

NOTA-21-11908

Notitie behandeling zienswijzen

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Voorbroeksweg 3

Bestemmingsplan

Van 28 oktober 2020 tot en met 8 december 2020 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Voorbroeksweg 3 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben twee personen gebruik gemaakt:

- **Appellant 1 (ingeboekt op 2 december 2020 onder nummer IN-20-63817)**
- **Appellant 2 (ingeboekt op 3 december 2020 onder nummer IN-20-63837)**

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de wettelijke vereisten. Daardoor zijn de zienswijzen ontvankelijk.

De ontvankelijke zienswijzen zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

Appellant 1

Zienswijze

Appellant geeft aan dat zijn zienswijze niet is gericht tegen de maatschappelijke bestemming en functie als zorgboerderij. Het bezwaar van appellant richt zich op de zelfstandige horecafunctie voor feesten en partijen, zowel in de feestzaal als op het bijbehorende terras. Appellant is van mening dat de mogelijkheid tot zelfstandige horeca als het ware via de achterdeur mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan. Appellant geeft aan dat er de laatste tijd juist reeds illegaal feesten en partijen met livemuziek en alcohol plaatsvinden die voor de nodige overlast zorgen in de vorm van geluidsoverlast van livemuziek en feestgangers, van nachtelijk lawaai van dronken feestgangers op de openbare weg en de vervuiling van de omgeving hierdoor. Appellant ziet dan ook graag dat de zware horecafunctie wordt verwijderd uit de begripsbepaling. Indien de zelfstandige horecafunctie hier wel wordt toegestaan, dan moet deze op de plankkaart en in de planvoorschriften als zodanig worden bestemd enkel onder de voorwaarden dat er geen feesten- en partijen op het terras mogen plaatsvinden, en zeker niet met open deuren en ramen, zodat het buiten niet hoorbaar is.

Beantwoording

Om tegemoet te komen aan bovenstaande zienswijze, zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – koffieschenkerij' is gewijzigd. Deze functieaanduiding is nu alleen nog van toepassing op de feestzaal en niet meer op het terras. Tevens is opgenomen dat feesten en partijen alleen plaats zullen vinden in de feestzaal terwijl deuren en ramen gesloten zijn, alsmede dat er geen geluidsinstallaties toegestaan zijn op het terras.

Tevens zijn aanpassingen doorgevoerd in de wijze waarop de feesten en partijen zijn beschreven in de planregels. Zo zijn de definities in het bestemmingsplan aangepast en is de bestemmingsomschrijving aangepast. Deze wijzigingen zorgen voor een overzichtelijker geheel aan regels en bijbehorende (on)mogelijkheden.

Appellant 2

Zienswijze

1. Appellant vraagt hoe het parkeerterrein aan de overzijde van De Piet tot stand is gekomen en is vergund.
2. Appellant vraagt of de koffieschenkerij en het terras op dezelfde plek aanwezig blijft.
3. Appellant vraagt of er een mogelijkheid is om de terras functie uit te breiden op een andere plek onder de bestemming 'Maatschappelijk', en mede te gebruiken voor horeca.
4. Appellant vraagt waarom een koffieschenkerij een horeca functie heeft.
5. Appellant verwijst naar de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en vraagt zich af wat hiermee wordt bedoeld.
6. Appellant vraagt wat de ontbrekende factor is om de gewenste bouwmogelijkheden te voldoen binnen de huidige bestemming.
7. Appellant vraagt of de eventuele nieuwe seniorenopvang aansluit bij de bestaande koffieschenkerij waar feesten en partijen worden gegeven, hoe dit te handhaven valt en waarom er nu sprake is van feesten en partijen tot wel 100 personen.
8. Appellant vraagt hoe er gedacht wordt over de meerwaarde van de grond van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk'.
9. Appellant vraagt hoe lang een binnenplanse afwijking geldig blijft, of hierop veranderingen mogelijk zijn, of deze eventuele wijzigingen openbaar worden gemaakt en of hier bezwaar tegen kan worden gemaakt.
10. Appellant beweert dat het bos aan de overzijde van de Voorbroeksweg gedeeltelijk wordt gebruikt als opslag. Mag dit binnen de bestemming 'Bos' en heeft het betreffende bos meer bestemmingen dan 'Bos'.
11. Appellant vraagt hoeveel parkeerplaatsen er zijn, buiten het parkeerterrein aan de overkant van de Voorbroeksweg.
12. Appellant vraagt aan hoeveel parkeerplaatsen moet worden voldaan, buiten het parkeerterrein aan de overzijde.
13. Appellant vraagt zich af waarom er met enige regelmaat taxi busjes aan de overzijde van de straat staan voor het op- en afhalen van cliënten.
14. Appellant geeft aan dat het bestemmingsplan ervan uit gaat dat nieuwe cliënten mee kunnen rijden met cliënten uit de al rijdende taxi's. Appellant geeft aan dat de praktijk aangeeft dat er slechts één persoon per taxi vervoert wordt. Appellant vraagt zich dan ook af hoe het aantal verkeersbewegingen beperkt gaat worden.
15. Appellant vraagt zich af op welke gronden de horeca vergunning destijds is verleend aan De Piet.
16. Appellant vraagt naar het onderliggende verhaal voor de verstrekking van de horeca.
17. Appellant vraagt wat de gemeente gaat doen aan de kapot gereden bermen.
18. Appellant vraagt zich af of alle momenteel aanwezige gebouwen zijn vergund.
19. Appellant leest onder strijdig gebruik 'het exploiteren van de koffieschenkerij inclusief terras en vraagt zich af wat hiermee wordt bedoeld.
20. Appellant vraagt waarom deze uitbreiding alleen mogelijk is met een bestemmingsplanwijziging.
21. Appellant vraagt of de gemeente met Carint in gesprek is geweest over eventuele verplaatsing naar het dorp.
22. Appellant vraagt wat voor Voorbroeksweg 3 de milieubelastende en milieugevoelige objecten zijn.
23. Appellant vraagt wat voor Voorbroeksweg 1 de milieubelastende en milieugevoelige objecten zijn.
24. Appellant verwijst naar de gemeten afstanden tussen de grens van de bestemming die de milieubelastende functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige activiteit die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Appellant vraagt dan ook naar de meetpunten voor zowel de Voorbroeksweg 3 als de Voorbroeksweg 1.

25. Appellant vraagt in welke milieucategorie bestemmingsplan 'Maatschappelijk' met een zorgboerderij met een winkeltje, horecaverunning en koffieschenkerij valt.
26. Appellant vraagt in welke categorie het melkveebedrijf aan de Voorbroeksweg 1 valt.
27. Appellant vraagt, na vaststelling van de bestemmingsplan wijziging, welke uitbreidingsmogelijkheden onder de nieuwe maatschappelijke bestemming voor de zorgboerderij mogelijk zijn.
28. Appellant vraagt hoe om wordt gegaan met een eventuele aanvraag van uitbreiding voor een ligboxenstal aan de Voorbroeksweg 1 en hoeveel invloed het agrarische bedrijf heeft op de zorgboerderij met maatschappelijke bestemming.
29. Appellant vraagt of het mogelijk is om het perceel Voorbroeksweg 3 deels een maatschappelijke bestemming te geven (dagbesteding en opvang ouderen) en deels een agrarische bestemming te laten houden (dierenverblijven).
30. Appellant vraagt in hoeverre de wet geurhinder van toepassing is op zowel de Voorbroeksweg 1 als op Voorbroeksweg 3.

Beantwoording

1. *Voor enkele bestemmingen is het aanleggen van meer dan 200m² aan verharding vergunningsplichtig door middel van een aanlegvergunning. In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 was een deel van het aanwezige parkeerterrein al legaal. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het gehele terrein gelegaliseerd.*
2. *Middels een drank- en horecaverunning is de koffieschenkerij voor Zorgboerderij De Piet vergund sinds eind 2013. De locatie voor zowel de koffieschenkerij als het bijbehorende terras is in deze vergunning geregeld. In het bestemmingsplan wijzigt deze vergunde locatie niet.*
3. *De mogelijkheid voor de terrasfunctie is in het bestemmingsplan beperkt door de aanduiding 'terras'. Alleen binnen het gebied met deze aanduiding is de terrasfunctie t.b.v. de koffieschenkerij mogelijk.*
4. *Vanwege de verstrekte drank- en horecaverunning uit 2013 heeft Zorgboerderij De Piet de mogelijkheid om alcoholisch dranken te serveren aan bezoekers. Deze vorm van horeca is dan ook sinds 2013 mogelijk en wordt met dit bestemmingsplan behouden.*
5. *De gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' zijn aanduidingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Gebieden met deze aanduidingen bevatten mogelijkheden of juist belemmeringen voor bepaalde type ontwikkelingen in het buitengebied. Zo kent het bestemmingsplan Buitengebied 2009 bijvoorbeeld de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden plattelandskamers toe te staan bij agrarische bedrijven. Één van de voorwaarden is dat het agrarische bedrijf moet liggen op gronden binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Deze mogelijkheden en belemmeringen zijn niet van toepassing op Zorgboerderij De Piet, waardoor de gebiedsaanduiding is verwijderd van de verbeelding.*
6. *Zorgboerderij De Piet mag binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2009 'slechts' 1075m² van het bestaande bebouwde oppervlakte in gebruik nemen voor de zorgboerderij en de koffieschenkerij. Aangezien Zorgboerderij De Piet uitbreidingsplannen heeft t.b.v. de zorgboerderij, is dit oppervlakte niet meer voldoende gebleken.*
7. *De dagbesteding voor senioren, alsmede de koffieschenkerij, wordt als een passende combinatie gezien gedurende de dag. De genoemde feesten en partijen vinden voornamelijk plaats in de avonduren, waardoor deze twee onderdelen van zorgboerderij De Piet geen hinder van elkaar ondervinden.*
8. *Bij de KGO-berekening i.r.t. meerwaarde is dit aspect overwogen. De uitbreiding van de bestemming en de opgenomen extra bouw mogelijkheden zijn gecompenseerd in de KGO-berekening. Vanwege de maatschappelijke wenselijkheid van het type functie 'Maatschappelijk' en het feit dat een groot deel van de bestaande bebouwing volgens het*

vigerende bebouwing al in gebruik mag worden genomen voor de zorgboerderij, is deze meerwaarde in de KGO-berekening achterwege gelaten.

- 9. Een binnenplanse afwijking wordt met concrete toetsingscriteria vastgesteld in het bestemmingsplan door de gemeenteraad. In de binnenplanse afwijking staat duidelijk omschreven aan welke voorwaarden moet worden voldaan en welke concrete ontwikkeling hiermee mogelijk wordt gemaakt. Hierop zijn geen wijzigingen mogelijk. De afwijkmogelijkheid blijft beschikbaar in het bestemmingsplan. Bij een nieuwe bestemmingsplanherziening kan de afwijkmogelijkheid vervolgens worden overgenomen, dan wel verwijderd.*
- 10. Het aan de overzijde gelegen bos kent in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 de bestemming 'Bos'. Binnen deze bestemming dienen gronden, dan wel eventuele bouwwerken geen gebouw of overkapping zijnde, ten dienste te zijn van de bestemming. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de opslag van hout i.h.k.v. de onderhoud van het bosperceel toegestaan is, andere vormen van opslag zijn niet toegestaan.*
- 11. Zorgboerderij De Piet heeft haar parkeergelegenheid veelal aan de overzijde van de weg gerealiseerd. Dit is reeds in het verleden al aangelegd. Op dit terrein is ruimte voor circa 40 parkeerplaatsen. Op het gehele terrein van zorgboerderij De Piet is veel ruimte beschikbaar voor parkeergelegenheid wanneer dit parkeerterrein niet voldoende blijkt te zijn. Deze informatie, alsmede aanvullende informatie, is tevens vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 2.2.4 (Verkeer en parkeren).*
- 12. Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 11.*
- 13. Zorgboerderij De Piet begeleidt volwassenen met diverse verstandelijke beperkingen of stoornissen. Tevens biedt De Piet dagbesteding voor senioren. Deze twee groepen hebben veelal geen eigen vervoer, dan wel kunnen zichzelf niet vervoeren. Het transport van deze twee groepen wordt veelal verzorgd met behulp van taxi busjes.*
- 14. Wanneer het aantal vervoersbewegingen in de praktijk toch hoger uit zou vallen, zal dit met voorliggend plan minimaal zijn. De Voorbroeksweg, alsmede omliggende wegen, kunnen deze (mogelijke) lichte toename in verkeersbewegingen goed aan.*
- 15. Zorgboerderij De Piet heeft in 2013 een drank- en horecaverunning aanvraagd voor haar koffieschenkerij. Deze aanvraag is toentertijd getoetst aan de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), beleidsregel terrassen 2011 en de Afvalstoffenverordening 2010.*
- 16. Vanwege het ruimtelijke en juridische karakter van het bestemmingsplan en deze beantwoording van zienswijzen, wordt niet ingegaan op specifieke motieven voor de aanvraag tot een drank- en horecaverunning door initiatiefnemer.*
- 17. Kapot gereden bermen kunnen allerlei oorzaken hebben, van zwaar landbouwvervoer tot een flinke regenbui. Wanneer bermen kapot zijn gereden, kan hiervoor een melding worden gemaakt bij de gemeente Wierden om dit te laten repareren.*
- 18. Alle momenteel aanwezige bebouwing is tot stand gekomen met een omgevingsvergunning.*
- 19. In de gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, herziening Voorbroeksweg 3' wordt onder artikel 7.5 ingegaan op specifieke gebruiksregels. Artikel 7.5.1 geeft twee regels aan met betrekking tot strijdig gebruik. Deze regels geven aan dat het strijdig is met het bestemmingsplan om meer dan 350m² te gebruiken ten behoeve van de koffieschenkerij met terras (artikel 7.5.1a) en dat het strijdig is om het terras te gebruiken tussen 24:00 en 09:00 (artikel 7.5.1b).*
- 20. Uit de beantwoording van vraag 6 is reeds gebleken dat het huidige bestemmingsplan niet over de mogelijkheden beschikte om extra bebouwing te realiseren t.b.v. de zorgboerderij.*
- 21. Gesprekken tussen de gemeente en derden (mogelijk geïnteresseerde partijen bij een bestemmingsplanherziening) zijn niet aan de orde. Wanneer initiatiefnemer van het bestemmingsplan van mening is dat er vraag is naar een bepaalde ontwikkeling, kan dit aanvraagd worden en wordt dit ruimtelijk getoetst.*
- 22. Voorbroeksweg 3 kent de koffieschenkerij als milieubelastend object. De milieugevoelige objecten voor Voorbroeksweg 3 zijn gebouwen waar voor een langdurig verblijf mensen*

aanwezig zijn. Dit betreft in voorliggend plan alle bebouwing op het erf welke is bedoeld voor langdurig verblijf.

- 23. Voorbroeksweg 1 heeft als milieubelastende objecten de agrarische bebouwing. De milieugevoelige objecten op het erf Voorbroeksweg 1 betreft de bedrijfswoning.*
- 24. De meetpunten voor deze afstanden zijn genomen op de uiterste punten binnen de agrarische bestemming van de Voorbroeksweg 1 waarop bebouwing mogelijk is enerzijds, en de uiterste punten binnen de maatschappelijke bestemming van de Voorbroeksweg 3 waarop bebouwing mogelijk is anderzijds.*
- 25. Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 4.2. In dit artikel wordt dit overzichtelijk en helder uitgelegd.*
- 26. Het melkveebedrijf aan de Voorbroeksweg 1 wordt aangemerkt als een (milieu)categorie 3.2 bedrijf. Dit zorgt voor afstanden tot omliggende, gevoelige functies van 100 meter voor geur en 30 meter voor zowel stof als geluid. Het aspect 'geur' wordt voor agrarische bedrijven echter geregeld via de Wet geurhinder en veehouderij. Deze wet spreekt van 2 categorieën, namelijk binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Hiervoor gelden respectievelijk de afstanden van 100 meter (binnen de bebouwde kom) en 50 meter (buiten de bebouwde kom). In voorliggende situatie wordt aan de afstand van 50 meter voldaan, zoals onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- 27. In hoofdstuk 2.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt overzichtelijk en puntsgewijs aangegeven welke concrete uitbreiding mogelijk worden gemaakt met voorliggend bestemmingsplan.*
- 28. Zoals eerder aangegeven ligt de agrarische bestemming aan de Voorbroeksweg 1 op ruim 50 meter van de maatschappelijke bestemming waarop ook bebouwing is toegestaan. Het melkveebedrijf aan de Voorbroeksweg 1 wordt door voorliggende ontwikkeling niet verder belemmert in haar mogelijkheden.*
- 29. Tussen de bestemmingen 'agrarisch' en 'maatschappelijk' dienen enkele richtafstanden gehanteerd te worden, zoals dit is gedaan tussen de bestemming 'agrarisch' aan de Voorbroeksweg 1 en de bestemming 'maatschappelijk' aan de Voorbroeksweg 3. Als deze twee bestemmingen naast elkaar op hetzelfde erf aan de Voorbroeksweg 3 zouden worden gelegd, zouden deze functies elkaar belemmeren. Overigens is er geen sprake meer van een volleerd agrarisch bedrijf aan de Voorbroeksweg 3, waardoor het behouden van een agrarische bestemming niet logisch zou zijn.*
- 30. Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording onder vraag 26.*