

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Lintelerweg 4'

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Goor, herziening Lintelerweg 4'.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

A: Zienswijzen & gemeentelijke reactie

B: Ambtshalve aanpassing

A. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Binnen de terinzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

Zienswijze 1

Ingekomen op 6 november 2023, nummer 599339

Reclamant geeft in de zienswijze de volgende punten aan:

Punt 1

Reclamant geeft aan dat er ten tijde van de bestemmingsplanwijziging van 'Sport' naar 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'kinderboerderij' duidelijke afspraken zijn gemaakt over de inrichting en de bebouwing. Reclamant is naar eigen zeggen toevertrouwd dat er niet meer bebouwing mogelijk zou worden dan dit bestemmingsplan.

Reclamant geeft aan dat het ontwerp wat er nu ligt – 15% bebouwingspercentage op bijna het gehele terrein, plus de mogelijkheid voor een woning – niet conform afspraken uit een verkoopakte uit 1981 is. De fysieke afsluiting van de Lintelerweg ten hoogte van de Mossendamsweg is destijds in zuidelijke richting verplaatst.

Punt 2

Reclamant geeft aan dat er in het verleden twee bouwvlakken overeen zijn gekomen waarvoor in beide bouwvlakken een maximaal bebouwingspercentage geldt van 15%. Het westelijke bouwvlak is nog niet vol bebouwd, echter geeft reclamant aan dat het maximum bebouwingspercentage van het oostelijk bouwvlak wel overschreden is. De oppervlakte aan bebouwing welke nu aanwezig is, is volgens reclamant in strijd met het geldende bestemmingsplan en de gemaakte afspraken/uitspraken uit de verkoopakte van de grond aan de gemeente in 1981.

Punt 3

Reclamant geeft aan dat er zichtlijnen zijn vanuit Huize Heeckeren welke vrij moeten blijven. In deze zichtlijn mogen geen bouwwerken komen hoger dan een meter. Reclamant geeft aan dat dit tevens ervoor zorgt dat er binnen 40 meter van de woning op het adres Lintelerweg 1 niet gebouwd zou worden in verband met geluid, licht en stankoverlast. Reclamant geeft aan dat deze afspraak nu niet wordt nageleefd.

Punt 4

Reclamant geeft aan dat hij op de hoogte is gesteld van een tijdelijk bouwwerk, ten zuidoosten van het hoofdgebouw. In bijlage 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan, de quickscan natuurwaaronderzoek, wordt dit gebouw aangehaald. Reclamant is daarom van mening dat er geen sprake is van een tijdelijk gebouw.

Punt 5

Reclamant is van mening dat de huidige beschrijving van de Lintelerweg niet overeenkomst met de koopovereenkomst uit 1981. Reclamant is van mening dat er een resterend weggedeelte ligt wat in eigendom is van reclamant. Naar eigen zeggen is er afrastering verwijderd wat niet had gemogen.

Daarnaast geeft reclamant aan dat de Lintelerweg niet als overeengekomen in gebruik is; gemotoriseerd snel verkeer dat op dat gedeelte van de Lintelerweg zou rijden, zou uitgesloten moeten zijn.

Daarbij is het zo dat er veelvuldig geparkeerd wordt op de groenstrook tegenover de kinderboerderij. Hier is reclamant het ook niet mee eens.

Punt 6

Reclamant geeft aan dat in het ontwerp-bestemmingsplan te lezen valt dat het voornemen is om de openingstijden van de kinderboerderij te verruimen. Reclamant vraagt zich af waarom dit nodig is. Reclamant is van mening dat een uitbreiding van de openingstijden dan ook niet noodzakelijk is en voor meer overlast zal zorgen.

Gemeentelijke reactie op zienswijze 1

Reactie op punt 1

In het huidige, op 30 oktober 2018 vastgestelde, bestemmingsplan “Goor” zijn binnen het bestemmingsvlak twee bouwvlakken opgenomen. In deze bouwvlakken bevindt zich de huidige bebouwing. De kinderboerderij is de afgelopen jaren bezig geweest met een toekomstvisie. Het doel van deze toekomstvisie is om toegerust te zijn op de toekomst. Hierbij zal het terrein opnieuw worden ingericht en opgedeeld worden in kleinere gebieden. Dit met doel om de beleving te verhogen. Hiervoor wil de stichting bepaalde bebouwing verplaatsen, en moeten nieuwe gebouwen, maar ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden.

Het huidige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de herontwikkeling te faciliteren. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Reclamant refereert aan een verkoopakte uit 1981. De uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan zouden niet in overeenstemming zijn met de hierin gemaakte afspraken. Volledigheidshalve is de genoemde verkoopakte geraadpleegd. Het betreft hier een notariële akte van 1 april 1981 tussen familie van reclamant en de toenmalige gemeente Goor. In deze akte staan 11 bedingen. In geen van de bedingen wordt gesproken over in deze ruimtelijk relevante zaken met uitzondering van mogelijk het beding (nr.9): *“Met ingang van één mei negentienhonderd één en tachtig zal de koopster zodanige maatregelen nemen, dat het overgenomen weggedeelte alleen toegankelijk is voor langzaam verkeer”*.

Dit beding wordt onder ‘Reactie op punt 5’ verder behandeld.

Daarnaast is er – anders dan reclamant aanhaalt – geen woning toegestaan binnen het in ontwerp zijnde bestemmingsplan.

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Reactie op punt 2

De huidige bouwvlakken bieden onvoldoende ruimte om de toekomstige ontwikkelingen van de kinderboerderij te kunnen realiseren.

Daarom wordt er een procedure doorlopen om het bestemmingsplan te herzien en de bouwvlakken alsmede de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen te vergroten. Het oostelijke bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1.665 m² met een maximum bebouwingspercentage van 15%. Dit betekent dat er in het huidige vigerende bestemmingsplan een maximum bebouwingsoppervlakte van 250 m² is toegestaan.

Om de toekomstige ontwikkelingen van de kinderboerderij te kunnen realiseren wil de kinderboerderij een bestemmingsplanherziening doorlopen. In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan is onderbouwd dat de herziening conform een goede ruimtelijke ordening is en dat het woon- en leefklimaat van eigenaren en gebruikers van naastgelegen gronden niet onevenredig wordt geschaad. Wij hebben daarom ook geen reden om niet mee te willen werken aan de bestemmingsplanherziening.

Zoals onder het vorige punt is aangegeven is in de verkoopakte van 1 april 1981 niets opgenomen over een maximum oppervlakte aan gebouwen op de hierin opgenomen gronden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Reactie op punt 3

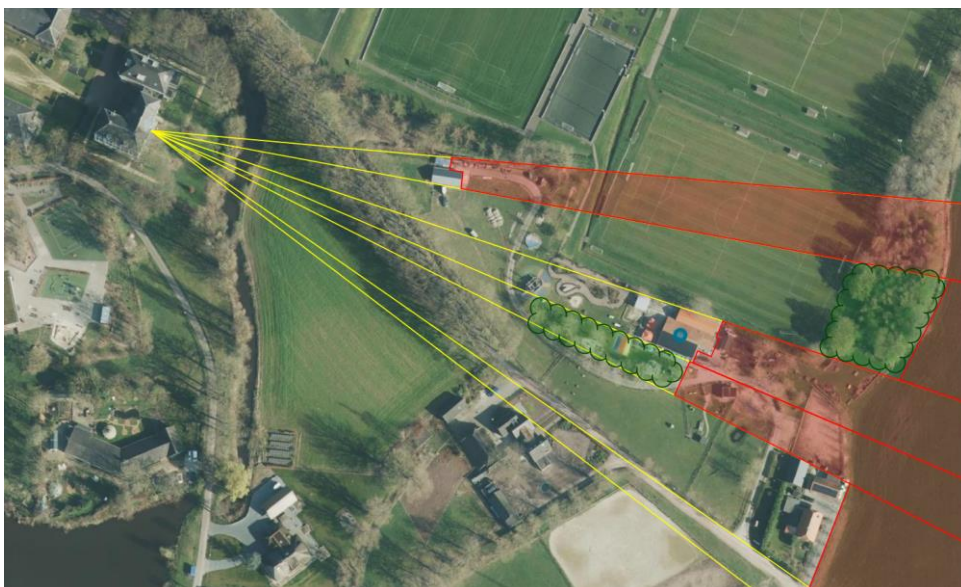
Vaste richtlijnen die horen bij Huize Heeckeren zijn ons niet bekend.

Desondanks, de zichtlijn zoals reclamant tekent op pagina 7 (afgebeeld hieronder in figuur 1) van zijn zienswijze wordt reeds onderbroken door de woning inclusief bijgebouwen en erfplanting op het adres Lintelerweg 2. Op figuur 2 is te zien dat de woning, bijgebouwen en erfbeplanting op het adres Lintelerweg 2, evenals de bestaande bomen op de kinderboerderij, de zichtlijnen vanuit Huize Heeckeren reeds onderbreken. De weilanden ten oosten van het plangebied zijn al niet meer te zien vanuit Huize Heeckeren. De rode vlakken worden afgeschermd door bomen, bebouwing en hagen. Dit betreft de bestaande situatie. Het creëren van extra bouwvlak heeft dus geen onevenredige nadelige invloed op zichtlijnen vanuit Huize Heeckeren richting de oostelijk gelegen weilanden.

Daarnaast heeft de Afdeling in zaak ECLI:NL:RVS:2017:2861 gesteld dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.



Figuur 1. Zichtlijnen zoals door reclamant aangegeven in de zienswijze



Figuur 2. Zichtlijnen, maar dan vanuit één punt aan de achtergevel van de woning Lintelerweg 5 naar achteren.

Reclamant geeft aan dat er tevens niet binnen 40 meter van de woning aan de Lintelerweg 1 te Goor kan worden gebouwd in verband met geluid, licht en stankoverlast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/herziening mogelijk is.

De ontwikkeling gaat om de herinrichting van een reeds bestaande kinderboerderij. De functie kinderboerderij valt onder categorie 2 en kan invloed hebben op gevoelige functies zoals wonen.

De functie kinderboerderij heeft een geur en geluid richtafstand van 30 meter en een stofafstand van 10 meter. De grootste richtafstand is 30 meter en in de huidige situatie wordt er niet voldaan aan deze afstand. Er zijn drie woonfuncties, te weten Lintelerweg nr. 1, nr. 1a en nr. 2 dichter dan 30 meter gelegen, gemeten vanaf erfgrans kinderboerderij tot gevel woning. Echter is hier sprake van een bestaande situatie en de voorziene bestemmingsplanherziening heeft niet tot gevolg dat de onderlinge afstand tussen de kinderboerderij en de woningen wordt verkleind. Daarnaast heeft de Afdeling in zaak ECLI:NL:RVS:2015:3525 verklaart dat de aanbevolen richtafstanden uit de VNG-brochure enkel voor nieuwe situaties geldt en niet bedoeld is om bestaande situaties te beoordelen.

Er blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bestemmingsvlak – dat een kinderboerderij mogelijk maakt op de locatie – verandert niet, enkel het bouwvlak wordt vergroot. Hierdoor wordt het mogelijk om andere plekken dan dat nu is toegestaan te mogen bouwen. Dit heeft niet gelijk tot gevolg of tot doel om de intensivering van het gebruik van de gronden als kinderboerderij te laten toenemen.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat het bestemmingsvlak dichterbij de woningen Lintelerweg 1, 1a en 2 komen te liggen en heeft hierdoor geen invloed op de afstand zoals van toepassing op voor geluid-, stof of geur. Het huidige bestemmingsplan staat ook al toe dat de gronden die nu als dierenweide in gebruik zijn, zodanig mogen worden gebruikt. Daarnaast blijft, ook in het nieuwe bestemmingsplan, de grens van het bouwvlak op meer dan 30 meter van de voorgevel van de woning op het adres Lintelerweg 1 liggen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Reactie op punt 4

In de quickscan natuurwaardenonderzoek, bijlage van het bestemmingsplan, van 3 april 2023 wordt het tijdelijke gebouw aangehaald omdat het in het toekomstige bouwvlak ligt. Het gebouw ligt daarom in het plangebied, dit staat los van het feit of dit gebouw momenteel tijdelijk of niet tijdelijk aanwezig is.

Het voornemen is om het bestemmingsplan te herzien om het bouwvlak en daarmee de bouw mogelijkheden te verruimen. De quickscan natuurwaardenonderzoek heeft aangetoond dat er geen overtreding plaatsvindt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Reactie op punt 5

Het gedeelte van de Lintelerweg, waarlangs afrastering van de kinderboerderij loopt (dit is aan de noordzijde van de Lintelerweg) tegenover de woning op het adres Lintelerweg 1, is geheel in eigendom van de gemeente Hof van Twente. Op pagina 10 van de zienswijze wordt door reclamant een rode lijn aangegeven waarop reclamant van mening is recht te hebben op dit hekwerk. En meent reclamant dat de gemeente ten onrechte het hekwerk heeft weggehaald. Dit is onjuist, reclamant heeft geen toestemming om op gronden van de gemeente een hekwerk te plaatsen. Het hekwerk dat de kinderboerderij langs de Lintelerweg in gebruik heeft, aan de noordzijde, ligt volgens kadastrale informatie geheel op gemeentegrond.

Het projectgebied dat onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanherziening, behelst niet de Lintelerweg en eveneens niet de groenstrook waar tegen de zin van reclamant regelmatig geparkeerd wordt. De bestemmingsplanherziening betreft enkel een planologische wijziging wat een ruimere bouwmogelijkheid tot gevolg heeft waardoor de herziening niet resulteert in een (buitensporige) toename van het aantal bezoekers. De parkeernorm wordt per hectare dieren, attractie- of pretpark berekend. Bouwmogelijkheden zijn daarbij niet relevant. Het parkeren ten behoeve van de kinderboerderij is voorzien op het parkeerterrein ten zuidwesten van de boerderij. Dit terrein is in gebruik bij zowel de kinderboerderij, de atletiekvereniging als de paardensportvereniging. Buiten incidentele drukte (wedstrijden, concoursen etc.) is normaliter op deze plek geen sprake van onevenredige parkeerdruk en kunnen de bezoekers van de kinderboerderij hun auto parkeren op het parkeerterrein.

Mogelijke schending van een koopakte, of afspraken tussen reclamant en de gemeente Hof van Twente, zijn niet van invloed op de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

De parkeersituatie tegenover de kinderboerderij vraagt desondanks wel aandacht. Wij zullen daarom – los van deze bestemmingsplanherziening – bekijken of het mogelijk is om parkeren in de groenstrook tegenover de kinderboerderij verder tegen te gaan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

Reactie op punt 6

De toegestane openingstijden van de kinderboerderij zijn in het bestemmingsplan niet vastgelegd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

B. Ambtshalve aanpassing

De volgende aanpassing wordt doorgevoerd:

Regels

In artikel 3.2.3 onder a is bepaald dat de bouwhoogte van terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt en daarachter maximaal 2,2 meter. Echter levert dit problemen op wanneer er afrastering moet worden geplaatst bij met name de nandoes en wallabies. De gebouwen staan 'achter' op het perceel, waardoor de dierenverblijven vóór de voorgevelrooilijn zijn gesitueerd. De maximale bouwhoogte van terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn moet dus niet één meter maar twee meter bedragen. Deze aanpassing is doorgevoerd in de regels. Het bestemmingsplan wordt daarop gewijzigd vastgesteld.