

Bestemmingsplan “Geesteren, TMZ Geesteren”: Nota inspraak en vooroverleg

1. Voorontwerp bestemmingsplan

Met ingang van 4 april 2013 heeft gedurende zes weken het voorontwerp van het bestemmingsplan “Geesteren, TMZ Geesteren” ter inzage gelegen. Daarnaast is het plan aan diverse instanties voorgelegd in het kader van vooroverleg. De resultaten hiervan zijn in deze nota verwerkt.

2. Inspraak

Er zijn drie inspraakreacties ingediend. Deze zijn hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

2.1. Inspraakreactie H.A. Kienhuis, Dorpsstraat 10 te Geesteren en R.B.J. Kienhuis, Dorpsstraat 11 te Geesteren, briefnummer I13.015108

Op 8 mei 2013 is een inspraakreactie ontvangen van H.A. en R.B.J. Kienhuis. In deze reactie wordt het volgende naar voren gebracht:

1. Er wordt gevreesd voor het verdwijnen van de mooie entree van het dorp Geesteren
2. De plannen van TMZ zijn schadelijk voor de mooie natuur
3. Reclamanten zijn van mening dat er sprake zal zijn van verkeersoverlast
4. Er zijn alternatieven aan de rand van Geesteren waar bijna niemand hinder ondervindt
5. Reclamanten twijfelen aan de noodzaak van een zorgcomplex in Geesteren omdat 4 kilometer verderop in Tubbergen een zorgcomplex bestaat. Ook geven zij daarbij aan dat het de trend is dat ouderen zo lang mogelijk thuis moeten blijven wonen, waardoor er minder verzorgingshuizen noodzakelijk zijn.

Gemeentelijke reactie

Ad 2.1.1.

Juist omdat de beoogde locatie zicht bevindt bij de entree van het dorp Geesteren, heeft de gemeente zwaardere eisen gesteld aan de inrichting van de planlocatie als ook aan de beeldkwaliteit van de gebouwen en het erf. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor zowel het landschap en het erf als ook voor de nieuwbouw en de bestaande karakteristieke boerderij. Ook de situering van het nieuwe woonzorgcomplex is zodanig gekozen dat het zicht op de karakteristieke boerderij behouden blijft. Door het verwijderen van enkele groene elementen wordt het zicht op de karakteristieke boerderij zelfs verbeterd. Bovendien zal de karakteristieke boerderij worden hersteld en opgeknapt. De beeldkwaliteitsplannen dragen eraan bij dat de kwaliteiten van het essenlandschap worden gewaarborgd en versterkt. Wij zijn van mening dat de entree van Geesteren als gevolg van de plannen van TMZ juist wordt versterkt.

Ad 2.1.2.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet worden beoordeeld of er een ontheffing of een vrijstelling kan worden verkregen. Gelet op de terreingesteldheid en het huidige gebruik is het plangebied ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied, is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. Uit nader flora- en faunaonderzoek is bovendien gebleken dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen in en rond het onderzoeksgebied. Ook ten aanzien van de algemene flora- en faunasoorten is geen ontheffing of nader onderzoek noodzakelijk. De soorten zijn mobiel en komen in zeer lage dichtheden voor, zodat specifieke maatregelen in het kader de algemene zorgplicht geen toegevoegde waarde heeft.

De resultaten van het aanvullende flora- en faunaonderzoek zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Ad 2.1.3.

De ontsluiting van het woonzorgcomplex vindt plaats via de Denekamperweg. De Denekamperweg is een belangrijke invalsweg voor Geesteren. Ter plaatse van het plangebied is reeds een in- en uitrit aanwezig, waardoor het aantal in- en uitritten niet toeneemt. Gezien het feit dat het plan geen

onevenredige verkeersdruk met zich mee brengt en de Denekamperweg is ingericht op een eventuele toename aan verkeersdruk, brengt het plan in het kader van het aspect 'verkeer' geen belemmeringen met zich mee. Daarbij komt dat binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Ad 2.1.4.

Bij de locatiekeuze voor het woonzorgcomplex zijn verschillende locaties beoordeeld, zowel binnen de bebouwde kom van Geesteren als aansluitend aan de kern. Deze locaties bleken om diverse redenen (grondeigendom, stedenbouwkundige inpassing, milieutechnische aspecten) niet haalbaar. Uiteindelijk is door de verkoop van de locatie Maathuis ruimte ontstaan om een kwalitatieve en stedenbouwkundig verantwoorde locatie te ontwikkelen, welke bovendien voldoet aan een aantal belangrijke voorwaarden welke door TMZ essentieel zijn voor de vestiging van het beoogde woonzorgcomplex:

- Er moet sprake zijn van een rustige omgeving;
- Er moet sprake zijn van een vertrouwde, veilige en huiselijke plek in een passende omgeving;
- De locatie moet voor familie, zorgverleners en vrijwilligers goed bereikbaar zijn;
- De locatie moet, gelet op de dringende behoefte, op korte termijn beschikbaar zijn;
- De locatie moet betaalbaar zijn

Bij de keuze voor de bestemming is een afweging gemaakt van alle betrokken belangen. Daarbij heeft de gemeente beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van de alternatieven zijn in de afweging meegenomen. Wij zijn van mening dat er geen betere alternatieve locaties beschikbaar zijn en dat de beoogde locatie aan de Denekamperweg zeer geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Ad 2.1.5.

Momenteel beschikt TMZ binnen de gemeente Tubbergen slechts over één locatie met plaats voor 65 personen voor de categorie 'zware zorg'. Er bestaat momenteel een wachtlijst, waardoor zorgbehoevende mensen uitwijken naar Almelo of andere gemeenten. Daarbij komt dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar 'verdunding' van de huidige voorzieningen in de gemeente Tubbergen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers. Ook dit gegeven leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen. De realisatie van het beoogde woonzorgcentrum gaat zorgen voor een verkorting van de wachtlijst. Het is correct dat het beleid erop is gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving. Het beoogde woonzorgcomplex is echter bedoeld voor mensen met een zware zorgvraag, waarbij thuis wonen niet mogelijk of reëel is. Wij zijn dan ook van mening dat de noodzaak voor de realisatie van het woonzorgcomplex voldoende is aangetoond.

2.2. Inspraakreactie van buurtbewoners Geermanstraat: T. Lammerink, R. Lammerink, T. Lammerink en S. Lammerink, Geermanstraat 85; P. Olimulder, R. Olimulder en M. Olimulder, Geermanstraat 87; L. Boswerger, S. Boswerger en J. Boswerger, Geermanstraat 89; R. Kemna en L. Kemna, Geermanstraat 91; M. Mensink en I. Mensink, Geermanstraat 93 allen te Geesteren, briefnummer 113.015334

Op 13 mei 2013 is een gezamenlijke inspraakreactie ontvangen van de buurtbewoners Geermanstraat, zoals hierboven vernoemd. Deze reactie is bovendien op 15 mei 2013 eveneens digitaal toegestuurd en ontvangen. In deze reactie wordt het volgende naar voren gebracht:

1. Reclamanten geven aan dat ze in het verleden de toezegging hebben gehad dat er nooit gebouwd zou worden aan de overkant van de Denekamperweg vanwege de aanwezige Looes. Het vrije uitzicht zou daarmee gewaarborgd zijn. Er wordt daarbij ook verwezen naar de plannen van de toenmalige eigenaren om ter plaatse van het TMZ-terrein een woning te bouwen. Dit plan is destijds afgewezen door de gemeente.
2. Reclamanten vragen zich af of de ontwikkelingen van TMZ in overeenstemming zijn met het beleid van de gemeente Tubbergen om zich te profileren als paardensportgemeente.
3. Reclamanten kunnen zich niet voorstellen dat er maar een afstand van 50 meter nodig is tussen het woonzorgcomplex en het CSI-terrein. Daarbij wordt verwezen naar het geluid dat een evenement als het CSI met zich meebrengt.
4. Reclamanten zijn van mening dat sprake is van grote commerciële belangen bij de totstandkoming van dit plan. Het roept vraagtekens op bij hen dat een zorginstelling eigenaar is van een horecagelegenheid, welke toegankelijk is voor iedereen en niet enkel voor bewoners/bezoekers van het woonzorgcomplex.
5. Men vraagt een nadere onderbouwing van de noodzaak van een nieuw zorgcomplex. Vanuit kostenoverwegingen zou centralisatie de voorkeur moeten hebben, zodat uitbreiding in Tubbergen plaats zou moeten vinden.

6. Reclamanten geven aan dat 48 wooneenheden nogal veel is voor Geesteren.
7. Men twijfelt aan de stelling dat de realisatie van een woonzorgcomplex goed is voor de werkgelegenheid. Het is maar zeer de vraag of het woonzorgcomplex werkgelegenheid biedt aan inwoners uit Geesteren.
8. Reclamanten zijn van mening dat de realisatie van het woonzorgcomplex tot een verdere toename van de vergrijzing leidt. Men vreest dat door de komst van het woonzorgcomplex minder nieuwbouwwoningen worden toegewezen aan Geesteren, waardoor jongeren uit Geesteren zullen vertrekken.
9. Reclamanten geven aan nog meer vragen te hebben voor als het plan definitief wordt. Deze aspecten zullen te zijner tijd uitmonden in officiële bezwaarschriften.
10. Reclamanten vrezen voor aantasting van hun privacy vanwege de hoogte van het gebouw in combinatie met de afstand vanaf de Denekamperweg.
11. Het landelijke vrije uitzicht wordt belemmerd.
12. Reclamanten vrezen voor verkeersoverlast als gevolg van het gebruik van de huidige noodoprit door zowel bewoners, personeel, bevoorrading, bezoekers als gasten van het restaurant. Daarbij komt dat met name het vertrekkende verkeer zal leiden tot zeer gevaarlijke situaties in verband met het uitzicht op het strak achter de bomen liggende fietspad. Men ervaart momenteel al overlast van het vertrekkende verkeer vanaf de manege.
13. Reclamanten geven aan veel hinder te zullen ondervinden van de horeca in de vorm van stankoverlast en lawaai. Men ervaart dit momenteel al regelmatig van de nabijgelegen horecagelegenheid Rib House Texas. Daarnaast wenst men informatie over de exacte ligging van het terras.
14. Reclamanten zijn van mening dat de plannen van TMZ geen concurrentie mag vormen voor gemeenschapshuis Erve Kampboer.
15. Men is van mening dat het zicht vanaf de Denekamperweg meer wordt bepaald door het woonzorgcomplex dan door het kappen van bomen. Het complex wordt veel hoger en de karakteristieke boerderij ligt verder naar achteren. Bovendien zijn er in de zichtlijn al weer nieuwe bomen voorzien. Deze bomen ziet men daar liever niet, omdat dit het vrije uitzicht wegneemt.
16. Het rigoureuze kappen van bomen heeft schadelijke gevolgen voor de aanwezige fauna.
17. Men vindt een gebouw van 12 meter hoog niet passen in het buitengebied, dit hoort in de dorpskern thuis. Men ziet liever een kleiner plan dat is afgestemd op de behoefte van Geesteren. Dit kan gerealiseerd worden ter plaatse van Erve Mensman; de paardenstallen en schaapskooi kunnen dan verdwijnen. Ter plaatse zou dan een gebouw gerealiseerd kunnen worden dat meer past bij de authentieke Saksische boerderij, hetgeen leidt tot een fraai beeld over de volle breedte van Erve Mensman. Ter plaatse van de voorgenomen locatie van het woonzorgcomplex zou dan een mooie tuin of park gerealiseerd kunnen worden. Dit sluit beter aan bij het dorps karakter van Geesteren dan het huidige plan dat meer verstedelijking oproept.
18. Reclamanten zijn van mening dat hier geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
19. Er is onvoldoende onderzocht of het plan financieel uitvoerbaar is.
20. Reclamanten vrezen voor waardedaling van hun woningen en zijn voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Daarbij stellen reclamanten dat de planschadevergoedingen dermate hoog zullen zijn dat de haalbaarheid van het plan in het geding komt.

Gemeentelijke reactie

Ad 2.2.1.

Het is correct dat de gemeente van mening is dat niet op de Loo-esch gebouwd mag worden. De reden daarvan is de landschappelijke kwaliteit van deze es. De plannen van het woonzorgcomplex worden echter niet gerealiseerd op de Loo-esch, maar aan de rand daarvan. Het door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke Kwaliteitskader De Ruimte heeft een groot deel van de gemeente Tubbergen ingedeeld in verschillende gebieden en daarvoor diverse spelregels bepaald voor ontwikkeling van het betreffende gebied. De locatie aan de Denekamperweg ligt op basis van dat Kwaliteitskader in het essenlandschap. Voor het essenlandschap is onder meer bepaald dat de openheid van de es benadrukt moet worden. Dit kan door de kleinschaligheid in de esrand te stimuleren met beplantingselementen en erven. Bebouwing moet aan de rand worden gerealiseerd en niet op de es.

Onduidelijk is op welk bouwplan van de vorige eigenaren wordt gedoeld en wat de reden was van de bouwplannen.

Ten onrechte is de toetsing aan het Ruimtelijke Kwaliteitskader De Ruimte niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit wordt aangepast.

Ad 2.2.2.

De plannen voor een woonzorgcomplex doen geen afbreuk aan de activiteiten op het gebied van de paardensport en recreatie. De bestaande paardenhouderij op het perceel Dorpsstraat 1 blijft bestaan en de komst van het woonzorgcomplex belemmert de paardenhouderij niet in de bedrijfsvoering.

Ad 2.2.3.

In paragraaf 5.5.2 van de toelichting is uiteengezet dat wordt voldaan aan de eisen die gelden ten aanzien van milieu, waaronder geluid. Bovendien is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 5 bij de toelichting) waaruit blijkt wordt voldaan aan de toegestane norm. Voor evenementen als het jaarlijkse CSI Twente wordt separaat een evenementenvergunning verleend, waarbij voorschriften worden opgelegd ten aanzien van bijvoorbeeld (overschrijding van) de geluidsnormen. Dit gaat echter om tijdelijke, incidentele situaties. Dergelijke situaties zijn niet representatief voor de bedrijfssituatie en kunnen daarom buiten beschouwing blijven.

Ad 2.2.4.

Onduidelijk is welke vraagtekens reclamanten hebben. Het staat TMZ vrij om – naast de woonzorgaccommodatie – eigenaar te zijn van een horecagelegenheid. Ongeacht de vraag of deze horecagelegenheid uitsluitend gebruikt wordt door cliënten van TMZ of dat ook anderen hier gebruik van mogen maken.

Ad 2.2.5.

Momenteel beschikt TMZ binnen de gemeente Tubbergen slechts over één locatie met plaats voor 65 personen voor de categorie 'zware zorg'. Er bestaat momenteel een wachtlijst, waardoor zorgbehoevende mensen uitwijken naar Almelo of andere gemeenten. Daarbij komt dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar 'verdunding' van de huidige voorzieningen in de gemeente Tubbergen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers. Ook dit gegeven leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen. De realisatie van het beoogde woonzorgcentrum gaat zorgen voor een verkorting van de wachtlijst. Het is correct dat het beleid erop is gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving. Het beoogde woonzorgcomplex is echter bedoeld voor mensen met een zware zorgvraag, waarbij thuis wonen niet mogelijk of reëel is. Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de gemeentelijke ambitie om een veilige, leefbare en vitale samenleving, waarin iedereen volop kan participeren. Het past daarmee goed in het gemeentelijke beleid om de kernen Albergen, Tubbergen en Geesteren te versterken als woonservicegebieden. De plannen van TMZ staan ook als zodanig genoemd in de gemeentelijke visie "Gebiedsontwikkeling woonservicegebieden Tubbergen 2011-2015". Ten onrechte is de toetsing aan deze gemeentelijke visie niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit wordt aangepast.

Wij zijn dan ook van mening dat de noodzaak voor de realisatie van het woonzorgcomplex voldoende is aangetoond.

Ad 2.2.6.

Verwezen wordt naar onze reactie onder ad 2.2.5. Daar is aangegeven dat de noodzaak voldoende is aangetoond.

Ad 2.2.7.

Op voorhand kan inderdaad niet worden gesteld dat de realisatie van de plannen leidt tot extra werkgelegenheid voor inwoners van Geesteren. Vast staat wel dat de werkgelegenheid in Geesteren toeneemt. Dat is ook op die manier verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 2.2.8.

De wooneenheden van het woonzorgcomplex zijn niet van invloed op het beschikbare woningbouwcontingent voor Geesteren. Het gaat dus niet ten koste van de bouw van woningen in Geesteren.

Ad 2.2.9.

Onduidelijk is welke vragen reclamanten nog meer hebben. Het staat reclamanten vrij om hierover meer informatie in te winnen bij de gemeente.

Ad 2.2.10.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is gekeken naar de mogelijkheid om het woonzorgcomplex 'te draaien'. Zodanig dat de hoogste kant van het complex niet is gelegen aan de Denekamperweg, maar aan de eskant. De afstand tussen het hoogste deel van het complex en de perceelgrens van reclamanten bedraagt daardoor minimaal 90 meter. Bovendien liggen de percelen van reclamanten bijna 2 meter hoger dan de beoogde bouwlocatie. Dit alles maakt dat de gemeente van oordeel is dat de privacy van reclamanten niet onevenredig wordt geschaad.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwplan aangepast in die zin dat het hoogste deel van het woonzorgcomplex niet aan de straatkant wordt gesitueerd, maar aan de eskant.

Ad 2.2.11.

Het is correct dat er bebouwing wordt opgericht in een zichtlijn van reclamanten. De bebouwing komt evenwel op een afstand van minimaal 50 meter van de perceelgrens van reclamanten. De gemeente heeft een weloverwogen beslissing genomen voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex op deze locatie. Het verliezen van uitzicht van individuen weegt niet op tegen de belangen voor het dorp Geesteren voor de realisatie van een woonzorgcomplex.

Ad 2.2.12.

De ontsluiting van het woonzorgcomplex vindt plaats via de Denekamperweg. De Denekamperweg is een belangrijke invalsweg voor Geesteren. Ter plaatse van het plangebied is reeds een in- en uitrit aanwezig, waardoor het aantal in- en uitritten niet toeneemt. Gezien het feit dat het plan geen onevenredige verkeersdruk met zich mee brengt en de Denekamperweg is ingericht op een eventuele toename aan verkeersdruk, brengt het plan in het kader van het aspect 'verkeer' geen belemmeringen met zich mee. Daarbij komt dat binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Wat betreft het uitzicht op het fietspad wordt vastgelegd dat de begroeiing tussen de bomen maximaal 0,5 meter hoog mag zijn en zullen wegmarkeringen worden aangebracht om zodoende de voorrangssituatie duidelijker aan te geven.

Ad 2.2.13.

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geldt ten aanzien van de aspecten geur en geluid een richtafstand van 10 meter tussen een horecabedrijf ('restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.') en een milieugevoelige functie als een woning. De werkelijke afstanden tussen de tot horecavoorziening te verbouwen karakteristieke boerderij en de dichtstbijzijnde woningen aan de Dorpsstraat 2 en aan de Geermanstraat bedragen respectievelijk 15 meter en 30-40 meter. Er wordt daarmee (ruimschoots) voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Het terras is voorzien aan de zuidzijde van de karakteristieke boerderij, tussen de bestaande gebouwen.

Ad 2.2.14.

Van concurrentie is naar onze mening geen sprake. De activiteiten bij de ruimte voor de dagopvang zijn primair bedoeld voor cliënten van TMZ. Erve Kampboer is een dorps huis, dat een veel breder scala aan gebruikers/verenigingen bedient.

Ad 2.2.15.

Wij zijn van mening dat het woonzorgcomplex samen met de karakteristieke boerderij de entree van Geesteren zal vormen. Het woonzorgcomplex, welke overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan gebouwd zal worden, wordt zodanig gesitueerd dat het zicht op de karakteristieke boerderij behouden blijft. Door het verwijderen van struikgewas en enkele bomen zal het zicht op de karakteristieke boerderij worden verbeterd. Door groene elementen aan de rand van de es te herstellen, worden kleinschalige ruimtes gecreëerd en wordt de openheid van de es versterkt. Door losse bomengroepen te planten rondom het woonzorgcomplex, langs de hoofdoprit van het CSI-terrein een bomenrij te planten en langs de rijbakken een meidoornhaag te planten, dragen de terreinen bij aan het herstel van deze kleinschalige rand van de es.

Ad 2.2.16.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet worden beoordeeld of hiervoor ontheffing of vrijstelling kan worden verkregen. Gelet op de terreingesteldheid en het huidige gebruik is het plangebied ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied, is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. Uit nader flora- en faunaonderzoek is bovendien gebleken dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen in en rond het onderzoeksgebied. Ook ten aanzien van de algemene flora- en faunasoorten is geen ontheffing of nader onderzoek noodzakelijk. De soorten zijn mobiel en komen in zeer lage dichtheden voor, zodat specifieke maatregelen in het kader de algemene zorgplicht geen toegevoegde waarde heeft.

De resultaten van het aanvullende flora- en faunaonderzoek zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Ad 2.2.17.

Bij de locatiekeuze voor het woonzorgcomplex zijn verschillende locaties beoordeeld, zowel binnen de bebouwde kom van Geesteren als aansluitend aan de kern. Deze locaties bleken om diverse redenen (grondeigendom, stedenbouwkundige inpassing, milieutechnische aspecten) niet haalbaar. Uiteindelijk is door de verkoop van de locatie Maathuis ruimte ontstaan om een kwalitatieve en stedenbouwkundig verantwoorde locatie te ontwikkelen, welke bovendien voldoet aan een aantal belangrijke voorwaarden welke door TMZ essentieel zijn voor de vestiging van het beoogde woonzorgcomplex:

- Er moet sprake zijn van een rustige omgeving;
- Er moet sprake zijn van een vertrouwde, veilige en huiselijke plek in een passende omgeving;
- De locatie moet voor familie, zorgverleners en vrijwilligers goed bereikbaar zijn;
- De locatie moet, gelet op de dringende behoefte, op korte termijn beschikbaar zijn;
- De locatie moet betaalbaar zijn

De gekozen locatie en omvang voldoen daarmee aan de criteria. Wij vinden het bovendien belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande erf wordt behouden en wordt versterkt en ontwikkeld. De bestaande waardevolle gebouwen worden bij voorkeur hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen / het erf behouden blijft. Door een combinatie van hergebruik van waardevolle bebouwing enerzijds en nieuwbouw anderzijds wordt een win-win-situatie gecreëerd. Ruimtelijke kwaliteit en voorzien in een behoefte aan voldoende zorgwoningen gaan daarin gepaard.

Ad 2.2.18.

Bij het besluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, heeft de gemeente een ruimte beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkelingen met de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Eer dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevraagde ontwikkeling levert in de ogen van de gemeente dan ook geen onwenselijke planologische situatie op. Deze ontwikkeling wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht. Daarbij heeft de gemeente ook de belangen van omwonenden in ogenschouw genomen. Het belang van TMZ bestaat uit de wens om een woonzorgcomplex en een horecavoorziening te realiseren. Het belang van reclamanten is gelegen in een goed woon- en leefklimaat. Het realiseren van het woonzorgcomplex en een horecavoorziening levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Ad 2.2.19.

De realisatie en (economische) uitvoerbaarheid van het plan vloeit voor een belangrijk deel voort uit demografische ontwikkelingen en de (zorg)vraag vanuit de maatschappij. De zorgsector verandert ingrijpend en in een hoog tempo. Door de vergrijzing van onze samenleving groeien het aantal zorgvragers en de zwaarte van de zorgvraag gelijktijdig. Door de vergrijzing ontstaan in de toekomst wachtlijsten voor huisvesting van zorgbehoevende mensen. Het nieuwe woonzorgcentrum moet onder

meer afrekenen met de wachtlijsten. Momenteel beschikt de gemeente Tubbergen slechts over een locatie met plaats voor 65 personen in de categorie zware zorg, waardoor veel zorgbehoevende mensen uitwijken naar Almelo of andere gemeenten. Gebleken is dat er binnen TMZ nu al een grote vraag is naar de huisvesting in het nieuwe woonzorgcomplex. Daarbij komt dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar 'verdunding' van de huidige voorzieningen in de gemeente Tubbergen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers. Dit vloeit voort uit de toegenomen zelfredzaamheid van de mens en de persoonlijke wensen van zorgbehoevende cliënten. Ook dit gegeven leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen. Geconcludeerd wordt dat door de realisatie van het nieuwe woonzorgcomplex wordt ingespeeld op de (toekomstige) vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee in voldoende mate aangetoond. Met het plan is een belangrijk maatschappelijk belang gemoeid.

Ad 2.2.20.

Het staat reclamanten vrij om nadat het bestemmingsplan is vastgesteld een verzoek om planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente. Er is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en TMZ waarin onder meer is bepaald dat de eventuele kosten van planschadevergoeding kunnen worden verhaald op TMZ.

2.3. Inspraakreactie S.M.H. Kienhuis-Hoek, Dorpsstraat 10 te Geesteren, briefnummer I13.015593

Op 15 mei 2013 is een inspraakreactie ontvangen van S.M.H. Kienhuis-Hoek. In deze reactie wordt het volgende naar voren gebracht:

1. Reclamant is van mening dat de realisatie van de plannen een grote afbreuk doet aan het bestaande landschap. Het eszicht en de bomen bij de boerderij aan de Denekamperweg 2 zijn daarbij beeldbepalend.
2. Reclamant vreest een gestoord te worden in het woongenot door geluids- en stankhinder van verkeer van en naar het woonzorgcomplex en pannenkoekenhuis.
3. Als gevolg van de verkeersstromen van en naar de Denekamperweg/Dorpsstraat zullen er meer uitlaatgassen (fijnstof) worden uitgestoten die mogelijk schadelijke effecten kunnen hebben op omwonenden.
4. Reclamant vraagt zich af wat de gevolgen van de extra verkeersstromen zijn op de aanwezige flora en fauna aan de Denekamperweg 2 en het hieraan grenzende gebied.
5. Reclamant merkt op dat de plannen leiden tot een aanzienlijke inbreuk op het woongenot hetgeen mogelijk zal leiden tot een waardedaling van de woning.
6. Reclamant vraagt zich af wat de noodzaak van de plannen is nu er in Tubbergen reeds een woonzorgvoorziening beschikbaar is en op relatief korte afstand een restaurant en een pannenkoekenhuis gevestigd is.

Gemeentelijke reactie

Ad 2.3.1.

Juist omdat de beoogde locatie zicht bevindt bij de entree van het dorp Geesteren, heeft de gemeente zwaardere eisen gesteld aan de inrichting van de planlocatie als ook aan de beeldkwaliteit van de gebouwen en het erf. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor zowel het landschap en het erf als ook voor de nieuwbouw en de bestaande karakteristieke boerderij. Ook de situering van het nieuwe woonzorgcomplex is zodanig gekozen dat het zicht op de karakteristieke boerderij behouden blijft. Door het verwijderen van enkele groene elementen wordt het zicht op de karakteristieke boerderij zelfs verbeterd. Bovendien zal de karakteristieke boerderij worden hersteld en opgeknapt. De beeldkwaliteitsplannen dragen eraan bij dat de kwaliteiten van het essenlandschap worden gewaarborgd en versterkt. Wij zijn van mening dat de entree van Geesteren als gevolg van de plannen van TMZ juist wordt versterkt.

Ad 2.3.2.

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geldt ten aanzien van de aspecten geur en geluid een richtafstand van 10 meter tussen een horecabedrijf ('restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.') en een milieugevoelige functie als een woning. De werkelijke afstanden tussen de tot horecavoorziening te verbouwen karakteristieke boerderij en de dichtstbijzijnde woningen aan de Dorpsstraat 2 en aan de Geermanstraat bedragen

respectievelijk 15 meter en 30-40 meter. Er wordt daarmee (ruimschoots) voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

De ontsluiting van het woonzorgcomplex vindt plaats via de Denekamperweg. De Denekamperweg is een belangrijke invalsweg voor Geesteren. Ter plaatse van het plangebied is reeds een in- en uitrit aanwezig, waardoor het aantal in- en uitritten niet toeneemt. Gezien het feit dat het plan geen onevenredige verkeersdruk met zich mee brengt en de Denekamperweg is ingericht op een eventuele toename aan verkeersdruk, brengt het plan in het kader van het aspect 'verkeer' geen belemmeringen met zich mee. Daarbij komt dat binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Ad 2.3.3.

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het aspect "luchtkwaliteit". De realisatie van het woonzorgcomplex en een horecavoorziening in deze omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Van schadelijke gevolgen voor omwonenden is dan ook geen sprake.

Ad 2.3.4.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet worden beoordeeld of hiervoor ontheffing of vrijstelling kan worden verkregen. Gelet op de terreingesteldheid en het huidige gebruik is het plangebied ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied, is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. Uit nader flora- en faunaonderzoek is bovendien gebleken dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op het foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen in en rond het onderzoeksgebied. Ook ten aanzien van de algemene flora- en faunasoorten is geen ontheffing of nader onderzoek noodzakelijk. De soorten zijn mobiel en komen in zeer lage dichtheden voor, zodat specifieke maatregelen in het kader de algemene zorgplicht geen toegevoegde waarde heeft.

De resultaten van het aanvullende flora- en faunaonderzoek zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Ad 2.3.5.

Het staat reclamanten vrij om nadat het bestemmingsplan is vastgesteld een verzoek om planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente. Er is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en TMZ waarin onder meer is bepaald dat de eventuele kosten van planschadevergoeding kunnen worden verhaald op TMZ.

Ad 2.3.6.

Momenteel beschikt TMZ binnen de gemeente Tubbergen slechts over één locatie met plaats voor 65 personen voor de categorie 'zware zorg'. Er bestaat momenteel een wachtlijst, waardoor zorgbehoevende mensen uitwijken naar Almelo of andere gemeenten. Daarbij komt dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar 'verdunding' van de huidige voorzieningen in de gemeente Tubbergen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers. Ook dit gegeven leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Tubbergen. De realisatie van het beoogde woonzorgcentrum gaat zorgen voor een verkorting van de wachtlijst. Wij zijn dan ook van mening dat de noodzaak voor de realisatie van het woonzorgcomplex voldoende is aangetoond.

Het feit dat er binnen een straal van enkele kilometers reeds horecavoorzieningen gevestigd zijn, is geen reden om af te zien van de mogelijkheid tot een horecavoorziening op deze plek. Concurrentie is bij de planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang.

3. Vooroverleg

Het voorontwerp is in het kader van vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Provincie Overijssel, het Waterschap Regge en Dinkel en aan het Oversticht. Zowel de provincie Overijssel als Het Oversticht als het Waterschap kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

4. Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ingediende inspraak- en overlegreacties geven aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te vullen/aan te passen:

- Op de verbeelding in combinatie met de regels zal worden vastgelegd dat de hoogste kant van het woonzorgcomplex zo ver mogelijk van de Denekamperweg wordt gesitueerd
- In de toelichting zal worden ingegaan op het Ruimtelijk Kwaliteitskader De Ruimte
- In de toelichting zal worden ingegaan op het beleid “Gebiedsontwikkeling woonservicegebieden Tubbergen 2011-2015”
- In de toelichting zal worden ingegaan op het nadere Flora- en faunaonderzoek
- In het beeldkwaliteitsplan voor het erf zal worden opgenomen dat de onderbegroeiing nabij het fietspad aan de Denekamperweg maximaal 0,50 meter hoog mag zijn.