

Reactienota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Oppenhuizen - Eastwei 4"

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING

3

- 1.1 Inhoud Coördinatiebesluit
- 1.2 Procedure
- 1.3 Zienswijzen en beantwoording

3
3
3

2. ZIENSWIJZEN

4

Hoofdstuk 1

1.1 Inhoud bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft op 25 februari 2016 ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de verbouw en uitbreiding van de zorgboerderij van de Stichting Philadelphia Zorg aan Eastwei 4 te Oppenhuizen.

1.2 Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning hebben met ingang van 8 juni tot en met 19 juli 2016 ter inzage gelegen. Van de tervisielegging is vooraf kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het gemeentebblad. Daarnaast heeft kennisgeving langs elektronische weg plaatsgevonden. Gedurende de termijn van tervisielegging bestond voor een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze over de ontwerpen naar voren te brengen.

In bovengenoemde periode is één zienswijze ingediend. Deze is in zijn geheel gericht op het ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Bevoegdheden

De gemeenteraad beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders beslist over de aanvraag om de omgevingsvergunning.

1.3 Zienswijzen en beantwoording

De zienswijze is ontvankelijk. De ingediende zienswijze wordt in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijze.

Hoofdstuk 2

Zienswijze

De ontwerpbesluiten hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de ter inzage termijn is een zienswijze ontvangen.

De indieners van de zienswijze zijn:

Nr	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Ingekomen
1	D.W. de Boer en G. Wijnia	H. Mensonidesstritte nr. 26 en 28	8625 HN	Oppenhuizen	19 juli 2016

Samenvatting zienswijze

De ingediende zienswijze bestaat uit verschillende onderdelen die hieronder per onderdeel aan de orde komen.

Onderdeel 1

Inhoud zienswijze

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat sinds de gemeentelijke fusie bestemmingsplannen kennelijk louter en alleen om economische motieven aan de kant worden gezet.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Onderdeel 2

Inhoud zienswijze

In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is slechts summier gekeken naar de overlast die het in werking houden van een vrij grootschalige zorginrichting voor ernstig gehandicapte cliënten voor de omwonenden zou kunnen betekenen. Eerdere toezeggingen van de exploitant van de zorginrichting, dat recreatie van cliënten zoveel mogelijk op het achtergelegen terrein zullen plaats vinden, zijn van nul en generlei waarde gebleken.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het wettelijk- en beleidskader dat de raad ter beschikking staat om af te wegen of de ontwikkeling zich goed verhoudt tot de omgeving. Voor het beoordelen van de inpasbaarheid van de zorginrichting ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals wonen, is gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. De in deze brochure opgenomen richtafstanden geven een indicatie van de afstand die moet worden

aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige functies, zoals wonen, in een rustige woonwijk. De activiteit aan Eastwei 4 staat in de VNG-brochure opgenomen als 'verpleeghuis' met een milieucategorie 2. Ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt voor milieucategorie 2 een richtafstand van 30 meter.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In het geval van Eastwei 4 is de afstand tussen de grens van de bestemming en de achterzijde van de woningen aan de H. Mensonidesstrjitte ten minste 35 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan.

Het plangebied en de directe omgeving kan bovendien worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Het gebied wordt namelijk gekenmerkt door de nabijheid van de Rijksweg A7, de hoofdontsluitingsstructuur van het dubbeldorp Oppenhuizen en Uitwellingerga en de afwisseling van bedrijfsfuncties, waterrecreatie en wonen. Het gebied is daarmee aan te merken als 'gemengd gebied'. Voor gemengde gebieden geeft de VNG brochure aan dat de opgenomen afstanden met een afstandsmaat minder zijn toegestaan. In het geval van Eastwei 4 gaat daarmee de richtafstand terug van 30 naar 10 meter

Ongeacht het omgevingstype wat wordt aangehouden, in beide gevallen wordt voldaan aan de aan te houden afstanden tussen de zorginrichting en omliggende milieugevoelige functies zoals de bestaande woningen.

Bij het bouwplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de situering ten opzichte van percelen en bebouwing die aan de overzijde van het water zijn gelegen. De afstand van de nieuwe activiteiten op het perceel tot de woonbebouwing aan de overzijde van het water is minimaal gelijk aan die in de bestaande situatie waarin het perceel in het bestemmingsplan is aangewezen voor 'bijzondere woondoeleinden' (wonen, al dan niet in combinatie met voorzieningen ten behoeve van verzorging en/of verpleging). De dagbesteding concentreert zich geheel aan de achterzijde van de boerderij maar het gehele perceel Eastwei 4 is vrij toegankelijk voor de cliënten. Er is altijd begeleiding aanwezig waarbij de formatie is afgestemd op de behoefte van de cliënten.

Het voorgenomen bouwplan maakt vergroting van de opvangcapaciteit mogelijk van 12 tot circa 25 cliënten. Het bestemmingsplan biedt de planologische ruimte 30 cliënten op te vangen. Een dergelijke zorginrichting is kleinschalig van aard. In de gehandicaptenzorg is sprake van kleinschalige woonlocaties conform de Wet toelating zorginstellingen (WTZi) indien er sprake is van minder dan 50 bewoners. Bij 50 of meer bewoners wordt gesproken over een grootschalige instelling. Aangezien het hier over maximaal 30 bewoners gaat, is er sprake van een kleinschalige woonlocatie.

Van afspraken tussen omwonenden en de Stichting Philadelphia Zorg over de recreatie aan de achterzijde is van de zijde van Philadelphia overigens niets bekend. Uiteraard is Philadelphia altijd bereikbaar voor klachten over het functioneren van de zorgboerderij.

Conclusie

Als gevolg van de zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangevuld. De conclusies van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen hiermee niet.

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderdeel 3

Inhoud zienswijze

In tegenstelling van wat in de toelichting staat, valt niet in te zien hoe de karakteristieke waarde van de bestaande boerderij kan worden behouden nu er een 'platte doos' van ca

30 x 24 meter tegenaan wordt geplakt. De cultuurhistorische waarde rust op de boerderij en boerderijen hebben over het algemeen geen aanbouwen waarvan de afmetingen die van het hoofgebouw in ruime mate overschrijden.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.7.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de boerderij in het plangebied op de CHK is aangemerkt als karakteristieke bebouwing. De boerderij blijft behouden met de voorgenomen ontwikkeling. Cultuurhistorisch is het gewenst voor een dergelijke traditionele Fries boerderij de nieuwe bebouwing lager te houden. Historisch gezien is de voorzijde van het erf gelegen aan het water en is de Eastwei daarmee de toegang tot het achtererf. In de situatie waarin het boerenerf aan de achterzijde wordt benaderd is het niet wenselijk dat de nieuwe bebouwing het omgevingsbeeld domineert. Vandaar dat met het inrichtingsplan wordt geborgd dat de nieuwe bebouwing niet wordt geaccentueerd.

De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast, zodat de karakteristieke uitstraling van de bestaande traditionele boerderij behouden blijft.

Daarnaast is het bouwplan positief beoordeeld door Hûs en Hiem welstandsadvies en monumentenzorg. Hûs en Hiem is een onafhankelijk deskundig adviseur met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Het advies van Hûs en Hiem is zorgvuldig tot stand gekomen. Er zijn opmerkingen geplaatst over de aanleghoogte van de nieuwbouw. Het inrichtingsplan is naar aanleiding van het advies op onderdelen aangepast en akkoord bevonden. Aan te brengen bomen en beplanting zorgen ervoor dat het volume van de nieuwbouw minder zichtbaar wordt. Daarnaast wordt het ongewenste beeld – waarin de nieuwbouw op een terp komt te liggen – weggenomen door scheidingen met hagen aan te brengen. Er zijn voor de gemeente geen redenen om het advies van Hûs en Hiem niet te volgen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Onderdeel 4

Inhoud zienswijze

Er worden kanttekeningen geplaatst bij de vermeende economische effecten van de zorginstelling. Er zal een bescheiden positieve invloed zijn op de lokale werkgelegenheid maar de positieve invloed op de lokale middenstand wordt zwaar overdreven.

Ook al zouden enige positieve effecten met de komst van de zorginrichting in te boeken zijn, dan is het een kwalijke zaak, dat de karakteristieke waarden van de omgeving en het woongenot van omwonenden opgeofferd worden uit louter commerciële overwegingen.

Reactie gemeente

Er wordt aan het bouwplan meegewerkt vanuit maatschappelijke overwegingen waarbij door het aanpassen van de schaalgrootte zowel kwalitatief als financieel een verbetering mogelijk is. Regionaal is er momenteel een grote behoefte aan deze vorm van begeleid wonen. De uitbreiding van de opvangcapaciteit van deze locatie heeft ook een positief effect op de veiligheid, zowel voor de cliënten als het personeel doordat er in de nieuwe situatie meer personeel beschikbaar is bij escalaties en overige calamiteiten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van ontwerpbestemmingsplan.