

Gemeente Lisse

**Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan
Heereweg 460a – uitbreiding zorgboerderij**



November 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid	3
1.2 Bevoegdheden bestuur	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Samenvatting en weerlegging van de ingediende zienswijze	4
3. Conclusie	7

1. Inleiding

Op 13 april 2015 heeft de stichting SterkSaam een omgevingsvergunning gekregen om een zorgboerderij te beginnen. Daarbij mocht ook een werkplaats gebouwd worden ten behoeve van de zorgboerderij. Op de zorgboerderij is een woonruimte voor 6 bewoners. Daarnaast is er ruimte voor dagbesteding, ook voor deelnemers met een beperking van buitenaf.

De vraag naar dagbesteding is toegenomen en daarom is uitbreiding van de zorgboerderij gewenst. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming van de wagenschuur, voorheen behorend tot de woning, gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk - zorgboerderij". De verschillende nieuwe functies worden door middel van een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. Binnen deze functieaanduiding zijn de nieuwe activiteiten toegestaan zoals een kookacademie, tearoom en Bed & Breakfast.

Verder worden er in de werkplaats, als dagbesteding, producten van hout gemaakt. De deelnemers willen deze ook verkopen. Voor deze functie wordt de bestemming "ondergeschikte detailhandel" toegevoegd. Alle nieuwe activiteiten hebben als primaire doel om de deelnemers een diversiteit aan activiteiten te kunnen bieden.

Tot slot wordt (is) een deel van de bollengrond in gebruik genomen voor hobbymatige agrarische doeleinden (telen van gewassen en het houden van dieren) binnen de maatschappelijk bestemming. Dit is in strijd met de vigerende bestemming "Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 3". De bestemming wordt gewijzigd in "Maatschappelijk - zorgboerderij" met de functieaanduiding "hobbymatig agrarisch gebruik". Voor de bollengrondcompensatie is een overeenkomst met de GOM afgesloten.

1.1 Terinzagelegging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heereweg 460a - uitbreiding zorgboerderij', bestaande uit een verbeelding, planregels en een toelichting, heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 8 augustus 2019 tot en met woensdag 18 september 2019 ter inzage gelegen. Eenieder kon gedurende zes weken een zienswijze indienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze van reclamant is binnen de termijn van terinzagelegging bij de gemeenteraad ingekomen.

1.2 Bevoegdheden bestuur

De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. In deze Nota Zienswijze is de zienswijze die betrekking heeft op het bestemmingsplan weergegeven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de binnengekomen zienswijze samengevat en voorzien van een beantwoording. Per grond is aangegeven of deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat de conclusie van de Nota Zienswijze. Hierin is de kern van de reactie weergegeven. De zienswijze is geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op het internet te publiceren.

2. Samenvatting en weerlegging van de ingediende zienswijze

De binnengekomen zienswijze is hieronder per onderwerp samengevat en voorzien van een antwoord.

Zienswijze:	reactie	Voorstel aan raad tot aanpassing plan
1. Reclamant vraagt zich af waarom voor het vaststellen van het bestemmingsplan al een overeenkomst voor bollengrondcompensatie is afgesloten en of de compensatieregeling van kracht blijft als het bestemmingsplan wordt afgekeurd.	De Greenport Duin- en Bollenstreek heeft de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2009 opgesteld. Doelstelling van deze structuurvisie en daarmee ook van GOM is onder meer het behouden van bollengrond. Wanneer er sprake is van een bollengrondcompensatieplicht wordt er een overeenkomst met de GOM aangegaan. Hier moet, voordat het bestemmingsplan in procedure gaat, zekerheid over zijn. Het bestemmingsplan wijzigt de bestemming van de grond definitief op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De bestemming "Agrarisch - Bollenteelt- Bollenzone 3" is dan gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk - zorgboerderij" met de functieaanduiding "hobbymatig agrarisch gebruik". De onderhavige bollengrondcompensatieovereenkomst is anterior vastgelegd, zodat deze overeenkomst kwalificeert als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening. Verder staat in de overeenkomst een artikel voor het geval het bestemmingsplan vernietigd wordt. Dit artikel luidt al volgt: <i>18. Deze overeenkomst eindigt zodra voornoemde bestemmingsplanherziening onherroepelijk is geworden dan wel niet onherroepelijk dan wel vernietigd wordt en partijen vaststellen dat de beoogde tuin voor de Zorgboerderij ook anderszins niet op Perceel 1 kan worden gerealiseerd (bijvoorbeeld middels een aangepast plan c.q. initiatief). Partijen hebben na beëindiging ten opzichte van elkaar overigens niets te vorderen uit hoofde van deze overeenkomst.</i> Conclusie: Er is op een juiste wijze een bollengrondcompensatieovereenkomst afgesloten en als het bestemmingsplan afgekeurd/vernietigd wordt dan vervalt de verplichting van bollengrondcompensatie.	Nee

2. Wat is het verschil tussen de stichting SterkSaam en de Nachtegaal. Waarom krijgt de Nachtegaal geen detailhandel vergunning en zij wel.	De stichting SterkSaam heeft als hoofdbestemming "Maatschappelijk - Zorgboerderij", de Nachtegaal heeft als hoofdbestemming "Horeca". De bestemming 'Maatschappelijk - zorgboerderij' Houdt o.a. in: - een zorgboerderij met bijbehorende voorzieningen; - en een aantal nevenfuncties zoals: • een functieaanduiding "Bed & Breakfast", op de verdieping van de wagenshuur, • een functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - kookacademie', op de begane grond van de wagenshuur, • een functieaanduiding 'horeca', aan de zorgboerderij gerelateerde, lichte horeca, • een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ondergeschikt' , voor het uitstallen en verkopen van spullen en producten die op de zorgboerderij zijn gemaakt in de vorm van ondergeschikte detailhandel. • een functieaanduiding 'terras'. De bestemming "Horeca" is voor: a. horecabedrijven uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten; b. een hotel uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; c. zalenverhuur uit categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten; Conclusie: Binnen de bestemming van de Nachtegaal, "Horeca", is "Detailhandel" niet toegestaan. De stichting SterkSaam heeft geen detailhandel vergunning. Bij de stichting SterkSaam is slechts sprake van een nevenbestemming "ondergeschikte detailhandel". In de begripsbepaling van de regels van het bestemmingsplan wordt dit aangeduid als: <i>detailhandel als activiteit die in ruimtelijk opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang, dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en</i>	Nee
---	---	------------

3. Hoe kan het dat daar sterke drank wordt geschonken?	<i>verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.</i> Het gaat hier louter om zelfgemaakte spulletjes die tijdens de dagbesteding door deelnemers met een beperking zijn gemaakt. Dit kan niet vergeleken worden met de detailhandel die de Nachtegaal voor ogen heeft. Bij de Nachtegaal gaat het om grote beurzen met verkoop zoals een vakantie-, auto-, schilderijen- of boekenbeurs. Dit heeft grote ruimtelijke effecten. Er mag in de Wagenshuur, die nu gebruikt gaat worden voor de uitbreiding van de zorgboerderij, geen alcohol geschonken worden. Dit staat in bestemming "Maatschappelijk – zorgboerderij" en in de nevenfuncties van de Horeca, Terras, en Bed & Breakfast. In de regels van het bestemmingsplan staat dat in de bestemming "Maatschappelijk - zorgboerderij" is toegestaan: ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' zijn de gronden tevens bestemd voor, aan de zorgboerderij gerelateerde, <u>lichte horeca</u> zoals omschreven in artikel 1.38; <i>1.38 Lichte horeca het hoofdzakelijk overdag en in de vroege avonden verstrekken van niet-alcoholische dranken en/of etenswaren aan bezoekers van de zorgboerderij als dagbesteding door de bewoners van de zorgboerderij. De bewoners van de zorgboerderij hebben daarbij een belangrijke rol bij het bereiden en serveren van de niet-alcoholische dranken en de etenswaren.</i> Wel kan het voorkomen dat, zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, tijdens een besloten bijeenkomst van de stichting SterkSaam, in de wagenshuur, zo af en toe alcohol wordt geschonken. Dit met het doel dat de deelnemers van de dagbesteding / kookacademie kunnen oefenen in een praktijksituatie. Het gaat dan om een besloten bijeenkomst die dus niet openbaar toegankelijk is. Een aantal mensen wordt dan door de stichting uitgenodigd om op de locatie te komen eten. Het serveren van alcohol kan hier dan onderdeel van zijn. Opgemerkt wordt dat het gaat om een besloten bijeenkomst die gekoppeld is aan de activiteiten van de stichting in dit geval de kookacademie. De kookacademie wordt omschreven al het bieden van kookles	Nee
---	--	------------

	aan de bewoners (deelnemers) van de zorgboerderij als dagbesteding met als doel om de deelnemers op te leiden naar (betaald) werk in de horeca. De academie is zowel bedoeld voor de 'eigen' deelnemers als voor deelnemers van buitenaf, zijnde (jong) volwassenen met een verstandelijke uitdaging en/of psychiatrische achtergrond. Ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' zijn de gronden tevens bestemd voor een terras zoals omschreven in artikel 1.48; <i>1.48 terras</i> <i>een buiten de besloten ruimte van de kookacademie liggende ruimte waar sta- of zitgelegenheid worden geboden en waar tegen vergoeding niet alcoholische dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt door de bewoners van de zorgboerderij.</i> Ter plaatse van de functieaanduiding "Bed & Breakfast" zijn de gronden tevens bestemd voor een Bed & Breakfast op de verdieping van de wagenshuur zoals omschreven in artikel 1.12; 1.12 Bed & Breakfast het op kleine schaal tegen vergoeding aanbieden van ruimte voor nachtverblijf met een kortdurend karakter voor familie en bekenden van de bewoners van de zorgboerderij en toeristen, al dan niet met ontbijt, in of bij een (bedrijfs)woning, zonder exploitatie van zaal accommodatie en zonder zelfstandige kookgelegenheid, waarbij de Bed & Breakfast ondergeschikt is aan de woonbestemming. Er is geen sprake van een Bed & Breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. Conclusie: In geen van de bovenstaande regels van het bestemmingsplan is het toegestaan om in de wagenshuur alcohol te schenken dan wel te verkopen. Wel kan er tijdens een besloten bijeenkomst (dus niet openbaar toegankelijk) alcohol geschonken worden als dit gekoppeld is aan de activiteit van de kookstudio.	
--	---	--

3. Conclusie

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan Heereweg 460a - uitbreiding zorgboerderij, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er is voor de wijziging van "Agrarisch - Bollenteelt- Bollenzone 3" naar de bestemming "Maatschappelijk – Zorgboerderij" een bollengrondcompensatieovereenkomst op juiste wijze afgesloten. Alle nieuwe functies en activiteiten zijn ten behoeve van de dagbesteding van de deelnemers van de zorgboerderij. Er is hier geen sprake van een commerciële en/of bedrijfsmatige exploitatie en daarom heeft het ook niet meer ruimtelijke gevolgen voor de directe omgeving. Ook zijn de activiteiten die nu worden toegestaan geen concurrentie voor de Nachtegaal. De binnengekomen zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.