



Omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit

"5 Natuurlodges landschaps- en zorgboederij De Rökker aan de Beuvinkweg 40 A t/m 40 E te Enschede"

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Niet geanonimiseerde versie: niet t.b.v. publicatie

## NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Plannaam: Bouwen van 5 natuurlodges bij landschaps- en zorgboerderij De Rökker aan de Beuvinkweg 40 A t/m 40 E  
Dossiernummer: V-2022-3868  
NL.IMRO.0153.20223868-0002

De ontwerp omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit voorziet in de bouw van 5 natuurlodges bij landschaps- en zorgboerderij De Rökker aan de Beuvinkweg 40 A t/m 40 E te Enschede. De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. De ter visie legging van deze ontwerp omgevingsvergunning is van te voren aangekondigd in het plaatselijke Huis-aan-Huis en de Gemeentebld van 20 december 2023.

Gedurende de inzagetermijn zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en beantwoord.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om (zonder toestemming) gegevens van natuurlijke personen digitaal beschikbaar te stellen. In versies van deze zienswijzennota die digitaal openbaar beschikbaar gesteld worden zijn daarom de persoonsgegevens geanonimiseerd.

Overzicht indieners zienswijzen:

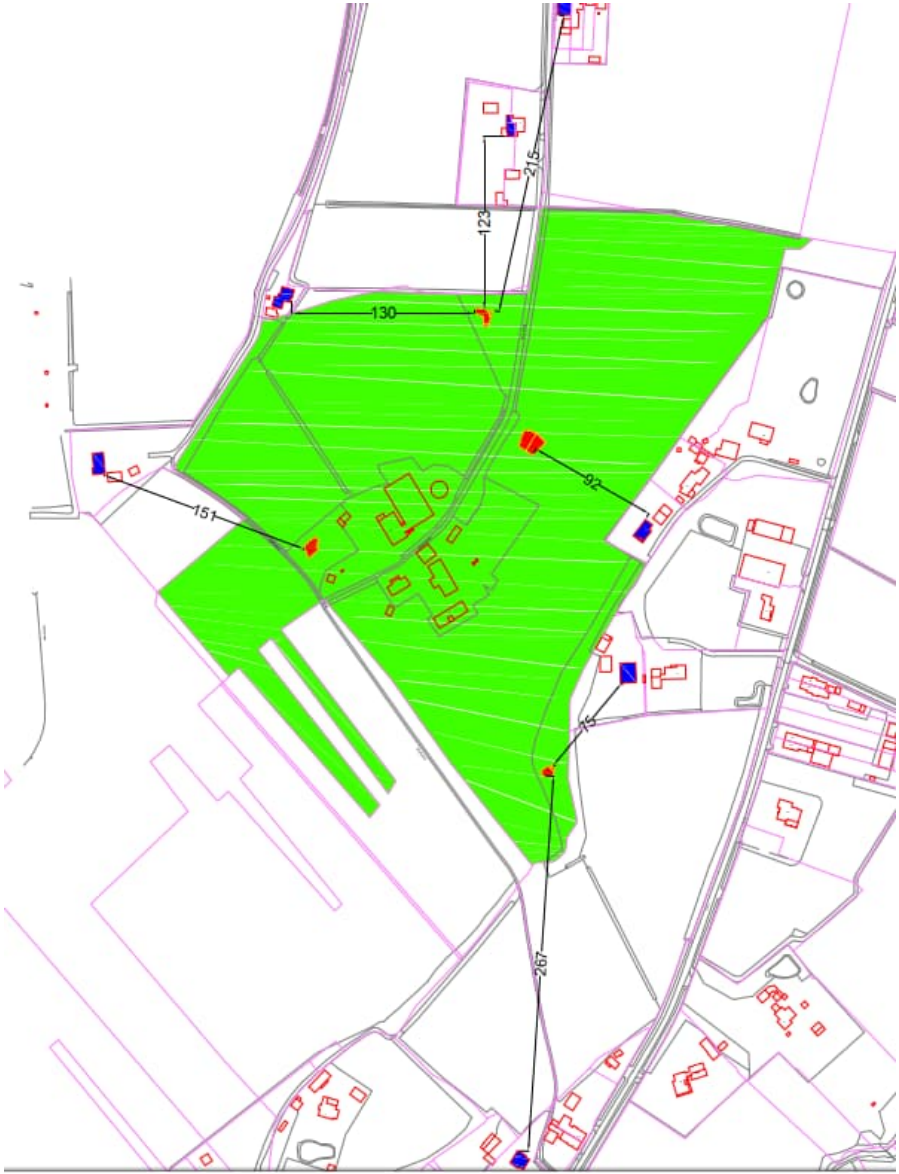
[Redacted]

Gedateerd 13 januari 2024

[Redacted]

Gedateerd 30 januari 2024

Het betreft de volgende buurtbewoners:



Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Nr. 1			
	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie	Aanpassing
1.0	<p>█ stelt dat er meer en betere communicatie van de gemeente Enschede moet zijn over de consequenties en impact van de uitvoering van Gids Buitenkans en de aanverwante visie en regelgeving, naar alle belanghebbenden woonachtig in het buitengebied van Enschede. Na een mediationpoging, na de zomervakantie 2023 van enkele gemeenteraadsleden n.a.v. het vastlopen van het overleg in deze casus met tegenstanders van het plan, is het wantrouwen van deze tegenstanders alleen maar groter geworden. Dit is kennelijk grotendeels te wijten aan het ambtelijk overrulen van de mediationpoging. Mede hierdoor neemt de polarisatie tussen voor- en tegenstanders van het plan verder toe.</p>	<p>Wij betreuren dat dit gevoel leeft bij █ en/of de omwonenden. Vanuit het college is (zowel bestuurlijk als ambtelijk) juist gepoogd om de initiatiefnemer en omwonenden dichterbij elkaar te brengen. Wij hebben daarvoor diverse bijeenkomsten/overleggen geïnitieerd. Dat deze uiteindelijk niet hebben geleid tot consensus voor alle partijen, betreuren wij. Wel willen wij benadrukken dat participatie niet betekent dat aan alle wensen en opmerkingen zal of kan worden voldaan.</p>	-
1.1	<p>█ stelt voor om meer en beter meetbare criteria vast te stellen voor wat wel of niet inpasbaar is aan nieuwe ontwikkelingen; bv. de minimumafstand van nieuwe recreatiewoningen tot bestaande bewoning van derden en de maximumhoogte van dergelijke lodges. Nu is bv. alleen het maximaal aantal te bebouwen vierkante meters (500 m<sup>2</sup>) duidelijk vastgelegd.</p>	<p>Allereerst merken wij op dat deze zienswijze geen betrekking heeft op het voorliggende geval, maar richt zich in het algemeen op het beleid van de Gids Buitenkans. Dit beleid is recent door de gemeenteraad vastgesteld. Gelet hierop zijn wij vooralsnog niet geneigd om het aan te passen. De nieuwe gids Buitenkans 2022 geeft ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en het is een bewuste keus geweest om zo min mogelijk harde meetbare criteria in op te nemen. Wij verwachten dat het nieuw beleid de flexibiliteit biedt om ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Het opnemen van nieuwe criteria zou misschien wel bijdragen aan de voorspelbaarheid, maar minder ruimte bieden voor deze nieuwe ontwikkelingen.</p>	-

		De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend plan.	
1.2	Door het ontbreken van deze objectieve criteria is toetsing door de [REDACTED] moeilijk uitvoerbaar. Het is nu een grotendeels subjectieve mening over de inpasbaarheid van de recreatiewoningen, mooi of niet mooi, wel of niet passend in het landschap en over smaak valt immers niet te twisten.	Wij kennen [REDACTED] als zeer betrokken en kwalitatief sterk met heel veel kennis van Lonneker en de omgeving. De taak van [REDACTED] is echter niet om initiatieven te toetsen, maar om het college daarover te adviseren. De initiatieven worden getoetst door de ambtenaren, die vanuit verschillende disciplines betrokken zijn en deze objectief en op basis van het vastgesteld beleid beoordelen. Bijvoorbeeld; de landschappelijke inpassing wordt getoetst door een landschapsdeskundige.	-
1.3	Eén van de doelen in de Gids Buitenkans is het versterken van de sociale cohesie in het buitengebied. Door de wijze van uitvoering van het participatietraject is op de Roolvink-Es precies het tegenovergestelde ontstaan. Een scheuring in de Noaberschap, die nu al niet meer gemakkelijk te helen is. Met name de ambtelijke rol van de gemeente Enschede, door het overrulen van het mediationtraject van een aantal gemeenteraadsleden, lijkt daar debet aan te zijn.	Het is ons duidelijk dat er een groot verschil van inzicht is over de plekken van de vijf recreatiewoningen. Landschappelijk gezien zijn dit de beste plekken. Echter de omwonenden willen deze recreatiewoningen het liefst geclusterd bij de zorgboerderij of helemaal niet. Participatie is bedoeld om omwonenden over het initiatief te informeren en om daarover mee te praten, maar gaat niet zo ver dat er een plan moet komen dat door iedereen wordt gedragen. Soms kan een participatieproces helpen bij het vinden van een oplossing, maar dat is - zoals u al stelt - dit keer helaas niet gelukt. Er zijn diverse gesprekken geweest, maar hebben niet tot een consensus geleid. Wij betreuren dit. Wij kunnen ons echter niet vinden in het beeld dat wordt geschetst, dan wij verantwoordelijk zouden zijn voor 'de scheuring in de Noaberschap'. Zoals hierboven is aangegeven is er juist getracht om de partijen nader tot elkaar te brengen.	-
1.4	Hoewel in deze casus vooral veel onenigheid is ontstaan over het proces zelf, is het [REDACTED] volkomen duidelijk dat niet alleen het proces, maar de uitkomst daarvan het probleem is. Want een aantal noabers is het niet eens met de gekozen locaties en door het ontbreken van enkele harde criteria is een welles/nietes situatie ontstaan.	Zoals hierboven bij de beantwoording van punt 1.3 uit een is gezet, is het ons duidelijk dat de noabers het niet eens zijn met de gekozen locaties. Namens 8 noabers is een uitgebreide zienswijze ingediend, dat onder punt 2 wordt behandeld.	-

1.5	Mede omdat er vooraf weinig is gecommuniceerd over de nieuwe mogelijkheden die o.a. Gids Buitenkans biedt, is deze situatie ontstaan. Met klem adviseert ██████████ de gemeente Enschede veel meer aandacht te schenken aan de nieuwe situaties die in het buitengebied van Enschede gaan ontstaan. Bewoners van het buitengebied moeten beter worden geïnformeerd over de toekomstige veranderingen die het nieuwe beleid met zich meebrengt. De stad rukt op in het buitengebied.	Ook deze zienswijze is algemeen van strekking en heeft betrekking op het beleid en niet op voorliggende omgevingsvergunning. Bij eventuele volgende initiatieven zullen wij in overweging nemen om (meer) aandacht te schenken aan het participatie-traject en wat bewoners daarvan mogen verwachten en wat niet.	-
<b>Nr. 2 Robers Advocaten</b>			
	<b>Inhoud zienswijze</b>	<b>Gemeentelijke reactie</b>	<b>Aanpassing</b>
2.0	Allereerst wordt opgemerkt dat gemachtigde acht buurtbewoners vertegenwoordigd in deze procedure, die in deze zienswijze gezamenlijk als Omwonenden zullen worden aangeduid. Zij vrezen dat zij door dit plan in meer of mindere mate gevolgen van enige betekenis zullen ondervinden. Zij zijn dan ook erg ongelukkig met de plannen en zien liever dat wij de omgevingsvergunning weigeren.	Wij vinden het jammer dat de omwonenden ongelukkig zijn met de plannen en dat de participatieprocessen niet tot tevredenheid hebben geleid. Desalniettemin zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning goed is getoetst en op goede gronden is gebaseerd waardoor deze verleend kan worden.	-
2.1	Het ontwerpbesluit is voor inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) ter inzage gelegd. Bij de inwerkingtreding van de Ow zijn o.a. de wetten Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingetrokken. Het overgangsrecht van de Ow bepaalt dat het oude regime van toepassing blijft	Het is correct dat ten aanzien van deze aanvraag nog uitgaan wordt van het oude regime, zoals deze gold voor 1 januari 2024. Het overgangsrecht Omgevingswet bepaalt dat op de aanvragen die zijn ingediend voor voornoemde datum, het 'oude recht' van toepassing is en blijft.	-

	op aanvragen om een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend. Vandaar dat de omwonenden in de zienswijze dan ook uitgaan van het regime zoals dat gold voor 1 januari 2024.		
2.2	De Ow regelt geen overgangsrecht voor omgevingsverordeningen. Daarvoor vervalt, met de inwerkingtreding van de Ow, de Omgevingsverordening zoals die in 2009 is vastgesteld en daarna geactualiseerd en gereviseerd is. De omwonenden constateren dat wij het plan hebben getoetst aan titel 2.12 van de Omgevingsverordening Overijssel zoals die gold tot 1 januari 2024. Per die datum is die verordening ingetrokken en geldt nu dus de Omgevingsverordening Overijssel 2024. Er is geen overgangsrecht. In de thans van toepassing zijnde verordening is het beleid voor recreatiewoningen vastgelegd in paragraaf 4.5.4. De omwonenden constateren dat er sprake is van andere regels voor recreatiewoningen dat onder de 'oude verordening. Omdat wij niet meer aan die 'oude' verordening kunnen toetsen, dienen wij dat opnieuw te doen en het ontwerpbesluit opnieuw ter inzage te leggen. Dat klemt temeer, omdat op onderdelen de provinciale regelgeving is die verordening ingrijpend is gewijzigd.	<p>Het klopt dat wij deze aanvraag hebben getoetst aan de Omgevingsverordening Overijssel zoals deze gold voor 1 januari 2024. Wij volgen omwonenden niet in hun stelling dat wij de aanvraag hadden moeten toetsen aan de nieuwe Omgevingsverordening, omdat deze per 1 januari 2024 in werking is getreden. Onder 'oud recht' dat gold tot 1 januari 2024 valt namelijk ook de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (en latere actualisaties). Dat is ook door de provincie Overijssel aan ons medegedeeld. Op 13 juni 2024 is dit uitgangspunt ook door de rechtbank Zeeland-West-Brabant bevestigd (zie ECLI:NL:RBZWB:2024:4052).</p> <p>Niettemin hebben wij naar aanleiding van deze zienswijze en die van de dorpsraad Lonneker nogmaals aan de ambtenaren van de provincie gevraagd of het initiatief passend is met betrekking tot hun verordening. De provincie heeft positief op dit initiatief gereageerd.</p>	-
2.3	In art. 4.1 lid 1 Wro staat, dat indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening regels kunnen	Het is correct dat wij bij het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening dan wel een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (ex artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 2 van de Wabo) (per 1 januari 2024 een buitenplanse	-

	<p>worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van art. 2.12 lid 1 onderdeel a onder 2 of 3 van de Wabo van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen. Daarbij kan worden bepaald dat een regel slechts geldt voor een daarbij aangegeven gedeelte van het grondgebied van de provincie. In het onderhavige geval wordt een omgevingsvergunning verleend door af te wijken van het ter plaatste geldende bestemmingsplan door gebruik te maken van art. 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 Wabo. Dat betekent dat met het verlenen van de omgevingsvergunning ook rekening gehouden dient met het provinciaal beleid en de provinciale Omgevingsverordening</p>	<p>omgevingsvergunning, BOPA) rekening moeten houden met de bepalingen van de omgevingsverordening. Dat is ook in voorliggend geval gebeurd. Wij verwijzen in dit kader naar de ruimtelijke onderbouwing waarin uitgebreid is ingegaan op de omgevingsverordening en de omgevingsvisie van de provincie. Wij hebben verder meermaals contact gehad met de provincie over voorliggend initiatief. De provincie heeft recentelijk - op 22 april 2024 - per e-mail aangegeven dat zij met dit plan akkoord kan gaan. De provincie vindt het <i>'een mooi plan met de juiste intenties. Hoewel de objecten fors zijn en in enkele gevallen in bosjes worden geplaatst, is de compensatie hiervoor ruim'</i>. De provincie heeft dan ook <i>'geen bezwaren tegen deze plannen'</i>.</p>	
2.4	<p>In art. 4.28, aanhef en onder 2 van de Omgevingsverordening 2024 staat dat deze paragraaf erop gericht is om de bouw van nieuwe recreatiewoningen toe te staan binnen gebieden die daarvoor zijn aangewezen in Noordwest-Overijssel. Het onderhavige bouwplan ligt niet in Noordwest-Overijssel. In datzelfde artikel staat onder f dat verder alleen nog nieuwe recreatiewoningen worden toegestaan, als er sprake is van een nieuw recreatief aanbod dat nog niet in Overijssel beschikbaar is. In de toelichting op de ontwerpvergunning staat dat de</p>	<p>Zoals eerder opgemerkt, is voorliggend initiatief getoetst aan de Omgevingsverordening zoals deze gold tot 1 januari 2024. Het initiatief is verder akkoord bevonden door de provincie. Het initiatief heeft in onze ogen een innovatief karakter en creëert nieuw recreatief aanbod dat in Overijssel nog niet beschikbaar is. Er zijn in Overijssel wel bijzondere recreatiewoningen, zoals boomhutten, maar er zijn nog geen lodges met een dergelijk uniek karakter als de voorliggende lodges, waar rustzoekers in een stijlvolle omgeving kunnen verblijven. De lodges zijn op maat en onder architectuur ontworpen. Ze zijn kleinschalig en van hoge kwaliteit. Zie verder ook onze beantwoording onder punt 2.5 van deze zienswijzennota.</p>	<p>De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een onderbouwing waarom voorliggend initiatief innovatief karakter heeft.</p>



	<p>initiatiefnemers zich richten op rustzoekers en inzichtzoekers. Waar deze categorie-indeling vandaan komt is de Omwonenden onduidelijk, maar in de directe omgeving van De Rökker en verder in Twente is er voldoende aanbod van recreatiewoningen voor rustzoeker en mensen die willen leren en ervaren, in de natuur en met culturele activiteiten. Er worden enkele genoemd, zonder daarbij uitputtend te zijn.</p>		
2.5	<p>Art. 4.30, aanhef en onder a van de Omgevingsverordening 2024 eist dat er sprake moet zijn van een nieuw innovatief concept. Die bepaling is in de omgevingsverordening opgenomen omdat nieuwe recreatiewoningen alleen nog mogen worden toegestaan als het gaat om een recreatief aanbod dat in Overijssel nog niet beschikbaar is. Omwonenden merken op dat zij nergens in de toelichting op het project lezen dat wij het voornemen aan deze uitgangspunten van de verordening hebben getoetst en wat de uitkomst van die toetsing is. Wij dienen dus op zijn minst te onderzoeken of en waar in Overijssel vergelijkbare vormen van recreatie worden aangeboden waar rustzoekers en inzichtzoekers aan hun trekken komen. Bij die toetsing zullen wij, in ogen van de Omwonenden, tot de conclusie moeten komen dat er in de provincie legio locaties (al dan niet bij agrarische bedrijven) zijn waar rustzoekers en inzichtzoekers terecht kunnen. Die locaties zijn op alle niveaus beschikbaar, van betaalbaar tot het hogere segment. Het initiatief is daarmee niet innovatief. Er wordt ook geen nieuw</p>	<p>Zoals onder punt 2.4 van deze zienswijzennota is aangegeven vormen de natuurlodges (5 eenheden) met name een kwalitatieve toevoeging op het verblijfsrecreatief aanbod. De lodges vormen integraal onderdeel van een innovatieve visie waarin de bedrijfsvoering (met boerderij die in de 13<sup>e</sup> eeuw is ontstaan) duurzaam en toekomstbestendig wordt gemaakt. Met het herstel van het cultuurlandschap en de houtwallen, het nemen van diverse maatregelen tegen de droogte en de aanleg van een voedselbos wordt aan deze ambitie invulling gegeven. De uit de verhuur van de lodges te generen inkomsten leveren een bijdrage aan deze investeringen. Tevens maakt het verdienmodel een voorgenomen inkrimping van de veestapel mogelijk.</p> <p>De kwaliteit zit onmiskenbaar ook in het innovatieve en unieke ontwerp van de lodges. Er is sprake van onderlinge architectonische samenhang tussen de lodges door o.a. materiaalgebruik en de manier waarop deze, op verschillende wijze, verscholen opgaan in het landschap (voor de passant nauwelijks opvallen). De lodges vormen niet zozeer een kwantitatieve als wel kwalitatieve toevoeging op het beperkt aanwezige aanbod vakantiehuisjes in het Enschedese buitengebied.</p> <p>De ligging van De Rökker midden in het Twentse coulissen landschap en tegelijk in de onmiddellijke nabijheid van de stad biedt de gast, en met name ook de inzichtzoeker, een interessante mix aan</p>	<p>De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangepast.</p>

	<p>recreatief aanbod gedaan van een concept dat in Overijssel nog niet beschikbaar is. Een gedegen onderzoek ontbreekt. Ons besluit is daardoor niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.</p>	<p>landschaps- en natuurschoon en een uitgebreid aanbod stedelijk, culturele voorzieningen.</p> <p>Wij merken verder op dat GEEN van de recreatiewoningen die door de omwonenden onder punt 5 op pagina 3 van de zienswijze als 'aanbod in de directe omgeving van De Rökker' worden genoemd, zich in de Gemeente Enschede dan wel binnen een half uur rijafstand van De Rökker bevinden.</p> <p>Een aantal (4) van de opgevoerde recreatiewoningen ligt (ver) buiten Twente, tot aan Flevoland en Friesland toe.</p> <p>In het Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Overijssel is voor Twente en Enschede marktruimte geïndiceerd voor hotels, bungalowparken en groepsaccommodaties. Uit het onderzoek blijkt voorts dat in de regio Twente nog volop ontwikkelkansen liggen voor initiatieven die zich specifiek richten op o.a. de doelgroep inzichtzoekers. De Rökker speelt met haar lodges nadrukkelijk in op deze doelgroep. Natuurlijk is dit maar een model, maar wij denken dat dit nieuwe aanbod van recreatiewoningen zo uniek is dat het voor meerdere doelgroepen interessant is.</p>	
2.6	<p>Er is volgens omwonenden niet aangetoond dat er sprake is van een innovatief concept. Nauw verwant daaraan is dan ook geen onderzoek is gedaan naar de behoefte aan nog meer vakantiehuisjes voor rustzoekers en inzichtzoekers. Omdat er in de gehele provincie, maar ook in de bij de recreanten geliefde regio Twente, een zeer groot aanbod aan recreatiewoningen is, ligt het gevaar op de loer dat het initiatief bijdraagt aan verdringen op de markt en daarmee leegstand van recreatiewoningen. Dat is in strijd met het</p>	<p>Zoals hierboven onder punt 2.5 van deze zienswijzennota is aangegeven is het aanbod van de voorliggende recreatiewoningen onderscheidend. Het initiatief trekt nieuwe doelgroepen aan. Zowel de positionering van de lodges als de luxe en unieke uitvoering van de recreatiewoningen zorgen ervoor dat er sprake is van een innovatief concept.</p> <p>Voor de positionering van de lodges wordt ingestoken op een aantal solitaire lodges. Deze lodges zullen in comfort en ligging duidelijk een recreatieve functie hebben: het mag geenszins geschikt zijn (of de indruk wekken) bedoeld te zijn voor permanente bewoning. Om die reden kiezen we er ook voor dat de lodges qua uitstraling <i>bewust niet</i> worden vormgegeven als mini huisjes, die de indruk wekken dat ze</p>	<p>De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt aangepast.</p>

	<p>uitgangspunt van art. 4.28, aanhef en onder a van de Omgevingsverordening 2024, om het huidige aanbod beter te laten aansluiten op de vraag van recreanten en toeristen. Die aansluiting is op geen enkele wijze onderzocht. Een marktonderzoek ontbreekt.</p>	<p>voor langere tijd bewoond kunnen worden. Nee, in de uitstraling moet vooral het tijdelijke karakter zijn dat benadrukt wordt: De bewoner is hier slechts een beperkt aantal dagen 'te gast'. Op bezoek in het landschap. Als een vogel die zich tijdelijk genesteld heeft, en dit nest na een tijdje ook weer verlaat.</p> <p>Maar ook moet het duidelijk zijn dat het gaat om individuele verblijven. Deze verblijven hebben onderling nauwelijks een ruimtelijk relatie, behalve dat ze voor de enkele voorzieningen gebruik maken van het erf van De Rökker (zoals parkeren). We willen namelijk voorkomen dat de lodges als groepsaccommodatie gezien worden. De keuze voor een verspreide ligging, en daarbij plekken die niet opvallen vanuit de openbare weg of vanuit het erf, draagt hieraan bij. De lodges worden gekenmerkt door praktische constructies (van houten boomstammen) en worden ingericht met een minimale maar comfortabele inrichting. De uitstraling zal dusdanig worden vormgegeven dat de lodges landschappelijke componenten als vormgevingsprincipe hebben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een eerste plek is gevonden in een driehoekig bosje. Dit is een perceel dat zich bevindt naast de toegangsweg richting het erf. Deze lodge verschuilt zich letterlijk tussen de bomen en kan een groot gezin huisvesten en ligt als een ooievaarsnest op een plateau boven het maaiveld, verscholen tussen het hout.</li> <li>2. Op de tweede plek is er een lodge geplaatst op een plek naast een houtsingel vlakbij het erf. Het staat als een stier eenzaam aan de rand van het weiland. Deze lodge is eveneens geschikt voor een groter gezin.</li> <li>3. De derde plek biedt plek aan een dubbele lodge en zal op een plek liggen die ingegraven wordt op een hoogtelijn in het kruidenweiland. Dit verblijf is geschikt voor rolstoelen en is gelijkvloers toegankelijk. Het ligt als een moderne molshoop ingegraven in een hoogteverschil in het terrein.</li> <li>4. Tot slot is er een kleine 2 of 3 persoons lodge die als een vogelnest geplaatst is in een bomensingel.</li> </ol>	
--	---	---	--

		<p>De lodges bevinden zich allen in binnen één tot anderhalve minuut loopafstand vanaf het erf. Hiermee staan de verborgen parels dus in de direct straal rondom de erfbebouwing, maar maken hier geen deel van uit. Hier is mede voor gekozen om te zorgen dat het <i>ensemble van boerderij en erfbebouwing</i> als zodanig onaangetast blijft.</p> <p>De hoogte van drie van de vier huisjes bewust gekozen is om eronderdoor te kunnen kijken, net als bomen met stammen en kronen. Daarnaast benadrukt dit ook juist het gevoel van <i>'te gast in het landschap'</i> omdat alle landschapselementen intact blijven (de bodem, struiken en bomen). Een van de huisjes is dan juist weer half ingegraven om zich op die manier aan de hoogteverschillen van het landschap aan te passen en hierin op te gaan.</p> <p>Onze conclusie is dat het een nieuw innovatief concept betreft. De provincie Overijssel heeft geen signaal afgegeven dat dit niet innovatief zou zijn.</p>	
2.7	<p>Met het initiatief wordt volgens de omwonenden verder onnodig beslag gelegd op kwetsbare natuur en het karakteristieke essenlandschap van Lonneker. Het buitengebied wordt verder versteend en belast met menselijke activiteiten. Daarnaast verrijzen in het landschap vakantiehuisjes die niet passen in de omgeving. Dat is niet alleen qua uiterlijke verschijningsvorm, maar ook qua hoogte. Het huisje 'De Buizerd' wordt ruim 8 meter hoog. Dat past niet in het beeld van de es. De Omwonenden hebben straks vanuit hun woning zicht op dit bouwwerk. Het lukt niet om die dan nog in de bosranden te laten opgaan. Dat hebben ook gedeputeerde staten van Overijssel in het vooroverleg duidelijk gemaakt.</p>	<p>Wij zijn het niet mee eens dat er onnodig beslag wordt gelegd op kwetsbare natuur en het karakteristieke essenlandschap van Lonneker. De recreatiewoningen zijn niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en ook niet in de bestemming "Natuur".</p> <p>Twee recreatiewoningen worden gesitueerd op percelen met de bestemming "Bos". De compensatie van het ruimtebeslag is 200%. Wij zullen in de definitieve omgevingsvergunning een extra voorschrift opnemen waarin bepaald wordt dat de compensatie uitgevoerd dient te worden. De eindsituatie is dat er meer bos wordt gerealiseerd. Wij zijn het niet mee eens dat er sprake is van aantasting van kwetsbare natuur en karakteristieke essenlandschap van Lonneker.</p>	<p>De ruimtelijke onderbouwing en de definitieve omgevingsvergunning zullen op dit punt aangepast worden.</p>

Ook andere zienswijzen van gedeputeerde staten zijn niet overgenomen, zoals de Omwonenden verder in deze zienswijzen ook al constateerden.

Voor de zorgvuldige inpassing verwijzen wij naar het antwoord welke gegeven is onder punt 2.6 van deze zienswijzennota.

Ten aanzien van lodge 'De Buizerd' merken wij het volgende op. De afstand tussen deze lodge en de dichtbijzijnde Omwonenden, is respectievelijk 123, 130 en 215 meter. Zie onderstaande afbeelding.



Een luchtfoto geeft het volgende beeld:



Op basis van de genoemde afstanden, plus het feit dat de lodge in het stukje bos wordt gerealiseerd, betwijfelen wij of de Omwonenden logde 'De Buizerd' daadwerkelijk kunnen zien vanaf hun woning. Deze lodge verschuilt zich namelijk tussen de bomen. Het vrije uitzicht op de bomen/het stukje bos blijft derhalve bestaan. De stelling dat de Omwonenden straks uitzicht hebben op deze lodge, volgen wij dan ook niet.

Het is ons verder niet duidelijk naar welke zienswijzen van de gedeputeerde staten de omwoners verwijzen. Wij hebben het plan aan de provincie voorgelegd en de opmerkingen van de provincie zijn overgenomen.

2.8	In ogen van de omwonenden is het initiatief om meerdere redenen in strijd met de provinciale omgevingsverordeningen. De omgevingsvergunning zou om die reden niet verleend moeten worden.	Wij delen de conclusie van omwonenden niet. Onder punten 2.4 tot en met 2.7 van deze zienswijzennota uit een is gezet, is het initiatief niet in strijd met de provinciale verordening. Het initiatief is vernieuwend en er wordt voldoende gecompenseerd voor de twee recreatiewoningen die in het bos worden gerealiseerd.	-
2.9	De omwonenden vrezen verder verkeersaantrekkende werking en geluidsoverlast van de vakantiehuisjes zonder dat in het plan een gedegen oplossing wordt aangedragen voor de negatieve gevolgen daarvan. De Beuvinkweg is een smalle weg waar autoverkeer elkaar niet of nauwelijks kan passeren. De toename van het aantal verkeersbewegingen zorg voor hinderlijke situaties en ergernissen onder bezoekers en aanwonenden. Daarbij komt ook dat wordt gevreesd voor parkeeroverlast langs de Beuvinkweg.	<p>Allereerst merken wij op dat de Beuvinkweg grotendeels een eigen weg is. In paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp omgevingsvergunning is aangegeven dat voor de berekening van de verkeersbewegingen voor de 5 lodges aangesloten wordt bij de CROW publicatie en de daarin opgenomen normen voor een bungalowpark. Op basis van deze normen wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 2,1 verkeersbewegingen per bungalow per dag. De 5 lodges vormen geen bungalowpark, maar zijn individuele verblijven. Rekening houdend met de norm van 2,1 betekent dit voor de 5 lodges een verkeersgeneratie van 10,5 verkeersbewegingen per dag. De bestaande infrastructuur (Beuvinkweg en Oude Deventerweg) kan een dergelijke toename eenvoudig afhandelen.</p> <p>Er is verder voldoende ruimte om te parkeren op het eigen erf van De Rökker. Wij verwijzen naar het inrichtingsplan waarbij in totaal 11 parkeerplekken gerealiseerd worden op eigen terrein. Parkeeroverlast langs de Beuvinkweg dan wel Oude Deventerweg is derhalve niet realistisch.</p>	-
2.10	In het plan is voorzien in extra parkeerplaatsen op het erf van De Rökker, Vanaf die parkeerplaats moeten de huurders van de vakantiehuisjes naar het door hen gehuurde huisje lopen. De loopafstand van de parkeerplaats naar enkele huisjes is groot, terwijl die huisjes op relatief korte afstand van de openbare (Beuvink)weg liggen. Het risico is daarmee aanwezig dat huurder of	Het parkeren vindt op het eigen erf van De Rökker, in de directe omgeving van de bestaande bebouwing. Er mag niet geparkeerd worden bij de lodges zelf. Om dit te borgen en te kunnen handhaven zullen wij, zoals de omwonenden voorstellen, in de omgevingsvergunning een extra voorschrift opnemen met betrekking tot de aanleg van de 11 parkeerplekken. Ook wordt er een extra voorschrift opgenomen voor het compenseren van de bosgebieden ten behoeve van de provincie Overijssel.	De ruimtelijke onderbouwing en de definitieve omgevingsvergunning zullen op dit punt aangepast worden.

	<p>bezoekers van die huurders hun auto langs de openbare weg parkeren en zo naar het betreffende vakantiehuisje lopen. Het probleem van het parkeren en het verhinderen van de doorgang op de openbare weg wordt op die wijze van De Rökker naar de algemene handhavingsbevoegdheid van ons en/of politie verplaatst. In het plan is op geen enkele wijze verzekerd dat huurders en bezoekers van de vakantiehuisjes verplicht zijn om op het erf van de Rökker te parkeren. Het ontwerpbesluit mist te dien aanzien sowieso een voorwaardelijke verplichting die in het belang van de omwonenden kan worden gehandhaafd.</p>		
2.11	<p>De omwonenden merken verder op dat op het erf van De Rökker twee (bedrijfs)woningen staan. Eén van die woning wordt bewoond door de dochter van de initiatiefnemer. De omwonenden wijzen erop dat deze dochter en haar gezin een dienstbetrekking elders hebben en niet binnen de agrarische onderneming van De Rökker werkzaam is. De (bedrijfs)woning voldoet daarmee niet aan hetgeen het ter plaatse geldende bestemmingsplan daaronder verstaat. Daarnaast verhuurt zij een deel van de woning ten behoeve van recreatief nachtverblijf (vakantiehuis) waarbij geen sprake is van bed and breakfast. Het vakantiehuis is self-catering en wordt ook verhuurd als de eigenaresse en haar gezin niet thuis zijn. Zowel het bewonen van de bedrijfswoning als het verhuren van een deel ervan ten behoeve van recreatief nachtverblijf is</p>	<p>Deze bedrijfswoning of bestemmingsplan staat niet ter discussie in deze vergunning. Wij hebben extra informatie gevraagd aan de familie over het gebruik van een gedeelte van de tweede bedrijfswoning als bed and breakfast. De familie heeft aangegeven de verhuur per september/oktober 2024 te zullen staken.</p>	-



	op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan daarom niet toegestaan. Uit de toelichting op het plan blijkt op geen enkele wijze hoe deze strijdige activiteiten bij het voorgenomen plan zijn betrokken.		
2.12	Een aantal van de vakantiehuisjes komen vlakbij de woningen van enkele van de omwonenden te staan. Zij zijn van mening dat wij niet in het werk hebben gesteld ten einde te bewerkstelligen dat deze huisjes elders op het terrein worden gebouwd. In het kader van zogenaamde participatie mochten de omwonenden meedenken en –praten over deze locaties. Echter, dat was een 'wassen neus', naar de mening van de omwonenden. De initiatiefnemer hield vast aan zijn aanvraag en wij bleven maar verwijzen naar de initiatiefnemer. Er heeft dus op geen enkele zinnige wijze participatie plaatsgevonden. De omwonenden realiseren dat participatie niet betekent dat zij hun zin moeten krijgen, maar het houdt wel in dat er meer moet gebeuren dan het enkel informeren over de voortgang van het project of het geven van uitleg van de beleidskaders.	Zoals eerder aangegeven, betreuren wij dat dit gevoel leeft bij de omwonenden. De gevoerde overleggen hebben helaas niet tot het gewenste resultaat van de omwonenden geleid. Wij hebben het initiatief beoordeeld en wij hebben daarbij een belangenafweging gemaakt. In voorliggend geval hebben wij het belang van een goede ruimtelijke inpassing in het landschap belangrijker gevonden, dan het belang van de omwonenden om de huisjes zo ver mogelijk van hun perceel te situeren. De voorgestelde veranderingen waren bijvoorbeeld meer gelegen in het open veld en dat zou leiden tot aantasting van het landschap.	-
2.13	Het perceel aan de Bergweg 261b wordt, als het project wordt gerealiseerd, volledig ingesloten door de vakantiehuisjes Aalscholver, De Buizerd en het Vossenhol. De hierboven aangehaalde vakantiewoning die op AirBnB te huur staat, staat daar nog tussenin. De bewoners van de Bergweg 261b vrezen dan ook geluidsoverlast en	Allereerst merken wij op dat in de tekst van de zienswijze abusievelijk nummer 261b wordt genoemd. Uit de lijst van omwonenden blijkt dat het om de woning aan de ██████████ moet gaan.  De vrees voor geluidsoverlast en horizonvervuiling delen wij niet.	De ruimtelijke onderbouw wordt op dit punt aangepast.

	<p>horizonvervuiling, ook op de historische Esch en landbouwgronden.</p>	<p>In hoofdstuk 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing is reeds aangegeven dat een natuurlodge/recreatiewoning geen geluidsgevoelig object is. In aanvulling hierop merken wij op dat met het plan worden bedrijfsmatig natuurlodges gerealiseerd. Beoordeeld moet worden of er milieuhinder van de recreatiewoningen op gevoelige objecten in de omgeving te verwachten valt. Een dergelijke kleinschalige verblijfsrecreatieve functie komt niet voor in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. In de VNG-bochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor kampeerterrinen en recreatieparken (inclusief keuken) een richtafstand van 50 meter. Een recreatiepark kenmerkt zich door de aanwezigheid van tientallen recreatiewoningen en centrale voorzieningen zoals een (indoor) speeltuinen, horeca en/of een zwembad met de bijbehorende verkeersbewegingen. Aan de Beuvinkweg 40 is hier echter geen sprake. Het betreffen enkele losse recreatiewoningen die qua hinder/uitraling op de omgeving eerder vergelijkbaar zijn met de functie wonen.</p> <p>De kortste afstand van een natuurlodge tot een woning van derden is de meeste zuidelijke lodge (Aalscholver) tot de woning aan de Bergweg 213. De afstand bedraagt circa 37 meter tot de rand van het woonperceel (grens bestemmingsvlak) en 74 meter tot de gevel van de woning. De woning Bergweg 216b bevindt zich nog verder weg van deze lodge, namelijk op ca. 160 meter afstand. Gezien de afstand tot de woningen, de kleinschaligheid van de nieuwe functie en de beperkte milieuhinder die dat met zich mee brengt kan worden geconcludeerd dat de natuurlodges geen negatieve invloed hebben op een goed woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving.</p> <p>Met betrekking tot horizonvervuiling verwijzen wij naar hetgeen wij onder punten 2.5 en 2.6 van deze zienswijzennota hebben opgemerkt ten aanzien van de situering, uitstraling en landschappelijke inpassing van de lodges.</p>	
--	--	---	--

2.14	Ook de omwonenden van de [REDACTED] hebben zicht op het project. Eén huisje staat op korte afstand van hun woning. Omdat de vakantiehuisjes, op één na, boven maaiveld worden opgericht is het zicht op deze bouwwerken extra groot. Zij ontnemen niet alleen het uitzicht dat deze omwonenden nu nog vanuit hun woning hebben, zij zien zich ook nog eens geconfronteerd met beplanting vlak voor hun woning die het weidse uitzicht verder wegneemt.	Allereerst merken wij op dat volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen blijvend recht op vrije uitzicht bestaat. Wij verwijzen in dit kader naar o.a. de uitspraak van de Afdeling van 3 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4).  Vanaf de woning aan de [REDACTED] is de afstand tot de dichtstbijzijnde lodges ca. 120 meter en ca. 150 meter. Deze lodges worden gesitueerd op plekken waar nu al bomen staan en waarop de bewoners van de [REDACTED] nu al zicht op hebben. Gelet op deze afstanden en het feit dat de lodges landschappelijk worden ingepast in het bestaande groen, zal het vrije uitzicht van de bewoners van de [REDACTED] niet op een onaanvaardbare wijze worden belemmerd.	-
2.15	Daar komt bij dat het beplantingsplan geen deel uitmaakt van het ontwerpbesluit en de uitvoering ervan niet aan een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld.	In de omgevingsvergunning is als voorwaarde opgenomen dat voldaan dient te worden aan het inrichtingsplan dat als bijlage bij de vergunning is opgenomen. Wij zullen het voorschrift aanpassen en daarbij tevens opnemen dat de compensatie van de bosgebieden uitgevoerd dient te worden.	De omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing worden op deze punten aangepast/aangevuld.
2.16	De omwonenden vragen ons om de aangevraagde omgevingsvergunning voor vijf vakantiehuisjes op het terrein van De Rökker aan de Beuvinkweg 40 niet te verlenen.	Wij zijn van mening dat de omgevingsvergunning op juiste gronden is gebaseerd en verleend kan worden.	-

Conclusie: de zienswijzen leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning met toepassing van projectafwijkingsbesluit door: het opnemen van twee nieuwe voorschriften met betrekking tot de aanleg en instandhouding van 11 parkeerplaatsen en de aanleg en instandhouding compensatie bospercelen.