

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan ‘Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek’

Betreft: Bestemmingsplan NL.IMRO.0171.BP00641-ON01
Adres: Westermeerweg 3 te Tollebeek
Project: Realiseren van een zorginstelling

Zienswijzen zijn ingediend door:

Zienswijze 1

Accon avm juridisch advies b.v.
H. Sikkema
Postus 114
9100 AC Dokkum

Namens:

Omwonende 1

Zienswijze 2

Omwonende 2, 3, 4

Zienswijze 3

Omwonende 5

Samenvatting en beantwoording zienswijze 1

De zienswijze kan naar het oordeel van het college in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat en beantwoord:

1.1 Onderhoud sloot en schouwpad (1)

Indiener geeft onder verwijzing naar afspraken met het Flevolandschap aan niet te willen dat er binnen een strook van 6 meter ten opzichte van de sloot bomen, struiken of hekken worden geplaatst. Hij verwijst hierbij naar het belang van zijn bedrijfsvoering – meer in het bijzonder de afwatering van zijn gronden. Indiener verzoekt een schouwpad aan te leggen zodat de sloot via de kant van Triade ook goed onderhouden kan worden. Indiener geeft dat er geen personen (onbevoegd) zijn grondareaal mogen betreden.

1.1 Gemeentelijk reactie

In de structuurvisie 'Noordoostpolder 2025' zijn de kaders meegegeven voor erfuitbreidingen. Bij erfuitbreidingen wordt een 14 meter brede strook ingeruimd voor de landschappelijke inpassing. De bestaande erfsingels worden bij erfuitbreiding zonder knik doorgetrokken zodat ook de nieuwe situatie als een heldere hoofdvorm terug te zien in het landschap. Het toevoegen van een schouwpad tussen erfsingel en sloot past in beginsel niet binnen dit heldere ordeningsprincipe. Bij bestaande erven ligt er tussen sloot en erfsingel ook geen schouwpad. Onderhoud van sloten blijkt in deze situaties wel degelijk mogelijk. Er zijn oplossingen denkbaar waarbij het onderhoud van de sloten op een andere wijze dan met een kraan wordt gedaan.

De mogelijkheid om ter plaatse een erfuitbreiding te realiseren is overigens niet geheel nieuw. In de beheersverordening is al een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om het erf aan de achterzijde uit te breiden. Hierbij is een sloot met erfsingel een voorwaarde.

De afspraken die tussen indiener en Flevolandschap zijn gemaakt zijn bij voorliggende ontwikkeling niet relevant. Het betreft hier een andere situatie. Bovendien betreft dat een privaatrechtelijke afspraak terwijl er nu een bestuursrechtelijke afweging voor ligt. De gronden van Flevolandschap liggen in de gemeente Urk en betreffen een natuurontwikkeling. Voorliggend plan betreft de uitbreiding van een voormalig erf.

Het belang van een goede landschappelijke inpassing wordt in voorliggend geval door de gemeente in beginsel zwaarder gewogen dan de wens van indiener om een schouwpad op de gronden van Triade aan te leggen. Wat de gemeente betreft komt de erfsingel bij voorkeur op een afstand van twee meter tot het hart van de erfsloot in een rechte lijn met het verlengde van de bestaande erfsingel.

*Op 29 juni 2020 heeft er een gesprek plaats gevonden tussen Triade en indiener. In dit overleg is een oplossing besproken die ziet op een onderhoudspad van 2 meter tussen de sloot en de nog steeds 6 meter brede erfsingel. Gelet op de draagvlak voor het plan kan de gemeente instemmen met het 2 meter terugleggen van de erfsingel. Naar aanleiding van het overleg op 26 oktober 2020 tussen Triade, indieners en gemeente is het onderhoudspad over de hele noordzijde van het perceel Westermeerweg 3 doorgetrokken. Zo komt er geen 'knik' in de erfsingel. **De toelichting en bijlage 1 'Erfinrichting' bij de regels zijn hiervoor aangepast.***

1.2 Erfuitbreidingsmogelijkheden

Indiener voorziet vanwege het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk - Zorginstelling' problemen bij een eventuele uitbreiding van Westermeerweg 5 en 7. Indiener verzoekt om de Westermeerweg 3 op een vergelijkbare wijze te bestemmen als een plattelandswoning.

1.2 Gemeentelijke reactie

Het instrument 'plattelandswoning' geeft alleen mogelijkheden voor het onderbouwen van burgerbewoning van voormalige bedrijfswoningen en de milieutechnische inpassing hiervan ten opzichte van het oorspronkelijk bijbehorende bedrijf. Dit instrument kan dus niet toegepast worden om een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van een derde bedrijf te onderbouwen.

Voor de voorliggende situatie wordt gebruik gemaakt van een onderbouwing aan de hand van de richtafstanden als beschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (zie ook: paragraaf 5.5 in de toelichting van het bestemmingsplan). De kortste afstand van de nieuw toe te voegen

gevoelige functie (zorgappartement) ten opzichte van Westermeerweg 5 is ca. 200 m en ten opzichte van Westermeerweg 7 ca. 500m. Het blokje arbeiderswoningen (ook gevoelige functies) ligt al tussen Westermeerweg 3 en Westermeerweg 5 en 7 in. Het plan zorgt er dus niet voor dat de uitbreidingsmogelijkheden van Westermeerweg 5 en 7 verder beperkt worden dan nu al het geval zou zijn als gevolg van de reeds bestemde burgerwoningen. Op Westermeerweg 7 zijn een grondgebonden agrarisch bedrijf en als ondergeschikte nevenfunctie tot 2.500 m² intensieve veehouderij toegestaan. Bij grondgebonden agrarische bedrijven zijn bij recht o.a. akkerbouw (richtafstand 30 m) en een grondgebonden melkveehouderijbedrijf toegestaan (richtafstand 100 m). Als ondergeschikte nevenfunctie is ook tot 2.500 m² intensieve veehouderij toegestaan (richtafstand .200 m) toegestaan. Omdat het landelijk gebied aan te merken valt als een gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap terug gebracht worden naar respectievelijk 10 m, 50 m en 100 m. De uitbreidingsmogelijkheden van Westermeerweg 5 zijn op grond van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in de beheersverordening 'Landelijk gebied' en de beleidsruimte van structuurvisie 'Noordoostpolder 2025' beperkt tot een maximale erfbreedte van 150 m. Daarmee kan altijd aan de bovenstaande richtafstanden worden voldaan. Er is dus geen sprake van het beperken van uitbreidingsmogelijkheden als gevolg van voorliggend plan. Voor Westermeerweg 7 geldt hetzelfde zij het dat de afstanden nog groter zijn. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit punt.

1.3 Bedrijfsvoering

Indiener geeft tevens aan dat de bestemmingswijziging van Westermeerweg 3 geen belemmering mag vormen voor zijn landbouwwerkzaamheden, zoals spuiten, beregenen, zaaien en oogsten. Indiener vraagt om de bestemming dusdanig aan te passen dat de agrarische bedrijven in de buurt hun werkzaamheden kunnen voortzetten op de wijze zoals zij die voorstaan.

1.3 Gemeentelijke reactie

De akkers van indiener houden de huidige agrarische bestemming. Hier is het bij recht (net als voorheen) toegestaan om een grondgebonden agrarisch bedrijf te voeren. Voor bedrijfsactiviteiten zoals spuiten, beregenen, zaaien en oogsten zijn in het Activiteitenbesluit geen regels opgenomen die, als gevolg van de nieuwe maatschappelijke bestemming op Westermeerweg 3, aanzienlijke beperkingen aan de bedrijfsvoering opleggen. Indiener wordt niet onevenredig beperkt in zijn bedrijfsvoering.

1.4 Aantal bewoners (1)

Indiener geeft zekerheid te willen over het maximale aantal van 24 bewoners. Op grond van een tekening vreest hij uitbreiding naar 32 bewoners.

1.4 Gemeentelijke reactie

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogen 'maximaal 24 woonzorgappartementen' worden gebouwd. De gedachte hierachter is dat er maximaal 24 éénpersoons woonzorgappartementen toegestaan zijn. Omdat het ontwerpbestemmingsplan niet aangeeft hoeveel personen maximaal in een appartement mogen wonen is de opgenomen regeling onvoldoende duidelijk. **Het plan is op dit punt aangepast.** In de regels wordt het maximum aantal bewoners op 24 gesteld. In de definitie van 'woonzorgappartement' is nader bepaald dat er per appartement niet meer dan één bewoner gehuisvest is. Naar aanleiding van het overleg tussen Triade en indieners op 26 oktober 2020 is de regeling verder uitgewerkt. In de definitie voor dagbesteding is nu bepaald dat er in totaliteit niet meer dan 24 cliënten/bewoners op het erf aanwezig mogen zijn. Dit is extra geborgd in de bestemmingsomschrijving en in de specifiek gebruiksregels voor strijdig gebruik.

Indiener verwijst naar een tekening die rekening houdt de uitbreiding van het aantal woonzorgappartementen naar 32. Wij weten niet zeker naar welke tekening indiener verwijst, in het bestemmingsplan is deze tekening niet opgenomen. Wij weten wel dat aanvrager in eerste instantie een concreet plan had voor 24 bewoners en rekening hield met een eventuele doorgroei naar 36 bewoners. Wellicht dat er in de gewisselde tekeningen tussen initiatiefnemer en indiener een dergelijke reservering van ruimte is opgenomen. De gemeente heeft voor nu aangegeven medewerking te verlenen aan niet meer dan 24 bewoners. Met voorliggend bestemmingsplan worden ook niet meer plaatsen mogelijk gemaakt (zie: aanpassing hierboven). Indien Triade op termijn toch wenst uit te breiden naar 32 bewoners dan past dat niet binnen het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor dient de initiatiefnemer een nieuwe ruimtelijke procedure te doorlopen waarin opnieuw een

afweging gemaakt zal moeten worden. Tegen een nieuwe procedure staat overigens ook opnieuw rechtsbescherming open.

1.5 Soort cliënten (1)

Indiener geeft aan te willen dat het 'type' bewoner beperkt blijft tot mensen met een geestelijke of lichamelijke beperking. Indiener geeft aan niet te willen dat er bijvoorbeeld ex-gedetineerden of ex-verslaafden komen.

1.5 Gemeentelijke reactie

*Indiener stelt terecht dat het type bewoner in het ontwerpbestemmingsplan niet wordt ingekaderd. Volgens Triade wordt de locatie ingericht voor bewoners met een verstandelijke beperking. In de nieuwe regeling wordt met de definitie van het begrip 'zorginstelling' geregeld dat de zorg wordt beperkt tot cliënten en/of bewoners met een verstandelijke beperking. De gemeente kan hier mee instemmen. **De regels van het bestemmingsplan zijn op dit punt aangepast.***

1.6 Verkeersveiligheid (1)

Indiener stelt dat als gevolg van de ontwikkeling de verkeerssituatie minder veilig wordt. Hij wijst hierbij op de ligging van de inrit in een bocht. Indiener geeft aan dat de maximumsnelheid van 60 kilometer per uur in de praktijk overschreden wordt. Ook wijst hij op het recreatief gebruik van de weg door wandelaars, hardlopers en fietsers. Voor de verkeersveiligheid en gelet op de slechte staat van de berm zou indiener graag zien dat er een fietspad aangelegd wordt.

1.6 Gemeentelijke reactie

De capaciteit van de Westerveerweg is ruim voldoende om het aantal verkeersbewegingen op te vangen (zie: paragraaf 3.3.3 toelichting bestemmingsplan). Ook de maatvoering van de inrit voldoet om het aantal verkeersbewegingen af te handelen. De ontwikkeling van een woonzorginstelling betekent slechts een beperkte intensivering van het aantal verkeersbewegingen te opzichte van de bestaande feitelijke situatie. Uitgaande van de maximale invulling van de vorige agrarische bestemming is de toename van het aantal verkeersbewegingen nog kleiner. Bovendien zal de nieuwe bestemming minder verkeersbewegingen van landbouwvoertuigen genereren dan een agrarische bestemming. De beperkte feitelijke toename van het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de verkeersveiligheid.

Indiener wijst een op een bestaande situatie die volgens hem al gevaarlijk is. Verkeersgedrag laat zich niet regelen in een bestemmingsplan. Handhaving van de maximumsnelheid is een verantwoordelijkheid van de politie.

Triade heeft aangegeven om samen met de omwonenden op te zullen trekken om bij de gemeente te pleiten voor maatregelen om de verkeerssituatie veiliger te maken. Initiatiefnemer en omwonenden hebben wat dit betreft hetzelfde belang. Triade heeft in samenspraak met de burens een brief opgesteld en ingediend waarin deze verkeerssituatie wordt geagendeerd. Dit punt wordt opgepakt in relatie tot het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit punt.

Samenvatting en beantwoording zienswijze 2

De zienswijze kan naar het oordeel van het college in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat en beantwoord:

2.1.1 Soort cliënten (2)

Indieners menen dat de toegekende bestemming 'Maatschappelijk' te veel ruimte voor allerlei soorten zorgcliënten. Indieners willen deze bestemming verder ingekaderd zien, met name het uitsluiten van verslavingszorg, ex-gedetineerden, psychiatrische patiënten. Deze typen van zorg zijn aldus indieners niet geschikt in de nabijheid van woningen met gezinnen met jonge kinderen. Indieners willen voor de toekomst ook uitsluiten dat er bijvoorbeeld een asielzoekerscentrum of huisvesting voor arbeidsmigranten in komt.

2.1.1 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 1.5. Een asielzoekerscentrum of huisvesting arbeidsmigranten is nu niet aan de orde. Mocht een dergelijke ontwikkeling zich voordoen dan zal er getoetst worden aan het dan geldende beleid en zal er een nieuwe ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden. Tegen een dergelijke procedure staat de wettelijke rechtsbescherming open.

2.1.2 Dagbesteding en geluid

Indieners geven aan dat dagbesteding niet is ingekaderd in het bestemmingsplan. Dit betekent volgens indieners dat er allerlei activiteiten georganiseerd kunnen worden die voor overlast zorgen. Indieners geven aan van initiatiefnemer begrepen te hebben dat dit perceel uitermate geschikt is voor het zagen en kloven van bomen/haardhout. Indieners stellen dat dit ontzettend veel geluidsoverlast geeft. Indieners vinden dat dit soort activiteiten moeten uitgesloten worden via de regels van het bestemmingsplan. Indieners geven verder aan dat dit ervoor zorgt dat de dagbesteding een milieu-inrichting wordt, die moet voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Volgens indieners is daar geen onderzoek naar gedaan, en is dit (in de buitenlucht) op korte afstand van woningen niet toegestaan. Indiener stelt dat het plan hierom in strijd is meteen goede ruimtelijke ordening. Indieners stellen dat de nieuwe doelgroep qua werkzaamheden aanzienlijk meer geluid maakt dan de (voormalige) agrariër.

2.1.2 Gemeentelijke reactie

*Op het overleg van 15 juni 2020 tussen Triade en indieners heeft Triade aangegeven de huidige locatie aan de Vormtweg te Urk aan te houden en dat het zagen, kloven en verkopen van hout daar plaats blijft vinden en niet verplaatst wordt naar de Westerveerweg. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan specifiek opgenomen dat het zagen, kloven en verkopen niet is toegestaan op Westerveerweg 3. **De regels van het bestemmingsplan zijn op dit punt aangepast.** Voor het overige heeft het Activiteitenbesluit zijn eigen werking en zullen de dagbestedingsactiviteiten aan de geldende regels moeten voldoen.*

2.1.3 Woongenot

Indieners stellen voorts dat de doelgroep ook vocaal meer geluid maakt dan een doorsnee burger en dat de doelgroep hierin moeilijker te corrigeren is. Indieners geven aan dat dit onwenselijk in de directe nabijheid van particuliere woningen. Indieners geven aan dat zij bewust in landelijk en agrarisch gebied zijn komen wonen en dat voorliggend initiatief op korte afstand is iets totaal anders is dan wat zij voor ogen hebben bij agrarisch gebied. Indieners geven aan in agrarisch gebied te genieten van de rust en geluiden van de natuur. Indieners geven aan dat dit straks verleden tijd is en dat een en ander een sterke negatieve invloed heeft op hun woongenot.

2.1.3 Gemeentelijke reactie

De huisvesting van mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag is een samenleving waar waarde wordt gehecht aan participatie en inclusiviteit geen functie die per sé op afstand van reguliere woonfuncties geplaatst moet worden. De nieuwe functie kan een invloed hebben op het woongenot. Deze invloed is echter, mede gelet op de aangepaste paragraaf 5.5 over milieuzonering en de daarin opgenomen zonering (zie ook: gemeentelijke reactie 2.8), niet zodanig dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot.

2.1.4 Externe cliënten dagbesteding

Indieners geven daarnaast aan dat het bestemmingsplan de mogelijkheid dat ook externe cliënten gebruik maken van de dagbesteding niet uitsluit. Indieners willen graag dat gelet op extra verkeersbewegingen en overlast een dergelijk verbod alsnog wordt opgenomen.

2.1.4 Gemeentelijke reactie

Triade heeft aangegeven (zie: 1.4) bereid te zijn het totaal aantal plaatsen voor woonzorg en dagbesteding te beperken tot maximaal 24 personen tegelijkertijd. Onder 1.4 en 1.5 is aangegeven hoe het bestemmingsplan wat betreft aantal en tyoe gebruikers is aangepast ten opzichte het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Parkeren

Indieners geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een behoefte aan vijftien parkeerplekken en dat daar uitgegaan wordt van één begeleider op vier cliënten (en op piekmomenten van een verhouding drie op acht). Indieners bestrijden dat dit voldoende parkeergelegenheid biedt. Indieners geven aan door Triade uitgenodigd te zijn om in Lelystad te kijken bij één van hun woonvoorzieningen met een vergelijkbare doelgroep. Indieners hebben dit gedaan. Daar is indieners verteld dat veel cliënten één-op-één-begeleiding hebben. Dit betekent volgens indieners dat 15 parkeerplaatsen volstrekt onvoldoende is om te voorzien in de parkeerbehoefte. Indieners dragen verder aan dat familiebezoek, externe bezoekers van de dagbesteding en bezoek van ondersteunende diensten (bijv. interieurverzorging/maaltijdbezorging) hierin nog niet meegenomen. Indieners zijn daarom niet overtuigd dat voldaan kan worden aan de eis van voldoende parkeergelegenheid creëren op eigen terrein. Indieners willen voorkomen dat er geparkeerd gaat worden voor hun woningen of in de berm van de aldus indieners nu al onveilige Westermeerweg. Daarnaast geven indieners aan dat in de planregels niet geborgd dat de (minimaal) 15 parkeerplekken ook daadwerkelijk aangelegd moeten worden.

2.2 Gemeentelijke reactie

In paragraaf 3.3 van de toelichting wordt ingegaan op de verwachte parkeerdruk. Triade heeft in het overleg met indieners op 15 juni 2020 laten weten bereid te zijn geen 15 maar 25 parkeerplaatsen te realiseren. De paragraaf 3.3 in de toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. In het artikel 'Overige regels' is juridisch geborgd dat er op het eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de paviljoens zal inzichtelijk gemaakt moeten worden dat aan deze voorwaarde voldaan kan worden.

2.3 Verkeersveiligheid (2)

Indieners geven verder aan een verdere toename van de volgens indieners onveilige verkeerssituatie in het betreffende deel van de Westermeerweg te voorzien. Indieners geven aan dat Westermeerweg 3 een onoverzichtelijke bocht ligt met meerdere in- en uitritten, hier wordt volgens indieners vaak harder gereden dan de toegestane 60 kilometer per uur. Indieners geven verder aan dat er geen uitwijkmogelijkheid is om de berm in te lopen of te fietsen. Ook wijzen ze er op dat er geen fiets- of voetpad aanwezig is. Indieners geven aan in het verleden al aangekaart te hebben dat er iets gedaan moet worden aan deze in hun optiek zeer onveilige verkeerssituatie. Indieners voeren aan dat het probleem groter wordt indien de soms onberekenbare cliënten over deze weg wandelen of fietsen. Verder wijzen indieners op het toenemende recreatief gebruik van de Westermeerweg. Indieners stellen dat het ook voor deze weggebruikers noodzakelijk is dat de veiligheid van de weg wordt verbeterd. Indieners willen een onderzoek door een deskundige naar de verkeersveiligheid van dit deel van de Westermeerweg en effectieve maatregelen ter bevordering van de verkeersveiligheid.

2.3 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 1.6

2.4 Aantal verkeersbewegingen

Indieners geven aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet substantieel hoger ligt dan in de oude situatie. Dit is volgens indieners onjuist. Indieners geven aan dat bij de gemeente bekend is wat voor kleinschalige agrarische bedrijfsvoering op dit perceel van toepassing was (uit milieu-informatie), mede door het feit dat er jaren is geprocedeerd tussen de agrariër en Domeinen. Indieners geven aan dat feitelijke verkeersbewegingen per dag minder dan tien betroffen.

2.4 Gemeentelijke reactie

In de nieuwe situatie zullen er waarschijnlijk meer verkeersbewegingen zijn dan in de bestaande feitelijke situatie. De bestaande planologische situatie geeft echter ruimte voor meer verkeersbewegingen dan de bestaande feitelijke situatie. Formeel zou de nieuwe planologische situatie vergeleken moeten worden met de bestaande planologische situatie. Dit wordt al snel een theoretisch verhaal. Om duidelijkheid te geven is in de toelichting de nieuwe planologische situatie vergeleken met de bestaande feitelijke situatie. Hieruit blijkt dat de capaciteit van de weg ruim voldoende om het aantal verkeersbewegingen af te handelen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is op dit punt voldoende aannemelijk gemaakt.

2.5.1 Aantal bewoners (2)

Indieners wijzen er op dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de exacte inrichting van het perceel nog niet bekend is. Indieners geven echter aan al een concept-erfinrichtingsplan gezien dat is verstrekt door initiatiefnemer Triade. Hierop is aldus indieners te zien dat er ruimte wordt gelaten voor acht extra wooneenheden. Triade heeft volgens indieners aangegeven dat dit ook hun wens is en blijft, omdat 24 woningen voor hen economisch niet rendabel zou zijn. Indieners geven aan in de planregels te zien dat het aantal is begrensd op maximaal 24. Indieners willen echter een harde garantie hebben dat dit in de toekomst dus niet nog verder uitgebreid wordt.

2.5.1 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijk reactie 1.4

2.5.2 Gebruik bedrijfswoning

Indieners geven aan dat niet duidelijk wordt wat de bedoeling is met de bedrijfswoning. Ze willen niet dat in de toekomst ook hierin nog extra bewoners worden gehuisvest (boven de maximaal toegestane 24).

2.5.2 Gemeentelijke reactie

*De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt volgens de toelichting van het plan betrokken bij de bedrijfsvoering. In de aangepaste regels van het bestemmingsplan is geregeld dat er binnen het bestemmingsvlak maximaal 24 cliënten/bewoners zijn toegestaan. De regels van het ontwerpbestemmingsplan stonden binnen het bouwvlak maximaal één bedrijfswoning toe. Triade heeft op het overleg met omwonenden en gemeente van 26 oktober 2020 aangegeven de oorspronkelijke bedrijfswoning niet voor de huisvesting van cliënten of als bedrijfswoning te gaan gebruiken. Om hierover duidelijkheid te scheppen heeft Triade de gemeente gevraagd de mogelijkheid voor een bedrijfswoning geheel uit het bestemmingsplan te schrappen. **De regels van het bestemmingsplan zijn op dit punt aangepast.***

2.5.3 Afwijkingmogelijkheden

Indieners wijzen verder op de in hun ogen ruime afwijkingmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft voor afwijkingen in maten, afmetingen en percentages. Indieners geven aan dat gelet op het grote oppervlakte een afwijking op het bebouwingspercentage van maximaal 10 procent, de mogelijkheid geeft om een extra gebouw te realiseren. Dit vinden zij onwenselijk. Ook de mogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde vinden zij veel te ruim. Indieners verzoeken alle afwijkingmogelijkheden uit artikel 7 te schrappen.

2.5.3 Gemeentelijke reactie

*De opgenomen regeling is opgenomen met het oog op flexibiliteit en gangbaar in alle bestemmingsplannen in de gemeente Noordoostpolder. Pas na nadere afweging zal invulling gegeven worden aan afwijking. Er is geen aanleiding om voor voorliggend bestemmingsplan een afwijkende regeling op te nemen. Wel zal de afwijkingmogelijk onder g. (parkeren en stalling) geschrapt worden, dit is al afdoende geregeld in het artikel 'Overige regels'. **De regels van het bestemmingsplan zijn op dit punt aangepast.***

2.5.4 Privacy

Indieners stellen wat betreft de erfsingel dat deze in verband met privacy in alle seizoenen het zicht op hun percelen moet afschermen.

2.5.4 Gemeentelijke reactie

De erfsingel zal aangelegd worden conform het standaard beplantingsplan (zie: bijlage 1 van de regels) dat bij erfuitbreidingen wordt gehanteerd. Het beplantingsplan is qua soorten afgestemd op de historie van de erfsingels in de Noordoostpolder. Deze erfsingel is niet wintergroen dus van volledige afscherming in de winter is geen sprake. Door de onderbegroeiing (takken) zal echter ook in de winter een deel van het zicht weggenomen worden. In de zomermaanden (wanneer zowel de cliënten van Triade als indieners waarschijnlijk het meeste gebruik zullen maken van de buitenruimte respectievelijk tuin) zal de erfsingel groen zijn en het zicht over en weer afschermen. De ontwikkeling kan in enige mate invloed hebben op de privacy. Er is echter naar het oordeel van de gemeente geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy.

2.5.5 Gevaar cliënten

Indieners geven aan van enige cliënten die op Westermeerweg 3 komen wonen te weten dat zij mogelijk een gevaar vormen voor hun kleine kinderen in het geval de cliënten onverhoopt buiten het zicht van hun begeleiders vallen. Indieners geven aan dat indien het plan toch doorgaat hierover concrete afspraken te willen maken.

2.5.5 Gemeentelijke reactie

Het toezicht van Triade op haar cliënten valt niet onder de reikwijdte van wat in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Triade en indieners kunnen samen afspraken maken over beheer en veiligheid. Triade heeft aangegeven bereid te zijn hierover structureel in gesprek te blijven.

2.5.6 Geluidswering

Indieners geven aan dat een eventuele afscherming ook geluidswerend moet zijn.

2.5.6 Gemeentelijke reactie

In paragraaf 5.5 van de toelichting in en gemeentelijke reactie 2.1.3 wordt ingegaan op milieuzonering. Er hoeven geen geluidswerende maatregelen getroffen te worden. In het achtergebied (1 meter achter voorgevel) mag een erf- of perceelsafscheiding met een hoogte van 2m gebouwd worden. Het staat Triade vrij om dit in overleg met de omwonenden uit te voeren in de vorm van een geluidsdempende voorziening.

2.5.7 Onderhoud sloot en schouwpad (2)

Indieners geven ver aan dat bij de inrichting van de erfsingel rekening worden gehouden met het vrijhouden van een gebied ten behoeve van het verplicht (mechanisch) slootonderhoud.

2.5.7 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 1.1

2.6.1 Provinciaal beleid

Indieners geven aan dat er in de toelichting verwezen wordt naar verouderd provinciaal beleid. Volgens indieners is het provinciale beleid en de regelgeving is sinds kort weergegeven in de Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma. Dit is volgens indieners nog niet verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Volgens indieners raakt dit plan een provinciaal belang omdat er een niet-agrarische functie wordt toegevoegd in het landelijke gebied. Daarnaast is het initiatief volgens indieners ook in strijd met provinciale regelgeving. Zo wordt volgens initiatiefnemers in de Omgevingsverordening aangegeven dat niet-agrarische activiteiten op bestaande bouwpercelen moeten worden gevestigd en uitbreiding van de bestaande bouwpercelen niet is toegestaan. Indieners geven aan dat in voorliggend geval het bouwperceel met meer dan 2000 m² meter uitgebreid wordt. Daarnaast geldt volgens indieners als randvoorwaarde dat een initiatief kleinschalig moet zijn. Het huidige plan voldoet volgens indieners niet aan dit criterium.

2.6.1 Gemeentelijke reactie

De omgevingsvisie (FlevolandStraks) is besproken in de toelichting. Het omgevingsprogramma is niet besproken. In de omgevingsverordening worden geen regels gesteld die relevant zijn voor de ontwikkeling. De toelichting van het bestemmingsplan is wat betreft het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening aangevuld en verduidelijkt.

2.6.2 Beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied'

Indieners wijzen er op dat de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' aan geeft dat een nieuwe functie op voormalige agrarische bedrijfspercelen kleinschalig moet zijn. Om te

bepalen wat kleinschalig is verwijzen indieners naar artikel 4.2 van de beleidsregel. De aard, omvang en verkeersaantrekkende werking van dit initiatief is volgens indiener dusdanig dat niet gesproken kan worden van een kleinschalig initiatief. Bovendien wordt volgens indiener niet voldaan aan het criterium dat maximaal 30% van het (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt bebouwd (artikel 4.2, onder c van de beleidsregel). Gezien het voorgaande is er volgens indieners sprake van strijdigheid met provinciale regelgeving en dus ook strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2.6.2 Gemeentelijke reactie

*De beleidsregel heeft geen directe werking voor de gemeente. Met de provincie is vooroverleg gevoerd over het plan. De provincie heeft aangegeven dat er duidelijkheid moet zijn over het aantal bewoners. Dit is inmiddels verduidelijkt (zie: o.a. gemeentelijk reactie 1.4) en vastgelegd op 24 personen in totaal. Ook vraagt de provincie aandacht voor het maximale bebouwingspercentage, de landschappelijke inpassing en afstemming met de woonvisie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen het plan dus aangenomen mag worden dat de opmerkingen naar tevredenheid zijn verwerkt en dat de provincie in kan stemmen met de schaal van de ontwikkeling. Indieners geven aan dat er niet wordt voldaan aan het maximale bebouwingspercentage uit de beleidsregel. In het regels is opgenomen dat 37% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Dit betreft een afgeleide van 20% van het bestemmingsvlak. Voor de duidelijkheid is in de regels opgenomen het opgenomen bebouwingspercentage van maximaal 37% (verbeelding) van het bouwvlak overeenkomt met een bebouwingspercentage van maximaal 20% van het bestemmingsvlak. **De regels van het bestemmingsplan zijn op dit punt iets verduidelijkt.***

2.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

Indieners zijn het oneens met de conclusie in de toelichting er geen sprake is van een ladderplichtig initiatief. Indieners verwijzen naar de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indieners stellen dat hier niet alleen gaat op een bestemmingswijziging maar ook om een toename van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een maatschappelijke bestemming van 24 woon-zorgeenheden inclusief dagbesteding. Dit zorgt volgens indieners voor een dusdanige toename van ruimtebeslag dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Indieners wijzen ook op de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen en diverse binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, ook die onderdelen moeten volgens indieners worden meegenomen in het onderzoek. Omdat het onderzoek ontbreekt in dit bestemmingsplan wordt volgens indieners niet voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Indieners geven aan dat ook bij niet-ladderplichtige initiatieven moet worden onderbouwd of de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Volgens indieners kan dit (op dit moment) niet onderbouwd worden omdat de twee 'oude' locaties van Triade niet zijn ontdaan van de maatschappelijke bestemming.

2.7 Gemeentelijke reactie

De vigerende agrarische bestemming staat toe dat 100% van het bebouwingvlak bebouwd wordt, tevens is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen die (onder voorwaarden) een erfuitbreiding overeenkomstig de erfuitbreiding die Triade wil realiseren mogelijk maakt. Wij zien vanwege de schaalvergroting in de landbouw veel agrarische erven vrijkomen, zo ook Westermeerweg 3. Door een nieuwe invulling te geven aan bestaande vastgoed (de oorspronkelijke schokbetonschuur en bedrijfswoning blijven behouden) wordt juist bijgedragen aan de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking. De nieuwe bestemming staat slechts 20% bebouwing van het bestemmingsvlak toe. De in het plan opgenomen erfuitbreiding aan de achterzijde is maatwerk. Aan de huidige agrarische bestemming kan vanwege de ligging van het perceel (aan drie kanten omsloten door erfsingel, bosperceel en natuurontwikkeling) niet op een doelmatige wijze invulling worden gegeven. Door de maximale bouwbaarheid te beperken tot 20% van het bestemmingsvlak wordt het ruimtebeslag beperkt. De landschappelijke inpassing is geborgd middels de erfsingel.

Wat betreft de 'oude' locaties geldt dat Ankerpad 4 in 2008 een maatschappelijke bestemming (beperkt tot zorg en verblijf verstandelijk gehandicapten) heeft gekregen. Triade huurde deze locatie van Mercatus maar stoot de locatie af na realisatie van de locatie aan de Westermeerweg 3. Omdat het eigendom van een derde partij betreft heeft Triade het niet in de hand om hier de maatschappelijke bestemming te verwijderen. Pas als er concreet zicht is op een nieuwe invulling zal de eigenaar een ruimtelijke procedure starten. Dan zal de gemeente beoordelen of een en ander wenselijk en uitvoerbaar is. De andere 'oude' locatie Espelerweg 10-2 heeft een woonbestemming. In 2003 is hier aan Triade een vrijstelling verleend voor woonzorg. Deze vrijstelling is niet overgenomen in de bestemmingsplannen van 2004 en 2010. De huidige woonzorgactiviteiten van Triade vallen

derhalve onder het overgangsrecht. Als het woonzorg-gebruik hier een jaar onderbroken wordt dan vervalt het overgangsrecht. Het is niet aannemelijk dat een nieuwe gebruiker precies conform het vergunde uit de voeten kan – het recht om ter plaatse woonzorg aan te bieden vervalt dus waarschijnlijk vanzelf. De behoefte aan de woonzorgfunctie blijkt evident uit de bereidheid van Triade om te investeren in de locatie.

*De wijzigingsbevoegdheid is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan iets anders geformuleerd. Door te scherper formuleren van de wijzigingsvoorwaarden en het opnemen van de bestemmingen 'Wonen – Voormalige agrarische erven' en 'Groen – Erfsingel' is beter afgebakend dat bij wijziging maximaal één reguliere woning mogelijk is. **De regels en de toelichting van het bestemmingsplan zijn op dit punt aangepast.** Voor wat betreft de afwijkingsmogelijkheden zie: gemeentelijke reactie 2.5.3.*

2.8 Milieuzonering

Indieners stellen dat in de toelichting wordt geconcludeerd dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid en geur en dat toch de conclusie wordt getrokken dat hun woon- en leefklimaat per saldo een verbetering zal ondergaan ten opzichte van de 'oude' functie. Indieners bestrijden dit ten zeerste. Indieners geven aan van een zeer kleinschalig agrarisch bedrijf (1 trekker en 1 auto en drie keer per week een melkwagen) naar een compleet mini-dorp te gaan waar 24 uur per dag en 365 dagen per jaar geleefd en gewerkt wordt. Indieners stellen dat zijn van hun voormalige burens totaal geen hinder ondervonden, enkel plezier van de aanwezige dieren. Indieners stellen nu geconfronteerd te worden met 24 bewoners met moeilijk verstaanbaar gedrag en een groot aantal medewerkers. Indieners wijzen daarnaast op geluidsproducerende activiteiten die worden ondernomen om de groep cliënten bezig te houden. Indieners stellen dat een deel van de cliënten zijn aanzienlijk luidruchtiger dan de gemiddelde burger. Indieners verwachten per saldo een forse toename van geluidshinder, waardoor het woon- en leefklimaat volgens hen verslechtert.

Indieners bestrijden dat de zorgfunctie kan worden vergeleken met een verpleeghuis/dagverblijf, categorie 2. Indieners vinden dit een onterechte vergelijking omdat de doelgroep voor een verpleeghuis is substantieel anders dan de doelgroep voor deze locatie. Indieners verwachten dat dit initiatief in een hogere milieucategorie valt dan 2, waardoor de richtafstanden voor geur en geluid groter zullen zijn. Met andere woorden: volgens ons is er geen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

2.8 Gemeentelijke reactie

Zie paragraaf 5.5 van de toelichting. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de paragraaf 5.5.3.2 enigszins herschreven. De nieuwe tekst is:

[...]

De ontwikkeling behelst de transformatie van het voormalig agrarische erf Westermeerweg 3 naar een woonzorglocatie waar tevens dagbesteding wordt aangeboden. Een dergelijke zorgfunctie kan deels worden vergeleken met een reguliere woonfunctie en deels met de categorieën 'dagverblijf' en 'verpleeghuis' zoals die zijn opgenomen in de handreiking bedrijven en milieuzonering. Voor een reguliere woonfunctie geldt geen richtafstand. De functies 'dagverblijf' en 'verpleeghuis' zijn respectievelijk ingeschaald in milieucategorie 1 en 2. Er zijn geen andere milieucategorieën in de lijst opgenomen die de lading van de toekomstige activiteiten van Triade beter beschrijven. Voor categorie 2 geldt een grootste richtafstand van 30 meter op basis van mogelijke geluidshinder. De gemeente Noordoostpolder merkt haar landelijk gebied aan als een 'gemengd gebied'. Hierdoor kan de richtafstand 1 stap naar beneden bijgesteld worden. De grootste richtafstand is dan 10 meter.

De dichtstbijzijnde gevoelige functies betreffen de woonfuncties aan de Westermeerweg 5a t/m 5c. De onderlinge afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemming is 0 meter. Omdat deze zone voornamelijk wordt ingenomen door de verplichte erfsingel is het niet aannemelijk dat er op minder dan 10 meter van de woonbestemming woonzorg- of dagbestedingsactiviteiten plaats zullen vinden. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan met een functieaanduiding een zone van tien meter rond de naastgelegen woonbestemming opgenomen. Binnen deze zone worden de woonzorg- en dagbestedingsactiviteiten uitgesloten. Hiermee is voldoende aangetoond dat de nieuwe functie ruimtelijk inpasbaar is.

De regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn op dit punt aangepast. Zie voor wat betreft eventueel geluidsproducerende activiteiten met betrekking tot dagbesteding gemeentelijke reactie 2.1.2.

2.9 Natura2000 gebieden

Indieners geven aan dat uit de stikstofdepositieberekening blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie. Zij zijn hiervan niet overtuigd. Indieners geven aan dat van belang is welke invoergegevens gebruikt worden. Als deze te positief zijn ingeschat, dan leidt dit volgens indieners tot een te positieve conclusie. Indieners geven aan zich het recht voor te behouden om hier

nader onderzoek naar te doen. Volgens indieners kan ook bij een geringe toename er al sprake zijn van significant negatieve effecten op Natura2000 gebieden.

2.9 Gemeentelijke reactie

In bijlage 4 van de toelichting is een stikstofberekening (AURIUS) gevoegd. Per 15 oktober 2020 wordt er een nieuwe berekeningsmethode gehanteerd. De berekening in de bijlage van de toelichting is naar aanleiding hiervan geactualiseerd. Wij hebben de aangepaste stukken gewisseld met de provincie Flevoland die bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. Hieruit zijn geen beletselen naar voren gekomen. Uit de stikstofberekening blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met een negatief effect op Natura2000-gebieden. Er is geen aanleiding om de resultaten van de berekening in twijfel te trekken. De ingevoerde gegevens zijn gecontroleerd en komen, gelet op de beoogde bedrijfsvoering en bouwactiviteiten, aannemelijk over.

2.10 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Indieners stellen dat een onderzoek een momentopname is. Indieners stellen dat het natuuronderzoek al van geruime tijd geleden is. Indieners geven aan de conclusie met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen niet te delen. Indieners geven aan dat er ter plaatse in de avond en nacht veel vleermuizen aanwezig zijn. Indieners wijzen op de vleermuizenkastjes langs het naastgelegen bospad. Indieners achten het onwaarschijnlijk dat de bebouwing aan de Westermeerweg 3 niet gebruikt wordt als verblijfplaats, foerageergebied of vliegroute voorvleermuizen. Indieners geven aan dat ook de rugstreeppad in zeer groten getale aanwezig is op hun percelen. Ze verwachten dan ook dat uit het aanvullende onderzoek hier een bevestiging van komt. Indieners verwachten gezien het voorgaande belemmeringen qua soortenbescherming.

2.10 Gemeentelijke reactie

In bijlage 5 van de toelichting is een quickscan natuurwaardenonderzoek gevoegd. Het rapport is gedateerd op 22 maart 2019 en is daarmee voldoende recent. De resultaten van het onderzoek worden besproken in paragraaf 5.7 van de toelichting. Wij hebben de stukken gewisseld met de provincie Flevoland die bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. Hieruit zijn geen beletselen naar voren gekomen. In verband met de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad is in de regels van het bestemmingsplan (art. 3.3.3.) een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat, indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er maatregelen nodig zijn ter bescherming van de rugstreeppad, deze ook daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op het aspect ecologie is hiermee voldoende aangetoond.

2.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Indieners geven aan dat volgens de toelichting de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig is en zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Indieners menen dat dit zeer summier gemotiveerd wordt terwijl volgens de m.e.r.-richtlijn een aantal vaste beoordelingscriteria moet worden doorlopen. Indiener geven aan dat dit ontbreekt in de toelichting. Indieners wijzen er verder op dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State blijkt dat voor een dergelijke vormvrije m.e.r.-beoordeling ook een separaat besluit nodig is (los van de toelichting in het bestemmingsplan). Dit besluit ontbreekt volgens indieners.

2.11 Gemeentelijke reactie

Op 14 januari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders een expliciet besluit genomen om geen milieueffectrapport te maken. Gelet op de aard en omvang van het plan volstaat de korte toelichting uit paragraaf 5.9 als onderbouwing bij het besluit.

2.12 Waterzuivering

In de toelichting wordt aangegeven dat de huidige septic-tank onvoldoende is om het afvalwater te kunnen opvangen. Er dient daarom een nieuwe zuiveringsvoorziening te worden aangelegd met voldoende capaciteit. Indieners zijn benieuwd wat daar onder wordt verstaan. Als de capaciteit van een tank het namelijk niet aan kan, dan wordt er afvalwater geloosd in de tussengelegen sloot. Hiervan hebben indieners in het verleden al stankoverlast ervaren. Indieners willen dan ook dat een goede waterzuivering als harde eis/randvoorwaarde in de planregels wordt opgenomen. Op dit moment is dit volgens indieners niet geborgd.

2.12 Gemeentelijke reactie

Triade geeft aan conform landelijke regelgeving en het beleid van het waterschap een zuiveringsvoorziening overeenkomstig een IBA klasse IIIb aan te leggen. Het plan is afgestemd met het waterschap. Er zijn geen beperkingen gebleken die aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. Triade heeft in het overleg met indieners op 15 juni 2020 verklaard dat er in de nieuwe situatie geen loospunt komt op de sloot tussen Westermeerweg 3 en Westermeerweg 5a.

2.13 Conclusie

Indieners geven aan tot nu toe geen concrete schriftelijke afspraken met initiatiefnemer gemaakt te hebben en dus geen garanties ontvangen te hebben. Indieners geven aan zich genoodzaakt te voelen deze zienswijze in te dienen tegen de voorgenomen planontwikkeling. Indieners hopen dat de gemeente hun opmerkingen serieus oppakt en opnieuw overweegt of dit initiatief op deze locatie wenselijk en acceptabel is. Indieners geven aan afhankelijk van de gemeentelijke reactie op deze zienswijze ook actief de gemeenteraad te benaderen.

2.13 Gemeentelijke reactie

Na het indienen van de zienswijzen zijn er verschillende gesprekken geweest tussen Triade en indieners. Naar aanleiding van de zienswijzen en de gesprekken heeft Triade op verschillende punten de plannen aangepast (zie: hierboven). Wij hopen dat deze aanpassing zorgen voor meer draagvlak voor de plannen in de omgeving. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen op verschillende punten de toelichting en de regels van het bestemmingsplan aangepast. Hierdoor ligt er nu een beter gemotiveerd plan. Anders dan dat indieners wellicht hopen, is de gemeente van oordeel dat in het plan, met inachtneming van de aanpassingen en aanvullingen op basis van voorliggende 'nota beantwoording zienswijzen', in voldoende mate de goede ruimtelijke ordening aantoont.

Samenvatting en beantwoording zienswijze 3

De zienswijze kan naar het oordeel van het college in redelijkheid als volgt puntsgewijs worden samengevat en beantwoord:

3.1.1 Soort cliënten (3)

Indieners menen dat de toegekende bestemming 'Maatschappelijk' te veel ruimte voor allerlei soorten zorgcliënten. Indieners willen deze bestemming verder ingekaderd zien, met name het uitsluiten van verslavingszorg, ex-gedetineerden, psychiatrische patiënten. Indieners willen voor de toekomst ook uitsluiten dat er bijvoorbeeld een asielzoekerscentrum of huisvesting voor arbeidsmigranten in komt.

3.1.1 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reacties 1.5 en 2.1.1.

3.1.2 Dagbesteding en geluid (2)

Indieners geven aan dat dagbesteding niet is ingekaderd in het bestemmingsplan. Dit betekent volgens indieners dat er allerlei activiteiten georganiseerd kunnen worden die voor overlast zorgen (bijvoorbeeld het zagen en kloven van hout). Indieners geven verder aan dat deze geluidsoverlast is van een heel andere orde dan de geluiden die horen bij een agrarisch gebied.

Verder stellen indieners dat zal een gebied wat door 24 mensen bewoond gaat worden, aanzienlijk meer geluid zal produceren dan toen het nog een agrarisch bedrijf was. Deze geluiden zullen bestaan volgens indieners uit menselijke geluid, geluiden van alle dagelijkse activiteiten, geluiden van dagbestedingsactiviteiten en geluiden van veel meer verkeer.

3.1.2 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reacties 1.4, 1.5, 2.1.2 en 2.1.3.

3.1.3 Externe cliënten dagbesteding (2)

Indieners geven daarnaast aan dat het bestemmingsplan de mogelijkheid dat ook externe cliënten gebruik maken van de dagbesteding niet uitsluit. Indieners willen graag dat gelet op extra verkeersbewegingen en overlast een dergelijk verbod alsnog wordt opgenomen.

3.1.3 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 2.1.4

|

3.2.1 Parkeren (2)

Indieners geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een behoefte aan vijftien parkeerplekken. Indieners bestrijden dat dit voldoende parkeergelegenheid biedt. Per dag zal er volgens indieners meer aanloop zijn van bijvoorbeeld familie, vrijwilligers, collega's en andere diensten. Deze zijn volgens indieners niet meegenomen in de berekening. Indieners willen voorkomen dat, mocht dit initiatief zo doorgaan, er straks geparkeerd gaat worden in de berm van de nu al gevaarlijke Westermeerweg berm. Indieners stellen daarnaast dat er in de planregels niet geborgd dat de (minimaal) 15 parkeerplekken ook daadwerkelijk aangelegd moeten worden.

3.2.1 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 2.2

3.2.2 Verkeersveiligheid (3)

Indieners geven verder aan de Westermeerweg een drukke weg is met een onveilige verkeerssituatie. Indieners geven aan de bocht onoverzichtelijk is en dat er meerdere in- en uitritten op uitkomen. Indieners wijzen er op dat veel auto's en vrachtwagens hier sneller rijden dan de voorgeschreven 60 kilometer per uur. Indieners geven verder aan dat er geen uitwijkmogelijkheid is om de berm in te lopen of te fietsen. Indieners geven aan dat ook bestemmingsverkeer en recreatieverkeer gebruik maakt van dit stuk weg. Indieners willen een onderzoek door een deskundige naar de verkeersveiligheid van dit deel van de Westermeerweg en effectieve maatregelen ter bevordering van de verkeersveiligheid.

3.2.2 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 1.6

3.2.3 Aantal verkeersbewegingen (2)

Indieners geven aan dat in de toelichting van het bestemming wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet substantieel hoger ligt dan in de oude situatie. Dit is volgens indieners onjuist. Indieners geven aan dat bij de gemeente bekend is wat voor kleinschalige agrarische bedrijfsvoering op dit perceel van toepassing was (uit milieu-informatie), mede door het feit dat er jaren is geprocedeerd tussen de agrariër en Domeinen. Indieners geven aan dat feitelijke verkeersbewegingen per dag minder dan tien betroffen.

3.2.3 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 2.4

3.3.1 Aantal bewoners (3)

Indieners geven aan in de planregels te zien dat het aantal cliënten het aantal begrensd is op maximaal 24. Zij willen een harde garantie hebben dat dit in de toekomst niet verder uitgebreid wordt.

3.3.1 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 1.4

3.3.2 Privacy en uitzicht

Indieners geven aan dat de erfsingel in alle seizoenen het zicht afschermen op perceel in verband met de privacy zal afschermen. Indieners geven aan gewend te zijn om uitzicht te hebben op een bos, en niet op een woning met veel bewoners. Indieners geven aan dat omdat de woningen gepland lijken te zijn achter de oude erfgrans, hun privacy sterk zal verminderen. Indieners geven aan dat er vanaf wat nu bos is, veel inkijk komt in hun tuin. Indieners geven aan in de huidige situatie geen direct zicht te hebben op bebouwing en eventuele bewoning van Westerveerweg 3. Indieners geven aan achter Westerveerweg 5a,b, en c landbouwland en bos te zien. Dit uitzicht willen zij behouden.

3.3.2 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 2.5.4. Aanvullend hierop is er van Westerveerweg 5 tot het plangebied een afstand van circa 200 meter. Over een dergelijke afstand zal de aantasting van privacy (zeker gelet op de aanwezigheid van erfsingels op zowel Westerveerweg 3 als 5) erg beperkt zijn.

Door de verplichte erfsingels en het blokje woningen (nummer 5a t/m 5c) wordt de bebouwing op Westerveerweg 3 grotendeels aan het zicht vanaf Westerveerweg 5 onttrokken. In de zomermaanden zal dit volledig zijn in de wintermaanden gedeeltelijk. Er is naar het oordeel van de gemeente geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy en het uitzicht.

3.4.1 Provinciaal beleid (2)

Indieners geven aan dat er in de toelichting verwezen wordt naar verouderd provinciaal beleid. Volgens indieners is het provinciale beleid en de regelgeving is sinds kort weergegeven in de Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma. Dit is volgens indieners nog niet verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Volgens indieners raakt dit plan een provinciaal belang omdat er een niet-agrarische functie wordt toegevoegd in het landelijke gebied. Daarnaast is het initiatief volgens indieners ook in strijd met provinciale regelgeving. Zo wordt volgens initiatiefnemers in de Omgevingsverordening aangegeven dat niet-agrarische activiteiten op bestaande bouwpercelen moeten worden gevestigd en uitbreiding van de bestaande bouwpercelen niet is toegestaan. Indieners geven aan dat in voorliggend geval het bouwperceel met meer dan 2.000 m² meter uitgebreid wordt. Daarnaast geldt volgens indieners als randvoorwaarde dat een initiatief kleinschalig moet zijn.

3.4.1 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 2.6.1

3.4.2 Beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' (2)

Indieners wijzen er op dat de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' aan geeft dat een nieuwe functie op voormalige agrarische bedrijfspercelen kleinschalig moet zijn. Om te bepalen wat kleinschalig is verwijzen indieners naar artikel 4.2 van de beleidsregel. De aard, omvang en verkeersaantrekkende werking van dit initiatief is volgens indiener dusdanig dat niet gesproken kan worden van een kleinschalig initiatief. Bovendien wordt volgens indiener niet voldaan aan het criterium dat maximaal 30% van het (voormalig) agrarisch bouwperceel wordt bebouwd (artikel 4.2, onder c van

de beleidsregel). Gezien het voorgaande is er volgens indieners sprake van strijdigheid met provinciale regelgeving en dus ook strijd met een goede ruimtelijke ordening.

3.4.2 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 2.6.2

3.5 Milieuzonering (2)

Indieners stellen dat in de toelichting wordt geconcludeerd dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid en geur en dat toch de conclusie wordt getrokken dat hun woon- en leefklimaat per saldo een verbetering zal ondergaan ten opzichte van de 'oude' functie. Indieners bestrijden dit ten zeerste. Indieners geven aan van een zeer kleinschalig agrarisch bedrijf (1 trekker en 1 auto en drie keer per week een melkwagen) naar een compleet mini-dorp te gaan waar 24 uur per dag en 365 dagen per jaar geleefd en gewerkt wordt. Indieners stellen dat er meer geluidsoverlast van komt dan in de oude situatie.

3.5 Gemeentelijke reactie

Zie: gemeentelijke reactie 2.8

3.6 Conclusie

Indieners geven aan deze zienswijze in te dienen, omdat ze willen voorkomen dat er meer en nieuwe geluidsoverlast komt van de plannen bij Westermeerweg 3. Voornamelijk door geluiden van dagbesteding en geluiden van dat er op een kleine plek door veel mensen geleefd wordt. Ook zijn ze bang dat hun uitzicht veranderd en onze privacy veel minder wordt, omdat de plannen achter de bestaande bebouwing gepland zijn. Dan ontstaat er volgens indieners veel direct zicht op onze tuin. Ook het toenemende verkeer is een punt wat volgens indieners overlast zal geven. Indieners vernemen graag zo spoedig mogelijk een schriftelijke reactie.

3.6 Gemeentelijke reactie

Na het indienen van de zienswijzen zijn er verschillende gesprekken geweest tussen Triade en indieners. Naar aanleiding van de zienswijzen en de gesprekken heeft Triade de op verschillende punten de plannen aangepast (zie: hierboven). Wij hopen dat deze aanpassing zorgen voor meer draagvlak voor de plannen in de omgeving. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen op verschillende punten de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Hierdoor ligt er nu een beter gemotiveerd plan. Anders dan dat indieners wellicht hopen, is de gemeente van oordeel dat het plan, met inachtneming van de aanpassingen en aanvullingen op basis van voorliggende 'nota beantwoording zienswijzen', in voldoende mate de goede ruimtelijke ordening aantoont.