

Gemeenteraad van Westerkwartier
Postbus 100
9350 AC Leek

Datum: 30-7-2020

Aanspreekpunt: **E-mail:**

Telefoon:

**Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Tolbert Hoofdstraat 68 met dossier
identificatienummer NL.IMRO.1969.BPTB19UITB1-ON01.**

Geachte dames en heren,

Namens een aantal bewoners van de Dokter Mansholtweg, ondertekenaars van de zienswijze, richt de ... zich als contactpersoon tot u inzake het volgende.

Door u is het ontwerp bestemmingsplan Hoofdstraat 68 (9356 TB) Tolbert ter inzage gelegd.

Het voorliggende plan maakt een uitbreiding van de bestaande paardenhouderij mogelijk waarbij de bestaande buitenrijbak wordt overdekt door middel van de bouw van een nieuwe rijhal. Deze rijhal is gesitueerd buiten het bouw- en bestemmingsvlak.

Door middel van dit schrijven doe ik u namens ondergetekenden de volgende zienswijze toekomen.

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.

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?

Alternatieven / zichtlijnen

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 aanzicht van de buurt verandert niet en de groene long blijft behouden.

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.

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/>).

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.

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.

Gemeentelijk monument/ plannen

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.

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.

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.

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.

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

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.

Ondergetekenden verzoeken u dit plan niet of niet op deze wijze vast te stellen.

In afwachting van uw berichten, getekend,

...

