

Notitie "Zienswijzen bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68"

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juni 2020 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn door diverse mensen aan de Dokter Mansholtweg twee verschillende zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich voornamelijk op de toegestane uitbreiding en de verwachte aantasting van het woongenot. In de notitie "zienswijzen bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68" wordt uitgebreid ingegaan op de zienswijzen.

Zienswijze diverse bewoners Dokter Mansholtweg Tolbert

1.1 Aantasting landschap

De wijken Nienoordstrand, de Linde en het oude gedeelte van Tolbert zijn destijds ruim opgezet door de gemeente Leek, met 'groene longen' er tussen om duidelijke afscheidingen te maken tussen de wijken en het op deze manier een groen en landelijk karakter te geven. Door in te stemmen met het bestemmingsplan voor een rijhal van circa 1400 m² en een hoogte van 9 meter verdwijnt deze groene long en verandert de situatie nogal. In de regel is afwijking van de bouwregels soms mogelijk wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie ter plekke. Van dit laatste is duidelijk wel sprake.

Reactie gemeente

De nieuwbouw van de hal is een nieuw element in de omgeving. Om deze hal landschappelijk in te passen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee de hal op een landschappelijk verantwoorde wijze wordt ingepast. In het landschappelijk inpassingsplan is daarover het volgende vermeld:

"Het huidige erf van de Bouwsmaheerd is de afgelopen jaren gerevitaliseerd. Weliswaar is het nog steeds een agrarisch erf maar de functie is nu georiënteerd op paardenhouderij en opfok. Tegelijkertijd zijn de opstallen gemoderniseerd en zijn er elementen aan het erf toegevoegd. Daardoor is een deel van de originele beplanting verloren gegaan. Samen met de veranderingen in de omgeving, zoals de vergroting van de begraafplaats, de aanleg van moderne woonhuizen, sportvelden en zorgcomplexen, is het beeld van het originele landschap difuus geworden. Het erf heeft echter nog veel kwaliteiten behouden en door middel van een goede landschappelijke aanpak is er een historisch en landschappelijk verantwoord beeld op te roepen. De nieuwste toevoeging aan het erf zal een overkapping van de dressurbak zijn. Deze is weliswaar fors in maatvoering maar deze toevoeging kan anderzijds ook beschouwd worden als een structurerend element die de kavelrichting benadrukt en het zicht op de dwarsgeplaatste en rommelige achterkanten van de woonwijk ten oosten van het erf wegneemt. Ook hier geldt dat deze nieuwe toevoeging met behulp van beplanting ingevoegd kan worden in het landschap."

Dat het uitzicht vanuit de achterzijde van de woningen en de tuinen aan de Burgemeester Mansholtweg veranderd staat buiten kijf. Wij zijn er van mening dat deze aantasting, mede door het landschappelijk inpassingsplan, acceptabel is en de bestaande woonsituatie niet onevenredig aantast.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.2 Nut versus impact

Het nut van een rijhal in deze omvang en de impact op de buurt en omgeving staan niet in proportie. In de huidige buitenrijbak wordt privé per dag een beperkte tijd gereden, wat na

de voorgenomen plannen overdekt zou kunnen. Dit staat natuurlijk in geen vergelijking met het aangezicht van de buurt dat hierdoor permanent verandert. Er zit een manege 450 meter verderop aan de Hoofdstraat, met overdekte rijhal. Wat is het nut van een rijhal zoals deze? Weegt dit op tegen de gevolgen voor omwonenden en het aangezicht van de buurt?

Reactie gemeente

De nieuwbouw van de hal is op ruim 45 meter afstand gesitueerd ten opzichte van de erfgronden en op ruim 65 meter tot de bestaande bebouwing aan de Dokter Mansholtweg en wordt door het borgen van de landschappelijke inpassing in de regels van het bestemmingsplan van een groene afscheiding voorzien. Op het perceel Hoofdstraat 68 is een paardenhouderij gevestigd waar eigen paarden worden beleerd. Dat is een andere vorm van bedrijfsvoering dan een manege, waar ook aan paarden van derden les wordt gegeven paarden worden beleerd en bereden, en waar wedstrijden kunnen worden gehouden. Daarnaast is de nabijgelegen manege niet in eigendom van de initiatiefnemer en heeft hij dus ook geen zeggenschap over het gewenst gebruik ten behoeve van zijn bedrijfsvoering. Wij zijn van mening zijn dat de rijhal landschappelijk goed ingepast kan worden en er geruime afstand is tussen de bestaande woningen en de nieuwe rijhal waardoor het veranderde aanzicht voor de omgeving acceptabel geacht wordt.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.3 Alternatief 1

Het toestaan van een dergelijk groot gebouw tast de openheid van het landschap ter plaatse aan. De zichtlijnen vanaf de Dokter Mansholtweg e.o. verdwijnen geheel. In dit kader kan men zich verder afvragen of er geen alternatieven zijn die voor de woon- en leefomgeving van de buurt beter zijn. Aan de andere kant van de Hoofdstraat zal geen sprake zijn van impact. Er zijn hier geen directe omwonenden, de locatie is een open veld richting een industrieterrein. Het aangezicht van de buurt verandert niet en de groene long blijft behouden.

Reactie gemeente

De genoemde locatie aan de overzijde van de Hoofdstraat achten wij vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst. Aan die zijde is sprake van een houtsingellandschap. De impact van een losstaande hal, zonder verbinding met andere gebouwen, is vele malen groter op dit landschap en zeer ongewenst.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.4 Alternatief 2

Een volgend alternatief is dat de rijhal wordt gerealiseerd tegenover de eigen woning van aanvrager, of zo ver mogelijk noordelijk op het getekende bouwvlak. De rijhal schuift dan 20 tot 30 meter op richting het eigen huis, waardoor de impact voor omwonenden een stuk beperkter blijft. Ook zou als locatie op het veld tegenover het huis van aanvrager en dan een kwartslag draaiend. Weliswaar worden zichtlijnen dan ook aangetast, maar een stuk beperkter en voor de omwonenden een sterk verbeterde situatie.

Reactie gemeente

Wij snappen deze redenering vanuit het belang van de omwonenden. Wij zijn echter van mening dat de voorgestelde situering juist een veel grotere impact heeft op de landschappelijke situatie. De hal op deze wijze situeren verdicht juist het open gebied

tussen de oude kern van Tolbert en de boerderij aan de Hoofdstraat 68 en verbreed de bestaande bebouwing ter plekke, waardoor het effect van een structurerend element die de kavelrichting benadrukt teniet wordt gedaan. Vanuit landschappelijk oogpunt achten wij dit ongewenst.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.5 Zichtlijnen

Verder valt niet in te zien waarom de randen van de hal deze hoogte zouden moeten hebben. Goothoogte zou niet hoger mogen dan hoofdgebouw in het bouwvlak, welke is vastgesteld op 3 meter. Tot nokhoogte wordt een hoogte van circa 9,5 meter aangehouden, wat de zichtlijnen verder aantast. Met een vlakke helling van het dak of een plat dak en een lagere goothoogte zou het gebouw niet hoger hoeven worden dan 3,5 tot 4,5 meter. Ook kan de mogelijkheid worden bekeken om de grond verder af te graven en de rijhal verlaagd te bouwen. Met de voorgenomen hoogte van circa 9,5 meter is deze 6 meter hoger dan de minimale hoogte die geëist wordt door de KNHS (zie <https://www.knhs.nl/voorsportaanbieders/accommodatie-beheren/veiligheidscertificaat/>).

Reactie gemeente

Door het opnemen van een dakhelling blijft ten opzichte van de oorspronkelijke boerderij visueel het karakter van hoofdgebouw behouden. Ook gelet op het bestaande bebouwingspatroon in de omgeving en de klimaatbeheersing is niet gekozen voor een plat dak op de rijhal. Rekening houdende met de benodigde springhoogte ook aan de laagste zijkanten van de rijhal is de aangehouden goothoogte noodzakelijk waarmee ook de nokhoogte is bepaald. De nokhoogte van de rijhal zal ca. 9 meter bedragen, de goothoogte 4,5 meter. De maximale hoogten zijn op verbeelding vastgelegd. Dit betekent ook dat op grond van dit bestemmingsplan niet hoger gebouwd mag worden.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.6 Afstand en overlast

Er wordt niet voldaan aan de afstanden zoals opgenomen in de VNG brochure bedrijven en milieuzonering waarbij ten opzichte van gevoelige bestemmingen (woonbestemming) een ruime afstand moet worden aangenomen. Een situatie als deze is in strijd kan met een goede ruimtelijke ordening nu geen 50 meter wordt aangehouden. Verder is in het Activiteitenbesluit Milieubeheer een afstand van 100 meter opgenomen tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object. Omwonenden hebben reeds stankoverlast en overmatige hoeveelheid vliegen door de huidige activiteiten. De uitbreidingsplannen kunnen de overlast vergroten.

Reactie gemeente

In hoofdstuk 4.1 wordt ingegaan op de afstanden opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" in relatie tot de toekomstige bedrijfsvoering. Daarin is het volgende opgenomen: *Voor paardenhouderijen wordt in de betreffende brochure een indicatieve afstand van maximaal 50 meter genoemd. Deze afstand heeft te maken met de geur die van dergelijke bedrijven afkomstig is. De geuremissie zal hoofdzakelijk vanuit de stallen plaatsvinden, waar ook de mestopslag aanwezig is. In de nieuwe situatie wordt deze mestopslag op die plek gehandhaafd.*

De dichtstbijzijnde woning van derden, Dokter Mansholtweg 9, ligt op een afstand van ca. 30 meter van de bestaande mestopslag. In de bestaande situatie wordt dus niet aan de richtafstand voldaan. Dit staat de bestemmingsplanwijziging echter niet in de weg omdat sprake is van bestaande rechten. Hier zal in paragraaf 4.3 (Geur) nader op in worden gegaan. Vanuit de nieuw te bouwen rijhal zal nauwelijks geur vrijkomen. Ook het ruwvoer, dat aansluitend aan de nieuwe hal inpandig zal worden opgeslagen, zal geen geuremissie tot gevolg hebben. De rijhal is op een afstand van ca. 67 meter van de woning Dr. Mansholtweg 9 geprojecteerd en voldoet daarmee aan de genoemde richtafstand.

Op grond van deze motivering zijn wij van mening dat in deze situatie kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 4.3 van de toelichting wordt ingegaan op relatie van de bedrijfsvoering tot de omliggende bebouwing op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Daarin is opgenomen: *"In paragraaf 4.1 is aangegeven dat de richtafstand voor geur 50 meter bedraagt. In de bestaande situatie kan deze afstand ten opzichte van omliggende woningen niet worden gehaald. Ook aan de aan te houden afstand die in het Activiteitenbesluit milieubeheer (100 meter) is voorgeschreven kan niet worden voldaan. De onderhavige planherziening voorziet echter niet in een uitbreiding van het aantal te houden paarden. De bestaande situatie wordt gehandhaafd.*

In de te realiseren rijhal worden geen dieren gehouden, zodat er geen sprake is van een dierenverblijf in de zin van artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit. De mestopslag is voorzien in een mestcontainer in het L-vormige deel van de bestaande bebouwing.

Hoewel in beginsel op grond van het Activiteitenbesluit een afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten (i.c. woningen) moet worden aangehouden, geldt dat niet voor de opslag van mest op de voornoemde locatie. Omdat voor deze mestopslag vóór 1 januari 2013 een melding² op grond van het Activiteitenbesluit is gedaan, mag deze op de aldaar vergunde locatie gehandhaafd worden."

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.7 Aanplanting

In het plan wordt genoemd dat e.e.a. met bomen en struiken dient te worden aangeplant. Omwonenden vinden dit niet goed genoeg vastgelegd en willen graag inspraak over de manier waarop dit tot stand gaat komen. Er dient in het kader van de rechtszekerheid in de regels een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen met betrekking tot het tijdige uitvoeren van het beplantingsplan, evenals het onderhouden van het beplantingsplan. Daarnaast dienen sancties worden opgenomen bij niet nakomen van verplichtingen. Het dient te worden uitgesloten dat de beplanting na realisatie van de plannen wordt aangepast, bijvoorbeeld door het kappen van bomen of verwijderen van beplanting.

Verder dient in de directe omgeving achter de woningen uitgesloten te worden dat er rijbakken worden gerealiseerd of van dien aard alsmede aanplanting van bomen en/of struikgewas dat niet is beschreven in het beplantingsplan. Dit om omwonenden zekerheid te geven dat aanplanting niet op een andere manier tot stand zal komen dan afgestemd met de omwonenden. Het perceel tussen de Dokter Mansholtweg 7 en 9 heeft volgens het huidige bestemmingsplan de bestemming 'groenstrook'. De actuele inrichting en gebruik is

daarmee niet in overeenstemming. Omwonenden zijn daarom mede ongerust over de handhaving bij het naleven van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In de planregels is in artikel 3.5 onder i het volgende opgenomen: *"het gebruik van de bedrijfsgebouwen, niet zijnde bestaande bedrijfsgebouwen, zonder de aanleg en/of instandhouding van de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels"*. Juridisch wordt daarmee de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing en daarbij behorende beplantingsplan geborgd. Net als op de andere regels in het bestemmingsplan (zoals bijvoorbeeld de bouwregels) geldt de handhavingplicht als hier niet aan wordt voldaan. Eventuele sancties bij het niet naleven van de bestemmingsplanregels worden opgelegd in het handhavingstraject. Dergelijke sancties zijn geen onderdeel van een bestemmingsplan.

In de regels is opgenomen dat paardenbakken kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming "paardenhouderij". Dat biedt ook de mogelijkheid om direct achter het perceel Burgemeester Mansholtweg 9 een paardenbak te realiseren. Wij zijn het met de bewoners eens dat dit niet gewenst is en ook niet de bedoeling is van de aanpassing van het bestemmingsplan. Om deze reden wordt de begrenzing van het plan aangepast, waarbij de uitbreiding van de rijhal en de bestaande paardenbak de bestemming "Agrarisch – Paardenhouderij" krijgen/houden. De gronden buiten deze begrenzing houden de oorspronkelijke bestemming "agrarisch" uit het bestemmingsplan Tolbert en maken geen onderdeel meer uit van deze herziening. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de mogelijkheden tot uitbreiding van de paardenhouderij en wordt de bestaande planologische situatie direct achter de Dokter Mansholtweg in stand gelaten.

Deze zienswijze geeft aanleiding de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen:



1.8 Gemeentelijk monument

De boerderij aan de Hoofdstraat 68 heeft de status van gemeentelijk monument. In de afgelopen jaren is er keurig gerestaureerd, maar er is ook flink bijgebouwd met een aangebouwde paardenstal, een losstaande schuur, een tredmolen, en een aan een vijver gelegen tuinhuisje. Het historische karakter van de boerderij is vanwege de buitenproportionele bijgebouwen geheel verloren gegaan. Een extra rijhal van deze afmetingen doet verder afbreuk aan de monumentale status van het pand.

Reactie gemeente

De bijgebouwen zijn alle vergund en niet in strijd met de status van gemeentelijk monument. Overigens is ook om die reden de rijhal naar achteren gerooid om het hoofdgebouw tot zijn recht te laten komen.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.9 Toekomstige situatie

Opvallend is verder dat een manege in dit plan is uitgesloten terwijl de maten van de rijhal wel voldoen aan die van een manege. De voorgenomen rijhal (70 x 20) komen overeen met de minimale afmetingen van een rijbak voor klasse Z dressuur (60 x 20).

Omwonenden zijn dan ook bevreesd dat de intentie/plannen voor de toekomst hiermee niet ten einde zullen zijn. Ze zien graag dat de maatvoering wordt aangepast om met een kleinere rijhal uit te sluiten dat het in de toekomst een manege kan worden.

Op het perceel hoofdstraat 68 en daarbij behorende landerijen zijn permanent landbouw- en grondverzet machines aanwezig met daarop de naam van de eigenaar van voornoemd perceel. De omvang hiervan is groter dan verwacht voor een paardenhouderij en past eerder bij een loonbedrijf in opstart fase. Dit verklaart mogelijk ook de hoogte van de voorgenomen rijhal. Met een hoogte van circa 9,5 meter is deze van voldoende hoogte voor het stallen en onderhouden van zwaar materiaal. Het risico dat de rijhal op termijn wordt gebruikt als manege of locatie wordt voor een loonbedrijf is reëel en in strijd met bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het gebruik van het perceel als manege of als loonbedrijf is in strijd met de regels die zijn opgesteld voor deze uitbreiding en zijn vastgelegd in het onderliggend bestemmingsplan. Dat betekent dan ook dat een dergelijk gebruik in strijd is met dit bestemmingsplan.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.10 Archeologie

Het plangebied kent de dubbel bestemming Archeologie. In de toelichting is aangegeven dat tot 60 centimeter diep gegraven kan worden. Niet in te zien valt dan ook, gelet op de dubbelbestemming, dat geen archeologisch onderzoek is verricht. Dit klemmt temeer daar sprake is van een groot gebouw en er een aanleg vergunningenstelsel geldt. Aangegeven wordt dat deels op deze dubbelbestemming wordt gebouwd zodat een onderzoek vereist is.

Reactie gemeente

In de plantoelichting is aandacht besteed aan de relatie tussen het planvoornemen en archeologie. Daarin is geconcludeerd dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is c.q. archeologische waarden worden aangetast. In de dubbelbestemming "Waarde -Archeologie

4" is dan ook opgenomen dat voor de bouw van de rijhal geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.11 Afmetingen bouwvlak

In plan staat genoemd dat de maximale afmetingen van bouwvlak 3000m² mogen zijn. Nameten van het vlak in de plannen leidt tot de conclusie dat het nu is ingetekend voor circa 4400m². Daarnaast is het zuidoost stuk van het bestemmingsplan, dat nu niet bebouwd zou worden wel betrokken in het plan. Om bebouwing in de toekomst te voorkomen zouden omwonenden dit niet willen opnemen in het plan.

Reactie gemeente

In de regels is opgenomen dat gebouwen met een maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. De maximale oppervlakte aan bebouwing is 3010 m². Dit betekent dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een gebouw hieraan getoetst wordt. Bebouwing met een totaal oppervlakte van 4400m² binnen het bouwvlak is niet mogelijk op grond van de bouwregels van dit bestemmingsplan. Zuidoostelijk stuk van het bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen en mogen geen gebouwen gebouwd worden.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.12 Economische- en financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6. lid 1 Bro is bepaald dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd: (...)
f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan

Reactie gemeente

Niet duidelijk is wat hier mee wordt bedoeld. In de toelichting wordt ingegaan op de economische en financiële uitvoerbaarheid.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

1.13 Voorschriften / verbeelding

Ondergetekenden hebben problemen met de afmetingen, goothoogte en bouwhoogte waardoor het mogelijk wordt een groot en hoog gebouw te realiseren. Het uitzicht verandert hierdoor desastreus en woongenot neemt af, hetgeen onder meer planschade tot gevolg zal hebben. Wanneer dit plan doorgang zou verkrijgen betekent dit dat omliggende woningen in waarde zullen dalen vanwege de negatieve impact op de leef- en woonomgeving.

Reactie gemeente

Voor compensatie van eventuele waardedaling van de woning kan een beroep worden gedaan op planschade.

De zienswijze biedt geen aanleiding het plan aan te passen

Zienswijze bewoner Dokter Mansholtweg

Aanvullend op de bovengenoemde bezwaren wordt bezwaar gemaakt tegen het aanbrengen van Plantvak 8, de half-open singel van zwarte els (op variabele plantafstand) langs de sloot parallel aan de Dokter Mansholtweg, ter hoogte van het perceel van eigenaar .

Het aanbrengen van deze singel is nadelig voor de woning:

1. Het belemmert de vrije lichtinval in de tuin en op het westen gerichte woonkamer, en het ruime zicht op de omgeving en de weidse wolkenluchten.
2. De bomen verhinderen de eventuele toepassing van zonnepanelen tegen het opstaande hoge gedeelte van de westelijke gevel, dan wel op het platte dak dat daarvoor ligt.
3. Eventuele beplanting belemmert het genot van het gebruik van het zonnige terras aan de zuid- en vooral westzijde van de woning.
4. Afwaaiende bladeren, takken en elzenpropjes zullen vanwege de overwegend westelijke wind in mijn tuin terecht komen. De elzen die langs de sloot aan de zuidzijde van mijn woning staan, hebben mij geleerd dat er veel materiaal uit de bomen vrij komt (onderste foto, rechts).

Gevreesd wordt bij het doorgaan van dit onderdeel van het ontwerp bestemmingsplan voor een sterke vermindering van het woongenot, beperking van mogelijkheden op het gebied van duurzame milieumaatregelen aan woning en in de tuin, en daaraan gekoppeld een waardedaling van de woning.

Reactie gemeente

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om de impact van de nieuwbouw te voorkomen dan wel te verzachten. Hier wordt ook in de zienswijzen van de omwonenden uitgebreid op ingegaan, waarbij juist wordt verzocht om borging van het landschappelijke inpassingsplan. Overigens zijn op grond van het huidige bestemmingsplan ook groenvoorzieningen (waaronder opgaande beplanting) toegestaan. Voor compensatie van eventuele waardedaling van de woning kan een beroep worden gedaan op planschade.