

Verslag gesprekken naar aanleiding van zienswijze

Onderwerp van dit verslag is de gesprekken die op 14 april, 4 juli en 31 augustus 2023 hebben plaatsgevonden tussen familie [REDACTED] en familie [REDACTED]. Namens familie [REDACTED] waren bij deze gesprekken aanwezig [REDACTED] en zijn vrouw [REDACTED]. Namens familie [REDACTED] waren aanwezig [REDACTED], zijn vrouw [REDACTED] en hun (schoon)vader [REDACTED].

Reden van deze gesprekken is een ingediende zienswijze, opgesteld door ARAG SE Nederland in opdracht familie [REDACTED] (dd. 21-03-2023, kenmerk 01067902) naar aanleiding van de aangevraagde bestemmingsplanwijziging door familie [REDACTED] op hun perceel, grenzend aan het perceel van de familie [REDACTED].

Familie [REDACTED] heeft tot voor kort tientallen jaren een melkveebedrijf gerund (door [REDACTED] en zijn echtgenote [REDACTED]) op het perceel wat in deze onderwerp van gesprek is. Familie [REDACTED] is voornemens om de agrarische bestemming grotendeels te beëindigen en de huidige neventak, het bieden van ruimtes ten behoeve van recreatiedoeleinden, uit te breiden wat uiteindelijk gerund zal gaan worden door zoon [REDACTED] en zijn echtgenote [REDACTED]. Voor deze plannen wordt het huidige bouwblok gebruikt met daarnaast een gedeelte van de landbouwgrond welke direct aan het huidige eigen bouwblok, maar ook aan het perceel van familie [REDACTED] grenst.

Doel van de gesprekken is het verhelderen van elkaars standpunten en indien mogelijk met elkaar tot een oplossing te komen waaruit ieder zijn voldoening kan halen en waarna men zonder problemen als burens met elkaar kan leven. De gesprekken zijn op verzoek van familie [REDACTED] ingepland en hebben plaatsgevonden bij zowel familie [REDACTED] als familie [REDACTED].

Tijdens de gesprekken is er niet voor gekozen om de ingediende zienswijze punt voor punt te doorlopen. Tijdens de open gesprekken is gebleken dat de familie [REDACTED] zich zorgen maakt over enkele zaken die betrekking hebben tot de voorgenomen plannen van de familie [REDACTED]. Samengevat hebben zij 3 onderwerpen waaruit hun zorgen zijn ontstaan, te noemen:

- Een vermindering van het weidse uitzicht vanuit hun huis en tuin door bebouwing.
- Een vermindering van hun privacy door de uitbreiding van de recreatie.
- Een eventuele waardevermindering van hun woning.

In juni 2020 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden waarbij vele buurtbewoners uitgenodigd waren. Zij zijn allen via dezelfde weg, middels een schriftelijke aankondiging, op de hoogte gebracht en uitgenodigd aanwezig te zijn bij deze dialoog. Familie [REDACTED] heeft hier gehoor aan gegeven en is bij de dialoog aanwezig geweest. Echter zij hebben destijds bovengenoemde zienswijze niet kenbaar gemaakt. Dit is ook niet op een later moment gebeurd. De inhoud van het plan is nadien niet meer gewijzigd. Familie [REDACTED] had het op prijs gesteld wanneer er in een vroeger stadium een individueel gesprek had plaatsgevonden met betrekking tot de voorgenomen plannen van familie [REDACTED]. Echter gezien familie [REDACTED] tijdens en na de omgevingsdialoog geen enkele op- of aanmerking van de familie [REDACTED] heeft ontvangen is familie [REDACTED] er vanuit gegaan dat zij geen bezwaren hebben.

In de huidige tekeningen is opgenomen dat de recreatiewoningen die het dichtst bij het perceel van de familie [REDACTED] gebouwd zullen worden bestaan uit 1 woonlaag. Met een licht hellend dak bereiken deze recreatiewoningen een maximale nokhoogte van 3,6m. Door 1 woonlaag toe te passen wordt voorkomen dat recreanten vanuit de eerste verdieping van een recreatiewoning de tuin van familie [REDACTED] kan zien. De tuin van familie [REDACTED] is in de huidige situatie afgeschermd door een metershoge haag waardoor vanaf het maaiveld de tuin van familie [REDACTED] niet zichtbaar is. Omdat men er niet vanuit mag gaan dat deze haag ten alle tijden in stand gehouden wordt is onderling overeengekomen dat familie [REDACTED] extra beplanting in hun plannen opneemt die directe

zichtlijnen tussen het recreatiegebied en de tuin van familie [REDACTED] zal blokkeren. Dit dient beplanting te zijn die jaarrond grotendeels dicht zal zijn en welke een hoogte heeft van ten minste 2,5 meter zodat men vanaf maaiveld er niet overheen kan kijken. Tussen die beplanting en de erfgrans wordt een pad gemaakt. Dat pad zal doorgaans gebruikt worden als looppad voor de enkele stuks vee die daarover vanaf het binnenvverblijf naar het weiland kunnen lopen. Daarnaast kan familie [REDACTED], indien nodig, van dit pad gebruik maken om hun haag te onderhouden. In de huidige tekeningen is opgenomen dat er een bomenrij geplaatst wordt tussen het recreatiegebied en het perceel van de familie [REDACTED]. Deze bomenrij zal vervangen worden door struweel. Daarnaast zal familie [REDACTED] de recreatiewoning die het dichtst bij de tuin van familie [REDACTED] gepland is wat verplaatsen. Hierdoor wordt een hoek van het plangebied afgesneden waardoor de vermindering van het weidse uitzicht zo goed als mogelijk beperkt wordt.

De beplanting en de stuifwal zullen eerder aangelegd worden dan de recreatiewoningen. Daarmee wordt de beplanting de kans gegeven zich te vormen voordat er recreanten gebruik maken van het gebied.

Verder heeft familie [REDACTED] de wens uitgesproken dat er geen dakramen geplaatst worden in de B&B kamers ter plaatse van de huidige, nog te verbouwen, koeienstal waar vandaan de tuin en woning van familie [REDACTED] deels zichtbaar is. Dit om hun privacy te borgen. Uitzichtpunten waarvandaan de privacy van familie [REDACTED] niet geschaad kan worden zouden logischerwijs wel mogelijk gemaakt kunnen worden. Daaronder valt ook het dakterras wat gepland staat op de eerste verdieping aan de oostzijde van de voormalige koeienstal welke gesitueerd wordt op het meest zuidelijke punt van het nog te realiseren gebouw. Daarbij heeft familie [REDACTED] wel de eis uitgesproken dat er een extra boom geplant wordt die de zichtlijn vanuit het dakterras richting hen perceel blokkeert. Dit dient een boom te zijn die jaarrond grotendeels dicht is. Deze afspraak is gemaakt tussen [REDACTED] en [REDACTED] tijdens een kort bezoek door [REDACTED] aan het erf van familie [REDACTED] op 9 juli. Op dat moment heeft [REDACTED] vanaf een ladder beoordeeld dat er geen sprake is van schending van hun privacy vanaf het dakterras.

Bovengenoemd onderwerp heeft geen betrekking tot de aangevraagde bestemmingsplanwijziging maar heeft betrekking tot de aan te vragen bouwvergunning van het desbetreffende gebouw. Reden van vermelding van dit onderwerp in dit verslag is dat het in de gevoerde gesprekken wel uitgebreid besproken is.

De eventuele waardevermindering van het woonhuis van de familie [REDACTED] is tijdens het gesprek op 14 april niet inhoudelijk gesproken gezien familie [REDACTED] eerst tijd nodig heeft dit te laten onderzoeken door een deskundige. Na het gesprek op 14 april is dit onderwerp niet meer ter sprake gekomen.

Familie [REDACTED] heeft verder aangegeven onderstaand onderwerpen expliciet in dit verslag op te willen nemen, ondanks dit reeds in de planregels en bijbehorende toelichting opgenomen is;

- Planregels, artikel 8.1f
 - o Permanente bewoning van recreatieverblijven is niet toegestaan
- Toelichting, pagina 11
 - o Op het terrein van het buitengoed worden vijf nieuwe natuurhuisjes voor verblijfsrecreatie gerealiseerd. Dit worden comfort natuurhuisjes met wellnessvoorzieningen, vrij gelegen op het buitengoed. Ieder huisje biedt plaats aan 4 tot 8 personen. Eén van de huisjes wordt gerealiseerd in een deel van de bestaande werktuigenloods. Deze zal in eerste instantie ingezet worden als mantelzorgwoning. De overige vakantiewoningen worden volledig nieuw gebouwd.

Voor familie [REDACTED] zijn bovengenoemde onderwerpen van belang om te borgen dat er binnen de op dit moment aangevraagde bestemmingsplanwijziging geen permanente bewoning en/of uitbreiding van het aantal recreatiewoningen mogelijk is.

Tijdens de gesprekken heeft familie [REDACTED] naast de uiting van hun zorgen ook meermaals aangegeven de voorgenomen plannen van de familie [REDACTED] erg mooi te vinden, enkel vinden zij het jammer dat deze gepland zijn op het perceel grenzend aan hun perceel. Daarnaast heeft familie [REDACTED] ook aangegeven dat zij in het verleden nooit hinder hebben ondervonden van de bedrijfsvoering van de familie [REDACTED] in het huidige bestemmingsplan waaronder de melkveehouderij als ook de neventakken met betrekking tot de zorg en recreatie.

Bovenstaand verslag is opgesteld door familie [REDACTED] en door beide families als gezien, voor waarheid beschouwd en akkoord bevonden ondertekend te Eerde.

Namens familie [REDACTED]
ondertekend door:

Namens familie [REDACTED]
ondertekend door:

Datum

Datum

Toegevoegd als bijlagen:

- Oorspronkelijk landschapsplan Buitengoed de Stuifwal (dd. 26-08-2022)
- Gewijzigd landschapsplan Buitengoed de Stuifwal (dd. 05-05-2023)
- Toelichting bij gewijzigd landschapsplan
- Ontwerp koeienstal na verbouwing
- Foto's vanuit toekomstig uitzichtpunt aan achterzijde koeienstal
 - o Foto gemaakt op 15-4-2023 (bomen kaal)
 - o Foto gemaakt op 11-05-2023 (bomen groen)

Legenda

bestaande bedrijfs- woning en bijgebouw	haag/struweel
Bestaande schuur	struweel
Ons Boerderijke	terras vakantie- woning
bebouwing verblijfsrecreatie	omheining weide
verharding	fruitboom bestaand
halfverharding	fruitboom
speelplek/ligweide	boom droog
wandelpad	boom vruchtig
tuin prive	zichtlijn
tuin zakelijk	laagte
kruidenrijk grasland	heuvel 'stuifduin'
weide	groentetuin



VABIMPULS



VANDOREN
LANDSCHAP

Buitengoed de Stuifwal
Landschapsplan

26 augustus 2022



0 10 15 20

Legenda

bestaande bedrijfs- woning en bijgebouw	haag/struweel
Bestaande schuur	struweelhaag
Ons Boerderijke	struweel
bebouwing verblijfsrecreatie	terras vakantiewo- ning
verharding	omheining weide
halfverharding	fruitboom bestaand
speelplek/ligweide	fruitboom
wandelpad	boom droog
tuin privé	boom vochtig
tuin zakelijk	zichtlijn
kruidenrijk grasland	laagte
weide	heuvel 'stuifduin'
	groentetuin



VABIMPULS



VANDOREN
LANDSCHAP

Buitengoed de Stuifwal
Landschapsplan

5 mei 2023



0 10 15 20

Toelichting bij gewijzigd landschapsplan

Doorgevoerde wijzigingen landschapsplan:

- De bomenrij naast het koeienpad (dus parallel aan de weide en tuin van [REDACTED]) is komen te vervallen. De bestaande bomen parallel aan de huidige stal blijven staan (beuken).
- Vanaf de achterzijde van het bijgebouw van [REDACTED] is een fictieve lijn getrokken. Hier heeft men zicht op het weiland met de koeien en niet op de recreatiehuisjes.
- Recreatiehuisje V2 is naar binnen geschoven, zodat men vanuit de tuin het huisje niet ziet. Andersom zien de gasten de tuin van [REDACTED] niet.
- Op de locatie van de bomenrij (Zie punt 1) wordt een struweelhaag geplant. Hier komen streekeigen soorten in, die goed zijn voor lokale natuur. We proberen zoveel mogelijk bladhoudende beplanting te verwerken zoals Hulst en Jeneverbes.

Ter verduidelijking:

- Vanaf de huidige draad langs de perceelgrens komt er een koeienpad van 4m breed. Daarna een struweelhaag van 3m breed.
- Het recreatiehuisjes zijn 1 laag met kap (zie huidige, tijdelijke woning van [REDACTED])
- Recreatiehuisje V1 staat 8m uit de huidige kavelgrens.
- [REDACTED] kan, indien nodig, via het koeienpad met een kraan hun eigen sloot en haag onderhouden.



Datum foto: 15-04-2023



Datum foto: 11-05-2023