

Zienswijzennota en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan “Nieuwstadweg 4 te Daarle”.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstadweg 4 te Daarle” heeft vanaf zaterdag 16 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met zaterdag 27 november 2021.

Doel van dit bestemmingsplan is om de bestaande zorgboerderij-activiteiten op het perceel Nieuwstadweg 4 te Daarle planologisch vast te leggen. Daarnaast wordt beschermd wonen voor maximaal drie eenheden planologisch mogelijk gemaakt. Daartoe wordt de huidige bestemming “Wonen” van het bebouwde deel van dit perceel alsook een gedeelte van het overige deel van het perceel met de bestemming “Agrarisch met waarden”, omgezet naar de bestemming “Maatschappelijk”. De rest van het perceel behoudt de bestemming “Agrarisch met waarden”.

Van de geboden gelegenheid om tijdens die periode mondeling, schriftelijke dan wel per email een zienswijze in te dienen omtrent genoemd ontwerpbestemmingsplan bij de raad van de gemeente Hellendoorn, is gebruik gemaakt door:

A.....
B.....
C.....
D.....

Ontvankelijkheid

Het voormelde ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van zaterdag 16 oktober 2021 tot en met zaterdag 23 november 2021. De per email ingediende zienswijzen zijn respectievelijk ingekomen op:

Voor wat betreft zienswijze A 27 november 2021.
Voor wat betreft zienswijze B 26 november 2021.
Voor wat betreft zienswijze C 27 november 2021.
Voor wat betreft zienswijze D 26 november 2021.

Alle vier ingekomen zienswijzen zijn derhalve tijdig ingediend. Om die reden kunnen de indieners van de zienswijzen, in hun zienswijzen worden ontvangen.

Inhoudelijk

De ingekomen zienswijzen worden integraal weergegeven, waarbij deze telkens voor elk onderdeel wordt becommentarieerd en afgeconcludeerd.

Zienswijze A

Geachte gemeenteraad,

Voor de locatie Nieuwstadweg 4 te Daarle zijn plannen gemaakt. Op de locatie wordt de huidige bestemming "Wonen" van het bebouwde deel van dit perceel alsook een gedeelte van het overige deel van het perceel met de bestemming "Agrarisch met waarden", omgezet naar de bestemming "Maatschappelijk", de rest van het perceel behoudt de bestemming "Agrarisch met waarden".

Allereerst moet ons van het hart dat we de familie _____ de voorgestane ontwikkelingen van harte gunnen. De manier hoe het wordt geregeld én de wijze waarop de procedure gaat brengt ons tot het indienen van deze zienswijze.
De volgende zaken zijn aan de orde:

A1.

Geen vooroverleg gevoerd

Er is op geen enkele wijze overleg gevoerd met de buurt/de woonomgeving over dit ontwerpbestemmingsplan. Pas door de gemeentelijke bekendmaking van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, kwam in beeld dat dat ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Commentaar ad A1

Het informeren van de woonomgeving behoort niet tot de verantwoordelijkheid/taak van de gemeente Hellendoorn, dit behoudens de wettelijk (in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht) voorgeschreven bekendmaking van de start van een procedure (d.w.z. de ter visie legging van een ontwerpbestemmingsplan) in het huis-aan-huisblad, het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en op de landelijk website <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

De verantwoordelijkheid voor het informeren van de woonomgeving berust bij de initiatiefnemer van een door hem of haar beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie ad A1

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

A2.

In het antwoord van de gemeente op het principeverzoek van de initiatiefnemers, wordt het volgende genoemd:

Bij de bebouwing noordelijk van het bestemmingsvlak Wonen, zijn enkele gebouwen zonder vergunning ontstaan. Deze gronden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden" wat maakt dat het huidige gebruik voor de dagopvang niet in overeenstemming met de bestemming is. De gebouwen die zijn ontstaan, staan ongeveer tussen het vergunde gebouw en het hoofdgebouw op het terrein. De gebouwen zijn in gebruik voor de dagopvang. Er is geen aanleiding om handhavend op te treden tegen deze gebouwen zonder vergunning. In de vergunning uit 2006 is geadviseerd om 8 parkeerplaatsen op het eigen terrein te maken en de strook voor de woning en het aangebouwde deel te laten vervallen. Wens is het toevoegen van beschermd wonen, waarbij deze cliënten gaan wonen in het gebouw aan de weg en dan in het meest noordelijke deel aan de Nieuwstadweg. Hierdoor wordt er gewoond in de bedrijfswoning en in het voornoemde deel.

In de nota wordt vervolgens ook nog gesproken over de vergunning van 2006:

"In de vergunning uit 2005 is geadviseerd om 8 parkeerplaatsen op eigen terrein te maken en de strook voor de woning en het aangebouwde deel te laten vervallen"

Een en ander zoals hieronder weergegeven:

Voorwaarde is om de berm te vergroenen en het parkeren op eigen terrein, zoals eerder al is opgenomen in de vergunningaanvraag. Zie onderstaande tekening. De parkeerplaatsen aan de weg dienen te vervallen en de berm dient groen ingericht te worden. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit

499 + 2363
Bandoom

Handwritten notes on the plan:

- Situering skelkenhoorn, zie ook in de bouwvergunning, 2 e.v. op 21-3-2006 bezocht met aangever 8. Verkeers
- B. van der Vliet 2005

Legend:

- 1. parkeerplaats
- 2. voetpad
- 3. openbaar gebied
- 4. openbaar gebied
- 5. openbaar gebied
- 6. openbaar gebied
- 7. openbaar gebied
- 8. openbaar gebied
- 9. openbaar gebied

Scale: 0 to 20 meters

North arrow

Commentaar ad A2

Wij verwijzen daarvoor tevens naar het in bijlage 1 bij de regels opgenomen erfinrichtingsplan, waarop deze 8 parkeerplaatsen zijn ingetekend. Wij stellen voor om dit erfinrichtingsplan op onderdelen te herzien (zie voorstel tot ambtshalve wijziging van de planregels op pagina 38 en verder van deze “zienswijzennota”). De exacte locatie van de op het eigen terrein van initiatiefnemers aan te leggen parkeerplaatsen wordt op het gewijzigde erfinrichtingsplan weergegeven. Dat betekent dat het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd moet worden vastgesteld ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Als deze parkeerplaatsen niet worden aangelegd, dan kan de gemeente Hellendoorn daartegen zonedig handhavend optreden om de daadwerkelijke aanleg van deze parkeerplaatsen af te dwingen. Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRs) is vrees voor het niet naleven van planvoorschriften, geen aanleiding op voorhand om planologische medewerking te weigeren.

Conclusie ad A2

Wij adviseren u om"

- het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft het in bijlage 1 bij de planregels opgenomen erfinrichtingsplan, waarop onder meer de exacte locatie van de - op het eigen terrein van initiatiefnemers aan te leggen- parkeerplaatsen is weergegeven en de zienswijze op dat onderdeel gedeeltelijk gegrond te verklaren
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

A3.

Onder artikel 4.2.2 wordt de maximale oppervlakte van de gebouwen begrenst op 550 m². In de toelichting bij het bestemmingsplan én in het antwoord op het principeverzoek wordt gesproken over enkele gebouwen die zonder vergunning zijn ontstaan oftewel illegale bebouwing. Van belang is dan de specificatie hoe tot die maximale m²s bebouwing is gekomen. Ik ga ervanuit dat de vierkante meters illegale bebouwing daar niet in meegenomen zijn? Burgers die meer vierkante meters willen bouwen dan toegestaan op grond van het bestemmingsplan moeten dit compenseren door elders sloop van vierkante meters aan te kopen.

Commentaar ad A3

Volgens constante jurisprudentie van de ABRs, is de gemeente gehouden om - alvorens handhavend op te treden - te bezien of een illegaal gecreëerde situatie zoals de onderhavige, alsnog kan worden gelegaliseerd. Conclusie van deze afweging van belangen is geweest, dat deze situatie naar ons oordeel alsnog kan worden gelegaliseerd. Daarom is dit meegenomen in het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan

Wij stellen voor om de planregels zodanig gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan dat de maximaal toegestane oppervlakte van de bebouwing op het perceel wordt begrensd tot maximaal 710 m².

Deze 710 m² is overeenkomstig het door de gemeente ingemeten, bestaande totaaloppervlak van de op het perceel aanwezige bebouwing (daaronder vallen de bedrijfswoning, bijgebouwen, de oppervlakte die benodigd is voor de drie wooneenheden voor beschermd wonen en enkele overkappingen).

Wij stellen ook voor om de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zodanig gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan dat de bij de vorige alinea aangeduide gebouwen alleen zijn toegestaan binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak van de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij".

Conclusie Ad A3

Wij adviseren u om:

- dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren, en
- de planregels en de verbeelding gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het hiervoor onder A3 weergegeven commentaar.

A4.

In de regels worden de vierkante meters bebouwing begrenst. Reden hiervoor is om het ruimtelijk compact te houden. Dit is ook te organiseren door, naast de begrenzing op de vierkante meters, het huidige vlak met de enkelbestemming "Wonen" te voorzien van de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij".

Commentaar ad 4A

Als men de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding (=plankaart) beziet, dan komt de bestemming "Wonen" niet voor op deze verbeelding. Wij zijn van mening dat de activiteiten, zoals deze op deze zorgboerderij worden ontplooid, vallen onder de bestemmingsomschrijving van de, in de bestemmingsplanregels opgenomen, bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij". Naar ons oordeel, vallen deze activiteiten niet onder een reguliere woonbestemming.

Conclusie ad 4A

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

A5.

Door het huidige vlak met de enkelbestemming "Wonen" te voorzien van de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" wordt ook voorkomen dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om op het perceel een bedrijfswoning en drie wooneenheden van elk 137,5 m² te realiseren. De vraag is of het überhaupt wenselijk is om dit als mogelijkheid in dit plan op te nemen: de bedoeling van het voorliggende plan is om de huidige, planologisch legaal aanwezige bebouwing te voorzien van de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" en geen extra versterking in het buitengebied.

Commentaar ad 5A

In de bekendmaking van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is het volgende opgenomen:

"Doel van dit bestemmingsplan is om de bestaande zorgboerderij-activiteiten op het perceel Nieuwstadweg 4 te Daarle planologisch vast te leggen. Daarnaast wordt beschermd wonen voor maximaal drie eenheden planologisch mogelijk gemaakt. Daartoe wordt de huidige bestemming "Wonen" van het bebouwde deel van dit perceel alsook een gedeelte van het overige deel van het perceel met de bestemming "Agrarisch met waarden", omgezet naar de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij", de rest van het perceel behoudt de bestemming "Agrarisch met waarden"

Met dit bestemmingsplan wordt dus beoogd om een bedrijfswoning en drie wooneenheden voor beschermd wonen te realiseren.

De maximaal toegestane oppervlakte van de gebouwen op het binnen het op de verbeelding aangeven bouwvlak van de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" (inclusief de bedrijfswoning) is 710 m², met daarbij een goothoogte van maximaal 4 meter en met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Er is maximaal één (al aanwezige) bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³.

Wij stellen voor om de verbeelding/plankaart voor het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan door de toegestane maximaal drie wooneenheden voor beschermd wonen nader aan te duiden op de verbeelding.

Wij achten de door initiatiefnemer gevraagde ruimtelijke ontwikkeling op dit perceel ruimtelijk aanvaardbaar, mits wordt voldaan aan de, via de planregels en de plankaart juridisch geborgde ruimtelijke randvoorwaarden.

Conclusie Ad A5

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de nadere uitduiding op de verbeelding van de maximaal drie toegestane wooneenheden voor beschermd wonen en voor het overige ongegrond te verklaren.

A6.

In het voorliggende plan zit onder artikel 4.5 een wijzigingsbevoegdheid. Wordt hier niet de mogelijkheid gecreëerd om binnen het vlak met de bestemming "Maatschappelijk Zorgboerderij" t.z.t. 4 woningen te realiseren van elk 137,5 m²? Dat kan niet de bedoeling zijn van deze procedure.

Zoals gezegd gunnen we de familie...de ontwikkelingen van harte. We hebben onze zienswijze kenbaar gemaakt en verzoeken u dan ook, vóórdat er vervolgstappen gezet

worden, de initiatiefnemer te verzoeken om in overleg met de buurt te treden op een wijze zoals die onder de toekomstige Omgevingswet ook verlangd wordt, om op die wijze tot een gedragen plan te komen waar alle partijen zich in kunnen vinden.

Commentaar ad A6

Met de wijzigingsbevoegdheid, zoals die is opgenomen artikel 4.5 van de planregels, wordt beoogd om - zodra vast is komen te staan dat de “zorgboerderij-activiteiten” definitief zijn beëindigd - het perceel weer te kunnen herbestemmen tot een reguliere woonbestemming, waarbij ter plaatse na wijziging maximaal één woning op het erf is toegestaan.

Echter, wijzigingsbevoegdheden komen per 1 januari 2024, met het in werking treden van de Omgevingswet, van rechtswege te vervallen. Daarom dient artikel 4.5 uit de planregels te worden geschrapt en wordt u geadviseerd om het bestemmingsplan op dit onderdeel ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie Ad 6A

Wij adviseren u om dit deel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze B

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag maken we met deze brief onze zienswijze duidelijk over het Ontwerpbestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle", zoals gepubliceerd in week 41 van de officiële bekendmakingen van de gemeente Hellendoorn.

Volgens onze zienswijze voldoet het plan niet aan verschillende essentiële criteria en maken we ons ook zorgen over de controle en uitvoering. Uit de nota 'Principeverzoek zorgboerderij Erve... dagopvang en beschermend wonen' blijkt dat plan/vergunning en de werkelijkheid bij Erveregelmatig van elkaar verschillen. Wij zijn dan ook verbaasd over het positieve advies afkomstig van de gemeente.

Naast onze zienswijzen hebben we ook vragen over de invulling van het ontwerpbestemmingsplan. We hebben onze zienswijzen en vragen uiteengezet in verschillende onderdelen, verduidelijkt met een plattegrond en enkele foto's.

B1.

Status van de huidige situatie

Er vinden momenteel tal van activiteiten plaats bij de zorgboerderij (dagopvang, reptielenverkoop) en ook in het verleden waren er tal van andere activiteiten (kinderboerderij, horeca) bij Erve.....

Onze zienswijze is dat er ook een duidelijke afbakening van activiteiten moet komen passend bij het buitengebied. Dit om verrommeling en overlast te voorkomen. Er zijn de afgelopen jaren verschillende objecten neergezet op het terrein zoals dierenverblijven, een opvanglocatie, bouwkeet en een hoge opslaglocatie. Deze objecten staan momenteel grotendeels op agrarisch bestemd gebied. Uit de nota 'Principeverzoek zorgboerderij Erve', dagopvang en beschermend wonen' blijkt dat de gemeente hiervan niet op de hoogte was.

Onze zienswijze is dat we deze objecten niet vinden passen in het buitengebied. Met name de bouwkeet en opslaglocatie geven een rommelige indruk en deze staan ook niet genoemd in het Ontwerpbestemmingsplan. Wat gaat er met al deze objecten gebeuren? Graag willen we dat ze worden verwijderd.

Commentaar ad B1

Bij een functie als zorgboerderij achten wij het houden van diverse diersoorten een passende functie. Dit ten einde degenen die hier zorg ontvangen, voldoende mogelijkheden voor dagbesteding te bieden.

Daarnaast merken wij op dat deze activiteiten niet strijdig zijn met de bestemming "Agrarisch met waarden" van dat deel van het perceel van de initiatiefnemer.

In de planregels zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor een goede landschappelijke inpassing (zie het erfinrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 1 bij de planregels), waarmee ondermeer beoogd wordt om te voorkomen dat er een rommelige situatie ontstaat. Een en ander blijft echter afhankelijk van het gedrag van de initiatiefnemer(s). Ook binnen een qua regelgeving netjes ingepast erf, kan een rommelige situatie ontstaan.

Conclusie ad B1

Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

B2.

Rookoverlast

Er is de afgelopen jaren regelmatig rookoverlast geconstateerd door verbranding van materialen door enkele kachels. Hier is door ons meermaals melding van gemaakt bij Erve 'Deze kachels staan de in de eerdergenoemde bouwkeet en de opvanglocatie en zorgen voor stank- en rookoverlast voor omwonenden. Zie afbeelding 1.



Afbeelding 1: rokende kachels zorgen voor overlast

In 2020 is er brand geweest rond één van deze kachel in de opvanglocatie waar de brandweer voor langs moest komen. Zie afbeelding 2 afkomstig van de Tubantia.



Afbeelding 2: foto brand op 24 september 2020

In het jaarverslag 'Zorgboerderij Erve..... 2020' staat dat er een onduidelijke toedracht is van de brand en dat er geen actie is voortgekomen uit het incident. Onze zienswijze is dat deze kachels moeten verdwijnen, om daarmee overlast te verdwijnen en de gezondheid en veiligheid voor omwonenden en cliënten te waarborgen.

Commentaar ad B2

De aangehaalde houtkachel was al aanwezig vóórdat dit ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd en heeft dus formeel niet te maken met (het in procedure brengen van) dit ontwerpbestemmingsplan. Overigens hebbende initiatiefnemers verklaard, dat de bewuste houtkachels op termijn geheel weggaan.

Conclusie ad B2

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

B3.

Verkeersveiligheid /parkeren

In het Ontwerpbestemmingsplan wordt voorbijgegaan aan de huidige verkeersproblematiek aan de Nieuwstadweg. De parkeerruimte aan de Nieuwstadweg is te krap voor de zorgactiviteiten.

Regelmatig staan in deze gevaarlijke, flauwe bocht auto's en (taxi)busjes om cliënten voor dagbesteding te brengen en op te halen. Deze voertuigen staan regelmatig deels op de openbare weg. De ruimte op de Nieuwstadweg is dan te beperkt voor ander verkeer en de bocht dan nog onoverzichtelijker.

Dit levert gevaarlijke situaties op voor de cliënten en het passerende verkeer waaronder langsfietsende schoolkinderen. In het Ontwerpbestemmingsplan wordt hiervoor geen oplossing geboden, er wordt op eigen terrein parkeerruimte gecreëerd alleen bedoelt voor privégebruik en bewoners.

In onze zienswijze dienen cliënten voor de dagbesteding, klanten en andere gasten niet langs de Nieuwstadweg te parkeren, maar moet er een andere plek op het terrein van de zorgboerderij worden gecreëerd. Onze zienswijze wordt ondersteund door de nota 'Principeverzoek zorgboerderij Erve.....', dagopvang en beschermend wonen'. Daar staat dat in de vergunning uit 2006 is geadviseerd om 8 parkeerplaatsen op eigen terrein in te richten. Dit advies is nooit opgevolgd.

Geschiktheid locatie

Op dit moment zijn de zorgactiviteiten die plaatsvinden niet in overeenstemming met de huidige bestemming (woon/agrarisch). De vraag kan worden gesteld of de locatie van Erve..... geschikt is voor uitbreiding van maatschappelijke activiteiten. Deze vraag wordt met deze bestemmingswijziging voor het toevoegen van 3 wooneenheden erg relevant. Ook in de nota 'Principeverzoek zorgboerderij Erve dagopvang en beschermd wonen', wordt deze vraag gesteld en is daar twijfel over. In de nota staat dat in de gemeente 'de behoefte beperkt is en een aantal locaties in ontwikkeling zijn'. Cliënten huisvesten van buiten de gemeente zorgt voor extra gemeentelijke kosten in de vorm van zak- en kleedgeld.

Onze zienswijze is dat de locatie niet geschikt is voor verdere groei van de zorgactiviteiten en 24 uren zorg. In de genoemde nota is te lezen dat er slechts een beperkte behoefte is. Gezien de financiële situatie van de gemeente Hellendoorn vinden wij het niet verantwoord om de gemeente met extra kosten op te zadelen die kunnen oplopen tot € 13.000 per jaar wanneer er cliënten van buiten de gemeente worden opgevangen.

De locatie bevindt zich bovendien dicht bij de bebouwde kom en te dicht bij andere huizen, zeker onze woning. Dit is ook terug te vinden in de nota 'Principeverzoek zorgboerderij Erve

Dagopvang en beschermend wonen', de genoemde 30 meter afstandsgrens vinden we veel te krap. Het is aannemelijk dat er planschade ontstaat die wij, indien noodzakelijk, ook gaan verhalen.

Er zijn in Daarle bovendien al twee professionele zorgboerderijen o.a. voor dagopvang. Dit betreffen boerderijen met stallen, een groot erf, ruime weilanden die zich op een locaties bevinden die meer rust en ruimte bieden.

Tenslotte staat in het Ontwerpbestemmingsplan dat Erve..... indien noodzakelijk van maatschappelijk bestemming terug wil kunnen naar woonbestemming. De vraag is of de drie wooneenheden dan behouden blijven of komen te vervallen. Hierover worden we graag geïnformeerd.

In het Ontwerpbestemmingsplan verandert een groot deel van het perceel van agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming. Dit betreft ook een deel waar nu een paardenweide, speeltuin en dierenverblijf is gesitueerd.

Commentaar ad B3

Op het eigen terrein zijn in beginsel voldoende parkeermogelijkheden aanwezig om deze zorgboerderij, inclusie de uitbreiding met drie plaatsen voor beschermd wonen, ruimtelijk aanvaardbaar te kunnen exploiteren. Zoals hiervoor is opgemerkt in ons commentaar onder ad A2, is in artikel 11.2 van de planregels juridisch geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig dienen te zijn. Wat daarbij voldoende is, is vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Hellendoorn (die als bijlage 3 bij de planregels is gevoegd). Daarbij verwijzen wij ook naar het van de regels deel uitmakende erfinrichtingsplan, waarop de 8 benodigde parkeerplaatsen staan ingetekend.

Wij kunnen als gemeente niet voorkomen dat er incidenteel op of langs de openbare weg wordt geparkeerd zolang men zich aan de regels houdt van de verkeerswet- en regelgeving. De naleving daarvan is overigens een taak die behoort bij de politie en die berust dus niet bij de gemeente Hellendoorn.

Voor wat betreft de geschiktheid van deze locatie om deze uit te breiden met drie wooneenheden voor beschermd wonen, zijn wij van mening dat, nu de behoefte aan deze wooneenheden is aangetoond, de geschiktheid van deze locatie wat ons betreft niet ter discussie staat.

Voor wat betreft de behoefte aan deze wooneenheden voor beschermd wonen, wordt verwezen naar § 4.1.2. van de plantoelichting: toetsing van het initiatief aan de ladder (voor duurzame verstedelijking). De vraag naar locaties voor beschermd wonen is groter dan het aanbod.

Als de zorgfunctie op deze locatie op enig moment zou komen te vervallen, komt daarmee ook de zorgfunctie voor de drie woonunits voor beschermd wonen te vervallen en zou er gebruik kunnen worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" via een in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid her te bestemmen tot een reguliere woonbestemming met op het terrein na wijziging in totaal maximaal één woning.

Echter, onder verwijzing naar ons commentaar op de zienswijze A onder ad 6: wijzigingsbevoegdheden komen per 1 januari 2024, met het in werking treden van de Omgevingswet, van rechtswege te vervallen. Daarom dient artikel 4.5 uit de planregels te worden geschrapt en wordt u geadviseerd om het bestemmingsplan op dit onderdeel ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie ad B3

Wij adviseren u om"

- de zienswijzen onder B3 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het - ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan - gewijzigde erfinrichtingsplan waarop de exacte ligging van de op het eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen is aangeduid en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.
- artikel 4.5 van de planregels te schrappen vanwege het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en het bestemmingsplan op dit onderdeel ambtshalve gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;

B4.

Omvang locatie maatschappelijke bestemming

Onze zienswijze is dat uitbreiding van de grond met maatschappelijk bestemming onnodig en niet gewenst is. De bebouwing van het maatschappelijke deel blijft binnen het huidige woondeel zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". Er is geen reden om de delen die momenteel agrarisch bestemd zijn te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming. Dit kan namelijk leiden tot toekomstige, ongewenste uitbreiding van activiteiten met de bijbehorende overlast en aantasting van de groene omgeving.

Invulling maatschappelijke bestemming

In het ontwerpbestemmingsplan is niet beschreven wat er wordt bedoeld met 'drie eenheden voor beschermd wonen'. Dit werpt bij ons tal van vragen op. Welke doelgroepen vallen hieronder? Wat is de omvang van een eenheid? Hoe wordt dit gehandhaafd? De invulling kan nu te breed worden geïnterpreteerd. Denk hierbij aan de komst van asielzoekers, drugverslaafden of mensen met psychische problemen. Dat de zorgboerderij van koers wil veranderen staat ook te lezen in het jaarverslag 'Zorgboerderij Erve 2020'. De zorgboerderij wil zich meer gaan richten op volwassen in plaats van kinderen. Hierbij komt plaatsing van de genoemde doelgroepen met zware problematiek ook in beeld. Dit vinden wij zorgelijk.

Onze zienswijze is dat in het ontwerpbestemmingsplan exact moet worden vastgelegd voor welke specifieke doelgroepen de eenheden zijn bedoeld, wat er onder een eenheid wordt verstaan en hoe dit gehandhaafd wordt. Kortom, er mag geen misverstand bestaan over de doelgroep en aantal cliënten die de 24 uurszorg mogen ontvangen.

Naar onze mening is de locatie en zijn de faciliteiten niet geschikt voor (jong)volwassen en met zware problematiek. Hierover willen we graag met de gemeente in gesprek.

Groene aanplant

Het ontwerpbestemmingsplan omvat het aanplanten van extra groen waar wij in principe voorstander van zijn en wat mooi aansluit bij de groene omgeving. We hebben echter zorgen over de correcte uitvoering van het plan en het beheer en onderhoud. Onze zorgen worden gevoed door de nota 'Principeverzoek zorgboerderij Erve.....', dagopvang en beschermend wonen', waar staat dat de landelijke inpassing uit de vergunning van 22 maart 2006 deels niet en deels anders is uitgevoerd.

Commentaar ad B4

De ontwikkeling betreft het planologisch op de juiste wijze regelen van de bestaande dagbestedings- en opvangactiviteiten van zorgboerderij..... aan Nieuwstadweg 4 in het buitengebied van Daarle. Op dit moment heeft de locatie in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. Daarnaast heeft een deel van de gronden behorend bij de zorgboerderij een agrarische gebiedsbestemming, zonder bouwvlak. Naast het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met het feitelijke gebruik door de activiteiten te laten vallen onder de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij", bestaat het voornemen, binnen de bestaande woning of een gedeelte hiervan op **kleinschalige wijze** beschermd wonen mogelijk te maken.

Deze mensen worden dus weliswaar beschermd en begeleid, doch behouden hun normale handelingsvrijheid net als andere mensen. Het gaat hierbij om maximaal drie eenheden beschermd wonen, ter vervanging van de thuissituatie van cliënten in een professionele 24 uurs setting.

De gemeente Hellendoorn heeft, vanwege de aangetoonde behoefte en de omstandigheid dat er feitelijk al een zorgboerderij aanwezig is, ingestemd met het planologisch vastleggen van de zorgboerderij-activiteiten en acht deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

In de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" is vastgelegd, dat bebouwing alleen mag plaatsvinden binnen het op de verbeelding/plankaart aangeduide bouwvlak. Daarmee zijn de bebouwingsmogelijkheden, naar ons oordeel, voldoende objectief begrensd. Verdere uitbreiding is dus op basis van dit (ontwerp)bestemmingsplan niet toegestaan.

Wat exact onder een woonzorgeenheid wordt verstaan, is vastgelegd in artikel 1.39 van de planregels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan:

1.39

woonzorgeenheid: een wooneenheid binnen een woonzorgvoorziening (waaronder verstaan een zorgboerderij), waar maximaal één bewoner/cliënt gehuisvest is welke 24 uurs zorg ontvangt.

In de planregels voor de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" is in de bestemmingsomschrijving (artikel 4.1 onder c, vastgelegd dat er op het perceel met deze bestemming aan de Nieuwstadweg 4 te Daarle maximaal drie woonzorgeenheden mogen worden gerealiseerd.

Het gaat om activiteiten die nadrukkelijk vallen onder de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij". Deze horen dus niet thuis in een agrarische bestemming. De maximaal toegestane omvang van de eenheden is nadrukkelijk geregeld in de planregels.

Een ter zake deskundig adviseur “de erfontwikkelaar” heeft – in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan - een aangepast erfinrichtingsplan voor de nieuwe situatie opgesteld, rekening houdend met de eisen die vanuit de gemeente zijn gesteld, waaronder de eisen van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het weiland aan de noordzijde wordt landschappelijk ingepast door middel van een gemengde paardenhaag van maximaal 1,5 meter hoog en een laag hekwerk. Daarnaast worden hier enkele tamme kastanjabomen aangeplant aan de zijde van de Nieuwstadweg. Aan de noordoostzijde van het erf wordt een robuuste houtsingel op de erfgrans aangeplant. Ten zuiden hiervan bevindt zich reeds een bestaande grondwal van de buurman.

Aan de zuidzijde aan de Broekweg wordt een wilde haag aangeplant en hier zijn reeds enkele bestaande bomen aanwezig.

Binnen het erf worden bestaande waardevolle zomereiken behouden. In afbeelding 3.1 wordt de erf inrichtingstekening weergegeven. De verplichting tot de daadwerkelijke realisatie van deze erfinrichting is juridisch geborgd via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels (artikel 4.3.2).

Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij de regels. In bijlage 1 van de planregels is de realisering van dit erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen en daarmee is de realisering daarvan voldoende juridisch geborgd.

Het parkeren van eigen auto's, auto's van personeel en bewoners van de beschermd wonen units zal plaatsvinden op de bestaande locatie ten noorden van bebouwing (nr. 5 op de erf inrichtingstekening). Hier is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde 8 parkeerplaatsen.

Wij zijn van mening dat de op dit perceel voorgestane ontwikkeling ruimtelijke acceptabel is. Vrees op voorhand voor het niet naleven van hetgeen juridisch is geborgd via het kader van de planregels en de verbeelding/plankaart is, blijkens constante jurisprudentie van de ABRS, geen aanleiding om planologische medewerking te weigeren.

Conclusie ad B4

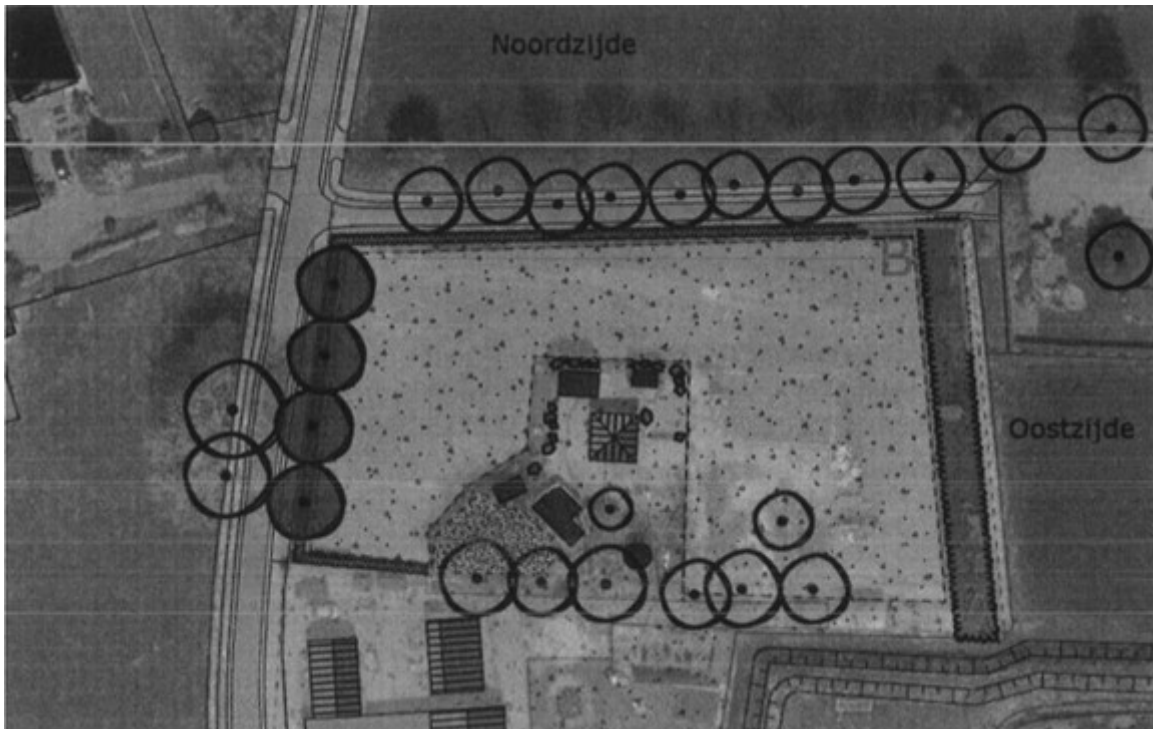
Wij adviseren u om:

- dit onderdeel van de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de aangepaste erfinrichtingsplan en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
- dit onderdeel van de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de – ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, gewijzigde verbeelding en planregel 4.4.2. In de betreffende planregel is vastgelegd dat gebouwen alleen mogen worden gerealiseerd binnen een op de gewijzigde verbeelding aangeduid bouwvlak op het perceel gedeelte met de bestemming “Maatschappelijk-Zorgboerderij. In de gewijzigde planregel 4.4.2 is vastgelegd dat er in het bewuste bouwvlak maximaal 710 m² aan gebouwen is toegestaan (de oppervlakte van deze bestaande gebouwen is ingemeten door de gemeente, in dat bouwvlak is dus maximaal één bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan, maximaal drie wooneenheden voor beschermd wonen en enkele bestaande overkappingen);
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

B5.

Groene aanplant

Het ontwerpbestemmingsplan omvat het aanplanten van extra groen waar wij in principe voorstander van zijn en wat mooi aansluit bij de groene omgeving. We hebben echter zorgen over de correcte uitvoering van het plan en het beheer en onderhoud. Onze zorgen worden gevoed door de nota 'Principeverzoek zorgboerderij Erve.....', dagopvang en beschermend wonen', waar staat dat de landelijke inpassing uit de vergunning van 22 maart 2006 deels niet en deels anders is uitgevoerd.



Afbeelding 4: ontwerpbestemmingsplan groenaanplant Erve.....

Er is recent hekwerk langs de Nieuwstadweg en aan de oostzijde. Deze staan te ver van de perceelsgrenzen om de aanplant volgens plan uit te voeren. Het hekwerk moeten verder naar achteren worden geplaatst.

Nieuwstadweg zijde

Onze zienswijze is dat de haag op het eigen terrein moet worden gerealiseerd. Wanneer de haag te dicht aan de Nieuwstadweg wordt gepland belemmert dit het zicht bij de uitrit van onze weg. Dit levert gevaarlijke verkeerssituaties op.

Noordzijde

Onze toegangsweg tot ons huis (nummer 6) heeft een smalle berm tussen Erve.... en de weg. Een haag kan een wilde en grillige groei (en scherpe doorns) die zorgen voor schade aan kleding, auto's, grasmaaier, etc.

Onze zienswijze is dat het hier van belang is dat de haag op de grond van Erve wordt gepland met een buffer voor onderhoud. Voor een strakke haag is meerdere keren per jaar professioneel snoeien noodzakelijk. De zorgboerderij is verantwoordelijk voor dit snoeiwerk zodat de haag ruim binnen de eigen perceelgrens blijft.

Commentaar ad B5

De realisering van een aangepast erfinrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing is, zoals verwoord in ons commentaar onder ad B4 juridisch geborgd door opname van een voorwaardelijke verplichting in artikel 4.3.2 van de planregels. Als een hekwerk de aanleg conform de planvoorschriften belemmert, dan zal dat hekwerk inderdaad zo nodig verplaatst dienen te worden.

De betreffende haag zal zodanig moeten worden onderhouden, dat deze geen schade aan (auto's e.d.) derden veroorzaakt. Dit is echter een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen partijen waar de gemeente Hellendoorn geen bemoeienis mee heeft. Dat geldt in principe ook voor de aard of de soort haag die men aanbrengt.

De private partijen zullen dus onderling met elkaar dienen te overleggen.

Wat is een voorwaardelijke verplichting in een bestemmingsplan? Voorwaardelijke verplichtingen kunnen als planregel in een bestemmingsplan, wijzigingsplan of inpassingsplan worden opgenomen. Het is een planregel die een verplichting inhoudt en

deze verplichting geldt als voorwaarde voor het kunnen realiseren van de functie in het bestemmingsplan (of wijzigingsplan/ inpassingsplan).

Vrees op voorhand van het niet naleven van hetgeen juridisch is geborgd via het kader van planregels en planverbeelding/plankaart is volgens constante jurisprudentie van de ABRs geen aanleiding om planologische medewerking te weigeren. In het geval van niet naleving van deze voorwaardelijke verplichting, komt het aan op handhaving van deze planregel.

Conclusie ad B5

Wij adviseren u om:

- dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het aangepaste erfinrichtingsplan en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

B6.

Hek /doorgang

Verder is in het plan een hek/doorgang ingetekend aan de noord/oosthoek van het perceel (punt B op de kaart).

Onze zienswijze is dat dit hek/toegang geen enkel doel dient en uit het plan moet verdwijnen. Immers, het perceel van.....ligt eigen erf en aan de openbare weg. Er is geen recht van overpad, dit is ook niet nodig. In de plaats van het hek moet naar onze zienswijze de haag worden doorgetrokken (rode horizontale lijn tot aan de noord/oostpunt (rode horizontale lijn op de kaart) zodat de groene uitstraling blijft gegarandeerd.

Oostzijde

Conform het ontwerpbestemmingsplan moet ook de hoge opberglocatie (punt A op de kaart) op zuid/oosthoek (bij de zandwal) verdwijnen en volgens, in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan plaatsmaken voor een 5 meter brede houtwal. Wij verwachten dan ook dat dit gebeurt. Daar waar de houtwal gesitueerd is voor ons huis (rode verticale lijn op de kaart), parallel lopend met onze beukenhaag, is de houtwal belemmerend voor ons uitzicht.

Onze zienswijze is dat op de plek prima de haag van maximaal 1,5 meter hoogte (van de Noordzijde) kan worden doorgetrokken in plaats van de houtwal. Zo blijft de groene uitstraling van het ontwerpbestemmingsplan gegarandeerd.

Commentaar ad B6

Of iemand op zijn eigen perceel wel of niet een hek(werk) plaatst, is een privaatrechtelijke aangelegenheid van de betreffende perceel eigenaar.

In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd, dat een ieder het recht heeft om op zijn eigen perceel een afscheiding te plaatsen van een meter hoog. De gemeente Hellendoorn is niet bevoegd om daartegen handhavend op te treden.

Verwezen wordt naar het (aangepaste) erfinrichtingsplan; het bewuste hekwerk is eruit gehaald.

Het is ons niet duidelijk, waar de stelling op gebaseerd is van de indiener van de zienswijze, waarom de aangeduide hoge opberglocatie plaats zou moeten maken voor een vijf meter brede houtwal. Een bestemmingsplan is een toelatingsplan en kan in beginsel geen bouw- of aanlegplicht opleggen, behoudens een voorwaardelijke verplichting om iets te doen of te laten zonder welke er geen gebruik kan worden gemaakt van de bouw- of gebruiksmogelijkheden die een bestemmingsplan biedt.

Verder is het zo, dat niemand recht heeft op blijvend uitzicht over andersmans perceel, tenzij dat recht nadrukkelijk is vastgelegd in een erfdienstbaarheid of anderszins. Zie verder ons commentaar onder B4 en B5: er wordt een aangepast erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting in de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie ad B6

Wij adviseren u om:

- dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het aangepaste erfinrichtingsplan en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

B7.

Tot slot

Wij vragen ons af waarom de gemeente, zoals blijkt uit de genoemde nota, in principe wil meewerken met aanpassing in het bestemmingsplan terwijl er in de nota tal van argumenten tegen de plannen staan. Deze punten staan grotendeels benoemd in deze brief.

De burens zijn niet vooraf geïnformeerd over de nieuwe plannen wat we wel bijzonder vinden. In de nota staat dat 'er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de buurt nu anders zou reageren dan voorheen'. Wij vinden dat de vergaande plannen en de inhoud van de nota zeker aanleiding geeft voor een reactie. Overigens hebben wij Erve wél aangegeven dat we een zienswijze gaan indienen.

Op basis van alle bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle". Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.
Met vriendelijke groet

Commentaar ad B7

Voor de becommentariëring op de vraag waarom de gemeente in principe bereid is om planologische ontwikkeling te verlenen aan deze ontwikkeling, verwijzen wij naar ons hiervoor uiteengezette commentaar onder ad B3 en ad B6.

Het behoort niet tot de taken van de gemeente Hellendoorn om de burens vooraf te informeren over plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen van ingezetenen van onze gemeente, behoudens de in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven bekendmakingen in het huis-aan-huisblad, het gemeenteblad, de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> via welke men kennis kan nemen van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en waarin ook staat aangegeven hoe men daar tegen kan ageren, zoals dat ook bij dit ontwerpbestemmingsplan is gebeurd. Op grond hiervan, heeft de indiener van deze zienswijze immers een zienswijze tegen deze voorgenomen ontwikkeling ingediend bij de gemeenteraad. Het is de taak van de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling om zijn woonomgeving over een door hem of haar voorgestane ruimtelijke ontwikkeling te informeren. Inmiddels hebben de initiatiefnemers van deze ontwikkeling enige tijd geleden alsnog een goed bezochte informatiebijeenkomst voor de woonomgeving van deze zorglocatie georganiseerd in nauwe afstemming met de gemeentelijke ervencoach. Aan de hand van dat overleg met de woonomgeving, is een aantal zaken in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

Conclusie ad B7

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze C

Geachte raad,

In de Officiële bekendmakingen van de gemeente Hellendoorn Week 41-2021 is het ontwerp- bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle" bekendgemaakt.

Hierbij maak ik als direct belanghebbende buurman wonend op · mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

C1.

De huidige kinderboerderij-activiteiten op Zorgboerderij vinden plaats binnen het kader van het de huidige bestemming "Wonen" voor het bebouwde deel en "Agrarisch met waarden" voor het overige deel van de gronden.

De doelgroep van de zorgboerderij c.q. dagopvang is jeugd en volwassenen vanaf 12 jaar (met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking). Wij willen opmerken dat wij geen problemen hebben met de huidige zorgboerderij c.q. dagbesteding binnen de bestemming 'wonen'.

Echter wij lezen in bovengenoemde stukken dat de activiteiten moeten uitgroeien tot een nieuwe locatie voor beschermd wonen in 3 eenheden, waardoor er drie mensen geplaatst kunnen worden op basis van beschermd wonen.

Wij zijn als directe burens tegen deze uitbreiding omdat hier ook mensen geplaatst kunnen worden welke grote problemen hebben op het vlak van psychische- en sociale vlak zoals bijvoorbeeld voormalige zedendelinquenten, mensen met een gewelddadig verleden, mensen in de verslavingszorg en mensen die na detentie moeten resocialiseren etc. "

Wij verwachten/voorzien als directe burens en bewoners van.....grote overlast en problemen en verminderd woongenot vanwege de komst van deze bescherm wonen voorziening en vinden deze uitbreiding buitenproportioneel op deze kleine locatie in het buitengebied.

De uitbreiding van een kleinschalige kinderboerderij naast het wonen tot de zorgboerderij van dit moment is op een enkele wijze middels een omgevingsdialoog door dhr....met ons besproken of gedeeld.

Ook heeft op geen enkele wijze een plan-onderbouwing plaatsgevonden met omwonenden hetgeen wij een kwalijke zaak vinden.

Wij vinden de uitbreiding met 3 eenheden voor beschermd wonen onaanvaardbaar.

Commentaar ad C1

Op basis van artikel 1 van de Grondwet (verbod van discriminatie) kunnen wij niet aan deze zienswijze tegemoet komen!

De individuen die hier worden gehuisvest, kunnen in principe zelfstandig wonen met een lichte vorm van ondersteuning en begeleiding. Deze mensen houden dus hun "normale" handelingsvrijheid. Deze mensen kunnen dus in principe zelfstandig wonen met een lichte vorm van ondersteuning en begeleiding.

Voor wat betreft niet informeren van de woonomgeving, verwijzen wij naar ons commentaar onder ad B7.

De gemeente vindt een uitbreiding van de bestaande zorgboerderij met maximaal drie units voor beschermd wonen ruimtelijk aanvaardbaar binnen de geborgde, juridische kaders van de verbeelding en de regels van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar ons commentaar onder ad B4.

Conclusie ad C1

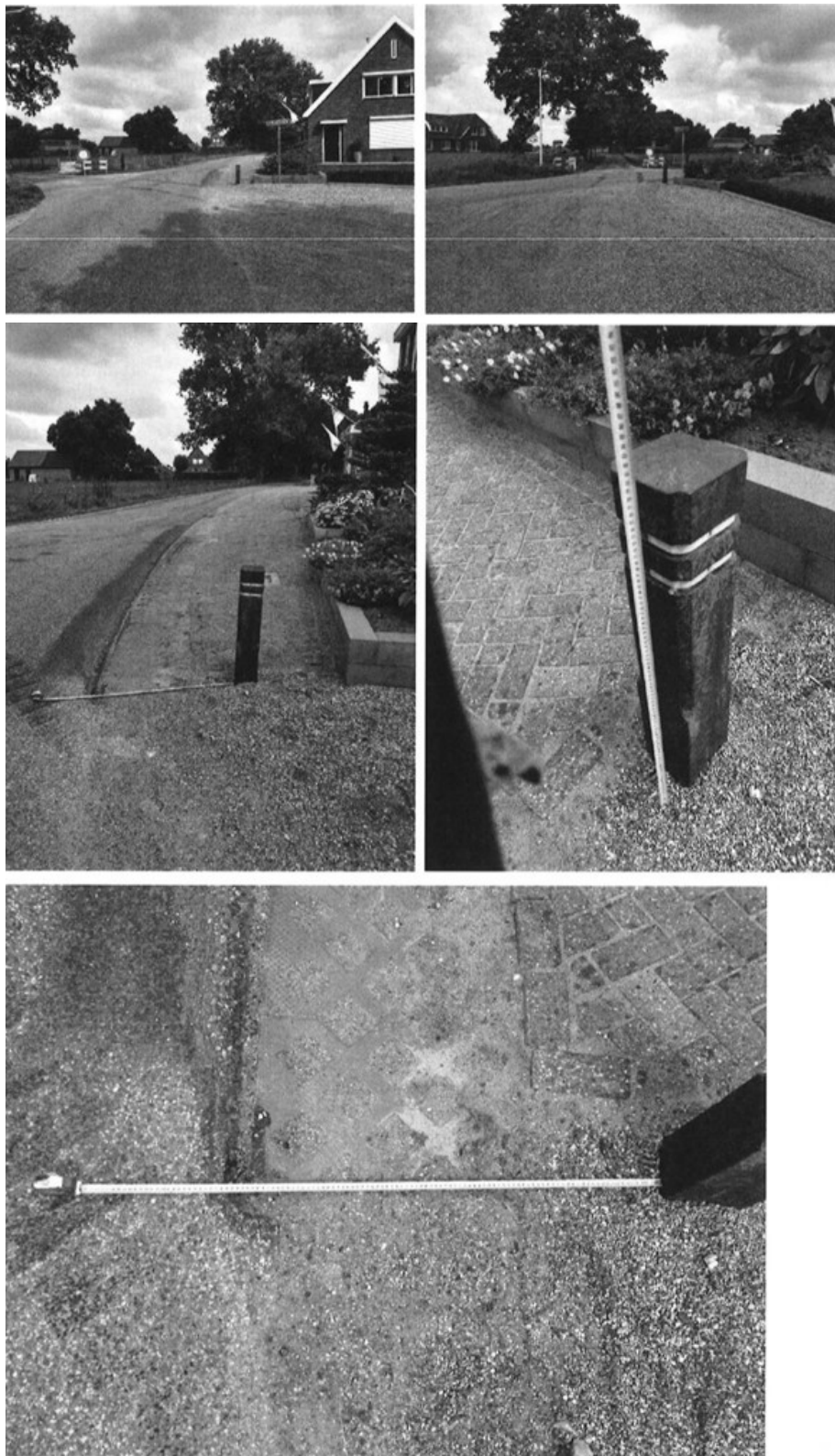
Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

C2.

Verder hebben wij problemen met de huidige parkeer- en verkeerssituatie aan de Nieuwstadweg voor het pand van Zorgboerderij

Er ontstaan zeer gevaarlijke situaties door parkerende auto's en komende- gaande, en omkerende taxi's die bij de zorgboerderij moeten zijn in combinatie met het reguliere verkeer op de Nieuwstadweg en Broekweg. Hierdoor wordt het optrekken/uitrijden met de fiets of auto vanuit de Broekweg op de Nieuwstadweg een gevaarlijke onderneming. De situatie met de door dhr.....geplaatste "bloembak" gelijk naast de kruising Nieuwstadweg/Broekweg in combinatie met het daarvoor/daarnaast aan Nieuwstadweg-zijde geplaatste kunststof diamantkoppaai/ anti-parkeerpaal belemmert de doorstroming en veroorzaakt een onoverzichtelijke situatie bij uitrijden vanuit de Broekweg. Een

familielid van ons heeft onlangs een flinke schade gereden aan de rechter zijkant van de auto, waarbij de kunststof diamantkoppaal /anti-parkeerpaal is geraakt bij het uitrijden van de Broekweg op de Nieuwstadweg



Foto's van de verkeerssituatie op kruising Nieuwstadweg met Broekweg.

De kunststof diamantkoppaal/anti-parkeerpaal staat ca. 25 cm vanuit de grasbetontegel en de maat tot het asfalt van de Nieuwstadweg is ca. 85 cm.

Bovenstaande foto's zijn gemaakt naar aanleiding van de gereden schade en zijn gevoegd bij de stukken om de gereden schade te claimen bij de autoverzekering.

Wij als bewoners van de, zouden graag zien dat er niet meer wordt geparkeerd aan de Nieuwstadweg en dat er uitvoering wordt gegeven aan de afspraken vanuit de Gemeente Hellendoorn met de heer.....in de vergunning uit 2006. In de vergunning uit 2006 is geadviseerd om 8 parkeerplaatsen op eigen terrein te maken en de verharde strook voor de woning en het aangebouwde deel te laten vervallen.

Voorwaarde was om de berm te vergroenen en het parkeren op eigen terrein mogelijk te maken aan de zijde van de Nieuwstadweg, zoals eerder al is opgenomen in de vergunning aanvraag. Zie onderstaande tekening. De parkeerplaatsen aan de weg dienen te vervallen en de berm dient groen ingericht te worden. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid.

Overigens hebben wij geen onderbouwing en/of berekening gezien hoeveel parkeerplaatsen nu in 2021 benodigd zijn aangezien Zorgboerderij : de laatste jaren behoorlijk is gegroeid en meer cliënten naar de dagbesteding komen. Vraag is of 8 parkeerplaatsen wel voldoende zijn?

Wij verwachten dat een actuele berekening van het aantal parkeerplaatsen toegevoegd wordt aan de bestemmingsplanstukken, zodat e.e.a. vooraf bekend is dat de parkeer- en verkeerssituatie niet achteraf onveilig blijkt te zijn!



Kopie van Afspraken vanuit de Gemeente Hellendoorn met de heer..... in de vergunning uit 2006. In de vergunning uit 2006 is afgesproken met de heer.....dat er 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gemaakt worden en dat de verharde strook aan Nieuwstadweg voor de woning en het aangebouwde deel komt te vervallen en ter plaatse de berm te herstellen in een normale berm van gras.

Commentaar ad C2

Er zijn voldoende parkeermogelijkheden op het eigen terrein. Wij zullen de aanleg daarvan juridisch zekerstellen via de planregels (zie artikel 11, lid 2 van de planregels) zoals is verwoord in ons commentaar op de zienswijze onder ad A2. Ook is, zoals hiervoor is uiteengezet in ons commentaar onder ad B4, de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling voldoende juridisch geborgd door opname van een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De initiatiefnemer is daardoor gehouden om zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein en ook om zorg te dragen voor

een goede landschappelijke inpassing. Voor wat betreft het incidenteel parkeren op of langs de openbare weg, verwijzen wij naar ons commentaar onder ad B3.

Conclusie ad C2

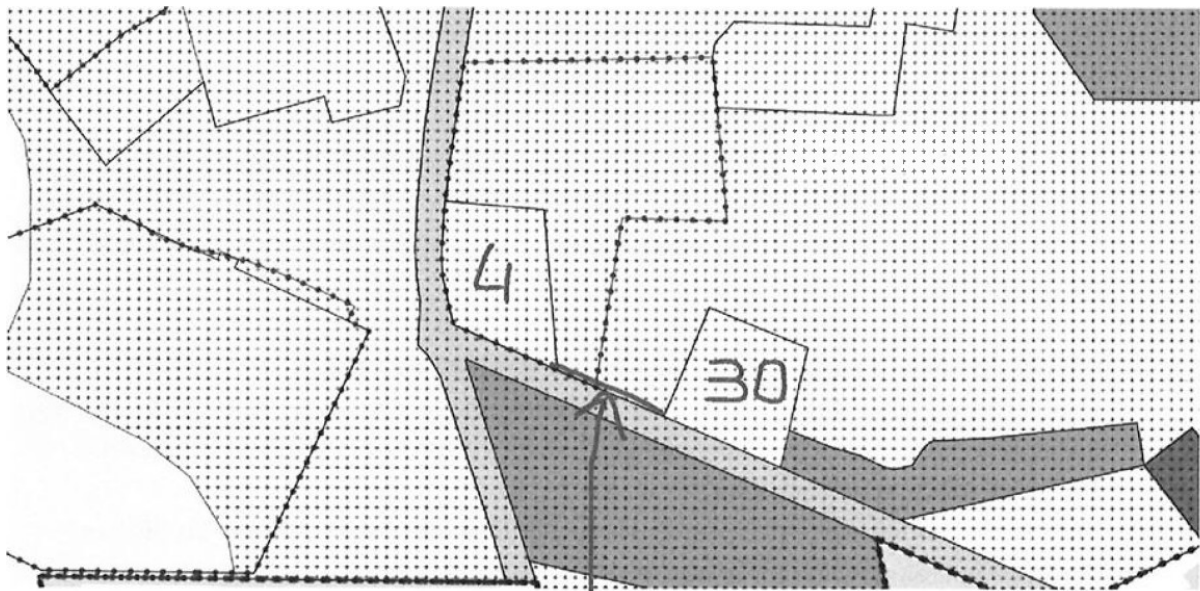
Wij stellen u voor om:

- dit onderdeel van de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft het, ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen erfinrichtingsplan, waarop de ligging van de op het eigen terrein aan te leggen 8 parkeerplaatsen exact is aangegeven en het bestemmingsplan voor dit onderdeel gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

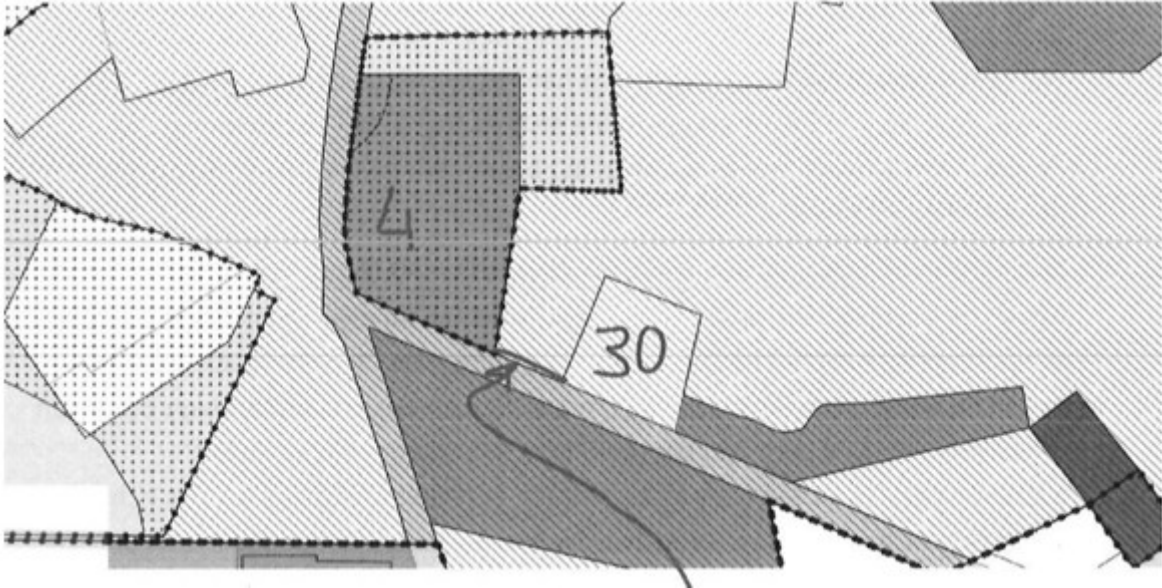
3.

Wij hebben grote problemen met de in het Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle voorgestelde afstand tussen het bestemmingsvlak "wonen" van perceel Broekweg 30 en het bestemmingsvlak "Maatschappelijk" van perceel Nieuwstadweg 4. Er dient een in onze visie een minimale afstand van 40.00 ml aangehouden worden tussen de voorgestelde bestemmingsvlak "maatschappelijk" van perceel Nieuwstadweg 4 tot het bestemmingsvlak "wonen" van Broekweg 30.

Indien de afstand kleiner is dan 40.00 ml is dit voor ons onaanvaardbaar omdat dit mogelijkheden biedt voor Zorgboerderij Erve..... om binnen in het bestemmingsvlak uit te breiden of om het te bebouwen/wijzigen in onze richting. Wij willen de strook van ca. 14.65 ml (nu paardenweide en speeltuin) aan de zijde van perceel Broekweg 30 de bestemming "Agrarisch met Waarden/ Waarde archeologische verwachtingswaarde" blijft behouden overeenkomstig het huidige bestemmingsplan buitengebied gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 vigerend (2011-06-15). Een nog betere optie is om de bestemmingsvlakken in het geheel niet te vergroten en dus alleen het bestemmingsvlak "wonen" van perceel Nieuwstadweg 4 te wijzigen naar bestemming "maatschappelijk".



Huidige bestemmingsplan buitengebied gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 vigerend (2011-06-15) met 'gepaste' afstand van ca. 40.00 m1 tussen de bestemmingen 'wonen' van perceel Nieuwstadweg 4 en Broekweg 30.



Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle gemeente Hellendoorn bestemmingsplan ontwerp (2021-10-05) met 'ongewenste afstand' van ca. 25.35 ml tussen de voorgestelde bestemmingvlak 'maatschappelijk' van perceel Nieuwstadweg 4 en de bestemming 'wonen' van perceel Broekweg 30. Deze afstand moet in onze visie minimaal worden vergroot tot 40.00 ml of gehandhaafd blijven overeenkomstig de huidige bestemmingsvlakken

De door Zorgboerderij Erve...illegaal bijgebouwde dierenverblijven en andere illegaal geplaatste bouwwerken kunnen evengoed gepositioneerd zijn in het huidige bestemmingsvlak "Agrarisch met Waarden/ Waarde-archeologische verwachtingswaarde". Wij willen uitbreiding van de zorgboerderij met extra activiteiten binnen de bestemming "maatschappelijk" en/of nog extra m2 gebouwd oppervlakte in de bestemming "maatschappelijk" voorkomen in ons zo mooie groene buitengebied.

Commentaar ad C3

Onder verwijzing naar de bestemmingsomschrijving in de planregels van de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" dienen activiteiten die behoren/vallen onder een maatschappelijke bestemming, uit ruimtelijke overwegingen ook als zodanig bestemd te worden. In de planregels is juridisch geborgd, dat er alleen gebouwd mag worden binnen een op de verbeelding/plankaart aangegeven bouwvlak binnen het perceel gedeelte met de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" en daarmee is zeker gesteld dat er - op basis van dit (ontwerp)bestemmingsplan - verder geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Zouden die wel aan de orde zijn, dan dient daarvoor een nieuwe, met voldoende rechtswaarborgen omklede procedure te worden opgestart.

Voldoende rechtswaarborgen wil zeggen, dat er dat voldoende mogelijkheden voor rechtsbescherming worden geboden om een zienswijze in te dienen tegen een niet welgevallige ruimtelijke ontwikkeling. In dat geval zal op basis van zo'n zienswijze een nieuwe belangenafweging worden gemaakt door de raad van Hellendoorn dan wel door het college van burgemeester en wethouders (dat is afhankelijk van de bevoegdheidsverdeling tussen het college van burgemeester en wethouders onder de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking zal treden).

Voor wat betreft de claim van de indiener van de zienswijze dat er een afstand van ten minste 40 meter aangehouden zou moeten worden tot de bestemming wonen van Broekweg 30 gaat de gemeente uit van een goede milieuzonering op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009".

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Daarbij kijkt men met name naar factoren als geur, stof, geluid en gevaar. Het gaat dan om de

afstand van de gevel van een woning tot de rand van (in dit geval) de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij".

Zie § 5.5 en verder van de plantoelichting "Milieuzonering".

Voor een zorgboerderij gelden geen specifieke afstanden. Als we een zorgboerderij zouden vergelijken met bijvoorbeeld een kinderopvang, dan hoort daarbij een afstand van 30 meter bij voor de factor geluid. Daarbij wordt er gemeten tussen de gevel van de betreffende woning tot de grens van het bestemmingsvlak met (in dit geval) de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij".

Het is, naar de aard van kinderen, "kinds-eigen" om vanuit hun jeugdig enthousiasme te juichten en te joelen. Echter hier gaat het om begeleiding van volwassen mensen en gelden er geen specifieke afstandseisen.

Conclusie ad C3

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

C4.

Wij hebben al jaren grote problemen en overlast van de ca. 3 afvalverbrandingsinstallaties/-afvalverbrandingskachels welke de diverse ruimtes van de zorgboerderij c.q. dagopvang verwarmen en vooral ook worden gebruikt om allerhande afval te verbranden.

De heer...is niet bereid, ondanks herhaaldelijke verzoeken van ons als directe burens en verzoeken van andere burens om zijn overlast gevende stookactiviteiten op te geven. Wij kunnen ons ook niet voorstellen dat dit vanwege regelgeving en van overheidsweg opgelegde eisen toelaatbaar is dat een zorginstelling als Zorgboerderij Erve· verwarmd kan worden met niet goedgekeurde stookinstallaties.

De stookinstallaties bij Zorgboerderij Erve zijn niet gekeurd (geen Scios- keuring) en geven regelmatig ernstige rook-, stof en geuroverlast voor omwonenden en daardoor ook voor de voornamelijk jonge cliënten en zorgmedewerkers van Zorgboerderij Erve· Het vermoeden bestaat dat geen- of nauwelijks schoon brandhout wordt gebruikt om de stookinstallaties op te stoken, omdat de vrijkomende rook een verstikkend- en sterk irriterend effect heeft op de mensen en dieren in de omgeving. Het vermoeden van ons als burens is dat vooral allerlei (bouw)afval en geverfd hout etc. wordt verbrand.

Het is voor ons ook onbegrijpelijk dat een modern zorgbedrijf als Zorgboerderij Erve welke de dagopvang en dagbesteding van jeugd en volwassenen vanaf 12 jaar (met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking) verzorgt, geen adequate moderne verwarmingssystemen heeft aangelegd.

Indien de gemeente van oordeel is dat er geen Scios keuringen vereist is willen wij deze afvalverbrandingsinstallaties/-afvalverbrandingskachels ten minste jaarlijks gekeurd zien conform Scope Sa Installaties gestookt op vaste brandstoffen en Scope 6 Emissiemetingen, waarbij de componenten NOx, SO2, CxHy en stof in de verbrandingsgassen worden bepaald.



Enkele foto's van regelmatig ernstige overlast veroorzakende rook-, stof- en geur ver-
afvalverbrandingsinstallaties/-afvalverbrandingskachels van Zorgboerderij Erv e-

Kortom, wij vinden de huidige situatie met de ca. 3 afvalverbrandingsinstallaties/afvalverbrandingskachels onaanvaardbaar en gaan ervan uit dat de Gemeente Hellendoorn haar verantwoordelijkheid neemt en haar controlerende- en uitvoerende taak oppakt en vervolgens dwingend optreedt tegen deze voor het milieu en de gezondheid van cliënten en omwonenden gevaarlijke situatie.

Overigens is bij Zorgboerderij Erve....een beginnende brand uitgebroken op 24 september 2020 toen brandbare materialen rondom één de van de Afvalverbrandingsinstallaties/afvalverbrandingskachels vlamvatte en een gat brandde in het asbestcement golfplaten dak! Hierbij zal ook asbest in de omgeving terecht zijn gekomen. Het is ons niet bekend hoe-, of-, en op welke wijze dit asbest deskundig is verwijderd en de omgeving is gesaneerd? Wellicht heeft de Brandweer in haar rapport hier melding van gemaakt? Hierover worden wij als burens nog graag geïnformeerd door de verantwoordelijke controlerende instanties.



Foto uit dagblad Tubantia van beginnende brand uitgebroken op 24 september 2020.
Zwartgeblakerde houtstukken herinneren aan de brand van even daarvoor.

Commentaar ad C4

Wij verwijzen hiervoor naar ons commentaar onder ad B2.

Conclusie ad C4

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

C5.

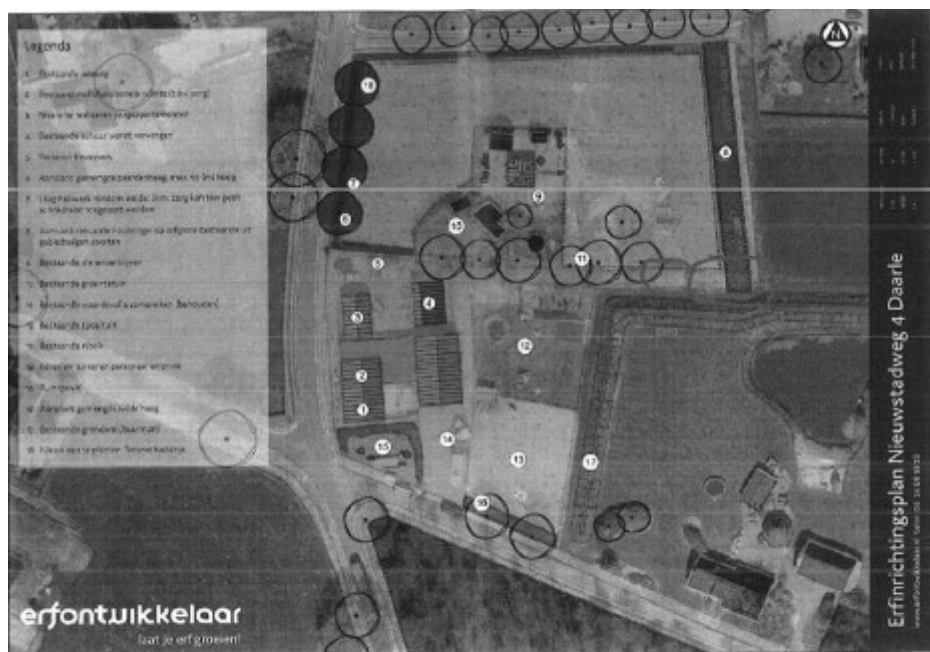
Wij hebben met instemming geconstateerd dat Zorgboerderij Erve..... in het voorliggende ontwerp "Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 Daarle" met in de bijlage het Erfinrichtingsplan Nieuwstadweg 4 Daarle, heeft gekozen dat de onderstaande, rood omcirkelde illegale bouwwerken te verwijderd.



— Kleine cirkel (links) is een verwaarloosde cabin-unit van Zorgboerderij Erve " " , welke klaarblijkelijk wordt verwijderd omdat deze niet terugkomt op de onderstaande tekening uit het Erfinrichtingsplan (met Legenda) Nieuwstadweg 4 Daarle.

— Grotere cirkel (rechts) is een zelf gefabriceerde "stelling" met daarop/daarin oude bouwmaterialen, stenen, dakpannen, oud ijzer, stukken isolatie, oude banden, oude werktuigen en kapotte speeltoestellen etc. van Zorgboerderij Erve " " , welke klaarblijkelijk wordt verwijderd omdat deze niet terugkomt op de onderstaande tekening uit het Erfinrichtingsplan (met Legenda) Nieuwstadweg 4 Daarle.

Op de volgende bladzijde zijn de te verwijderen Cabin-unit en zelf gefabriceerde "stelling" met een rode omcirkeling aangegeven Deze komen niet terug op de tekening uit het Erfinrichtingsplan (met Legenda) Nieuwstadweg 4 Daarle.



De klaarblijkelijk te verwijderen Cabin-unit en zelf gefabriceerde "stelling" (zie rode omcirkelingen), omdat deze niet terugkomt op de bovenstaande tekening uit het Erfinrichtingsplan (met Legenda) Nieuwstadweg 4 Daarle.

De gemeente Hellendoorn heeft volgens pagina 13 van het Ontwerp bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle" de bestaande bebouwde oppervlakte opgemeten. Deze is afgerond 550 m2.

Wij verwachten dat deze actuele berekening van het aantal m2 bebouwd oppervlakte toegevoegd wordt aan de ontwerp-bestemmingsplanstukken, zodat e.e.a. vooraf bekend is welke gebouwen en dierenverblijven hieronder worden gerekend.

Overigens hebben wij vastgesteld dat de door Zorgboerderij Erve.....gebouwde zelf gefabriceerde "stelling", welke zich bevindt in de rechter rode omcirkeling, gedeeltelijk is gebouwd op de kavel van Broekweg 30.

De heer.....heeft bij de bouw van deze zelf gefabriceerd "stelling" niet overlegd met ons aan naaste burens en ons is niet gevraagd wat wij hiervan zouden vinden. Ons is ook niet gevraagd waar in onze visie de erfgrans zich bevindt.

Wij hebben, na eigen veldmetingen naar aanleiding van het "Ontwerp herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle", geconstateerd dat deze zelf gefabriceerd "stelling" zich ca. 35 cm op onze kavel bevindt. De fundering van dit bouwsel steekt bij de poeren uit en bevindt zich wel ca. 50 cm op onze kavel.

Dit wordt bevestigd op de luchtfoto van het Kadaster met kavelgrenzen, waarop duidelijk te zien is dat de kavelgrens wordt overschreden, hetgeen voor ons als burens een onaanvaardbare situatie is.



De rode pijlen geven aan dat de zelf gefabriceerde "stelling" over de grens is gebouwd. (De lichtgrijze lijn onder de zwarte kavelgrens is de overgebouwde funderingsvoet.)

Tevens is dit illegale bouwwerk bestaande uit een zelf gefabriceerde "stelling", te hoog (ca. 2.55 ml+ de ca. 1.00 ml hoge materialen op de stelling= ca. 3.55 ml hoog), en overschrijden zo ruim de maximaal toelaatbare bouwhoogte van 2.00 ml hoog (binnen bouwvlakken!) voor gebouwen en 1,3 ml hoogte voor de erf- of perceelafscheidingsen. Kortom, wij vinden de huidige situatie om bovengenoemde redenen onaanvaardbaar en gaan ervan uit dat de Gemeente Hellendoorn haar verantwoordelijkheid neemt en haar controlerende- en uitvoerende voorschrijvende taak oppakt en vervolgens dwingend optreedt tegen deze illegale bouwwerken.

Hierna ter informatie nog enkele foto's van de te verwijderen Cabin-unit en zelf gefabriceerde "stelling".





Diverse foto's van de zelf gefabriceerde "stelling" en de Cabin-unit alsmede foto's van de paardenweide en speeltuin en als laatste de parkeerplaats voor personeel en privé. Deze parkeerplaats is grotendeels in gebruik als 'opstapelplaats' voor ronde hooibalen.

Zoals te zien geeft de aanblik van Zorgboerderij Erve- vanuit onze kavel een dermate rommelig beeld dat in onze beleving in de verste verte niet gesproken kan worden over een ontwikkeling in overeenstemming met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Verder kunnen wij met de beste bedoelingen niet constateren dat het een Kwaliteitsimpuls gaat geven aan onze Groene omgeving.

De ervaringen uit het verleden met de beeldkwaliteit en het inpassen in de Groene omgeving bij/door Zorgboerderij Erve- geven in dit geval helaas ook geen aanleiding dat het nu wel goed zal komen met de adequate landschappelijke inpassing door Zorgboerderij Erve.....

De Herziening bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle is om bovengenoemde redenen voor ons onaanvaardbaar en daarom maken wij bezwaar.

Wij gaan ervan uit dat de Gemeente Hellendoorn en de Gemeenteraad van de gemeente Hellendoorn haar verantwoordelijkheid neemt en het ontwerp niet verder in procedure brengt.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met in acht neming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Commentaar ad C5

Wij verwijzen voor wat betreft de aangehaalde “rommelige situatie” naar ons commentaar onder ad B1. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het vermeende “bouwen op andermans perceel”. Dat betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen partijen die men in onderling overleg zelf dient op te lossen.

Als dat overleg niet tot een bevredigend resultaat leidt naar de zin van één van die private partijen, dient men voor zichzelf te overwegen of men die situatie wil aanvechten bij de burgerlijke rechter (in dit geval de kantonrechter).

Bij de kantonrechter is men (in tegenstelling tot een procedure bij de Arrondissementsrechtbank) niet verplicht om een advocaat in te schakelen, doch mag men zelf een pleidooi houden, al dan niet met inschakeling van een zelf te kiezen adviseur.

De exacte berekening van het aantal m2s aan bouwwerken, hoort thuis in een (nadat deze planherziening in werking is getreden) later te verlenen omgevingsvergunning.

Als men van mening is dat bij een naastgelegen perceel te hoog wordt gebouwd en men daardoor overlast ondervindt, is er altijd de mogelijkheid om bij de gemeente een verzoek tot handhaving in te dienen. Dat staat echter los van deze planologische procedure.

Voor wat betreft de bepaling van de exacte erfgrens, is er altijd de mogelijkheid om bij het Kadaster een verzoek in te dienen om de exacte erfgrens te komen inmeten (in sommige situaties, kan daarbij ook nog een eventuele verjaring om de hoek komen kijken).

Aan een inmeting door het Kadaster zijn kosten verbonden. Daarom is het handig om het Kadaster in onderling overleg tussen private partijen te laten komen en als burens vervolgens deze kosten met elkaar te delen. Dat laatste (dus dat samen optrekken) is echter geen verplichting, men kan desgewenst ook zelfstandig het Kadaster inschakelen, doch dan komen de kosten geheel voor eigen rekening.

Er is nergens wettelijk vastgelegd, dat in het geval een particulier wil bouwen op het eigen perceel dat men dat vóóraf dient te overleggen met de naast wonende burens, behoudens dat men dient te beschikken over een door de gemeente Hellendoorn vooraf te verlenen omgevingsvergunning (voor zover het geen vergunningsvrij bouwwerk betreft).

Conclusie ad C5

Wij adviseren u dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze D

Geachte leden van de gemeenteraad,

In deze brief wil ik mijn zienswijze met betrekking tot de herziening van het bestemmingsplan voor Nieuwstadweg 4 te Daarle kenbaar maken. Ik heb inhoudelijke vragen over de uitvoering en handhaving van deze wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast wil ik mijn zorgen uiten over de inrichting van de locatie en de invloed van deze wijziging op de buurt.

D1.

Informatievoorziening aan de buurt

In zowel het collegevoorstel als het bestemmingsplan wordt geschreven dat de buurt op de hoogte zal worden gebracht van de voorgenomen bestemmingswijziging. Hieronder volgen enkele citaten uit het collegevoorstel (principeverzoek notanummer 2020-033372) en het bestemmingsplan over de informatievoorziening aan de buurt.

Uit het collegevoorstel:

'Er is goed contact met de buurt. Bij de eerdere ontwikkeling van de kleinschalige kinderboerderij is de buurt geïnformeerd door hen op locatie uit te nodigen. De buurt heeft destijds ook ingestemd met de ontwikkeling vooral vanuit de gedachte dat er ruimte moet zijn om ook een boterham te verdienen. Nu is er voorsnog voor de familie te veel onzekerheid om de buurt al te informeren. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de buurt nu anders zou reageren dan voorheen, zeker vanuit de situatie dat de dagopvang al langere tijd wordt geboden.'

Uit het bestemmingsplan van BJZ.nu, paragraaf 9.2:

'Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is er goed contact met de buurt. Initiatiefnemers hebben burenen in het verleden reeds geïnformeerd over ontwikkelingen op het erf. De initiatiefnemers gaan de buurt opnieuw informeren over het bestemmingsplan. In het voorliggende geval wordt daarom direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.'

In het collegevoorstel staat dat de buurt is geïnformeerd over en toestemming heeft gegeven voor het uitbaten van de kinderboerderij. De burenen hebben echter in het beginjaar alleen een rondleiding gehad tijdens een buurtfeest bij... in de kantine. Sindsdien is de buurt niet meer officieel van nieuwe ontwikkelingen in het bedrijf, zoals de overgang naar zorgboerderij, op de hoogte gesteld. Hooguit heeft de heer dergelijke ontwikkelingen op informele wijze aan individuele burenen medegedeeld. Ik ben nooit persoonlijk, noch op formele wijze geïnformeerd over op handen zijnde veranderingen in het bedrijf.

Dit geldt ook voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Volgens het jaarverslag van..... dat gepubliceerd is opnl is de heer..... al sinds januari 2019 voornemens het bestemmingsplan te wijzigen. In het collegevoorstel van november 2020 is te lezen dat de buurt nog niet op de hoogte is gebracht. Inmiddels is het november 2021 en is de buurt nog steeds niet geïnformeerd. De burenen hebben uit de krant moeten vernemen dat er een bestemmingsplanwijziging ter inzage ligt.

Gezien de gebrekkige informatievoorziening heb ik vragen over de afweging die de gemeente gemaakt heeft ten aanzien van de gemeentelijke inspraakverordening. Op basis waarvan heeft de gemeente geoordeeld dat er goed contact is met de buurt en waarom is er besloten dat er vooraf geen inspraak van buurtbewoners nodig is?

Commentaar ad D1.

Wij verwijzen hiervoor naar ons commentaar onder ad C1.

Conclusie ad D1

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

D2.

Locatie en maatschappelijke bestemming

In het bestemmingsplan bij punt 4.1.1.4 staat: 'De zorgfunctie past goed op deze locatie aan de rand van Daarle in het buitengebied van de gemeente Hellendoorn.'

Daarnaast staat in het collegeplan (paragraaf 2) dat er behoefte is aan locaties voor beschermd wonen buiten de bebouwde kom. De locatie ligt nog geen honderd meter buiten de bebouwde kom, terwijl er op dit moment zorg plaatsvindt die niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. De locatie betreft een relatief klein perceel dat grenst aan de dorpskern, waar niet de voordelen zijn die men bij een locatie buiten de bebouwde kom zou verwachten. Er is niet veel ruimte voor activiteiten op het eigen erf. Is er wel voldoende ruimte voor de realisatie van drie wooneenheden en uitbreiding van de activiteiten? Daarle heeft al twee grote zorgboerderijen die qua locatie meer geschikt zijn. In het jaarverslag 2020 wordt vermeld: 'Ook willen wij het komende jaar oriënteren op de mogelijkheden voor de aanschaf van een bedrijfspand. Dit omdat wij veel spullen hebben die opgeslagen moeten worden en wij hier op de zorgboerderij beperkt ruimte voor hebben: Waarom dan aan de Nieuwstadweg uitbreiden terwijl er nu al te weinig ruimte is?'

In het bestemmingsplan staat dat het hele perceel de bestemming 'maatschappelijk' gegeven dient te worden. De opvang vindt plaats in het bouwblok, dit valt binnen het bestemmingsplan 'buitengebied 2009'. Mijns inziens kan voor de gronden afgezien worden van de maatschappelijke bestemming. Wanneer het geheel als maatschappelijk wordt aangemerkt, kan dat leiden tot ongewenste groei in de toekomst.

Commentaar ad D2

Zie ons commentaar onder ad C1.

Conclusie ad D2

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

D3.

Legalisering

Ik citeer uit het collegevoorstel:

'Via de luchtfoto's is geconstateerd, dat de activiteiten op het erf zijn uitgebreid in de periode van 2001 tot 2020. Er is gebouwd en gronden zijn anders dan agrarisch in gebruik.'

Uit paragraaf 1:

'Op 22 maart 2006 is vergunning verleend voor twee schuren voor het huisvesten van dieren en de opslag van materialen alsmede een kantine. Het bouwplan is uitgevoerd conform de verleende vergunning, behoudens de landschappelijke inpassing. Deze is deels niet uitgevoerd en deels anders uitgevoerd.'

[...]

'Bij de bebouwing noordelijk van het bestemmingsvlak Wonen zijn enkele gebouwen zonder vergunning ontstaan. Deze gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' wat maakt dat het huidige gebruik voor de dagopvang niet in overeenstemming met de bestemming is. De gebouwen die zijn ontstaan, staan ongeveer tussen het vergunde gebouw en het hoofdgebouw op het terrein. De gebouwen zijn in gebruik voor de dagopvang. Er is geen aanleiding om handhavend op te treden tegen deze gebouwen zonder vergunning.'

Op de plattegrond bij afbeelding 3.1 in het bestemmingsplan staat bij nr. 4 bestaande schuur wordt vervangen, is hier een vergunning voor afgegeven en wordt de schuur op dezelfde grootte herbouwd? Ik krijg de indruk dat de schuur op afbeelding 3.1 groter wordt weergegeven dan deze in werkelijkheid is.

Er staat geschreven dat de te legaliseren gebouwen in gebruik zijn voor de dagopvang. Ik wil u erop wijzen dat één van de desbetreffende schuren gebruikt wordt voor de opslag en verbranding van hout. Ten eerste betwijfel ik of dit een geschikte activiteit is voor een zorgboerderij. Ten tweede levert deze installatie veiligheidsproblemen en overlast op, waarover later meer.

De gemeente ziet geen reden om handhavend op de treden tegen de gebouwen zonder vergunning. Ik ben echter van mening dat de gemeente door de legalisering van deze objecten een precedent schept voor andere inwoners die bouwen zonder vergunning. Inwoners die wel een vergunning aanvragen voor hun bouwplannen moeten soms tot op de laatste meter onderhandelen en aanpassingen doen in de bouwtekeningen, maar hier worden gebouwen zonder vergunning simpelweg gelegaliseerd. Welke redenen heeft de gemeente voor het legaliseren van deze bebouwing? Daarnaast wil ik graag weten welke specifieke gebouwen gelegaliseerd gaan worden. Is afbeelding 3.1 op pagina 14 het definitieve plan voor de erfinrichting? Momenteel staan er op het terrein namelijk nog objecten die op deze kaart niet zijn ingetekend. Kan aangenomen worden dat de opslag en de bebouwing die niet ingetekend zijn dan wel afgebroken worden en de gemeente dit gaat handhaven?

Verder spreekt het bestemmingsplan over een nauwe samenwerking tussen de zorgboerderij en reptielenwinkel _ Er wordt in het bestemmingsplan niets genoemd over detailhandel.

Gezien de hoeveelheid gebouwen zonder vergunning en het feit dat deze worden aangemerkt als zijnde in gebruik voor dagbesteding, hoor ik graag van u of de gemeente voorafgaand aan deze bestemmingswijziging waarneming ter plaatse uitgevoerd heeft om de gebouwen en hun gebruik in kaart te brengen?

Commentaar ad D3

Volgens constante jurisprudentie van de ABRS is de gemeente gehouden om, alvorens handhavend op te treden tegen een illegale situatie, te onderzoeken of deze illegale situatie kan worden gelegaliseerd. Wij verwijzen hiervoor naar ons commentaar onder ad A2. De activiteiten met een reptielenwinkel die door reclamant worden aangevoerd, zullen door initiatiefnemers worden beëindigd.

Conclusie ad D3

Wij adviseren u om:

- deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan gewijzigde erfinrichtingsplan, waarop de exacte ligging van de op het eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen is aangeduid;
- Deze zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren

D4.

Overlast en veiligheid

Hierboven heb ik al de houtopslag genoemd. In dit gebouw wordt ook hout en/of afval verbrand, wat rook en stankoverlast oplevert. Ook levert dit gebouw onveilige situaties op. In 2020 is hier brand ontstaan. In het jaarverslag (2020) schrijft.....men "nadien is er door de brandweer onderzoek gedaan naar de toedracht van de brand, echter is de oorzaak van de brand onduidelijk geweest". Op onderstaande foto (ontleend aan een nieuwsbericht van Tubantia) is echter te zien dat het brandhout recht achter de brandton is opgeslagen. Dit lijkt mij een zeer onveilige situatie. In het jaarverslag wordt de brand afgedaan als incident, zonder benodigde actiepunten. Los van dat ik mij afvraag waarom er op een zorgboerderij met kinderen een allesverbrander aanwezig is, wil ik graag van de gemeente weten of er controle is op veilige arbeidsomstandigheden bij zorgboerderijen. Mijns zienswijze is, dat de afvalverbrander moet verdwijnen om verdere overlast, stank en onveilige situaties te voorkomen.



Commentaar ad D4

Voor wat betreft de houtkachel en de opslag van hout, verwijzen wij naar ons commentaar onder ad B2.

Conclusie Ad D4

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

D5.

Parkeren

Bij de zorgboerderij is weinig parkeergelegenheid. De enige parkeerplaatsen voor bezoekers zijn op een helling pal naast de weg. Als hier auto's geparkeerd staan, belemmeren deze het zicht in de bocht, wat zorgt voor gevaarlijke situaties. Kinderen uit de buurt, waaronder mijn eigen kinderen, fietsen via de Broekweg naar school en komen dan langs de zorgboerderij. Zij komen precies in de bocht de weg op, waar zij en automobilisten die (vaak op hoge snelheid) van de andere kant komen rijden, de weg niet kunnen overzien. Daarnaast is er in het weekend veel verkeer op de Nieuwstadweg, omdat het de aanrijroute is naar de voetbal- en gymnastiekvereniging. Zie de foto op bladzijde 12 van het bestemmingsplan bij 3.1 over de onoverzichtelijke situatie in de bocht.



Het is duidelijk dat er te weinig parkeergelegenheid is. In het collegevoorstel (paragraaf 1) staat: 'In de vergunning uit 2006 is geadviseerd om 8 parkeerplaatsen op eigen terrein te maken en de strook voor de woning en het aangebouwde deel te laten vervallen. Wens is het toevoegen van beschermd wonen, waarbij deze cliënten gaan wonen in het gebouw aan de weg en dan het meest noordelijke deel aan de Nieuwstadweg. Hierdoor wordt er gewoond in de bedrijfswoning en in het voornoemde deel. Voorwaarde is om de berm te vergroenen en het parkeren op eigen terrein, zoals eerder al is opgenomen in de vergunningaanvraag. Zie onderstaande tekening. De parkeerplaatsen aan de weg dienen te vervallen en de berm dient groen ingericht te worden. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit.'

Ook nu staat het aanleggen van parkeerplaatsen als eis in het collegevoorstel. Ik zou de gemeente willen vragen om erop toe te zien dat er dit keer daadwerkelijk

parkeerplaatsen worden aangelegd en er niet meer geparkeerd kan worden op de verharde strook aan de weg. In het verleden is meerdere keren ter sprake gekomen dat er onveilige situaties ontstaan door het halen en brengen van cliënten en het parkeren van bezoekers, maar tot op heden is hier niets mee gedaan.

In het bestemmingsplan staat op pagina 14 een kaart waarop de geplande parkeerplaatsen weergegeven zijn. Ook met dit plan betwijfel ik of er voldoende parkeerruimte zal zijn. Bij nummer 5 is 'parkeerplaats bewoners' aangegeven, passen er 8 auto's op dit gedeelte? Bij nummer 14 is ruimte voor 'keren en parkeren personeel en privé'. Hier staan momenteel al meerdere privévoertuigen, dus mijns inziens zal er niet genoeg ruimte overblijven voor parkeerplaatsen. Er is duidelijk behoefte aan extra parkeerplaatsen om de verkeerssituatie veiliger te maken.

Commentaar ad D5

Voor wat betreft het parkeren, verwijzen wij naar ons commentaar onder ad A2 en Ad B3.

Conclusie Ad D5

Wij adviseren u om"

- het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft het in bijlage 1 bij de planregels opgenomen erfinrichtingsplan, waarop onder meer de exacte locatie van de - op het eigen terrein van initiatiefnemers aan te leggen- parkeerplaatsen is weergegeven en de zienswijze op dat onderdeel gedeeltelijk gegrond te verklaren
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

D6.

Doelgroep en omvang van activiteiten

In het collegevoorstel wordt het volgende geconcludeerd: 'Nadrukkelijk wordt daarbij gesteld, dat het de verantwoordelijkheid is van aanvrager om zorg te dragen voor het "binnenhalen" van de juiste cliënten. ' In het jaarverslag vanwordt als doel gesteld om meer instroom te krijgen van volwassenen. Er staat een overzicht van doelgroepen genoemd waaronder ex-gedetineerden en psychiatrische patiënten. Krijgt de buurt inzicht en inspraak in de doelgroep van de cliënten die worden opgevangen? Er is sprake van 3 eenheden, wat is de omvang, om hoeveel personen gaat het? Mijn zienswijze is dat er concrete afspraken opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan over de doelgroep en het aantal personen voor de 24-uurszorg. En dat er vastgelegd moet worden dat er niet meer dan 3 eenheden toegestaan worden. Ik streef naar een veilige leefomgeving voor mijzelf, mijn kinderen en de buurt. Ik wil graag weten wat deze doelgroepen precies inhouden en of de huidige vennoten en medewerkers wat betreft scholing en ervaring kunnen voldoen aan de zorgvraag van deze doelgroep. Hoe gaat de gemeente toezien op bovenstaande? Mijn zienswijze is dat de buurt inspraak moet krijgen in de doelgroepen.

Overzicht uit het jaarverslag 2020

Volwassenen (vanaf 18 jaar)	Start 2020	Instroom	Uitstroom	Einde 2020
Dagbesteding en wonen voor volwassenen met een verstandelijke beperking → mensen met een laag intelligentieniveau en mogelijk bijkomende gedragsproblematiek.	3	0	0	3
Dagbesteding en wonen voor volwassenen met psychische hulpvraag → mensen die door psychische problematiek ondersteuning nodig hebben bij het functioneren in de maatschappij.	0	2	0	2
Volwassenen met een lichte tot matige lichamelijke beperking.	0	0	0	0
Ex-gedetineerden → mensen die na het plegen van lichte tot matige strafbare feiten (zedendelinquenten en brandstichting zijn contra-indicaties) begeleiding behoeven bij een nieuwe kans in de maatschappij.	0	0	0	0
Ouderen die ondersteuning behoeven bij een zinvolle daginvulling.	0	0	0	0

Het doel is om meer instroom te krijgen op de volwassenen. Onze zorgboerderij staat vooral bekend als zorgboerderij voor jeugd, de in- en uitstroom van jeugd is al langere tijd stabiel. De instroom van volwassenen neemt jaarlijks licht toe, maar dit zou wat ons betreft meer kunnen. We hopen dat gaandeweg de instroom toeneemt en blijven bij de WMO consultants kenbaar maken dat wij openstaan voor aanmeldingen. We zijn niet actief in marketing hieromtrent, maar proberen de instroom van volwassenen als doel voor ogen te houden. Bij iedere keus, ook als het gaat om het activiteiten aanbod en/of aanpassingen op het terrein houden we de instroom van volwassenen als doel. Wat bijvoorbeeld heeft geresulteerd in het opzetten van een moestuin. We proberen langzamerhand ons "jeugd imago" van ons af te laten glijden door bewust ons doel voor ogen te houden en hier stapsgewijs naar toe te werken zonder grote ingrijpende veranderingen (natuurlijk proces).

Commentaar ad D6

In de planregels is (in artikel 4.1) nadrukkelijk vastgelegd, dat het gaat om maximaal drie woonzorgeenheden.

In artikel 4.2.2 is vastgelegd dat de oppervlakte van de gebouwen en overkappingen (inclusief de bedrijfswoning) maximaal 710 m2 mag bedragen. De exacte locatie van de woonzorgeenheden wordt vastgelegd op de verbeelding/plankaart.

Daarmee is de omvang van de beoogde activiteiten voldoende objectief begrensd. Wij verwijzen verder naar ons commentaar onder B4.

De woonomgeving krijgt geen inspraak in de doelgroep die ter plaatse wordt opgevangen. Dat is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers. Nogmaals: het gaat om de opvang van mensen die – net als andere mensen – hun normale handelingsvrijheid behouden met een lichte vorm van begeleiding bij hun dagelijkse activiteiten.

Conclusie Ad D6

Wij adviseren u om:

- dit onderdeel van de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de aangepaste erfinrichtingsplan en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan;
- dit onderdeel van de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de – ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, gewijzigde verbeelding en planregel 4.4.2. In de betreffende planregel is vastgelegd dat gebouwen alleen mogen worden gerealiseerd binnen een op de gewijzigde verbeelding aangeduid bouwvlak op het perceel gedeelte met de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij. In de gewijzigde planregel 4.4.2 is vastgelegd dat er in het bewuste bouwvlak maximaal 710 m2 aan gebouwen is toegestaan (de oppervlakte van deze bestaande gebouwen is ingemeten door de gemeente, in dat bouwvlak is dus maximaal één bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan, maximaal drie wooneenheden voor beschermd wonen en enkele bestaande overkappingen);
- de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

D7.

Kadastrale grenzen

Volgens het collegevoorstel gaat er een heg van 1 meter breed geplaatst worden: 'Langs het weiland aan de noordkant wordt voorzien in een haag met voornamelijk meidoorn en grijze els, wat in het eindbeeld leidt tot een haag van 1,5 m hoog en 1,0 m breed.' Dit jaar is er een hekwerk geplaatst met uitsparing voor te planten bomen. Wanneer de heg tussen het hekwerk en de sloot geplaatst wordt is er gezien de kadastrale grenzen volgens mij geen ruimte voor een heg van een meter breed. Zodra de heg gaat groeien, zal deze in de sloot terechtkomen. Dit is onwenselijk omdat daardoor de berm smaller wordt, dit levert problemen op wanneer bijvoorbeeld fietsers en auto's uit moeten wijken wanneer er grote landbouwvoertuigen over de weg rijden. Er is sprake van een meidoornhaag, er moet dan voldoende ruimte in de berm blijven om letsel of schade door de heg te voorkomen. Bovendien zal een heg van 1,5 meter hoog het zicht voor het verkeer op de Nieuwstadweg verder verslechteren, kan de heg niet achter het hekwerk geplaatst worden om zo beter zicht te houden het de verkeerssituatie veiliger te maken?

Commentaar ad D7

De gemeente heeft geen juridische mogelijkheid om de aanplant van een haag of heg tegen te houden. Het onderhoud van een dergelijke haag, komt voor rekening van de eigenaar c.q. de initiatiefnemer(s).

Conclusie Ad D7

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

D8.

Woonbestemming

In het bestemmingsplan staat: 'Verder wenst initiatiefnemer in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen om in de toekomst de bestemming van de locatie indien noodzakelijk weer te kunnen wijzigen in een woonfunctie.' Is de gemeente van plan om hier toestemming voor te geven? Als dit gebeurt, kan de heer.... dan de geplande wooneenheden te zijner tijd gaan verhuren als zelfstandige woonruimtes voor particulieren of verkopen? Wat mij betreft kan deze passage beter uit het bestemmingsplan verwijderd worden.

Commentaar ad D8

Verwezen wordt naar ons commentaar onder ad a6 en ad B2. Ook na gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid, mag er ter plaatse maximale één woning op het perceel aanwezig zijn.

Conclusie Ad D8

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

D9.

Riolering

Enkele jaren geleden is drukriolering aangelegd. Nieuwstadweg 4 was aanvankelijk aangesloten op de kruising van de Nieuwstadweg en Broekweg. De familie ' , had daar herhaaldelijk problemen. Op dit moment is Nieuwstadweg 4 aangesloten op de voorziening bij de inrit van Nieuwstadweg 6, waar ook mijn woning (Nieuwstadweg 1 is aangesloten.

Worden de geplande 3 eenheden ook op dezelfde voorziening aangesloten en kan de capaciteit van de riolering 3 extra wooneenheden aan?

Commentaar ad D9

De geplande 3 woon-/zorgeenheden zullen inderdaad op dezelfde rioleringsvoorziening worden aangesloten. Het gaat hier om het toevoegen van maximaal drie woonzorgeenheden. Gezien dat relatief beperkte aantal mensen, zal dat niet leiden tot problemen voor wat betreft de capaciteit van deze rioleringsvoorziening.

Conclusie Ad D9

Wij adviseren u om dit onderdeel van de zienswijze ongegrond te verklaren.

D10

Conclusie indiener zienswijze D

Gezien de vele zorgen en vragen die ik heb met betrekking tot de wijziging van het bestemmingsplan voor Nieuwstadweg 4 te Daarle, maak ik bij deze bezwaar tegen de voorgenomen wijziging, totdat mijn vragen naar tevredenheid beantwoord zijn. Daarnaast verwacht ik dat de gemeente mijn zorgen omtrent dit bestemmingsplan serieus in overweging neemt en zo nodig toeziet op de aanpassing en handhaving van gemaakte afspraken.

Aangezien de heer.... zich in het verleden niet aan afspraken heeft gehouden en de buurt tot op heden niet heeft geïnformeerd over zijn plannen, wil ik de gemeente wijzen op haar verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor de veiligheid en het inspraakrecht van de omwonenden.

Commentaar ad D10

Uiteraard hebben wij serieus en zorgvuldig gekeken naar de zienswijze (en de zorgen) van de indiener van deze zienswijze. Een ieder heeft het recht om een zienswijze in te dien omtrent (dan wel tegen) een ter visie gelegd ontwerpbestemmingsplan.

Wij verwijzen hiervoor verder naar onze becommentariëring op de diverse onderdelen van de ingediende zienswijze.

Conclusie ad D10

Wij hebben begrip voor de zorgen van de indiener van deze zienswijze, doch kunnen – gelet op onze hiervoor uiteengezette becommentariëring – niet anders dan u te adviseren om deze inhoudelijk ongegrond te verklaren.

Resumé:

Wij stellen u voor om:

- de zienswijzen onder A2, B3, C2 en D3 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan gewijzigde erfinrichtingsplan, waarop de exacte ligging van de op het eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen is aangeduid en deze zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren;
- de zienswijze onder A3 gegrond te verklaren voor wat betreft de voorgestelde, gewijzigde vaststelling van de planregel inzake het maximaal toegestane oppervlak van de gebouwen op het perceel deel met de bestemming “Maatschappelijk-Zorgboerderij” en voor wat betreft het weergeven van een bouwvlak op de verbeelding waarbinnen deze gebouwen mogen worden gebouwd;
- de zienswijze onder A5 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de voorgestelde gewijzigde vaststelling van de verbeelding op basis waarvan de maximaal te realiseren wooneenheden voor beschermd wonen nader worden aangeduid en voor het overige ongegrond te verklaren;
- de zienswijzen onder B 4, B5 en B6 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het gewijzigde erfinrichtingsplan, de gewijzigde verbeelding en de gewijzigde planregel 4.2.2 en voor het overige ongegrond te verklaren;
- alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren.

Voorstellen tot ambtshalve gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Voorgestelde ambtshalve aanpassing verbeelding.

- Op de verbeelding wordt een bouwvlak opgenomen binnen de bestemming “Maatschappelijk-Zorgboerderij”. Binnen dat bouwvlak mogen gebouwen binnen de in de planregels opgenomen begrenzing worden gerealiseerd.
- Op de verbeelding komt een specifieke vorm van “maatschappelijk-woonzorgeenheden” te staan voor de exacte plaatsaanduiding voor de maximaal drie te realiseren woonzorgeenheden.

Hiertoe wordt verwezen naar onderstaande illustratie van de op deze punten aangepaste verbeelding.



Voorgestelde ambtshalve aanpassing regels

1.

Aanpassing planregel naar analogie van aanpassing verbeelding

Zoals hiervoor is aangegeven, stellen wij voor om de verbeelding/plankaart ambtshalve aan te passen door daarop een aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk-zorgboerderij” op te nemen

De planregels moeten op dit punt naar analogie worden aangepast. Daartoe wordt artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving) sub c van de planregels herschreven. Na wijziging komt artikel 4.1 sub c van de planregels als volgt te luiden:

- c. maximaal drie woonzorgeenheden, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgeenheden”

2.

Aanpassing dat ook overkappingen meetellen mee bij de bepaling van de oppervlakte van gebouwen.

Omdat ook overkappingen meetellen bij de berekening van de maximaal toegestane oppervlakte van gebouwen, zijn de planregels op dat punt aangepast.

Artikel 4.2.1 sub a wordt daartoe herschreven (de onderstreepte tekst wordt toegevoegd) en komt na wijziging te luiden:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen, waaronder begrepen een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen en woonzorgeenheden;

Evenzo wordt artikel 4.2.2, sub a herschreven.

Zoals bij de voorgestelde ambtshalve aanpassing van de verbeelding is aangegeven, stellen wij voor om op het perceelgedeelte met de bestemming “Maatschappelijk-zorgboerderij” een bouwvlak op te nemen waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd. De planregels moeten hierop worden aangepast. Na wijziging komt artikel 4.2.2 van de bouwregels als volgt te luiden (waarbij de onderstreepte tekst wordt toegevoegd).

- a. de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen en het aantal bedrijfswoningen mogen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak niet meer bedragen dan in onderstaande de tabel is aangegeven of niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien die meer bedraagt dan hierna is aangegeven;

In de tabel daar direct onder wordt bepaald dat de maximale oppervlakte van de gebouwen (inclusief bedrijfswoning) maximaal 710 m² mag bedragen. Ook hier wordt de onderstreepte tekst toegevoegd. De tabel komt na wijziging te luiden:

max. oppervlakte gebouwen (incl. bedrijfswoning)	max. goothoogte gebouwen	max. bouwhoogte gebouwen	max. aantal bedrijfswoningen	max. aantal woonzorgeenheden
<u>710 m²</u>	4m	7m	1	3

3.

Aanpassing wijzigingsbevoegdheid

Met ingang van 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Als gevolg daarvan komen wijzigingsbevoegdheden van rechtswege te vervallen. Derhalve dient artikel 4.5 uit de planregels te worden verwijderd.

4.

Gewijzigd erfinrichtingsplan.

Een adviseur van de initiatiefnemers “De erfontwikkelaar” heeft - in overleg met de ervenconsulent van het Oversticht - een ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan aangepast erfinrichtingsplan van de nieuwe situatie opgesteld rekening houden met de eisen die vanuit de gemeente zijn gesteld waaronder de eisen van parkeren op eigen terrein.

Dit erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij de planregels. De realisering van dit erfinrichtingsplan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Wat wordt verstaan onder een voorwaardelijke verplichting?

Een bestemmingsplan is in beginsel een toelatingsplan.

Dat betekent dat de realisering van de mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt, niet verplicht is. Voorwaardelijke verplichtingen kunnen als planregel in een bestemmingsplan, wijzigingsplan of inpassingsplan worden opgenomen. Het is een planregel die een verplichting inhoudt en deze verplichting geldt als voorwaarde voor het mogen realiseren van de functie in een bestemmingsplan (of wijzigingsplan/ inpassingsplan)

Wat zijn de wijzigingen van het erfinrichtingsplan?

- Het vast te stellen erfinrichtingsplan is praktischer ingedeeld dan bij het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.
- Het parkeren van eigen auto's, auto's van personeel en bewoners van de beschermd wonen eenheden zal plaatsvinden op de bestaande locatie ten noorden van bebouwing (nr. 5 op het aangepaste erfinrichtingsplan). Hier is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde 8 parkeerplaatsen.
- Het weiland aan de noordzijde wordt landschappelijk ingepast door middel van een gemengde paardenhaag van maximaal 1,5 meter hoog en een laag hekwerk. Daarnaast worden hier enkele tamme kastanjabomen aangeplant aan de zijde van de Nieuwstadweg. Aan de noordoostzijde van het erf wordt een robuuste houtsingel op de erfgrans aangeplant. Ten zuiden hiervan bevindt zich reeds een bestaande grondwal van de buurman.
- Aan de zuidzijde aan de Broekweg wordt een wilde haag aangeplant en hier zijn reeds enkele bestaande bomen aanwezig.
- Binnen het erf worden bestaande waardevolle zomereiken behouden. In afbeelding 3.1 wordt de erfinrichtingstekening weergegeven. De erfinrichting is juridisch geborgd via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Het erfinrichtingsplan zit in bijlage 1 bij de regels.

Hieronder wordt het gewijzigde erfinrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste inrichting plangebied (Bron: De Erfontwikkelaar)

Hieronder treft u, ter vergelijking, het erfinrichtingsplan behorende bij het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan aan.



Afbeelding 3.1 Gewenste inrichting plangebied (Bron: De Erfontwikkelaar)

Voorgestelde aanpassing plantoelichting

Opmerking op voorhand: omdat een plantoelichting – in tegenstelling tot de verbeelding en de planregels – een juridisch niet bindend onderdeel van een bestemmingsplan is, leidt deze wijziging niet tot een vaststelling in afwijking van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Omdat een nu nog ter plaatse reptielenwinkel haar activiteiten zal beëindigen, wordt op pagina 10 van de plantoelichting de navolgende doorgehaalde tekst, geschrapt.

“

- ~~Verder wordt nauw samengewerkt met reptielenwinkel TTB Reptiles. Hierdoor zijn er veel verschillende diersoorten op de zorgboerderij aanwezig, zoals exotische dieren, reptielen, vogels, konijnen, koeien en paarden.~~