

Bijlage 3

Zienswijzenverslag

Het ontwerpbestemmingsplan "Kleine kernen, partiële herziening Beerzerweg 28, Beerze" heeft vanaf donderdag 30 januari 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 12 maart 2014. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Ommen.

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld. Daarbij wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant(en) 1 : bewoners Beerzerweg 27, Beerzerweg 30, Beerzerpoort 2, Beerzerweg 26, Beerzerpoort 1, Beerzerweg 23 en Beerzerweg 24.

Samenvatting en beantwoording uitgebrachte zienswijzen

1. Het bevreemdt reclamanten dat zo snel na de vaststelling van het bestemmingsplan "Kleine kernen" een wijziging van de bestemming wordt voorgesteld voor het perceel Beerzerweg 28 te Beerze.
2. Afgevraagd wordt of met de voorgestelde wijziging de juiste duurzame oplossing voor een tijdelijk probleem wordt voorgesteld. Ook vragen reclamanten zich af of aan de spelregels van het GOP is voldaan, zoals dat in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld staat.

Reactie gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan voor het perceel Beerzerweg 28 was al bij de gemeente in behandeling voordat het bestemmingsplan voor de Kleine kernen is vastgesteld. Het besluit van de raadscommissie om het voorontwerp ter inzage te leggen dateert al van 16 mei 2013 nadat het plan daarvoor al meerdere keren bij B&W en de raadscommissie besproken was. Omdat het hier een nieuw initiatief betrof is dit plan niet opgenomen in het bestemmingsplan Kleine kernen en heeft het een separate planologische procedure doorlopen.

De voorgestelde wijziging van de bestemming biedt een definitief planologisch kader voor dit perceel. Daarmee is nu en voor de toekomst duidelijkheid gegeven en in die zin kan ook gesproken worden van een duurzame oplossing.

De spelregels van het GOP zijn gevolgd en verwoord in het ontwerpbestemmingsplan. Ze worden hieronder nog eens extra benoemd.

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over het initiatief (beoogde ruimtelijke ontwikkeling) en draagkracht verkrijgen bij belanghebbende partijen.

De initiatiefnemer heeft altijd heel open gesproken met de buurtbewoners over zijn plannen tijdens uitjes, visites enz. De nabije omgeving was daarmee op de hoogte van zijn plannen. Op deze manier heeft de initiatiefnemer gemeend draagkracht te creëren bij de buurtbewoners. Ook zijn er tijdens de tervisielegging van het voorontwerp geen inspraakreacties ontvangen. Mede hierdoor zijn we van mening dat er tot het moment van het ontwerp voldoende draagkracht was voor het plan.

- Het initiatief dient op aantoonbare duurzame wijze gerealiseerd te worden.
Er wordt duurzaam omgegaan met de beschikbare ruimte. Het gebouw krijgt op advies van Het Oversticht weer iets terug van het karakter van een wagenshuur zodat de woonfunctie minder op de voorgrond treedt.
- Het initiatief dient bij te dragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit.
Door de initiatiefnemers is een erfverbeteringsplan van Landschap Overijssel aangeleverd. Hiermee wordt de omgevingskwaliteit versterkt door het treffen van landschappelijke inpassingen. Dit is als verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.
- Het initiatief dient bij te dragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt (Noaberschap).
De initiatiefnemer heeft ideeën om het erf meer in te zetten voor maatschappelijke en/of sociale functies welke ten goede komen van de vitaliteit van Beerze.
- Wanneer er sprake is van negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid dient initiatiefnemer deze effecten adequaat te compenseren.
Het positief bestemmen van het huidige gebruik brengt geen negatieve effecten met zich mee ten aanzien van de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

3. Reclamanten zijn het oneens met het permanent geschikt maken van een tweede woning buiten de boerderij. Hiermee wordt in feite een schuurwoning binnen het beschermd dorpsgezicht toegestaan met alle mogelijke nadelige consequenties van dien. Het past eveneens niet binnen het beeld van het beschermd dorpsgezicht. Zeker niet qua uitstraling, aangezien in een kapschuur materieel hoort te staan en niet gewoond dient te worden. Ook wordt er voorbijgegaan aan andere sociale aspecten, als het ontstaan van twee separate erven als de panden niet meer eigendom zijn van 1 hechte familie en het effect van deze wijziging op het beschermd dorpsgezicht en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

Reactie gemeente,

Er is geen sprake meer van een agrarisch gebruik van de kapschuur. Het besluit om het gebruik te wijzigen in kantoordoeleinden is al in 2001 genomen. Daarmee is er een definitieve verandering opgetreden op het erf. Het omvormen tot woning tast het karakter en de uitstraling van het bijgebouw niet wezenlijk aan. Door maatregelen, zoals voorgesteld door Het Oversticht wijzigt de uitstraling ten goede.

Een verdere toename van het aantal woningen op het erf is niet mogelijk, nu het bestemmingsplan splitsing van de boerderij en/of bijgebouw expliciet uitsluit. Door het toekennen van bouwvlakken aan zowel de boerderij als het bijgebouw blijven de uitbreidingsmogelijkheden van de woning in het bijgebouw zeer beperkt.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om de specifieke waarden binnen het beschermde dorpsgezicht te beschermen. De ruimtelijke kwaliteit en de waarden van het beschermde dorpsgezicht zijn hiermee voldoende gewaarborgd, zelfs als het erf kadastraal gesplitst wordt.

4. Door het wijzigen van de kantoorbestemming naar woonbestemming worden er beperkingen gelegd op de aanliggende percelen, zeker als het gaat om het aanhouden van veilige afstanden bij het toepassen van gewasbeschermingsproducten, bemestingsactiviteiten en het bewerken van grond. Verder wordt een relatie gelegd met de huidige discussie rondom de lelieteelt.

Reactie gemeente

De milieueffecten zijn beoordeeld en worden verwoord in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt duidelijk dat er geen belemmeringen zijn op grond van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe kwaliteit, milieuzonering en geur. Het toestaan van een woning in het bijgebouw heeft geen consequenties voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. De discussie rond de bollenteelt kent een eigen separaat traject en staat derhalve los van de besluitvorming rond dit bestemmingsplan.

5. Er wordt met twee maten gemeten en het lijkt erop dat het huidige vigerende beleid rondom het beschermd dorpsgezicht in Beerze aangepast wordt met dit bestemmingsplan, zo kort op de voorgaande wijziging. Ook betekent dit dat er dan nieuw beleid aangenomen moet worden voor het totale bestemmingsplan voor Beerze, voor het toestaan van bewoning buiten de boerderij op het erf.

Reactie gemeente

Het gaat niet om een herziening welke gestart is na het bestemmingsplan "Kleine kernen" zoals ook onder 1 is uitgelegd. Het bestemmingsplan "Kleine kernen" hoeft daarvoor niet te worden aangepast.

Ieder verzoek om een bestemmingsplanwijziging wordt beoordeeld op zijn eigen merites. Geen plan is hetzelfde. Het verzoek om bewoning van het bedrijfsgebouw is beoordeeld in de geest van het plan, namelijk met het oog op het behoud van de karakteristieke waarden in dit beschermd dorpsgezicht. Het gaat hier om een bijzonder erf met een specifieke voorgeschiedenis in een bijzonder gebied. Reden voor ons om in overleg te treden met de ervenconsulent dat heeft geresulteerd in een advies tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het erf.

6. Reclamanten willen niet de familie Hamming het woongenot ontnemen maar willen een toekomstbestendige oplossing voor iedereen, zonder elkaar te beperken en te hinderen. In dat kader stellen reclamanten voor om bijvoorbeeld een persoonsgebonden ontheffing te verlenen zodat een wijziging van het bestemmingsplan niet meer noodzakelijk is.

Reactie gemeente

Uit voorgaande beantwoording is gebleken dat het voorgestelde plan niet ten koste gaat van het Beschermd Dorpsgezicht en dat de nieuwe woonfunctie geen beperkingen oplegt voor andere functies in het gebied. Met een bestemmingsplanherziening wordt het woongebruik van het bijgebouw definitief vastgelegd. Tevens kunnen in een bestemmingsplan de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteiten van het Beschermd Dorpsgezicht goed worden vastgelegd. Daarom heeft dit de voorkeur boven een persoonsgebonden regeling.

Conclusie: De zienswijze van reclamanten leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reclamant(en) 2 : bewoners Marsdijk 2a, Marsdijk 2, Beerzerweg 21 en Marsdijk 1

Samenvatting en beantwoording uitgebrachte zienswijzen

1. Reclamanten maken zich zorgen over het plan omdat Beerze een Beschermd Dorpsgezicht is. Ze hebben bezwaar tegen deze ontwikkeling. In hun ogen kan deze vroegere kapschuur, welke vroeger gebruikt werd als varkens- en kleinveestalling niet van status veranderen in permanente woonbestemming. Zij zien dit niet als een versterking van ruimtelijke kwaliteit.

Reactie Gemeente

Er is geen sprake meer van een kapschuur die voor agrarisch doeleinden wordt gebruikt. Het besluit om het gebruik te wijzigen in kantoordoeleinden is in 2001 al genomen. Daarmee is al er een definitieve verandering opgetreden op het erf. Splitsing van de woonboerderij voor dubbele bewoning was al een mogelijkheid op het erf. Door splitsing nu expliciet uit te zonderen blijft de bewoning op het erf beperkt tot de boerderij en een kleine woning. De woningen hebben beide een bouwvlak gekregen waarmee de uitbreidingsmogelijkheden voor de kleine woning zeer beperkt blijven.

De ervenconsulent van Het Oversticht en Landschap Overijssel hebben actief meegedacht om het gebouw de uitstraling te geven van een vroegere kapschuur en het erf een landelijke uitstraling te geven door het erf in te richten met streekeigen beplanting, de boerderij beter zichtbaar te maken en op onderdelen te versoberen. Door deze zorgvuldige inpassing zijn er geen nadelige effecten voor het Beschermd Dorpsgezicht. En derhalve geen sprake van precedentwerking

2. Als de gemeenteraad akkoord gaat met de plannen betekent dit dan dat iedere bewoner/eigenaar zijn schuur op zo'n manier kan verbouwen tot woning. Dit is niet wenselijk, daarmee wordt afbreuk gedaan aan de woonomgeving en het beschermd dorpsgezicht.

Reactie gemeente

Ieder verzoek om bestemmingsplanwijziging wordt beoordeeld op zijn eigen merites. Geen plan is hetzelfde. Het verzoek om bewoning van het bedrijfsgebouw is beoordeeld in de geest van het plan, namelijk met het oog op behoud van de karakteristieke waarden in dit beschermd dorpsgezicht. Het gaat hier om een bijzonder erf met een specifieke voorgeschiedenis in een bijzonder gebied. Reden voor ons om in overleg te treden met de ervenconsulent dat heeft geresulteerd in een advies tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het erf.

3. Destijds zijn de inwoners schoorvoetend akkoord gegaan met de status van Beschermd Dorpsgezicht. Om het plan gestalte te geven is subsidie voor rieten daken toegezegd en gebruikt voor handhaving van het beschermd dorpsgezicht, onder voorwaarde, dat er daarna niets meer veranderd wordt. Dit is toen onder voorwaarden geaccepteerd en wat is er van de subsidie over? En nu wordt het beschermd dorpsgezicht ook nog aangetast.

Reactie gemeente

De bedoeling van een beschermd dorpsgezicht is niet dat er niets meer veranderd kan worden, maar om de kenmerkende waarden in dit gebied te beschermen en waar mogelijk te verbeteren. Qua ruimtelijke ontwikkeling betekent dit inspelen op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maken en daarop voortbouwen.

Juist voor het plan dat nu voorligt, is hier heel goed naar gekeken. Er wordt een visuele en structurele relatie gelegd van de bebouwing met het open agrarische landschap. Het erf krijgt daarmee een ruimtelijke uitstraling die ten goede komt aan het Beschermd Dorpsgezicht

Conclusie: De zienswijze van reclamanten leidt niet tot aanpassing van het plan.