



Zaaknr :  
Documentnr : 14.0011093

De raad van de gemeente Losser;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 augustus 2014

**BESLUIT:**

- Ingevolge 2.7.4 van de actualisatie omgevingsverordening Overijssel 2013 af te wijken voor de relatief kleinschalige ontwikkelingen (aanleg landbouwweg/parkeerplaatsen) binnen de EHS in het "Bestemmingsplan buitengebied partiële herziening Hengelmansweg 4 De Lutte";
- Het "Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening Hengelmansweg 4 De Lutte" gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd bijlage (wijziging tracé aan te leggen weg t.b.v. landbouwverkeer);
- De zienswijzen nota vast te stellen;
- Geen exploitatieplan ex artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad op 21 oktober 2014;

griffier,

voorzitter,

RAAD

21 OKT. 2014

**Concept**

**Zienswijzennota "Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening,  
Hengelmansweg 4 De Lutte".**

**Versie 1.0.0.**

d.d. 17 juli 2014

---

---

---

## Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Zienswijze familie Hobbelink Hengelerheurneweg 3A De Lutte.

3. Zienswijze dhr. en mevr, Pleijhuis-Elderink

---

---

## 1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening Hengelmansweg 4, De Lutte" heeft vanaf 2 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging zijn zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

In deze zienswijzennota wordt aangegeven door wie zienswijzen zijn ingediend. Ook het kenmerk van de brief is aangegeven waaronder de zienswijze bij de gemeente is geregistreerd. De aard van de zienswijze is samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Nadat de zienswijze nota is opgesteld wordt een uittreksel daarvan toegezonden aan iedereen die een zienswijze kenbaar heeft gemaakt zodat bekend is wat de gemeente welk voornemen de gemeente met de zienswijzen heeft.

De familie Hobbelink heeft de zienswijze mondeling toegelicht in de hoorzitting op 26 mei 2014 ten overstaan van de portefeuillehouder ruimtelijke ordening. De familie Pleijhuis heeft geen gebruik gemaakt van de uitnodiging voor de hoorzitting. Tenslotte wordt de zienswijzennota met de resultaten van de hoorzitting aan de gemeenteraad voorgelegd bij de behandeling en de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan Buitengebied.

De behandeling van het "Bestemmingsplan Bestemmingsplan buitengebied, partiële herziening Hengelmansweg 4, De Lutte" in de gemeenteraad is voorzien op 9 september 2014.

---

---

Zienswijze familie Hobbelink.

---

---

### **Opmerking 1**

*Nieuwe weg bij woning:*

1. Reclamant is tegen de aanleg van de nieuwe weg. Zij zijn van mening dat het een doorgaande weg wordt voor agrarisch verkeer, bezorgdiensten en algemeen autoverkeer. Vrees voor veiligheid kinderen, stofhinder, geluidhinder en verkeershinder.

---

---

Reactie:

Er is geen sprake van een doorgaande weg. De huidige toegangsweg wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. In het plan wordt aangegeven dat de nieuwe weg bedoeld is voor het landbouwverkeer van het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer aan de Hengelerheurneweg. Ook het personeel van de zorginstelling zou gebruik maken van deze weg. Met reclamant is overeengekomen dat de aan te leggen weg uitsluitend wordt gebruikt door landbouwverkeer. Het bestemmingsverkeer voor het kleinschalig zorgcentrum zal gebruik maken van de huidige toegangsweg. De verkeersbewegingen zullen van beperkte betekenis zijn (ongeveer 40 verkeersbewegingen per dag). De Hengelerheurneweg is een particulier niet openbare weg. Om te zorgen dat het verkeer op een goede wijze kan passeren worden nieuwe passeerhavens langs de Hengelerheurneweg aangelegd.

Aanvullend is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten geven aan dat er geen sprake is van een overschrijding van de maximale grenswaarde op de woning Hengelerheurneweg 3. Verleggen van de huidige toegangsweg is niet noodzakelijk.

### **Opmerking 2**

*Verkeerstoename bij opheffing blokkade Hengelerheurneweg 7.*

Reactie:

De Hengelerheurneweg en de Hengelmansweg zijn particulier niet openbare wegen. De gemeente heeft geen inspraak over het al dan niet afsluiten van dergelijke wegen.

### **Opmerking 3**

*Luchtkwaliteit/fijnstof:*

Reactie:

In paragraaf 5.3 (Luchtkwaliteit) wordt aan de hand van een rekentool bekeken of het aantal extra verkeersbewegingen bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor het berekenen van het aantal verkeersbewegingen is de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gebruikt. De CROW-uitgave wordt landelijk (en juridisch) geaccepteerd en gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie.

In de CROW-uitgaven (kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) worden diverse categorieën genoemd. Eén van de categorieën die genoemd wordt betreft o.a. een verpleeg- en verzorgingstehuis. Deze categorie sluit beter aan bij het project maar hierbij worden alleen parkeerkencijfers genoemd en geen cijfers voor de verkeersgeneratie. Doordat geen cijfers worden genoemd voor de verkeersgeneratie is gekeken naar een

andere categorie die hierna het best aansluit en dat is een aanleunwoning en serviceflat'. In de toelichting is verwoord dat de doelgroep waar zorggroep Manna zich op richt wezenlijk anders is dan de doelgroep voor een 'aanleunwoning en serviceflat'. Dit omdat de doelgroep van zorggroep Manna over het algemeen niet beschikt over een eigen auto en de doelgroep voor een 'aanleunwoning en serviceflat' wel. Het aantal van 150 verkeersbewegingen per dag is dan ook aan absoluut worst case scenario dat in vergelijking met de daadwerkelijke doelgroep niet realistisch is. In werkelijkheid zal het aantal verkeersbewegingen voor zorggroep Manna vooral bestaan uit bezoekers, personeel en incidenteel af- en aanrijdende taxi's/ busjes voor de cliënten.

Voor luchtkwaliteit is deze vergelijking wel gemaakt. Dit enkel om aan te geven dat ook in een onrealistisch worst case scenario absoluut geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nogmaals wordt benadrukt dat deze vergelijking enkel en alleen is gemaakt om aan te geven dat zeer zeker geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het daadwerkelijk aantal verkeersbewegingen zal vele malen minder zijn dan 150. Het berekende aantal verkeersbewegingen bedraagt 33 met een maximum van 40. Er is geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### **Opmerking 4**

*Gebruik kleinschalige horeca door bezoekers van het landgoed:*

Reactie.

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor een zorgcentrum met bijbehorende kleinschalige horeca. Gebruik is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

Horecagebruik door bezoekers van het landgoed is hierdoor niet toegestaan.

#### **Opmerking 5.**

*De aan te leggen weg is gedeeltelijk in de EHS gelegen.*

Reactie.

De voor de bestemming Natuur-Natuur- en Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. voet-fietspaden, **evenals overige infrastructurele voorzieningen**. Het bestemmingsplan voorziet hierdoor in de aanleg van de weg.

De raad is bevoegd (ingevolge 2.7.4 van de actualisatie omgevingsverordening Overijssel 2013) om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen de EHS af te wijken van het beschermingsregime.

#### **Opmerking 6.**

*Er zijn bomen gekapt voor de aanleg van de weg:*

Reactie.

Het is niet bekend dat er bomen zijn gekapt. Er is geen omgevingsvergunning verleend voor het kappen van bomen.

Voor de ontwikkeling worden geen bomen gerooid.

#### **Opmerking 7.**

*Aantal parkeerplaatsen voldoende?:*

Reactie Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen te behoeve van de ontwikkeling is gebruik gemaakt van de Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW(Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond- Water en wegenbouw). Er geldt geen parkeernorm voor verpleeg-verzorgingstehuizen in het buitengebied. Voor alle overige zones wordt een minimale parkeernorm van 0,5 en een maximale parkeernorm van 0,7 gehanteerd per wooneenheid. In dit geval is de maximale parkeernorm gehanteerd waardoor het aantal parkeerplaatsen ruim voldoende zal zijn. Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 35 stuks.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

### **Opmerking 8.**

*Aantasting woongenot en waardevermindering:*

De geldende bestemming van het perceel Hengelmansweg 4 is "agrarisch bedrijf". Een voorkomende nevenactiviteit bij agrarische bedrijven is de dagopvang van zorgbehoevenden. Wanneer werknemers met een zorgbehoefte achtergrond reguliere agrarische activiteiten ondernemen wordt dit geschaard onder de reguliere agrarische bedrijfsvoering. De hiermee mogelijk gepaard gaande verkeersbewegingen en activiteiten zijn enigszins vergelijkbaar met de ontwikkelingen van het een kleinschalig zorgcentrum. Indien door de bestemmingswijziging sprake is van waardevermindering kan een verzoek tot planschadevergoeding worden gedaan.

Op erve het Hengelman wordt gebruikt gemaakt van domotica. Er wordt een domoticalint aangelegd waardoor medewerkers een alarmsignaal ontvangen zodra bewoners zich buiten dit lint begeven. Het wegllopen of verdwalen wordt hierdoor uitgesloten.

### **Opmerking 9.**

*Behoeft en financiële haalbaarheid.*

Reactie.

Er zijn voldoende belangstellenden om gebruik te maken van de voorzieningen op het erve Het Hengelman. De financiële haalbaarheid is aangetoond. Het is niet noodzakelijk dat hiervoor feiten en cijfers in het bestemmingsplan worden opgenomen. Tussen de initiatiefnemer en de zorggroep is een overeenkomst gesloten.

De financiële haalbaarheid en daarmee de exploitatie zijn voor een periode van 15 jaar verzekerd.

### **Opmerking 10.**

*Aantasting natuurwaarden/ aan te leggen weg:*

Reactie.

Er is geen sprake van een nieuwe doorlopende weg. In de hoorzitting is toegezegd het gebruik van de nieuwe weg uitsluitend voor landbouwverkeer en het plan hierop wordt aangepast. Door de landschappelijke inpassing van het erf (kwaliteitsplan) is er geen sprake van aantasting van de natuurwaarden. Er is eerdere sprake van een verbetering.

Uit de rekentool blijkt dat het aantal verkeersbewegingen geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft.

### **Opmerking 11.**

*Rechtzekerheid.*

Reactie.

De financiële haalbaarheid is aangetoond en daarmee de exploitatie voor een periode van 15 jaar. In het belang van de bewoners van Hengelerheurneweg 3 is aanvullend een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten geven aan dat er geen sprake is van een overschrijding van de maximale grenswaarde op de woning.

De familie Hobbelink heeft op 26 mei de zienswijze toegelicht bij de portefeuillehouder ruimtelijke ordening.

Conclusie.

Opmerking 1: gedeeltelijk gegrond.

Toelichting bestemmingsplan hierop aan te passen.

Opmerkingen 2 tot en met 11: ongegrond

---

---

## Zienswijze Dhr. en Mw. Pleijhuis-Elderink

---

---

*Familie Pleijhuis-Elderink wordt toekomstige bewoners Hengelerheurneweg 1 De Lutte.*

Reactie:

Het is niet bekend dat de woning wordt overgedragen aan de familie Pleijhuis. De eigenaar is A.F.T. Elderink wonende aan de Hengelmansweg 4 te De Lutte.

---

### **Opmerking 1.**

*Noodzaak/haalbaarheid wordt in twijfel getrokken*

Reactie::

Voor wat betreft de doelgroep is in een rapport van Menzis aangegeven dat er in de Lutte een te kort aan bedden is voor de doelgroep ZZP (Zorg Zwaarte Pakket) klasse 4 t/m 10. Het aantal bedden voor de doelgroep van erve het Hengelman bedraagt 17 bedden onder de norm. Er is dus behoefte aan een kleinschalige instelling.

Betreft het lang thuis houden van mensen is voor de doelgroep ZZP klasse 1 t/m 4 (mensen die aan een beginnende vorm van dementie lijden) het thuis verblijven niet meer haalbaar op termijn.

De levensvatbaarheid van het project is middels een verklaring van een registeraccountant aangetoond. De financiële haalbaarheid is aangetoond en daarmee de exploitatie voor een periode van 15 jaar.

De ontwikkeling van een zorgconcept maakt geen deel uit van het woningbouwprogramma en daardoor niet van de woonvisie.

De transformatie van "het Hengelman" betreft een nieuw zorgconcept in ontwikkeling te brengen gericht op zorg in het buitengebied. Het behoud en herstel van het karakteristieke erf is, evenals het op verantwoorde en adequate wijze landschappelijk inpassen van het erf, ook het uitgangspunt bij de transformatie van het erf. Met de ervenconsulent van het Oversticht is overleg gevoerd. De uitkomsten zijn vertaald in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan.

---

### **Opmerking 2.**

*Financiële haalbaarheid van het plan.*

Reactie:

De financiële haalbaarheid is aangetoond en daarmee de exploitatie voor een periode van 15 jaar. De directie van de zorggroep staat onder de raad van toezicht die het plan heeft getoetst.

De Zorggroep is een Stichting die niet tot doel heeft veel winst te draaien maar de gelden zoveel als mogelijk weer terug te pompen in de zorg waar zij voor bestaan.

---

### **Opmerking 3.**

*Er is geen sprake van een kleinschaligheid zorgcomplex:*

Reactie:

Het aantal arbeidskrachten bedraagt voor de nacht 1,5 fte, voor de dag 3 tot 4 fte variërend, voor de middag/avond 2 fte. Het aantal vrijwilligers max. 2 per dag. Keuken 0.5 fte en



schoonmaak 1.5 fte. Gelet op het aantal arbeidskrachten is er sprake van een kleinschalig zorgcomplex.

#### **Opmerking 4.**

*Aantal verkeersbewegingen:*

*Reactie:*

Aangaande de verkeersbewegingen op de Hengelerheurneweg is dit berekend op niet meer dan 33 tot maximaal 40 bewegingen per dag.

40 is absoluut het maximale, het zwaartepunt zal zijn mensen die hun ouders of familieleden bezoeken.

Uit de rekentool blijkt dat het aantal verkeersbewegingen geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft. De Hengelerheurneweg is een particuliere niet openbare weg in eigendom van de initiatiefnemers. De woning Hengelerheurneweg 1 is in eigendom bij de heer A.F.T. Elderink.

*Gebruik van de kleinschalige horeca door bezoekers van het landgoed:*

*Reactie:*

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor een zorgcentrum met bijbehorende kleinschalige horeca. Gebruik is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

#### **Opmerking 5.**

*Rechtzekerheid.*

*Reactie:*

De financiële haalbaarheid is aangetoond en daarmee de exploitatie voor een periode van 15 jaar.

#### **Opmerking 6.**

*De aan te leggen weg is gedeeltelijk in de EHS gelegen.*

*Reactie:*

De voor de bestemming Natuur-Natuur- en Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. voet-fietspaden, **evenals overige infrastructurele voorzieningen**. Het bestemmingsplan voorziet hierdoor in de aanleg van de weg.

De raad is bevoegd (ingevolge artikel 2.7.4 van de actualisatie omgevingsverordening Overijssel 2013) om bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor relatief kleinschalige ontwikkelingen binnen de EHS af te wijken van het beschermingsregime.

Er vindt een kwaliteitsimpuls landschappelijke inpassing plaats. Er is een kwaliteitsplan opgesteld waarbij de ontwikkeling wordt gecompenseerd middels verbetering van de landschapskwaliteiten.

*Er zijn reeds bomen gekapt voor de aanleg van de weg.*

*Reactie gemeente.*

Het is niet bekend dat er bomen zijn gekapt. Een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen is niet verleend. In de opzet van het plan worden er geen bomen gerooid.

*Geen belangen reclamanten meegewogen.*

De zienswijze is door de familie Pleijhuis ingediend met het oog op het feit dat zij de toekomstige bewoners worden van de Hengelerheurneweg 1 te de Lutte.

Reclamanten zijn woonachtig in Helden in Limburg en zijn geen eigenaar van het betreffende perceel aan de Hengelerheurneweg 1. Het is niet bekend dat ook daadwerkelijk de reclamanten de toekomstige bewoners zullen worden.

De familie Pleijhuis is op 20 mei 2014 uitgenodigd voor een hoorzitting maar hiervan geen gebruik gemaakt. De familie was van mening dat de zienswijze voldoende was verwoord.

Conclusie: Zienswijze 1 t/m 6: ongegrond