

Project: nr. ZKN 1260243

Olo nr: 7010661

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREID)

BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 26 april 2023 van [REDACTED] een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het toevoegen van een maatschappelijke functie voor 3 zorgwoningen en 1 beheerderswoning en het bieden van dagbesteding aan de Leeuwkesgraaf 13-15, 5398 KC in Maren-Kessel (kadastrale aanduiding: Lith, sectie F, nummer 690).

Burgemeester en wethouders besluiten de gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteit:

- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

Dit onder de bepaling dat de gewaarmerkte vergunningaanvraag en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Aan de vergunning verbinden wij de bijgevoegde voorschriften.

Voor zover de aan de vergunning verbonden delen van de vergunningaanvraag niet in overeenstemming zijn met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

PROCEDURE

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in §3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de omgevingsvergunning (uitgebreid) aan de daarbij behorende artikelen van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht.

BESLUIT VERANDERD T.O.V. ONTWERP

Deze omgevingsvergunning en ook de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen veranderd ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij horende ruimtelijke onderbouwing.

OVERWEGINGEN

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en §2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de overwegingen in de bijlage "overwegingen en toetsingen" kan worden geconcludeerd dat de gevraagde vergunning onder voorschriften kan worden verleend.

RECHTSMIDDELEN

Beroepsclausule

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift ongebruikt is verstreken.

Dit besluit is nog niet onherroepelijk. Hiertegen kan ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Oost-Brabant.

Het indienen van een beroep komt toe aan belanghebbenden, die eerder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht of aan belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht. Dit beroep kan worden ingesteld binnen zes weken na de dag na de terinzagelegging van het besluit. Het beroepschrift dient gemotiveerd te zijn en te worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 2500 MA 's-Hertogenbosch.

Als u een beroepschrift indient bij de rechtbank, hoeft u alleen dit besluit als bijlage bij uw beroepschrift mee te zenden. De rechtbank vraagt vervolgens alle relevante stukken bij ons College op.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Hiertoe kan men, als er tevens een beroepschrift is ingediend, de voorzieningenrechter verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter kan een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed gelet op uw belangen dat vereist. Dit verzoek moet worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

ONDERTEKENING

Oss, 10 juli 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss.
Namens dezen,



Mw. M. Franken.
Teamleider Vergunningen.

LEGES

	Grondslag	Leges
Begroting omgevingsvergunning	■	■
TOTAAL LEGES		€ ■

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN	5
BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN	7
BIJLAGE III OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	8
BIJLAGE IV Nota van zienswijzen en wijzigingen	11

BIJLAGE I PROCEDURELE ASPECTEN

Gegevens aanvrager en projectbeschrijving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss hebben op 26 april 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van [REDACTED]

[REDACTED] De aanvraag betreft het toevoegen van een maatschappelijke functie voor 3 zorgwoningen en 1 beheerderswoning en het bieden van dagbesteding aan de Leeuwkesgraaf 13-15, 5398 KC in Maren-Kessel (kadastrale aanduiding: Lith, sectie F, nummer 690).

Activiteiten aanvraag

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteit:

- Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Vorbereiding

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor handelingen in strijd met ruimtelijke regels aan artikel 2.1 lid 1c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Aanvullende gegevens

Omdat de aanvraag naar onze mening niet volledig was, hebben wij bij brief van 6 juni 2023 om aanvullende gegevens verzocht. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 juni 2023. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 10 dagen. Deze aanvullende

gegevens maken deel uit van de vergunningaanvraag.

Ter inzage legging

Tussen 28 maart 2024 en 7 mei 2024 heeft een ontwerp van deze omgevingsvergunning ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Er zijn 9 zienswijzen ingediend

Een samenvatting van deze zienswijzen, de beantwoording en beoordeling daarvan zijn verwoord in een 'Nota van zienswijzen', opgenomen in bijlage IV van deze omgevingsvergunning.

De voorschriften die naar aanleiding van de zienswijzen in de vergunning zijn opgenomen staan in bijlage II van deze omgevingsvergunning.

De overwegingen van de veranderingen in de vergunning ten opzichte van de ontwerpvergunning zijn verwoord in bijlage III van deze omgevingsvergunning.

BIJLAGE II VOORSCHRIFTEN

1. Handelingen in strijd met ruimtelijke regels

1.1 Algemeen

1.1.1

De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Oss tonen.

1.1.2

Op de locatie worden cliënten gehuisvest en wordt aan cliënten dagbesteding aangeboden. Het aantal op te vangen cliënten limiteren wij en wel als volgt:

- In de 3 zorgwoningen worden maximaal 9 cliënten gehuisvest;
- Er wordt overdag aan maximaal 17 cliënten dagbesteding geboden:
 - o 9 cliënten die op de locatie zijn gehuisvest;
 - o 8 cliënten die elders wonen.

1.1.3

Op de locatie is te allen tijde toezicht en begeleiding aanwezig voor de aanwezige cliënten. De beheerderswoning is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van die begeleiding.

1.1.4

Het 'Landschapsplan Leeuwkesgraaf 13 / 15 Het Wild' wat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning moet zijn uitgevoerd binnen 1 jaar nadat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

BIJLAGE III OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

1. Handelen in strijd met ruimtelijke regels

1.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo getelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

1.2 Toets aan het geldende bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2020" is vastgesteld.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2020". Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2020" opgenomen regels inzake afwijking. Dat betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.3 Goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke onderbouwing

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij samenvattend het volgende op:

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2020" bestemt als 'wonen' (twee woonbestemmingen). De locatie ligt in de zonering 'stads- en dorpsranden' (kernrandzone van 't Wild). Verder ligt de locatie niet in het primair agrarisch gebied en niet vlakbij grote veehouderijen. De ligging in de kernrandzone van 't Wild maakt het gebruik van de locatie voor een maatschappelijke functie ten behoeve van begeleid wonen (3 woningen), een beheerderswoning en dagbesteding passend. Daarbij komt dat er vanuit ruimtelijk oogpunt aan de feitelijke situatie zoals indeling perceel, bestaande bebouwing, verharding en dergelijke niets verandert op deze locatie. De huidige bebouwing wordt ingezet voor het met deze omgevingsvergunning toegestane gebruik (maatschappelijk). Ook wordt een landschapsplan uitgevoerd. Dit houdt sec planten van struiken en bomen in. Een door initiatiefnemer opgestelde ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Die ruimtelijke onderbouwing is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

1.4 Omgevingsdialoog

Op 3 april 2024 heeft initiatiefnemer uitleg gegeven aan de bewoners van 't Wild over de plannen op de betreffende locatie. Dit naar aanleiding van het ontwerpbesluit wat kort daarvoor was gepubliceerd. Er waren zo'n 35 bewoners aanwezig. Daarnaast heeft er ook een rondleiding op de locatie plaatsgevonden.

1.5 overwegingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Zoals hiervoor aangegeven is met het verlenen van deze omgevingsvergunning sprake van een goede ruimtelijke ordening. Tegen het ontwerpbesluit van deze vergunning zijn 8 zienswijzen ingediend van bewoners in de (directe) omgeving van de betreffende locatie. Met de zienswijzen spreken die bewoners hun zorgen uit over de plannen zoals verwoord in deze omgevingsvergunning.

Wij hebben een belangenafweging gemaakt op basis van de aangepaste ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning in samenhang met ons eigen beleidsinzicht inzake een goede ruimtelijke ordening zoals hiervoor uitgelegd en in samenhang met de 9 ingediende zienswijzen.

Conclusie is dat de ingediende zienswijzen voor ons geen aanleiding zijn om tot een ander oordeel te komen en de omgevingsvergunning te verlenen. Er is ook na inhoudelijke weging van de zienswijzen nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen door initiatiefnemer de ruimtelijke onderbouwing aangepast en zijn voorschriften in deze omgevingsvergunning opgenomen in bijlage II. De voorschriften zijn bedoeld om datgene wat initiatiefnemer aangeeft in de ruimtelijke onderbouwing op de volgende punten formeel te borgen:

- Kaderen/begrenzen van de maatschappelijke functie naar omvang en intensiteit (voorschrift 1.1.2);
- De impact op de omgeving en het gevoel van veiligheid richting omwonenden te waarborgen (voorschrift 1.1.3).

Het opnemen van deze voorschriften draagt bij aan het inperken van de gevolgen die de uitvoer van deze omgevingsvergunning heeft op de directe omgeving en daarmee ook aan een goed woon- en leefklimaat.

Een verdere toelichting van het plan van deze omgevingsvergunning is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwing (inclusief alle bijbehorende onderzoeken en rapporten) onderbouwt naast de motivatie die wij hiervoor aangeven nader dat sprake is van een goede ruimtelijke

ordening. Dit bij de uitvoer van de omgevingsvergunning waarbij een maatschappelijke functie ten behoeve van begeleid wonen en dagbesteding wordt gerealiseerd.

1.6 Conclusie

Samengevat: Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

BIJLAGE IV NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het voornaamste bezwaar is dat de gevolgen van het besluit voor het agrarisch bedrijf onvoldoende zijn afgewogen. Het gaat hierbij om de veehouderij met pluimvee en melkvee, de agrarische gronden rechts grenzend aan het plangebied en het woonhuis van reclamant.

In de ruimtelijke onderbouwing horend bij de ontwerp-omgevingsvergunning wordt geschreven dat geen pluimveebedrijf binnen 1 kilometer is gevestigd. Dit is onjuist. Volgens reclamant zijn er twee binnen deze zone gevestigd. Het bedrijf van reclamant bevindt zich op 380 meter van Leeuwkesgraaf 15. Reclamant vreest dat de ontwikkeling gevolgen heeft voor het bedrijf omdat het college hier geen rekening mee heeft gehouden. Ook zit er een rundveebedrijf op Leeuwkesgraf 16 dat op 25 meter ligt waar mee geen rekening is gehouden.

Reclamant vreest dat door de toename van het aantal bewoners op het adres, meer belemmeringen zullen volgen ten aanzien van geur, fijnstof en endotoxines die het bedrijf van reclamant uitstoot.

2. Aan de achterzijde en aan de rechter zijde van het plangebied heeft reclamant landbouwgrond. Door het aanvragen van een biologische tuin, boomgaard en fruitteelt dient er 50 meter afstand te worden gehouden m.b.t. gewasbeschermingsmiddelen. Voor reclamant is het dan niet meer mogelijk om op deze grond nog een rendabele teelt toe te passen. Het gaat om 1,5 hectare grond.
3. Reclamant stelt dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de provincie Noord-Brabant tevens van mening is dat het plan niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Op grond van artikel 3.73 IOV (vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied) moet een vestiging van een niet-agrarische ontwikkeling passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Hierbij moeten de volgende aspecten betrokken zijn: welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied. Reclamant stelt dat nergens in de ruimtelijke

onderbouwing wordt beoordeeld welke effecten de ontwikkeling heeft op de agrarische ontwikkeling van reclamant. Reclamant is dan ook van mening dat het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

4. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de locatie zich leent voor dit initiatief (prikkelvrije omgeving). Reclamant is van mening dat deze locatie niet geschikt is voor zorgwoningen, nu reclamant agrarische activiteiten verricht rondom het plangebied. Hier wordt geen rekening gehouden in het ontwerpbesluit. Reclamant vreest dat de zorgwoningen gevolgen heeft voor zijn agrarische activiteiten die mogelijk geluidsoverlast zorgen bij de bewoners.
5. Verder staat er in de ruimtelijke onderbouwing dat er landschappelijke inpassing plaatsvindt. Aangrenzend aan het perceel van reclamant staat binnen twee meter van de erfgrans een rij met knotwilgen. Eerder is met reclamant afgesproken dat deze iedere twee jaar geknot zouden worden. Dit is echter al vijf jaar niet gebeurd. De takken van deze bomen hangen vijf meter over het perceel van reclamant. Reclamant ziet graag dat dit probleem wordt opgelost.
6. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het plan besproken is met reclamant en er geen specifieke reacties zijn ontvangen. Reclamant geeft aan dat er nooit een gesprek heeft plaatsgevonden en vindt het daarom vreemd dat dit op deze manier in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.
7. Tot slot stelt reclamant dat er planschade ontstaat door deze ontwikkeling.

Overweging

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen

Initiatiefnemer heeft paragraaf 5.7.9 (ontwikkelingen nabij veehouderij en gezondheid) en 8.1 (omgevingsdialoog) van de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

Toelichting

1. In de ruimtelijke onderbouwing horend bij het ontwerpbesluit is voor het aspect gezondheid alleen gekeken naar de geitenhouderijen in de buurt. Het dichtbijgelegen pluimveebedrijf is hierin niet meegenomen. In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing is het pluimveebedrijf wel meegenomen. Mede nu de ontwikkeling plaatsvindt ten westen van het pluimveebedrijf, waardoor blootstelling vanwege de overheersende windrichting

beperkt zal zijn en blootstelling aan andere bepalende gezondheidsfactoren fijnstof en geluid op deze locatie beperkt is, is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast blijft de woonbestemming op het perceel gelden. Dit verandert niet met dit plan. Wel wordt er een maatschappelijke functie toegevoegd. Ten opzichte van de woonbestemming is geen sprake van een andere milieu- en hindergevoeligheid of kwetsbaarheid omdat het niet gaat om cliënten met fysieke (gezondheids)problemen en/of kinderen. De voorstelbare verblijfsduur van individuele personen per etmaal en op jaarbasis verandert niet. Ook worden de medewerkers en cliënten geïnformeerd over de aanwezigheid van het pluimveebedrijf. De overige agrarische bedrijven en de overige milieuaspecten (geur en fijnstof) zijn wel behandeld. Hieruit blijkt dat het plan geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert voor omliggende agrarische bedrijven en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. De bestaande moestuin wordt ingezet voor de dagbesteding. Daarnaast worden er enkele fruitbomen geplaatst. Deze fruitbomen maken onderdeel uit van de landschappelijke inpassing en zijn niet bedoeld voor eventuele verkoop. Er is daarnaast geen sprake van het uitbreiden van een gevoelige functie, omdat thans sprake is van een woonbestemming die niet wordt uitgebreid.
3. De effecten op de agrarische bedrijfsvoering zijn afgewogen via de aspecten geur, fijnstof, endotoxine en drift. In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op het provinciaal beleid. Daarnaast is naar aanleiding van de reactie van de provincie op het wettelijk vooroverleg de ruimtelijke onderbouwing aangepast. De provincie heeft aangegeven dat het plan voldoende is onderbouwd.
Tevens is er bij dit plan geen sprake van overtollige bebouwing, omdat de bestaande bebouwing wordt gebruikt. Hierdoor is ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
4. Voor het bieden van een prikkelvrije omgeving is de aard en de intensiteit van de prikkels van belang. De activiteiten die reclamant verricht zijn passend in het buitengebied. Deze zijn van geheel andere aard dan eventuele prikkels die voorkomen in een stedelijk gebied (dagelijks autoverkeer, centrumgeluid, etc.). Er is bewust gekozen voor een landelijke omgeving, waarbij geen sprake is van relevante geluidoverlast vanwege agrarische activiteiten, omdat deze passend zijn binnen een landelijke omgeving. Wij vinden de locatie daarom geschikt voor deze maatschappelijke functie.
5. Ruimtelijk is dit geen relevant aspect. Echter heeft initiatiefnemer aangegeven dat het onderhoud van de bomen gepland staat in het najaar (vanwege broed- en groeiseizoen).

6. Initiatiefnemer geeft aan dat sprake is van een misverstand waardoor de participatie onvoldoende is uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft de participatie daarom opnieuw uitgevoerd. Er is een presentatie gehouden en daarnaast is er ook nog een rondleiding geweest. De participatie is nu op een juiste manier uitgevoerd.
7. Indien reclamant van mening is dat het plan een negatief effect heeft op de woning, kan reclamant een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Voor verdere details wordt verwezen naar de gelende 'Verordening advisering planschade' van de gemeente.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamant woont tegenover het plangebied en vindt dat er nadelige gevolgen zijn als deze ontwikkeling doorgaat. Reclamant stelt dat de belangen onvoldoende zijn gewaarborgd. Daarnaast staan er onjuistheden in de ruimtelijke onderbouwing. Reclamant stelt daarom dat het college bij de beoordeling van de aanvraag is uitgegaan van verkeerde feiten en omstandigheden.
2. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de aanvrager de plannen heeft besproken met omwonenden en dat er geen reacties zijn ontvangen over de (on)wenselijkheid van het plan. Volgens reclamant is dit onjuist. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden met reclamant en daarbij komt dat reclamant niet blij is met het plan. Het plan is onvoldoende gekaderd en er zijn geen voorschriften opgenomen om de veiligheid te waarborgen en overlast te voorkomen. Reclamant vindt een reden waarom de vergunning in deze vorm niet verleend kan worden.
3. Reclamant stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing staat dat er binnen een straal van 1000 meter geen pluimveebedrijf is gevestigd. Bij reclamant is bekend dat er in ieder geval twee pluimveebedrijven binnen een straal van 700 meter zijn gevestigd.
4. De afstand tot de woning van reclamant bedraagt ongeveer 30 meter. Reclamant vreest voor overlast van de toekomstige cliënten met de nodige verslavings- en psychologische problemen. Zeker omdat het een open terrein is en er waarschijnlijk regelmatige wisseling van cliënten is. In de vergunning zijn verder geen voorschriften opgenomen om overlast te voorkomen. Daarnaast wordt volgens reclamant ten onrechte in de ruimtelijke onderbouwing gesteld dat het initiatief een beperkte impact op de omgeving heeft. 't Wild is een kleine gemeenschap met 115 inwoners. Reclamant vindt daarom dat de plannen juist een grote impact hebben en zorgen voor onrust en roepen veel vragen op in de

omgeving. Zonder maatregelen vanuit de aanvrager of voorschriften in de vergunning is overlast op en nabij het perceel van reclamant in ieder geval niet uit te sluiten.

5. Reclamant vindt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet wordt gegarandeerd. Er zijn geen maatregelen genomen om overlast te voorkomen. Ook ontbreken voorschriften in de vergunning die de bedrijfsvoering kaderen. Reclamant geeft aan dat er nergens een maximaal aantal cliënten wordt gesteld. Ook geeft de vergunning nu ruimte voor allerlei soorten cliënten. De vergunning staat niet op naam, zodat die zaaksgebonden en overdraagbaar is. Reclamant vindt dat dit grote onzekerheid met zich meebrengt over mogelijke toekomstige veranderingen in de bedrijfsvoering en de intenties van eventuele opvolgers. Mocht er overlast ontstaan, staat reclamant voor een voldongen feit nu met de vergunning bijna alles is toegestaan. Reclamant stelt voor om de vergunning op naam wordt gezet, zodat bij overname een nieuwe toetsing plaatsvindt. Ook dient er in de vergunning een maximaal aantal cliënten te worden opgenomen en een toelichting over het type client dat wordt gehuisvest.
6. Reclamant vraagt zich af hoe de aanvrager omgaat met overlast indien dit toch plaatsvindt. In de ruimtelijke onderbouwing staat omschreven dat de initiatiefnemer zich richt op volwassenen met onder andere verslavingsproblemen en psychosociale problemen. Reclamant stelt dat het algemeen bekend is dat dit een lastige doelgroep is die mogelijk overlast veroorzaakt. In de ruimtelijke onderbouwing is nergens terug te lezen op welke manier rekening wordt gehouden met directe burens en omgeving en hoe eventuele voorvallen worden opgelost. Door het open karakter van het terrein en de moeilijke doelgroep, ligt het voor de hand om hier handhaafbaar beleid voor op te stellen zodat reclamant wordt ontzorgd.
7. Tot slot stelt reclamant dat planschade kan worden voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening c.q. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden.

Overweging

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen

Wij verwijzen naar zienswijze 1 met betrekking tot punt 2 en 3. Verder is hoofdstuk 3 (aangevraagde situatie) van de ruimtelijke onderbouwing aangepast door initiatiefnemer en in de omgevingsvergunning voorschriften opgenomen (bijlage II).

Toelichting

1. Reclamant benoemt niet specifiek om welke onjuistheden en verkeerde feiten het gaat. Wij gaan er vanuit de reclamant de onjuistheden en verkeerde feiten verder in de zienswijze heeft benoemd.
2. Wij verwijzen naar zienswijze 1 punt 6 voor wat betreft de omgevingsdialogoog. Verder vinden wij dat het plan voldoende is gekaderd. Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing, die hoort bij het besluit, door initiatiefnemer aangescherpt voor wat betreft de doelgroep. Hierdoor is het plan nog verder ingekaderd. Verder is het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer eventuele overlast te voorkomen. Eveneens is er sprake van 24/7 beheer en toezicht. De initiatiefnemer gaat wonen in de beheerderswoning op de locatie zelf. Dit alles is ook geborgd via vergunningvoorschriften (bijlage II omgevingsvergunning). Hiermee is een groot deel van de veiligheid en het voorkomen van overlast geborgd. Ook heeft initiatiefnemer in het opnieuw uitgevoerde participatietraject aangegeven in contact te staan met de wijkagent.
3. Wij verwijzen naar zienswijze 1 punt 1.
4. Tijdens het participatietraject heeft hierover verdere afstemming plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de volgende cliënten buiten de doelgroep vallen; geen afkickkliniek voor actieve verslaafden v.w.b. harddrugs en alcohol (andere verslavingen zoals gamen en gokken wel) en geen ex-gedetineerden met achtergrond zeden- en levensdelicten. Dit is aangevuld in de ruimtelijke onderbouwing (hoofdstuk 3) horend bij deze omgevingsvergunning. Hierdoor is het plan verder ingekaderd waardoor door omwonenden gevreesde ~~eventuele~~ overlast wordt beperkt. Initiatiefnemer blijft verantwoordelijk voor het voorkomen van eventuele overlast. Het specificeren van de op de locatie op te vangen doelgroepen is door initiatiefnemer aangegeven en uitgelegd in de ruimtelijke onderbouwing horend bij deze omgevingsvergunning. In de vergunningvoorschriften is het maximaal aantal op te vangen cliënten opgenomen, over hoeveel cliënten op locatie kunnen wonen. Maar ook over de verplichte aanwezigheid van begeleiding op de locatie. Op deze punten is de vergunning aangevuld. Zie de voorschriften in bijlage II van de vergunning. Met opnemen van een maximaal aantal cliënten van 9 personen die op de locatie wonen en 17 cliënten (inclusief de 9 personen die op locatie wonen) kan de vergunninghouder een goede invulling geven aan het plan, zoals verwoord in de ruimtelijke onderbouwing (pagina 8). Daar benadrukt de vergunninghouder de kleinschaligheid van de bedrijfsvoering. Een kleinschalige maatschappelijke functie, zoals dit plan, vinden wij passend in de omgeving. De locatie ligt in het buitengebied, direct ten zuiden van de buurtschap 't Wild. De locatie ligt in de

zonering 'stads- en dorpsranden'. Verder ligt de locatie niet in primair agrarisch gebied. De ligging in de kernrandzone van 't Wild maakt dat een functieverandering naar een maatschappelijke functie om hiermee beschermd wonen en dagbesteding mogelijk te maken passend. Daarnaast verandert er vanuit ruimtelijk oogpunt niets op de locatie. De huidige bebouwing wordt ingezet voor het toekomstige gebruik. Dit in combinatie met een aangescherpte ruimtelijke onderbouwing, die hoort bij de omgevingsvergunning, en de aangepaste voorschriften bij de vergunning vinden wij dat het kleinschalig initiatief een beperkte impact heeft op de omgeving.

5. Wij verwijzen voor wat betreft de soort cliënten naar punt 4.

In de ruimtelijke onderbouwing (hoofdstuk 3) is de aangevraagde situatie opgenomen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Hierin staat vermeld dat er 's nachts maximaal 9 cliënten begeleid wonen en dat er overdag aan maximaal 17 personen dagbesteding wordt aangeboden (9 cliënten die op locatie wonen en 8 cliënten van buitenaf). Bij een rechtsopvolger blijft het planologisch kader van dit besluit, waar de ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt, geldend. Het is niet mogelijk om een persoonsgebonden vergunning af te geven. Een omgevingsvergunning voor (in dit geval) gebruik afwijkend van de regels uit het bestemmingsplan is altijd locatie gebonden. Het soort cliënten wat initiatiefnemer van plan is op te vangen op de locatie heeft hij afgebakend in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage II van de omgevingsvergunning). Daarnaast is het verder zo dat de locatie en de inrichting daarvan zich niet leent voor een meer grootschalige bedrijfsvoering dan omschreven is in de ruimtelijke onderbouwing. Bij een eventuele rechtsopvolger zal dit niet anders zijn.

6. Initiatiefnemer geeft aan dat de cliënten alleen onder begeleiding het terrein van de boerderij verlaten. De aard van de verslavingen en psychosociale problemen van de doelgroep zal niet tot de gevreesde overlast leiden. Dit heeft initiatiefnemer verder toegelicht in de opnieuw uitgevoerde participatie. Daarnaast heeft initiatiefnemer aangegeven een kort lijntje te hebben met de wijkagent. Wel blijft het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om eventuele overlast te voorkomen. Ook verwijzen wij naar punt 4 en 5.

7. Wij verwijzen voor wat betreft het aspect planschade naar zienswijze 1 punt 7.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de opnieuw uitgevoerde participatie is de ruimtelijke onderbouwing door initiatiefnemer aangescherpt. Verder zijn alle noodzakelijke aspecten (aantal cliënten, wat voor cliënten, impact op de omgeving, etc.) benoemd in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze 3, 4, 6 en 7

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat 't Wild een kleine hechte gemeenschap is met zeer weinig voorzieningen. Elk initiatief dat de leefbaarheid en behoud van deze gemeenschap in stand houdt wordt door inwoners dan ook hartelijk ontvangen. Zo ook het initiatief van de nieuwe eigenaren aan Leeuwkesgraaf 13-15 om daar een kleinschalige zorgboerderij te starten.

Echter maakt reclamant zich zorgen als het initiatief niet direct slaagt- of ze de zorgboerderij al dan niet noodgedwongen over moeten dragen aan een derde (commerciële) partij. Als die situatie zich in de toekomst voordoet vreest reclamant een verschuiving van aanpak met al gevolg dat mogelijk het aantal cliënten de doelgroep wijzigt.

Reclamant dringt daarom aan om het voornemen van deze wijziging van de omgevingsvergunning strikt te beperken tot hetgeen dat is aangevraagd in paragraaf 3 van de ruimtelijke onderbouwing. Reclamant stelt voor om in de vergunning expliciet de volgende punten op te nemen:

- een beheerderswoning voor 24-uurs ondersteuning, begeleiding en toezicht;
- drie zelfstandige verblijfseenheden waar in totaal tot negen cliënten onder begeleiding hun hoofdverblijf zullen hebben;
- het bieden van dagbesteding aan deze negen cliënten alsook aan tot acht andere cliënten met een dagbestedingsindicatie (Wmo/ZIN) die elders hun hoofdverblijf hebben;
- de cliënten hebben een licht psychische en mentale zorgvraag die 24-uurs ondersteuning en begeleiding nodig hebben;
- cliënten moeten passen in de leefomgeving.

2. Tot slot wijst reclamant op een fout in de ruimtelijke onderbouwing op pagina 49/50. Hierin staat beschreven dat er binnen 1000 meter geen pluimveebedrijf is gevestigd. Volgens reclamant is dit onjuist (450 meter Delenweg en 650 meter Wildseweg).

Overweging

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen

Wij verwijzen naar zienswijze 1 en 2.

Toelichting

1. De aangevraagde situatie is opgenomen in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit. Verder verwijzen wij naar zienswijze 2 punt 4 en 5. Naar aanleiding van de participatie die opnieuw heeft plaatsgevonden heeft initiatiefnemer de doelgroep nader gespecificeerd.
2. Wij verwijzen naar zienswijze 1 punt 1.

Zienswijze 5

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat in hoofdstuk 8 paragraaf 8.1 staat vermeld dat het plan besproken is geweest met reclamant en dat er geen onwenselijke reacties zijn geweest. Reclamant stelt dat dit onjuist is. Reclamant is in december uitgenodigd om kennis te maken met de eigenaren. Hierbij hebben zij kort uitgelegd wat hun plannen zijn zonder verdere details. Er is niet ter sprake gekomen wat reclamant van de plannen vindt. Het verbaast reclamant daarom dat er in de ruimtelijke onderbouwing beschreven staat dat het plan besproken is geweest met reclamant en er geen onwenselijke reactie is geweest. Daarna is er op 3 april een toelichting geweest van de eigenaren in café de Wildse Hut om hun plannen bekend te maken, maar dit is gebeurd nadat de vergunning is ingediend en dus de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. Dit was een toelichting op eigen initiatief van de eigenaren en niet vanuit de gemeente, aldus de eigenaren.
2. Reclamant heeft zich verder verdiept in het plan en de achtergrond van de doelgroep en heeft de nodige bezwaren.
3. De eigenaren geven aan dat er maximaal negen bewoners zouden komen. Reclamant stelt dat dit niet uit de vergunning blijkt waardoor er in de toekomst veel meer bewoners zouden kunnen komen.
4. Daarnaast zijn er volgens reclamant geen afspraken gemaakt in de vergunning over de specifieke zorgindicaties van de cliënten. Dit betekent volgens reclamant dat er allerlei andere cliënten in de toekomst zouden kunnen komen wonen, bijvoorbeeld veel zwaardere gevallen.
5. Reclamant maakt zich zorgen over de veiligheid. Reclamant begrijpt nu dat er vanaf 22:00 uur tot de volgende ochtend geen enkele begeleiding in de zorgboerderij aanwezig is.

Alleen de eigenaresse is oproepbaar. Dit vindt reclamant opmerkelijk, gezien de zorg van de cliënten m.b.t. de veiligheid in de buurt.

6. Reclamant geeft aan dat de eigenaren de belofte hebben gedaan in de buurtbijeenkomst dat als de cliënten een terugval krijgen in hun verslaving of ander vergrijp, de cliënten de zorgboerderij moeten verlaten. Reclamant geeft aan dat dit onmogelijk lijkt dat dit acuut gebeurt en vraagt wat het plan is bij dit soort vergrijpen.
7. Reclamant stelt dat er waardevermindering optreedt van de woning.
8. Reclamant is van mening dat de beoogde doelgroep niet thuishoort op deze plek in deze omgeving. Reclamant voelt zich niet fijn bij de gedachte dat hier psychische en ex-verslaafde mensen tegenover reclamant komen wonen.

Overweging

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen

Wij verwijzen naar zienswijze 1 en 2.

Toelichting

1. Wij verwijzen naar zienswijze 1 punt 6.
2. Wij gaan er vanuit de reclamant zijn bezwaren verder in de zienswijze heeft benoemd.
3. Hiervoor is de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing bepalend. Voor 9 personen is een nachtverblijf aangevraagd. Dit is verder toegelicht in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is dit ook opgenomen in de voorschriften van de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning staat toe dat maximaal 9 personen 24/7 op de locatie mogen verblijven. Hiermee blijkt duidelijk uit de vergunning dat het om maximaal 9 personen gaat die 24/7 aanwezig zijn. Ook verwijzen wij naar zienswijze 2 punt 4.
4. Wij verwijzen naar zienswijze 2 punt 4, 5 en 6 en zienswijze 3,4, 6 en 7 punt 1.
5. Er is sprake van een beheerderswoning waar de initiatiefnemers zelf in wonen. Hierdoor is er gedurende het gehele etmaal beheer, toezicht en begeleiding. Bij eventuele afwezigheid

van de initiatiefnemers wordt voorzien in vervanging. Dit betekent dat ten alle tijden iemand aanwezig is, wat overigens ook is opgenomen in de vergunningvoorschriften. Hierdoor is de veiligheid geborgd.

6. Het is en blijft de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers om mogelijke overlast en onveiligheid te voorkomen, ook als het gaat om cliënten die de boerderij moeten verlaten. Daarnaast betekent niet iedere terugval die een cliënt zou kunnen ondervinden ook gevolgen voor de omgeving.
7. Wij verwijzen naar zienswijze 1 punt 7.
8. Wij verwijzen naar zienswijze 2 punt 4 en 5. Mede naar aanleiding van de participatie is de doelgroep door initiatiefnemer nader gespecificeerd. ~~waardoor dit passend is in de omgeving.~~

Zienswijze 6 (hetzelfde als zienswijze 3,4 en 7 met toevoeging van punt 1)

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat op pagina 60 (omgevingsdialoog) staat dat het plan is besproken met reclamant en dat hierbij geen specifieke reacties zijn ontvangen over de (on)wenselijkheid van dit plan of bepaalde aspecten daarvan. Reclamant geeft aan hier niets van te weten, terwijl zijn adres wel wordt genoemd.

Reclamant geeft aan dat de vorige eigenaar ooit op een feestje tussen neus en lippen heeft verteld dat er kijkers voor de woning Leeuwkesgraaf 13-15 waren die ene zorgboerderij wilde beginnen. Reclamant geeft aan dat hij destijds niet weet hoe hij daarop heeft gereageerd en daarnaast is er ook niet gevraagd wat hij er van vond.

Overweging

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen

Wij verwijzen naar zienswijze 1 en 2.

Toelichting

1. Wij verwijzen naar zienswijze 1 punt 6.

Zienswijze 8

Samenvatting

1. Reclamant is een jaar geleden op de Leeuwkesgraaf komen wonen. Onlangs vernam reclamant van de plannen. Reclamant geeft aan het een mooi initiatief te vinden waar ze achter staan.

Reclamant begrijpt dat het gaat om maximaal negen mensen van ouder dan 27 jaar, zonder alcohol/drugsprobleem. Reclamant zou graag zien dat het wel echt gaat om langdurige zorg met weinig verloop. En daarbij dat er bij verloop de nieuwe mensen aan dezelfde criteria voldoen als de negen nu. Reclamant bedoelt dan niet agressieve mensen die geen overlast gaan bezorgen aan omwonenden.

2. Verder begrijpt reclamant dat er naast de negen bewoners ook dagbesteding komt. Reclamant heeft daarbij de volgende vragen. Zijn dat mensen die komen en gaan, elke keer andere mensen of is het een vast groepje? Waar 'besteden ze hun dag' dan? Worden deze mensen geacht de hele dag op het terrein te blijven en is daar toezicht op? Het lijkt reclamant dat het wel een stukje drukker gaat worden met verkeer, aanloop en reuring. Hierover is reclamant bezorgd omdat je nu overdag bijna niks hoort.
3. De grootste zorg van reclamant is dat de bestemming van wonen wordt omgezet naar maatschappelijk waardoor het gaat om het adres en niet persoonsgebonden. Reclamant vraagt zich dan ook af of de geldende maximaal aantallen en toezeggingen/beperkingen dan ook bij een eventuele volgende gebruiker gelden? Gaan deze klakkeloos over op een volgende gebruiker? Of wordt dit per gebruiker weer opnieuw bekeken? Reclamant wil hier graag meer informatie en duidelijkheid over.
Reclamant vindt het nu een mooi plan, maar als het inhoudt dat een volgende gebruiker van het perceel bijvoorbeeld ex-delinquenten kan huisvesten voorziet reclamant een minder mooie situatie waartegen zij bezwaar hebben.

Overweging

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen

Wij verwijzen naar zienswijze 1 en 2.

Toelichting

1. Wij verwijzen naar zienswijze 2 punt 4.

2. Bij de dagbesteding gaat het om cliënten die elders wonen en met een begeleider samen reizen. Voorstelbaar is dat cliënten samen reizen in een busje. Verder kan er sprake zijn van taxivervoer of met de fiets. Er is geen sprake van onbegeleid reizen en gedurende de dag is er altijd een begeleider aanwezig. Verder beperkt de dagbesteding zich tot het terrein. De dagbesteding kan ook buiten plaatsvinden in de vorm van werken in de moestuin, dierenverzorging, etc. Bij minder weer vindt de dagbesteding vooral binnen plaats in de vorm van kunstzinnige/ambachtelijke activiteiten. Er is bij aankomst en vertrek wel enig verloop, maar dit is slechts beperkt. Als de dagbesteding in goede aarde valt dan zal er ook weinig verloop zijn van cliënten. Al met al vindt er in beperkte mate beweging plaats en daarnaast is er altijd toezicht en begeleiding aanwezig.
3. De vergunning geldt voor de locatie en geldt ook bij eventuele bedrijfsopvolging. Dit blijft het planologisch kader. Overige wordt de onderliggende bestemming 'Wonen' niet gewijzigd. De betreffende locatie heeft op grond van deze vergunning ook een maatschappelijke functie. Wij verwijzen ook naar zienswijze 2 punt 4, 5 en 6 en zienswijze 3, 4, 6 en 7 punt 1.

Zienswijze 9

Samenvatting

1. Allereerst wil reclamant zeggen dat het een mooi kleinschalig initiatief is. De positieve punten van het plan zijn de kleinschaligheid (maximaal negen bewoners), langdurige zorg (weinig verloop bewoners), de uitbaters wonen zelf op de locatie en het type bewoners (ouder dan 27 en geen problemen met agressiviteit en alcohol/drugsgebruik). Reclamant geeft wel aan de dagbesteding een 'risico' omdat het dan gaat om een veel breder pluimage van mensen die ook voortdurend komen en gaan. Daarnaast maakt reclamant zich over een aantal punten zorgen.
2. Reclamant stelt dat het op grond van deze vergunning mogelijk is dat een nieuwe partij de uitbater wordt onder een ander model (met een heel andere mogelijke belasting op de buurt). Dit is mogelijk omdat de vergunning op het pand rust en niet op de personen. Reclamant geeft aan dat er dus niet gekeken moet worden of er bezwaar is tegen de huidige initiatiefnemers, maar moet kijken naar de maximale benutting van de vergunning. Reclamant is hierover bezorgd, maar deze zorg kan worden weggenomen als reclamant beter begrijpt wat de daadwerkelijke vergunning wel/niet toestaat. Als reclamant pagina 8 van het bijgevoegde ontwerpbesluit leest, komen de volgende vragen op:

- moet de beheerderswoning bewoont worden door de beheerder (of mag deze ook ergens anders wonen);
- begrijpt reclamant het goed dat de dagbesteding te allen tijde zich afspeelt op het terrein (dan wel in de tuin, dan wel in het bijgebouw);
- begrijpt reclamant het goed dat de drie gebouwen waar de cliënten hun hoofdverblijf hebben hun 'woning status' verliezen? Dit maakt mogelijke doorverkoop wel echt gelimiteerd (extra zorg dat de volgende bewoners wederom vanuit eenzelfde sector komen);
- reclamant ziet nergens in het document een indicatie van wat voor soort cliënten deze vergunning wordt afgegeven. Dit baart reclamant zorgen en vraagt of dat dit ergens staat beschreven. Mocht dit niet het geval zijn, stelt reclamant dat het mogelijk is dat er veel agressieve jongeren, met actief alcohol/drugsgebruik kunnen worden gehuisvest;
- reclamant vraagt zich af of de bewoners te allen tijde vrij zijn om te 'gaan' en 'staan' in de omgeving;

Reclamant had graag meer tijd gekregen en meer duidelijkheid gekregen over bovenstaande punten. Reclamant juicht het huidige initiatief toe, maar is erg bezorgd over wat de vergunning in de toekomst toestaat. Reclamant ziet daarom graag dat de huidige vergunning wordt aangescherpt. Als dit niet mogelijk is, heeft reclamant bezwaar tegen de vergunning omdat een maximale benutting van de huidige ontwerpvergunning een grote belasting heeft op de buurt. Verder is reclamant altijd bereid om een en ander verder toe te lichten.

Overweging

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen

Wij verwijzen naar zienswijze 1 en 2.

Toelichting

1. Wij verwijzen naar zienswijze 8 punt 2.
2. De vergunning rust op de locatie en blijft ook bij een rechtsopvolging het planologisch kader.
Onderstaand het antwoord op de door reclamant gestelde vragen.
 - De beheerderswoning wordt bewoond door initiatiefnemers. Er is altijd 24/7 toezicht en begeleiding. Bij afwezigheid regelen de initiatiefnemers voor vervanging. Deze werkwijze is geborgd in de vergunningvoorschriften.

- De dagbesteding vindt inderdaad alleen plaats op het terrein buiten en/of binnen.
- De verblijfseenheden worden niet afgescheiden en deze zijn enkel bedoeld voor bewoning door cliënten die zorg ontvangen op de boerderij. Er is geen sprake van verkoop van kamers of woonruimte aan cliënten, maar van een 'huur-zorgovereenkomst'. Er is sprake van een bijzondere woonvorm. Het los doorverkopen is zodoende niet mogelijk.
- Wij verwijzen naar zienswijze 2 punt 4, 5 en 6.
- Wij verwijzen naar zienswijze 3, 4, 6 en 7 punt 1, 3 en zienswijze 5 punt 5.

Naar aanleiding van het opnieuw uitgevoerde participatietraject en de verwerking van de ingediende zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing aangescherpt en zijn voorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen.