

# Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

## Ontwerpbestemmingsplan Gast- en zorgboerderij De Zonnebloem

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gast- en zorgboerderij De Zonnebloem' is op 22 november 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad van Winterswijk (nr. 513873). Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 november 2022 zes weken ter inzage gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het plan. In verband met een technische storing is de bekendmaking op 9 december 2022 opnieuw gepubliceerd (nr. 547785) en is de inzage termijn met twee weken, dus t/m 15 januari 2023, verschoven.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend, met uitzondering van zienswijze 1. Indiener heeft hierbij een motivatie ingediend. In het kader van een goede besluitvorming (en gelet op voornoemde technische storing) is de zienswijze wel meegenomen in de beantwoording. In deze nota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

### Samenvatting zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording

#### **Zienswijze 1**

##### **Indiener zienswijze**

Natuur en milieufederatie Gelderland

##### **Samenvatting zienswijze**

- a. De indiener stelt dat er nog geen afstemming heeft plaatsgevonden met Natuurmonumenten, dit is de beheerder van het naastgelegen 'Buskerbos'. Indiener zou graag zien dat deze afstemming alsnog plaatsvindt voorafgaand aan het verder in procedure brengen van dit plan om zodoende te voorkomen dat kansen gemist worden en conflicten ontstaan.

##### **Gemeentelijke beantwoording**

De zienswijze is gedeeld met initiatiefnemer en hij stelt dat regelmatig overleg is met de beheerder van Natuurmonumenten over gezamenlijk beheer.

##### **Conclusie**

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Zienswijze 2**

##### **Indiener zienswijze**

Landgoed De Zonnebloem

##### **Samenvatting zienswijze**

- a. Indiener stelt dat de toelichting onvoldoende weergeeft wat initiatiefnemer wil realiseren en dat 'zorg' als één van de hoofdactiviteiten onderbelicht is in de toelichting op het eindresultaat. De indiener stelt voor dat er meer motivaties uit het plan van de initiatiefnemer opgenomen worden.
- b. Volgens indiener zou het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch' als apart bestemmingsvlak met bestemming 'gast- en zorgboerderij' meer recht doen aan het samenspel van de drie functies (zorg, recreatie en landbouw) op en rond het erf. Daarnaast is het voor indiener de vraag of de groepsaccommodatie naast recreatie ook flexibel voor zorg kan worden ingezet.
- c. Indiener stelt voor de volgende begrippen aan te passen:

- Labyrint: de gebruikte omschrijving beschrijft een doolhof. De volgende beschrijving kan hier worden gebruikt: "een labyrint is een slingerend pad in een geometrisch patroon dat je altijd naar het doel leidt. Het is een oeroud universeel symbool dat gaat over jouw pad naar binnen, naar je innerlijk weten."
  - Gast- en zorgboerderij: schrijffout 'is' samenspel moet zijn 'in' samenspel.
  - Zorgindicatie: hier is een beschrijving gegeven van het begrip 'Zorgcliënt'. Een zorgindicatie is een door de overheid afgegeven begeleidings- of behandelingsindicatie ten behoeve van een zorgcliënt.
- d. Indiener stelt voor de volgende planregels aan te passen:
- 3.1.d.1: Herkomst van de genoemde 400m2 is onduidelijk;
  - 3.1.f: Wijzigen in 'Educatie o.a. i.v.m. biologische landbouw'
  - 3.1.h: Bij groepsaccommodatie is het opnemen van het aantal bezoekers vermoedelijk bedoeld als 'bedden'.
  - 3.1.o: Het is logischer om het camping - overloopgebied (boomgaard) een recreatieve bestemming te geven Zie ook 6.1.f nr 8 kan ook aangeduid worden als recreatie-boomgaard dit sluit dan logischerwijs aan bij de oude boomgaard die ook een recreatieve bestemming heeft.
  - 3.2.8: Onduidelijk welke bijgebouwen hier worden bedoeld
  - 3.7.1.b: De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid' lijkt voor dit perceel niet op zijn plaats. Dit perceel is een kleinschalig omsloten perceel dat ingevuld gaat worden met een boomgaard/voedselbos, deze invulling is strijdig met de functieaanduiding openheid.
  - 9.1.a: De aanduiding voorzieningen voor waterbeheer kan worden aangevuld met 'helofytenfilters'.
- e. Indiener stelt dat de recreatieve bestemming van de huidige groepsaccommodatie 'veranderd dient te worden in een 'zorgwonen' bestemming. Dit is een betere invulling van deze ruimte doordat de ruimte minder geschikt is een groepsaccommodatie en daarnaast is door een zorg gerelateerde invulling van deze ruimte een betere functiescheiding op het erf tussen zorg en recreatie. Daarnaast zorgt het voor minder verkeersbewegingen door groepsaccommodatiegasten. De indiener stelt tevens dat een dubbelbestemming (zorg én recreatie) wenselijk kan zijn i.v.m. veranderende marktomstandigheden.
- f. Indiener stelt dat het m.b.t. het bouwvlak, nu met bestemming 'Agrarisch', het beter zou passen als het bestemd wordt als 'gast- en zorgboerderij'. De indiener stelt dat gebouwen op dat erf voor het grootste gedeelte worden ingezet voor zorg en recreatie.

### **Gemeentelijke beantwoording**

In het algemeen wordt opgemerkt dat naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve de planregels op onderdelen worden aangepast. Een volledig overzicht van de aanpassingen is onder paragraaf ambtshalve aanpassingen gegeven.

- a. In hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte weergave van de ontwikkeling gegeven. Deze is onvolledig. Hier zijn -met in achtneming van het principebesluit van 1 juni 2021- correcties gemaakt en in paragraaf 2.2.2 zijn de volgende substantiële aanvullingen voor de functies "zorgopvang- en woonzorgbegeleiding" en "recreatie en educatie" gemaakt:

#### ***"Zorgopvang- en woonzorgbegeleiding"***

Initiatiefnemer biedt dagbesteding en individuele begeleiding, sinds 2005, voor mensen met verschillende soorten problematiek maar meestal gericht op psychiatrisch zorg, verslaving of autisme. De basis voor de zorgactiviteiten ligt in 'meewerken als hulpboeren' en in dagbesteding met bij het buitenwerk behorende activiteiten. Contact met buiten en de natuur biedt 'heling' aan mensen die speciaal deze zorg nodig hebben, of die in het bijzonder gevoelig zijn voor externe signalen. De activiteiten in dagopvang en buitenwerk (hout, groenbeheer, verzorgen van dieren e.d.) wordt voortgezet, zonder ingrijpende ruimtelijke behoeftes naast bestaande ruimtes voor verblijf (kantine, werkplaats). De opvang is gericht op in totaal circa 20 cliënten met 3 tot 6 dagdelen aanwezigheid en begeleiding (gemiddeld 10 'dag'-cliënten per dag).

De zorg vraagt steeds meer om opvang van mensen met ernstige psycho-sociale problematiek en burn-out klachten. Dit gaat gepaard met meer vraag naar crisisopvang. Burn-out en stress problematiek vragen ook om tijdelijke overnachtingsopvang en om begeleidingstrajecten met

partners. Zorgboerderij De Zonnebloem specialiseert zich door haar bijzondere 'buiten'-omgeving juist in deze doelgroepen. De consequentie is dat er een bepaalde omvang nodig is van tijdelijke overnachtingsmogelijkheden (crisisopvang, partneropvang, meerdaagse sessies) en van beschermd wonen met begeleiding voor langere periode (met woonadres p/a De Slingeweg 14). Er is sinds 2012 ervaring opgedaan met woon-zorg-begeleiding met verblijf op de boerderij voor verblijf van elf cliënten.

Voor de begeleiding zijn (thans 10) zorgmedewerkers in dienst met de vereiste opleiding van psychiatrische verpleegkunde, activiteitenbegeleider en/of opleiding MMZ. De inzet van medewerkers volgt de vereisten voor de zorgbegeleiding.

Een ontwikkeling is het beschermd wonen. In de oorspronkelijke boerderij zijn drie eenheden voor zorggerelateerde tijdelijk wonen. Deze plekken zijn voor cliënten die 24-uurs intensieve begeleiding nodig hebben dan wel bijzondere begeleiding in een bestaande woonomgeving nodig hebben. Deze plekken zijn niet ingericht als zelfstandige wooneenheden maar zijn verweven met de indeling als bedrijfswoning. Daarnaast voorziet de zorgboerderij in opvang in vrijstaande, kleine wooneenheden buiten het erf die het contact met de natuur of het uitsluiten van externe signalen mogelijk maken. De ervaring leert dat de locatie goed geschikt is voor dit type opvang. Het gaat om acht kleine eenheden (8 bedden, 8 cliënten) met een zelfvoorzienend karakter. Het aantal van 8 eenheden naast de 3 genoemde interne zorgplekken is noodzakelijk voor een verantwoorde en rendabele inzet van begeleiding en investeringen.

De in totaal elf plekken van zorg met overnachting vereisen een verantwoorde, intensieve begeleiding met een 24-uurs bereikbaarheid. Voor begeleiders is op de locatie voldoende overnachtingsmogelijkheid in de vorm van twee begeleidersbedden in twee goed gelegen kamers. Deze kamers zijn opgenomen in gebouw 1 (zie afbeelding 2.5)."

#### *"Recreatie en educatie*

Het voornemen richt zich op verschillende vormen van recreatie in het plangebied. Op de recreatieve gronden is voortzetting met een zekere uitbreiding (van 24 plekken) van het kamperen 'Bij de de boer' voorzien. Er is ook ruimte aangehouden voor tien camperplekken en vier trekkershutten. Sanitairgebouw is aanwezig.

Ook mag met een maximum van 15 kalenderdagen per jaar een 'buitenbijeenkomst/evenement' georganiseerd worden. Ten behoeve van de besloten 'buitenbijeenkomst' kunnen op de recreatieve en agrarische gronden de standplaatsen tijdelijk worden uitgebreid. Er zijn voorwaarden opgenomen waar de bijeenkomst aan zal moeten voldoen. In afbeelding 2.4 is een uitsnede te zien van de toekomstige situatie van het recreatieve deel van het plangebied. Publieke evenementen (zoals een open dag) zijn daarnaast mogelijk via evenementenvergunning."

- b. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gast- en zorgboerderij' ziet op het oorspronkelijk erf waar ook bebouwing (aanduiding bouwvlak) is toegestaan. De bouw- en gebruiksmogelijkheden ten behoeve van de diverse functies op het erf zijn daarmee voldoende vastgelegd. Het aanpassen van de groepsaccommodatie ten behoeve van zorg betekent een uitbreiding van de zorgfunctie, de ruimtelijke onderbouwing van het voorliggende plan voorziet hier niet in. De zienswijze is hier niet concreet. Een eventuele wijziging in de toekomst zal door middel van een separate procedure een vervolg kunnen krijgen. Initiatiefnemer kan hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning indienen.
- c. Een aantal begrippen in artikel 1 van de planregels, waaronder de hier genoemde, behoeven een nadere duiding of aanpassing. Zie verder onder ambtshalve aanpassingen voor een overzicht van de wijzigingen.
- d. Een aantal (onderdelen van) planregels behoeven een correctie of aanpassing, een reactie per bullit:
  - Deze bepaling vindt zijn grondslag in het moederplan en ziet op (het versterken van) landschappelijke waarden op gronden met een bestemming Agrarisch – Cultuurlandschap. De in de zienswijze aangehaalde inspanning ziet op andere gronden met een daarop van toepassing zijnde natuur of groenbestemming.
  - Deze bepaling ziet op gronden met een bestemming Agrarisch – Cultuurlandschap en verdient aanscherping in omschrijving en tijd. De omschrijving in artikel 3.1 sub f wijzigt naar: "nevenactiviteiten in de vorm van educatieve dagactiviteiten;"

- Een groepsaccommodatie is in artikel 1 gedefinieerd als een gebouw bestemd voor recreatief verblijf van groepen. De bepaling ziet op het recreatief verblijf van maximaal 22 bezoekers inclusief de mogelijkheid van overnachting. De bepaling wordt aangepast naar 22 bedden in het kader van handhaafbaarheid van de regels.
  - De bepaling voorziet in de mogelijkheid van het tijdelijk verruimen van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden op het moment van een buitenbijeenkomst. Deze is afdoende. De omschrijving wordt gewijzigd en sluit aan op de systematiek die de gemeente voor alle verblijfsrecreatie in haar ruimtelijke plannen hanteert en luidt: verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 24 mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, met één ondergeschikt mobiel gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen uitsluitend ten tijde van buitenbijeenkomsten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overloop kamperen en buitenbijeenkomsten'. Zie ook onder Artikel 16 in Overzicht wijzigingen.
  - De openheid van dit perceel is van een cultuurhistorische en landschappelijke waarde (es) die behouden moet blijven en is daarom als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan. Invulling met opgaande begroeiing doet afbreuk aan die waarde.
  - Een helofytenfilter is te definiëren als een filter dat wordt aangelegd voor het verwijderen van nutriënten uit oppervlaktewater door middel van natuurlijke processen of met behulp van in de natuur voorkomende materialen. Dergelijke voorzieningen zijn thans al mogelijk op basis van de daar geldende bestemming.
- e. Zie beantwoording onder sub b.
- f. Zie beantwoording onder sub b.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de genoemde onderdelen aangepast.

### **Zienswijze 3**

De indiener van de zienswijze is de bewoner van het adres De Slingeweg 6 en stelt door middel van een handtekeninglijst gemachtigd te zijn deze zienswijze mede namens de andere hieronder genoemde bewoners in te dienen.

#### **Indieners zienswijze**

Bewoners van De Slingeweg 5

Bewoners van Mr. Brouwerlaan 7

Bewoners van Maalderij 9

Bewoners van Kottenseweg 85 (voorzitter Brinkheurnes Belang, namens deze)

Bewoners van Maalderij 1

Bewoners van De Slingeweg 7

Bewoners van De Slingeweg 8

Bewoners van De Slingeweg 3

### **Samenvatting zienswijze**

#### *inhoudelijk*

- a. De indiener stelt dat er begrippen benoemd en gedefinieerd worden die nergens in de omschrijving en regels terugkomen, daarnaast stelt de indiener dat er anderzijds begrippen in de plannen terugkomen die niet omschreven/gedefinieerd worden. De indiener vindt dit verwarrend en stelt voor het voorliggende plan aan te houden en het zorgvuldige reviseren van de beschreven begrippen.
- b. Bij artikel 3 en 3.1 van de planregels stelt indiener stelt dat er verwezen wordt naar een kaart maar het onduidelijk is welke kaart wordt bedoeld. Daarnaast stelt de indiener dat de bestemmingsomschrijvingen bijzonder specifiek zijn, in tegenstelling tot andere bestemmingsomschrijvingen. Ook stelt de indiener dat er bestemmingsomschrijvingen worden opgevoerd die in onderliggende documenten onvindbaar zijn. De indiener somt daarnaast de volgende onduidelijkheden op:
  - De in de situatieschets aangebrachte omlijning van het plangebied en het eigendom klopt volgens indiener niet;
  - Beschrijving van de situatieschets van de omgeving van de zonnebloem is incorrect;
  - De bestemming van het niet gesplitste deel van woning, huisnr. 12, word niet benoemd;

- Onduidelijkheid over de bestemming en mogelijke splitsing van huisnummer 14;
  - Onduidelijkheid over de bestemming en eventuele gedoog/gelegaliseerde situatie m.b.t. huisnummer 16;
  - In de bestemmingsbeschrijving is crisisopvang niet vindbaar, in onderliggende documenten wordt het wel vaak geformuleerd;
  - De activiteit 'nevenactiviteiten loonwerk en tuinbouwmechanisatie, inclusief ruimte voor materiaal en machines' komt niet terug in de plannen/toelichting;
  - De functie 'Bed&Breakfast voorziening voor 2 units en maximaal 4p. in het hoofdgebouw' komt niet terug in de plannen/toelichting;
  - De functie 'Ondersteunende horeca' komt niet terug in de plannen/toelichting.
  - In de bestemmingsbeschrijving van zorgboerderij, dagopvang en zorgwoonopvang ontbreken in globale zin aantallen, intensiteit en doelgroepen. Ook de crisisopvang ontbreekt hier. Indiener verwacht hier een 'zorgplan' ter onderbouwing van deze functie.
- c. Bij artikel 3.6 en 3.6.1 van de planregels stelt indiener dat de initiatiefnemer geen voornemen heeft om 'recreatiewoningen/appartementen' of 'windmolen van maximaal 10m' toe te voegen aan het perceel en om deze reden dit ook uit ontwerp bestemmingplan kan worden geschrapt.
- d. Bij artikel 6 en 6.1.1 van de planregels stelt indiener dat op de kaart een zorgwoning midden op het recreatieterrein gesitueerd staat en vraagt zich af of deze elders gesitueerd dient te worden of dat dit een bedrijfswoning betreft. Daarnaast stelt de indiener dat de omschrijving van een trekkershut te vaag is en voor verwarring zorgt. Tot slot stelt de indiener dat het begrip 'evenementen' onvoldoende gedefinieerd wordt.

### *Participatie*

De indiener stelt dat er geen participatie heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van dit ontwerpbestemmingsplan. De handtekening-actie die wél heeft plaatsgevonden, is niet toereikend omdat:

- Gesteld werd dat de huidige situatie ongeveer gelijk zou zijn aan wat in het ontwerpbestemmingsplan geregeld moest worden. Dit is onjuist en daarnaast is dit de eerste keer dat de directe leefomgeving van de initiatiefnemer officieel kan meedenken en tips/mening kan geven.
- indiener had het idee dat het een te nemen principebesluit betrof en wilde niet onwillig zijn naar een 'naoer' toe.
- Voor de handtekeningactie niet alle belanghebbenden zijn benaderd.

De indiener stelt dat na overleg met initiatiefnemer op 4 januari 2023 een bijeenkomst heeft plaatsgevonden met de initiatiefnemer en de buurt. Hierin zijn enige toezeggingen gedaan. Geadviseerd wordt om eerst een visie voor de Brinkheurne te realiseren alvorens plannen worden uitgevoerd.

### *Geluid, evenementen en buitenbijeenkomsten*

Indiener stelt dat de zorgen om geluid van evenementen en buitenbijeenkomsten breed wordt gedeeld. Het is de opeenstapeling van activiteiten die (veel) geluid met zich meebrengen. Als voorbeelden worden hiervan aangedragen het toegenomen verkeersgeluid en het geluid van (toenemende) activiteiten op camping Het Winkel en op De Zonnebloem. De invloed van dit geluid op omliggende natuur of verbeterde/verslechterende biodiversiteit is volgens indiener niet onderzocht.

In de bestemmingsregels wordt volgens indiener niet meer gesproken van 'evenementen', alleen van 'buitenbijeenkomsten'.

In het overleg tussen initiatiefnemer en buurt heeft initiatiefnemer aangekondigd minder evenementen te willen organiseren. Indiener stelt daarom voor om de mogelijkheid van grootschalige evenementen te schrappen uit het ontwerpbestemmingsplan of, indien dat de bedrijfsvoering te veel schaadt, verdere inperking van het aantal genoemde evenementen.

De toelichting op buitenbijeenkomsten/evenementen is volgens indiener onduidelijk. Indiener stelt voor om in overleg met de buurt dit nadere invulling te geven.

### *Verkeer*

De indiener stelt dat de status van de Huitinkbrugweg niet beschreven wordt in het ontwerpbestemmingsplan. Gezien de ligging van deze weg dient dat volgens indiener wel opgenomen

te worden in het ontwerpbestemmingsplan met daarbij onderliggende documentatie en bindende voorwaarden m.b.t. bijvoorbeeld onderhoud.

De indiener stelt dat de toenemende verkeersbeweging op de Huitinkbrugweg voor een onacceptabele situatie zorgt en stelt voor samen met de buurt te komen tot een breder gedragen aanpak van de verkeersafwikkeling t.b.v. het plangebied en dat op te nemen in het bestemmingsplan of onderliggend bindend document.

De indiener stelt dat de mogelijke en verwachte verkeersbewegingen als gevolg van dit ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zijn onderzocht. De initiatiefnemer wijst hierbij ook op het cumulatieve effect van verkeersbewegingen van Gast- en Zorgboerderij de Zonnebloem én recreatiecentrum Het Winkel.

#### *Leefbaarheid en planschade*

De indiener stelt dat de leefbaarheid van de Brinkheurne zal afnemen en er planschade zal optreden. Indien stelt voor dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan aangehouden wordt totdat resultaten van onderzoek op het gebied van leefbaarheid, verkeersbewegingen/verkeersbeleving en geluidslast/beleving bekend zijn. Ook stelt indiener dat eerst een door 'De Brinkheurne' opgestelde buurtvisie dient worden opgesteld en geaccordeerd op basis waarvan benodigde aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan gedaan kunnen worden.

### **Gemeentelijke beantwoording**

#### *Inhoudelijk*

- a. In artikel 1 van de regels worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Zo wordt bijvoorbeeld het begrip seksinrichting gebruikt in artikel 16, waarin algemene gebruiksregels staan die bepaald gebruik uitsluiten. Bij het ontbreken van een definitie van een bepaling in de regels kan aansluiting worden gezocht bij de definities van het begrip in andere wet- en regelgeving, dan wel het normale spraakgebruik (Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse taal). Onderkend wordt dat sommige begrippen aanscherping behoeven. Artikel 1 is op onderdelen aangepast, zie verder onder 'ambtshalve wijzigingen' voor een overzicht.
- b. De regels hebben betrekking op de verbeelding en de daarop opgenomen bestemmingen, aanduidingen en figuren zoals deze -door middel van publicatie- beschikbaar is gesteld op de website ruimtelijkeplannen.nl. Een nadere toelichting op de wijze van bestemmen is gegeven in hoofdstuk 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Hier wordt korthedshalve naar verwezen.

In beginsel sluiten de regels zoveel mogelijk aan op het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied Winterswijk, enerzijds om bestaande rechten en plichten te waarborgen en anderzijds ook weer om eenduidigheid in de systematiek te waarborgen. Een reactie per bullit:

- De in de toelichting gebruikte afbeeldingen zijn een globale benadering, dus niet op schaal, van het plangebied. De verbeelding is maatgevend en juridisch bindend, deze is wel gebaseerd op een geschaalde basiskaart. Het bestemmingsplan zegt niets over eigendom, maar alleen over bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden.
- Niet concreet is wat precies incorrect is. De situatieschets in de toelichting betreft een globale omschrijving van de historie en functies in het gebied. Omliggende percelen die geen onderdeel zijn van dit bestemmingsplan hebben een bestemming op grond van het daar geldende bestemmingsplan. Uit de ruimtelijk-planologische afweging zoals vastgelegd in de toelichting komt naar voren dat sprake is van goede ruimtelijke ordening.
- Oorspronkelijk hadden huisnr 12-14 betrekking op één bedrijfswoning met inwoning. Huisnummer 16 betrof een seniorenwoning. Een huisnummer zegt niets over de planologische mogelijkheden. Voorliggend bestemmingsplan maakt twee bedrijfswoningen (nr 12-14) en op nr 16 een zorgwoning mogelijk. Dit is correct vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een legalisering van het huidige gebruik als zorgwoning van het object met huisnr 16.
- In voorkomend geval worden de zorgseenheden in de bedrijfswoning ingezet voor tijdelijke crisisopvang. Dit gebruik is incidenteel, maar mogelijk op basis van het bestemmingsplan, omdat sprake is van geïndiceerde zorg. De zienswijze is aanleiding om de drie zorgseenheden

in de bedrijfswoning nader te duiden door middel van het toevoegen van een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zorgzaamheid'. In paragraaf 2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt hierop een aanvulling gemaakt.

- Een nevenactiviteit is in artikel 1 van de regels gedefinieerd als een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat. De functie loonwerk- en tuinbouwmechanisatieactiviteiten zijn geen onderdeel van de bedrijfsvoering en wordt geschrapt.
  - Deze mogelijkheid ligt ook al besloten in het bestaande planologische regime en is opnieuw vastgelegd in dit bestemmingsplan. De functie is toegestaan, maar het is niet verplicht deze ook daadwerkelijk te realiseren.
  - De functie ondersteunende horeca is gerelateerd aan de verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie. De functie is toegestaan, maar het is niet verplicht deze ook daadwerkelijk te realiseren.
  - Met de aanvulling in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.2.2 van de toelichting) zijn de zorgfuncties in voldoende mate toegelicht in het bestemmingsplan.
- c. Deze afwijkingsmogelijkheden liggen ook al besloten in het bestaande planologische regime en zijn opnieuw vastgelegd in dit bestemmingsplan. Het college van B&W kan op basis van aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van een afwijkingsprocedure met bijbehorende belangenafweging medewerking verlenen.
- d. De zorgwoningen zijn onderdeel van de agrarische en recreatieve bestemming en specifiek geduid qua locatie en beperkt in omvang in de regels. In hoofdstuk 2 van het landschapsplan zijn uitgangspunten voor de opzet van functies neergelegd, dat vervolgens als basis dient voor de toedeling van functies. De combinatie van de functie zorg en kleinschalige verblijfsrecreatie kan een bijdrage leveren aan de sociale doelstellingen van het bedrijf, maar juist gelet op de kleinschaligheid is geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbare situatie. Een trekkershut is bedoeld voor recreatief verblijf. De in het bestemmingsplan vastgelegde maatvoering en definitie van een trekkershut is gelijk aan zoals deze in het voorgaande en elders in de gemeente gehanteerde planologisch regime van toepassing en gangbaar is. Er is geen aanleiding om hier van af te wijken.
- Op het onderdeel evenementen volgt hierna een beantwoording.

#### *Participatie*

- a. Een handtekeningenactie kent geen juridische status en geeft hooguit de indruk dat er informatie is uitgewisseld over het plan. Dat kan in de voorbereidende fase voldoende zijn. Dat niet iedereen, de initiatiefnemer inbegrepen, op dat moment bekend is met de benodigde formele procedure en de bijbehorende rechtsbescherming is aangenomen.
- b. Het doel van participatie is vooraf (dus voor de formele procedure) de belangen zo goed mogelijk in beeld te brengen en op basis daarvan een beter plan c.q. aanvraag te realiseren. Dit plan kent een lang voortraject en gedurende het proces zijn er diverse contactmomenten tussen de betrokken partijen geweest. Dat het proces anders had kunnen verlopen is een gegeven, maar met de mogelijkheid van een zienswijze indienen zijn de belangen voldoende in beeld gebracht om tot besluitvorming te komen. Alle betrokken partijen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Het is in ieders belang dat nu een besluit op deze aanvraag wordt genomen, zodat er - voor zowel de initiatiefnemer als de omgeving - duidelijkheid over de planologische (on)mogelijkheden ontstaat. Met het aanhouden van besluitvorming tot een gebiedsvisie of iets dergelijks is ontwikkeld, zou dit belang onevenredig worden geschaad.

#### *Geluid, evenementen en buitenbijeenkomsten*

Behalve dat het begrip buitenbijeenkomst goed aansluit op het bedrijfskarakter, maakt dit plan onderscheid in binnen de bestemming toegestane besloten buitenbijeenkomsten en via de A.P.V. apart te vergunnen publieke evenementen. Over het houden van buitenbijeenkomsten/evenementen zijn verschillende contactmomenten tussen de initiatiefnemer, de buurt en de gemeente geweest. Initiatiefnemer geeft aan op basis van die gesprekken en opgedane ervaringen in de afgelopen seizoenen de te houden buitenbijeenkomsten te willen beperken in omvang. De zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen:

- Het begrip buitenbijeenkomst wordt aangepast. Het aantal bezoekers wordt gemaximeerd op 150 per buitenbijeenkomst.
- De te houden buitenbijeenkomsten zijn gemaximeerd op 15 kalenderdagen en dat wordt nu inclusief op- en afbouw.

Hierbij is op te merken dat de initiatiefnemer heeft toegezegd de omwonenden actief en tijdig te informeren bij een aankomende buitenbijeenkomst/evenement.

Het akoestisch rapport voldoet aan de daaraan te stellen eisen, niet is aangetoond dat op dit onderdeel geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het blijft mogelijk om voor incidentele evenementen op basis van de A.P.V. een evenementenvergunning aan te vragen (thans onder de Omgevingswet per 1 januari 2024 een omgevingsvergunning). In een dergelijke procedure kunnen nadere maatregelen worden vastgelegd ten aanzien van geluid, verkeer, etc.

#### *Verkeer*

De Huitinkbrugweg heeft in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Verkeer, waarmee de status van de weg in planologische zin voldoende is vastgelegd. Onderhoud, recht van overpad en andere afspraken zijn van privaatrechtelijke aard en vallen buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling is in de toelichting van het bestemmingsplan een ruimtelijke onderbouwing gegeven op basis waarvan geconcludeerd is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omliggende wegenstructuur is in staat om de verkeersstroom van dit plan goed af te wikkelen. Initiatiefnemer heeft toegezegd bij buitenbijeenkomsten en dergelijke de ontsluiting van het landgoed te leiden via de oorspronkelijke erfontsluiting om de overlast voor aanwonenden te zoveel mogelijk te beperken. Dit gebeurt in goed overleg tussen de initiatiefnemer en de omwonenden, er is geen aanleiding om dit planologisch vast te leggen.

Mogelijk toekomstige ontwikkelingen in de nabije omgeving vallen ook buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Wanneer deze concreet worden, volgt een passende beoordeling en toetsing van die ontwikkeling en de bijbehorende effecten op de fysieke leefomgeving.

#### *Leefbaarheid en planschade*

Ten aanzien van planschade is in de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) is een regeling opgenomen die voorziet in een tegemoetkoming van schade als gevolg van ruimtelijke besluiten zoals bestemmingsplannen. Ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 blijft op grond van het overgangsrecht voor een periode van vijf jaar het oude recht (Wro) van toepassing op een verzoek om planschadevergoeding als gevolg van bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Het staat indiener vrij om tegemoetkoming van schade aan te vragen. Hierbij wijzen we op het (normaal) maatschappelijk risico dat niet vergoed wordt en het drempelbedrag van € 500,00 dat alleen terugbetaald wordt als de vergoeding (geheel of gedeeltelijk) wordt toegekend.

Zoals gezegd is enige volgordelijkheid in beleidsontwikkeling niet mogelijk. Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan de dan geldende (planologische) werkelijkheid en belangen.

#### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op bovengenoemde onderdelen aangepast.

#### **Zienswijze 4**

De indiener van de zienswijze is de bewoner van het adres Maalderij 9 en stelt deze zienswijze mede namens de andere hieronder genoemde bewoners in te dienen.

#### **Indiener zienswijze**

Bewoners van Maalderij 1  
Bewoners van Maalderij 3  
Bewoners van Maalderij 5  
Bewoners van Maalderij 7  
Bewoners van Kottenseweg 134  
Bewoners van Slingeweg 5  
Bewoners van Slingeweg 2  
Bewoners van Slingeweg 6  
Bewoners van Slingeweg 8

## **Samenvatting zienswijze**

### **1. Geluidoverlast**

De indiener stelt dat de buurt geluidsoverlast ervaart bij buitenbijeenkomsten/evenementen gehouden bij 'De Zonnebloem'. De in het akoestisch onderzoek benoemde maximaal 4 uur per dag muziekgeluid komt volgens indiener niet overeen met de werkelijkheid. Als voorbeeld wordt een evenement benoemd waarop "bijna twee dagen op drums en trommels werd gemusiceerd". Indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan m.b.t. buitenevenementen en buitenbijeenkomsten, duidelijke voorwaarden inzake APV-regelgeving, alsmede een handhavingsverplichting, opgenomen dient te worden.

### **2. Verkeersafhandeling**

De indiener stelt dat er ernstige zorgen zijn m.b.t. de forse verkeersstroom van en naar De Zonnebloem. In dit kader somt de indiener de volgende punten op:

- grote parkeerdruk tijdens evenementen in combinatie met reguliere kampeersers. Bij de 7 te plannen evenementen zullen naar verwachting in de zomermaanden iedere 3-4 weken zo'n 100 voertuigen van en naar De Zonnebloem gaan.
- Jaarlijks 14.160 auto's die van en naar De Zonnebloem gaan.
- Indiener concludeert uit de onderbouwing dat alle voertuigen middels de Huitinkbrugweg naar De Zonnebloemen rijden. Dit betreft een zandweg en de vele verkeersbewegingen zal veel overlast voor direct omwonenden gaan opleveren.
- De indiener stelt dat tijdens de informatiebijeenkomst door aanwezigen is aangegeven dat het wenselijker zou zijn als alle bestemmingsverkeer voor De Zonnebloem via de oorspronkelijke inrit van De Slingeweg 14 zou worden geleid. De Initiatiefnemers vinden dit onwenselijk volgens indiener, maar willen wel de mogelijkheid onderzoeken om de toegang tot het erf van de Zonnebloem te verplaatsen naar een zandweg vanaf de Slingeweg, tussen smederij Stermerdink en de dierenweide van de Zonnebloem, naar de Huitinkbrugweg.
- De indiener stelt dat tijdens de informatiebijeenkomst door de initiatiefnemer is gesteld dat het aantal evenementen slecht 1-2 per jaar zullen betreffen en daarnaast ongeveer 5 buitenbijeenkomsten die globaal 30-150 bezoekers trekken. Dit blijkt volgens indiener niet uit het ontwerpbestemmingsplan waar 15 evenementdagen staan beschreven.
- Indiener verzoekt om extra aandacht te besteden aan de forse verkeersstroom van en naar de Zonnebloem en in overleg met de initiatiefnemers de suggestie van een alternatieve toegangsweg dwingend op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook verzoekt de indiener de totale verkeersstroom via De Slingeweg in de overwegingen te betrekken, dit betreft niet alleen van en naar De Zonnebloem maar ook verkeer naar camping Het Winkel.

## **Gemeentelijke beantwoording**

### **1. Geluidoverlast**

In de beantwoording van de voorgaande zienswijze is geconstateerd dat het akoestisch rapport voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Indiener heeft een andere ervaring dan die in het rapport gehanteerde vier uur per dag.

Initiatiefnemer is primair verantwoordelijk voor de activiteiten op het terrein. Voor de gebruikers van het terrein bij buitenbijeenkomsten en verblijfsrecreatie zijn door hen huisregels opgesteld. Door deze te delen met de omgeving en de toezegging dat er tijdig gecommuniceerd zal worden is een goede stap gezet. In geval een activiteit met (versterkte) muziek voor een langere periode dan vier uur plaats gaat vinden, dan zal initiatiefnemer daarvoor in een separate procedure een omgevingsvergunning voor moeten aanvragen. Behoudens de eerder genoemde wijziging van dit planonderdeel, is de zienswijze geen aanleiding om in dit bestemmingsplan een nadere regeling op te nemen.

### **2. Verkeersafhandeling**

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de omliggende wegenstructuur voldoende is toegerust voor de afwikkeling van het verkeer. Het klopt dat de afwikkeling voornamelijk via de Slingeweg/Kottenseweg gebeurt. De Huitinkbrugweg is ongeschikt voor een goede afwikkeling, het is een zandweg en de ontsluiting op de Kottenseweg (provinciale N-weg, 80 km) is in beperkt in de zin van verkeersveiligheid. Hier een volwaardige ontsluiting van maken is gezien het karakter van de Kottenseweg ongewenst.

Zoals in de beantwoording van zienswijze 3 al naar voren is gekomen, wordt het houden van buitenbijeenkomsten aangescherpt in voorkomen en omvang. De bijbehorende verkeerstroom zijn niet zodanig dat hiervoor maatregelen in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. Een goede afstemming tussen initiatiefnemer en omwonenden, voorafgaand aan een te houden buitenbijeenkomst, is in onze ogen de beste oplossing. In voorkomend geval van een evenement kunnen via een omgevingsvergunning nadere eisen worden vastgelegd.

De verkeerstroom voor recreatiepark Het Winkel in haar huidige omvang is onderdeel van de verkeersplanologische afweging in dit bestemmingsplan. Een mogelijke toekomstige wijziging van het recreatiepark zal op zichzelf beoordeeld worden met medeneming van de planologische situatie waar dit bestemmingsplan in voorziet.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan, in ogenschouw nemend de eerder genoemde wijzigingen, niet aangepast.

## **Zienswijze 5**

### **Indiener zienswijze**

Locis adviseurs namens recreatiebedrijf Het Winkel

### **Samenvatting zienswijze**

#### *1. Doordacht (financieel) bedrijfsplan*

De indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdigheden zitten en het onvoldoende ondoordacht is. Ook vraagt de indiener zich af de diverse activiteiten en functies wel te verenigen zijn binnen één onderneming. Tijdens de buurtbijeenkomst bleek volgens indiener heel duidelijk dat de initiatiefnemer niet goed hebben nagedacht over de plannen. Voorbeelden waarover indiener twijfelt zijn:

- Het verenigen van een agrarisch bedrijf, zorgboerderij, zorgwoningen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, workshops en educatie binnen één onderneming.
- Combinatie van zorg en (grootschalige) evenementen.
- Combinatie van recreatie en (grootschalige) evenementen.

#### *2. Bouwvlak binnen bestemming 'natuur'*

De indiener stelt een deel van het terrein wordt bestemd als 'natuur' en binnen deze bestemming met vergunning de oprichting van een uitkijktplatform mogelijk is. Ook stelt de indiener dat er geen bouwvlak is opgenomen waardoor een uitkijktplatform dichtbij de naastgelegen camping kan worden opgericht wat eventueel de privacy van de campinggasten zou kunnen schenden.

#### *3. Bijeenkomsten en workshops*

De indiener stelt dat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat jaarlijks maximaal 15 dagen buitenbijeenkomsten mogen plaatsvinden, voor indiener is het onduidelijk wat de aard en duur van deze bijeenkomsten is en hoeveel mensen daar op afkomen. Hier is volgens indiener niks over vastgelegd waardoor er mogelijk bijeenkomsten worden georganiseerd die overlast veroorzaken voor de naastgelegen camping. Voor indiener is het bestemmen van buitenbijeenkomsten geen optie i.v.m. het mogelijke overlast dat niet verenigbaar is met de rust waarvoor mensen op de naastgelegen camping komen.

Voor indiener is het eveneens niet duidelijk wat wordt bedoeld met de 'workshops en educatieve doeleinden' die binnen de bestemming 'recreatie' kunnen worden georganiseerd. In verband met mogelijk overlast is het volgens indiener van belang dat in het bestemmingsplan wordt geborgd dat deze activiteiten geen overlast en hinder geven.

#### *4. Verkeer/Parkeren*

De indiener stelt dat het verkeer dat over de Slingeweg gaat op dit moment al een aandachtspunt is, om deze reden twijfelt de indiener aan de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid van het initiatief tijdens buitenbijeenkomsten. Uit de verbeelding blijkt volgens indiener niet duidelijk waar geparkeerd dient te worden. De indiener wil voorkomen dat de naast het initiatief gelegen camping

verantwoordelijk wordt gehouden voor eventuele klachten m.b.t. verkeer dat door het initiatief wordt veroorzaakt.

#### **5. Akoestisch onderzoek**

In het gedane akoestische onderzoek zitten volgens indiener meerdere tegenstrijdigheden/verschillen tussen de opzet die is onderzocht en hetgeen de bestemmingsplan mogelijk maakt. Een voorbeeld daarvan is dat in het akoestische onderzoek wordt gesproken over 6 incidentele festiviteiten terwijl in de regels de toelaatbaarheid van 15 buitenbijeenkomsten is opgenomen. Ook twijfelt de indiener of de workshops, educatiebijeenkomsten en verkeer wel juist zijn meegenomen in het akoestische onderzoek. Tot slot stelt indiener dat in het akoestische onderzoek beschreven staat dat de APV een hogere geluidsbelasting mogelijk maakt dan de standaard regels, volgens indiener is dit onjuist geconcludeerd.

### **Gemeentelijke beantwoording**

#### **1. Doordacht (financieel) bedrijfsplan**

De in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke onderbouwing maakt inzichtelijk dat een gast- en zorgboerderij planologisch uitvoerbaar is. In zijn algemeenheid zijn ontwikkelingen op het vlak van multifunctionele landbouw al sinds jaren gemeengoed in de buitengebieden en hebben zich ook bewezen als een passende functie. Ten aanzien van de planontwikkeling heeft initiatiefnemer een investeringsplan overlegd, waarmee de financieel-economische bedrijfsvoering voor de gemeente inzichtelijk is gemaakt.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Een investeringsplan geeft een beeld van de financiële uitvoerbaarheid, maar is geen onderdeel van de planologische afweging zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan. Het is dan ook geen bijlage in de toelichting. De zienswijze toont niet aan dat er geen behoefte is en ook is niet nader onderbouwd dat in redelijkheid aannemelijk is dat het plan niet in een gegeven planperiode (van 10 jaar) zal worden uitgevoerd.

#### **2. Bouwvlak binnen bestemming Natuur**

Een uitkijktplatform is alleen mogelijk in het kader van de gegeven bestemmingsomschrijving in artikel 5.1. zoals bijvoorbeeld (wetenschappelijke) natuurobservatie of extensieve dagrecreatie. Een platform kan alleen via een omgevingsvergunningprocedure mogelijk worden gemaakt. In de bij die procedure behorende belangenafweging kan privacy van naburige percelen een rol spelen, dat is afhankelijk van de concrete aanvraag. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het landschapsplan niet voorziet in deze functie en ook niet nodig acht. De zienswijze is aanleiding om de regel te verwijderen.

#### **3. Bijeenkomsten en rust**

Een aanscherping van de mogelijkheid tot het houden van buitenbijeenkomsten en dagrecreatieve activiteiten zoals workshops is in de beantwoording van voorgaande zienswijzen aan de orde gekomen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de functies zorg, kleinschalige verblijfsrecreatie (in combinatie met buitenbijeenkomsten), dagrecreatie en educatie in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent ook dat omgekeerd de milieuhinder van de camping aanvaardbaar is.

#### **4. Verkeer/parkeren**

Uit de ruimtelijke onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan komt naar voren dat er voldoende ruimte is voor het parkeren (op eigen terrein). De functieaanduiding 'parkeerterrein' bij de bestemming 'Agrarisch -Cultuurlandschap' is per abuis niet op de digitale verbeelding vastgelegd (deze was wel vastgelegd op de analoge verbeelding). De zienswijze is aanleiding voor een wijziging.

Mogelijke klachten over ontstane verkeershinder dienen in eerste instantie te worden geadresseerd aan de veroorzaker. Een mogelijke oplossing ligt niet binnen de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

#### **5. Akoestisch onderzoek**

In de voorgaande beantwoording kwam het aspect geluid aan de orde en is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van de regels bij het bestemmingsplan zijn

buitenbijeekkomsten toegestaan in een periode van 15 dagen per kalenderjaar. Dat kunnen ook meerdaagse activiteiten zijn. Als uitgangspunt voor het onderzoek zijn grootschalige evenementen genomen. Grootschalig is relatief en leggen wij uit als staat in verhouding tot de overige activiteiten op het terrein qua ruimtegebruik, tijdsduur en bezoekers. De regels zijn aangescherpt op basis van de laatste ervaringen van initiatiefnemer en de ingediende zienswijzen. De zienswijze toont niet aan dat sprake is van een ondeugdelijk onderzoek danwel strijd met een goede ruimtelijke ordening.

## **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op benoemde onderdelen gewijzigd.

## **Zienswijze 6**

### **Indiener zienswijze**

Waterschap Rijn en IJssel

### **Samenvatting zienswijze**

#### **1. *Waterbeheerplan***

De indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een verouderd waterbeheerplan (2016-2021), sinds begin 2022 is een vernieuwde versie (2022-2027) van kracht).

#### **2. *Aanwezigheid van een kade voor waterveiligheid***

De indiener stelt dat in de waterparagraaf de watertoetstabel is opgenomen. De eerste vraag heeft betrekking op de aanwezigheid van waterkeringen. Indiener stelt dat in de tabel deze vraag met 'ja' beantwoordt moet worden en onder de tabel een toelichting gegeven dient te worden.

In het gebied is volgens indiener een waterberging aanwezig welke wordt begrensd door een kade. Deze kade heeft de functie van waterkering en vormt de grens van het waterbergingsgebied. De kade beschermt het achterliggende gebied tegen wateroverlast. Dit is een belangrijke functie, en de kade dient in stand te blijven. In de toelichting moet volgens indiener in ieder geval terugkomen dat de kade langs de waterberging ligt en dat deze een functie heeft voor de waterveiligheid van het gebied. De kade moet hier blijven liggen en mag niet aangetast worden.

#### **3. *Waterberging***

Indiener stelt dat het opvallend is dat het aanwezige waterbergingsgebied niet zichtbaar is op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan. Ook komt de waterberging niet terug als functie in de regels.

Indiener stelt dat voor andere locaties met een waterbergingsfunctie vaak gebruik gemaakt wordt van een dubbelbestemming of een gebiedsaanduiding. In dit geval gaat het om de bestemming natuur en voor een klein deel agrarisch-cultuurlandschap. Hier staat in de regels aangegeven waar de gronden voor bestemd zijn. Indiener zou graag zien dat in deze opsomming ook de waterberging genoemd wordt.

## **Gemeentelijke beantwoording**

#### **1. *Waterbeheerplan***

De toelichting wordt op dit onderdeel geactualiseerd.

#### **2. *Aanwezigheid van een kade voor waterveiligheid***

De toelichting wordt op dit onderdeel geactualiseerd. De waterberging is onderdeel van de natuurontwikkeling, die De Zonnebloem in 2012 onder andere in samenwerking met het Waterschap heeft gerealiseerd. Het gebied van circa 4 ha. heeft een functie voor de waterveiligheid van het gebied. Het perceel is 'omkaderd' door wallen met een waterkerende functie. Deze wallen dienen duurzaam in stand te blijven. Het gebied is bestemd als 'Natuur' en binnen deze bestemming geldt voor het afgraven, dempen, etc. van gronden een omgevingsvergunningplicht. De wallen zijn daarmee afdoende beschermd, een nadere duiding is niet noodzakelijk. Zie ook antwoord onder 3.

### 3. *Waterberging*

De bestemmingsomschrijving van de artikelen 3.1 en 5.1 worden gewijzigd, in de bestemmingsomschrijving worden toegevoegd “watergangen, waterbergingen en voorzieningen voor de waterhuishouding”.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast.

## Overzicht wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen met inbegrip van ambtshalve wijzigingen

### Verbeelding

De functieaanduiding 'gast- en zorgboerderij' is van toepassing op het erf met inbegrip van de bedrijfswoningen. De aanduiding was per abuis niet op de bedrijfswoningen gelegd.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – zorgeenheid' wordt toegevoegd op de locatie bedrijfswoningen met de drie niet-zelfstandige zorgeenheden.

De functieaanduiding 'gast- en zorgboerderij' wordt verwijderd van de locatie met de paardenstal. De hoofdfunctie is hier agrarisch (houden van dieren) en de functieaanduiding heeft betrekking op de gronden en gebouwen op het centrale erf.

De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camperplek' wordt verwijderd. Betreft een regulier kampeermiddel en behoeft geen nadere duiding of verbijzondering.

De bestemming Recreatie en de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie' worden aangepast en in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie op het middenterrein.

De bestemming Groen op het middenterrein wordt dientengevolge aangepast en in omvang vergroot in overeenstemming met de feitelijke situatie (BGT).

De functieaanduiding 'parkeerterrein' is per abuis niet op de digitale verbeelding vastgelegd (deze was wel vastgelegd op de analoge verbeelding). Betreft het bestemmingsvlak Agrarisch - Cultuurlandschap ten noorden van het centrale erf.

### Regels

#### **Artikel 1 Begrippen**

Begrip 'buitenbijeekomst' gewijzigd: een incidenteel plaatsvindende activiteit, met een op vooraf aangemelde deelnemers gericht karakter, gericht op het bieden van recreatief, educatief of cultureel programma, van korte duur of meerdaags.

Begrip 'camperplek' verwijderd. Betreft een regulier kampeermiddel en behoeft geen nadere duiding of verbijzondering.

Begrip 'educatie' toegevoegd: Het overbrengen of verkrijgen van informatie in al dan niet opvoedkundige of onderwijskundige zin in welke strekt ter verwerving van kennis.

Begrip 'educatieve dagactiviteiten' toegevoegd: activiteiten die zich richten op (de toepassing van producten uit) natuur-, bos en landschapsbeheer en/of op (biologische) landbouw, zoals tentoonstellingen, workshops, excursies en sommige sport- en spelactiviteiten.

Begrip 'huishouden' wordt gewijzigd: "...hetgeen blijkt uit de basisregistratie personen (BRP)" wordt verwijderd omwille van uitvoerbaarheid.

Begrip 'gast- en zorgboerderij' gewijzigd in: een bedrijf waarbij naast de agrarische activiteiten in nagenoeg gelijkwaardige samenhang de bedrijfsvoering bestaat uit:

1. een gastboerderij voor dagrecreatie, educatieve dagactiviteiten en verblijfsrecreatie;
2. een zorgboerderij voor de sociaal-medische dagopvang van personen die gecombineerd wordt met agrarische activiteiten en activiteiten op het vlak van natuur & landschapsbeheer, waarbij die personen behulpzaam zijn.

Begrip 'labyrint' is gewijzigd in: een stelsel van paden, als metafoor voor de 'levensweg', zodanig aangelegd dat men naar het centrum loopt en op dezelfde wijze weer naar buiten;

Begrip 'kampeermiddel' wijzigt in: "mobiel kampeermiddel: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf." Hiermee sluit het begrip beter aan op de gehanteerde definitie voor alle gemeentelijke plannen met een functie verblijfsrecreatie.

Het begrip 'zorgindicatie' gewijzigd: Een besluitdocument op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem waaruit blijkt dat een persoon is geïndiceerd voor (langdurige) zorg.

Het begrip 'zorgwoning' gewijzigd: Een woning, bestemd voor beschermd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, waarvan de bewoner vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning beschikt over een zorgindicatie, die op oproepbasis beschikbaar is in de nabijheid van die woning en welke zorg door die bewoner ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Het begrip 'zorgeenheid' toegevoegd: Een zelfstandig gedeelte van een gebouw voor de huisvesting van één persoon die niet zelfstandig kan wonen en die op basis van een zorgindicatie 24 uren geestelijke en/of lichamelijke verzorging nodig heeft, met inbegrip van verblijfsruimten voor het noodzakelijke personeel.

### **Artikel 3 Agrarisch - Cultuurlandschap**

Artikel 3.1 sub f wijzigt naar: nevenactiviteiten in de vorm van educatieve dagactiviteiten.

Artikel 3.1 sub g "nevenactiviteiten in de vorm van loonwerk- en tuinbouwmechanisatieactiviteiten, ..." wordt verwijderd.

Artikel 3.1 sub i wordt verwijderd. Ligt al besloten in het begrip gast- en zorgboerderij.

In artikel 3.1 wordt een sub toegevoegd: een zorgeenheid, met een maximum aantal van drie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zorgeenheid'

Artikel 3.1 sub p wordt gewijzigd: buitenbijeenkomsten en verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 24 mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, met één ondergeschikt mobiel gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen uitsluitend ten tijde van buitenbijeenkomsten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overloop kamperen en buitenbijeenkomsten'. Zie ook onder Artikel 16.

Artikel 3.1 toegevoegd wordt aan laatste zin "..., waterbergingen en voorzieningen voor de waterhuishouding...".

Artikel 3.2.1 wordt een sub g toegevoegd: de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte van de zorgwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zorgwoning'.

Artikel 3.2.3 sub b wordt "en 'specifieke vorm van agrarisch - theetuin'" geschrapt, de tunnelkas heeft alleen betrekking op de pluktuin.

Artikel 3.2.3 wordt een sub toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - theetuin' is een tuinkasje toegestaan, met een maximaal oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>. Betreft bestaande kas waar verkoop van ter plaatse geproduceerde goederen is toegestaan zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 3.5 toegevoegd wordt een lid ten behoeve van de zorgwoning:  
Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt verstaan een gebruik van zorgwoningen voor de huisvesting van meer dan één persoon per zorgwoning.

Artikel 3.5 toegevoegd wordt een lid ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein in de vorm van een voorwaardelijke verplichting: ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' minimaal 60

parkeerplaatsen aangelegd en in standgehouden worden en dat de parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van halfverharding, grasbeton en/of daarmee gelijk te stellen natuurvriendelijke materialen.

Artikel 3.8 vervalt in verband met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

#### **Artikel 5 Natuur**

Artikel 5.1 toegevoegd wordt aan laatste zin "...watergangen, waterbergingen en voorzieningen voor de waterhuishouding...".

Artikel 5.3 sub b wordt verwijderd. Een uitkijktoren is geen onderdeel van de planontwikkeling.

#### **Artikel 6 Recreatie**

Artikel 6.1 sub a aantal kampeermiddelen gewijzigd van 25 naar 35. Aanpassing in samenhang met verwijderen sub c de mogelijkheid van 10 camperplekken.

Artikel 6.1 sub d "workshops en educatieve doeleinden" gewijzigd in 'educatieve dagactiviteiten'

Artikel 6.1 sub e wijzigt in: buitenbijeenkomsten. Zie ook onder Artikel 16.

Artikel 6.2 sub d onder 1 wordt gewijzigd naar: "de maximum oppervlakte 50 m<sup>2</sup> bedraagt", de 35 m<sup>2</sup> voor een volwaardige zorgwoning voor zelfstandige bewoning blijkt na marktonderzoek uitgevoerd door initiatiefnemer niet haalbaar. Voorts is het aantal zorgwoningen per aanduiding gemaximeerd op 1, zodat in totaal 7 zorgwoningen mogelijk zijn.

Artikel 6.2 sub e aangaande de aanduiding voor camperplek wordt verwijderd.

Artikel 6.4.1 wordt gewijzigd en luidt:

- a. Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt verstaan een gebruik van trekkershutten en kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning;
- b. Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt verstaan een gebruik van zorgwoningen voor de huisvesting van meer dan één persoon per zorgwoning.

#### **Artikel 7 Tuin**

Artikel 7.1 sub c verwijderd wordt ...binnen de bestemming 'Agrarisch – Cultuurlandschap'...

#### **Artikel 16 Algemene gebruiksregels**

De in artikel 3.5 en artikel 6.4 opgenomen voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing met bijbehorende afwijkingsbepaling in artikel 3.6.4 en artikel 6.5.1 zijn van toepassing op alle bestemmingen in het plangebied en komen om die reden te vervallen en zijn opnieuw opgenomen in artikel 16. De inhoud van de bepalingen is ongewijzigd.

De regeling in artikel 3 en 6 ten aanzien van buitenbijeenkomsten is gewijzigd. In artikel 16 is de bepaling ten aanzien van de omvang in tijd en personen toegevoegd, omdat deze gelden voor het gehele plangebied. De bepaling luidt: buitenbijeenkomsten zijn toegestaan tot een maximum van 15 kalenderdagen per jaar, inclusief opbouwen en afbreken, met een maximum van 150 bezoekers per buitenbijeenkomst.

#### **Algemene wijzigingsregels**

In verband met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 vervallen de wijzigingsbevoegdheden zoals bepaald in:

- artikel 10.5
- artikel 11.5
- artikel 12.5
- artikel 13.5
- artikel 19