



Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Tolbert

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Zienswijzen	
Zienswijze 1	2
Provincie Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen, brief registratienummer 2012008282	
Zienswijze 2	3
Bout Overes Advocaten, Postbus 7015, 9701 JA Groningen brief registratienummer 2012008533	
Zienswijze 3	5
Adviesbureau Pietersma & Spoelstra, Postbus 31, 9289 ZH Drogeham, brief registratienummer 2012008285	
Zienswijze 4	7
Adviesbureau Pietersma & Spoelstra, Postbus 31, 9289 ZH Drogeham brief registratienummer 2012008042	
Zienswijze 5	8
Adviesbureau Pietersma & Spoelstra, Postbus 31, 9289 ZH Drogeham brief registratienummer 2012008457	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Tolbert heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 september 2012 gedurende zes weken zowel analoog als digitaal voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging eindigde op 31 oktober 2012.

Eveneens zijn de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De Provincie heeft een zienswijze ingediend en het Waterschap heeft in een reactie aangegeven met het bestemmingsplan te kunnen instemmen.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de raad is verder gebruik gemaakt door vier personen/instanties. De zienswijzen liggen bij de stukken ter inzage.

Ten aanzien van de zienswijzen kan op voorhand het volgende opgemerkt worden. Niet alle zienswijzen zijn correct aan de raad geadresseerd, maar dat hoeft de ontvankelijkheid niet in de weg te staan. Voor zover anders geadresseerd wordt de zienswijze doorgestuurd aan de gemeenteraad ter behandeling. Eén zienswijze is per fax binnengekomen. Dezelfde zienswijze is separaat per post ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. De bijbehorende brieven zijn opgenomen als bijlage bij deze Nota.

Vijf zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.
--

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Zienswijze 1

Zienswijze 1, Gedeputeerde Staten (GS) van de Provincie Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen, gedateerd op 22 oktober 2012, ingekomen op 23 oktober 2012 en geregistreerd onder nummer 2012008282. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Een algemene opmerking vooraf over de beantwoording van de zienswijzen van de Provincie. Tijdens het vooroverleg is de provincie op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie te geven op het voorontwerp. De inspraakreactie die gegeven is ging over de paragraaf bodem. Deze paragraaf is vervolgens aangepast. Over de hieronder vermelde onderwerpen van de zienswijze is geen melding gemaakt tijdens het vooroverleg.

Samenvatting zienswijze 1.1

Op grond van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) voorziet een bestemmingsplan niet in het oprichten van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing en bouwwerken buiten de aangewezen agrarische bouwpercelen. In artikel 3 (Agrarisch) van het bestemmingsplan is 'onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde' geregeld dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter gebouwd mogen worden. De regel in artikel 3.2.2 van het bestemmingsplan maakt ook de bouw van nieuwe agrarische bouwwerken mogelijk. Op dit punt is het plan volgens GS in strijd met de omgevingsverordening. De provincie verzoekt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beantwoording zienswijze 1.1

In het bestemmingsplan Buitengebied Leek is een soortgelijke regeling opgenomen. De provincie heeft destijds geen bezwaar gemaakt tegen deze regeling. De bestemmingsomschrijving in het onderhavige bestemmingsplan staat geen gebouwen en overkappingen toe (artikel 3.1 en 3.2). Alleen bouwwerken tot een hoogte van maximaal 1.50 meter zijn bij recht toegestaan. Te denken valt aan afrasteringen voor paarden. Bovendien is sprake van een verzoek tot wijziging van de grens van het provinciaal buitengebied (zie 1.4). De zienswijze is dan niet meer aan de orde.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Samenvatting zienswijze 1.2

Op grond van de POV mag een bestemmingsplan niet voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van reclamemasten hoger dan 6 meter. In artikel 4, lid 2, onder 3, sub e (Agrarisch-Paardenhouderij) van de regels van het bestemmingsplan is geregeld dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten hoogste 10 meter zal bedragen. Op grond van deze regel is het mogelijk om een reclamemast met een hoogte van 10 meter te bouwen. Dit is in strijd met de POV. De provincie verzoekt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beantwoording zienswijze 1.2

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Reclamemasten worden uitgezonderd (maximaal 6 meter).

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast
--

Samenvatting zienswijze 1.3

De A7 heeft conform de POV een zone van 30 meter aan weerszijden van de wegrand. Een bestemmingsplan mag binnen deze zone niet voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen. In artikel 17 (Wonen-1) van het bestemmingsplan zijn bij recht woonhuizen en met het wonen verenigbare functies toegestaan. Daarnaast is door middel van een afwijkingsbevoegdheid mantelzorg mogelijk in aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen.

Dit houdt in dat functies mogelijk zijn waarbij minder zelfredzame personen langdurig op het perceel aanwezig zijn. Het perceel Mensumaweg 20 ligt binnen de hiervoor genoemde zone van 30 meter. De provincie verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beantwoording zienswijze 1.3

In de Wonen - 1 bestemming (artikel 17) wordt het perceel Mensumaweg 20 uitgesloten voor 'met het wonen verenigbare functies' en mantelzorg.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **wel** aangepast

Samenvatting zienswijze 1.4

De wijzigingsbevoegdheid en de toegestane uitbreidingsmogelijkheid die zijn opgenomen in de bestemming Sport-Manege (artikel 13) zijn in strijd met de omgevingsverordening. De bestaande manege en het aangewezen wijzigingsgebied liggen binnen de begrenzing van het provinciaal buitengebied van de gemeente Leek.

Beantwoording zienswijze 1.4

De manege bevindt zich binnen de grenzen van het provinciaal buitengebied. Helaas is dat het geval, omdat het karakter van dit gebied meer zou kunnen worden omschreven als bestaand bebouwd gebied/stedelijk gebied. Het perceel is al bebouwd met de nodige bedrijfsopstallen. Wij vinden het van belang dat de manege zijn (bouw)mogelijkheden houdt. Een oplossing is dat de begrenzing van het buitengebied en bebouwd gebied wordt aangepast. Immers zoals gezegd is het gebied al deels bebouwd. De genoemde 50% norm geldt voor bebouwing in het buitengebied. Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt de voorwaarde gekoppeld dat alvorens deze bevoegdheid kan worden toegepast, de provincie de begrenzing van het buitengebied en bebouwd gebied voor dat gebied gewijzigd moet hebben vastgesteld (artikel 4.20 en 4.27 van de POV).

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **wel** aangepast

Samenvatting zienswijze 1.5

Opmerking vooraf: in de zienswijze wordt gesproken over Partycentrum De Postwagen. De locatie die wordt beschreven gaat over het perceel van Fredewalda, Hoofdstraat 27 te Tolbert.

De regels Gemengd-3 (artikel 9) van het bestemmingsplan maken het mogelijk dat op het perceel van Fredewalda aan de Hoofdstraat in Tolbert, nieuwe bebouwing wordt opgericht binnen het aangegeven bouwvlak, met een maximum bebouwingspercentage van 70%. Er is sprake van strijd met de omgevingsverordening omdat het bewuste perceel binnen de grenzen van het provinciaal buitengebied ligt. De provincie is in beginsel bereid om medewerking te verlenen aan een wijziging van de grens van het buitengebied voor het perceel, mits de gemeente een goed onderbouwde aanvraag indient. Anders blijft er sprake van strijd met de omgevingsverordening en verzoekt de provincie om het plan op dit punt aan te passen.

Beantwoording zienswijze 1.5

Er wordt een onderbouwd verzoek gericht aan de provincie om voor het provinciaal buitengebied een grenswijziging vast te stellen. Een en ander in combinatie met het antwoord op zienswijze 1.4. Door deze procedure is een aanpassing van het bestemmingsplan niet nodig.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

Zienswijze 2

Zienswijze 2, Bout Overes Advocaten, Postbus 7015, 9701 JA Groningen, gedateerd op 31 oktober 2012, ingekomen op 31 oktober 2012 en geregistreerd onder nummer 2012008533. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 2.1

Het perceel Hoofdstraat 55 in Tolbert is gelegen naast horecagelegenheid De Postwagen. Tijdens de oude situatie, voor de brand, bestond De Postwagen voor het grootse gedeelte uit laagbouw en ondervonden de bewoners weinig tot geen hinder. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan biedt de Postwagen de mogelijkheid tot een hoogte van 11 meter te bouwen. Hierdoor is sprake van een onevenredige inbreuk op de woon- en leefomgeving van de bewoners. De hoogte heeft verder tot gevolg dat de zontoetreding in het woonhuis, maar ook in de tuin fors zal afnemen. Er is ook sprake van slagschaduw. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze aspecten niet terug te vinden en heeft hierover ten onrechte geen afweging plaatsgehad.

Beantwoording zienswijze 2.1

Op 3 februari 2012 is de Postwagen door brand verwoest. In de oude situatie voor de brand bestond de Postwagen uit een samengestelde vorm. Het voorste gedeelte van de oude postwagen had over een diepte van circa 25 meter twee bouwlagen zonder kap. De goot/boeihoogte was toen circa 8,3 meter. Het achterste gedeelte was grotendeels één bouwlaag zonder kap. Dit geeft echter niet een juist beeld over de bouwmogelijkheden die het oude bestemmingsplan bood. Op grond van het oude bestemmingsplan was het mogelijk om binnen het bouwblok een bouwvolume te realiseren van twee bouwlagen met kap met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Uitgaande van de bestaande goot/boeihoogte (8,3 m) kon er op de bestaande bebouwing nog een kap geplaatst worden van circa 1,70 meter hoog. Tussen de Postwagen en Hoofdstraat 55 is de toegangsweg naar de parkeerplaats gelegen.

Het nieuwe plan wordt op een grotere afstand van het naast gelegen perceel Hoofdstraat 55 geplaatst. De afstand tussen beide gebouwen wordt door de nieuwbouw ca. 1,45 meter groter. De grotere afstand heeft tot gevolg dat er nauwelijks meer hinder door slagschaduw is. Dit wordt aangetoond door een daglichtstudie, de tekeningen geven hierin de slagschaduw aan. Bij het bepalen van de slagschaduw is de oude situatie met de nieuwe vergeleken in de lente/herfst, zomer en winter. In de tekeningen is uitgegaan van een aantal momenten van de dag om een zo representatief mogelijk beeld te kunnen geven van de slagschaduw. Uit deze studie blijkt dat de mate van daglichttoetreding niet tot nauwelijks verandert ten opzichte van het naastgelegen perceel hoofdstraat 55.

Daarnaast is getracht om een indruk te geven wat de slagschaduw (21 maart 15.00 uur) zou betekenen, geredeneerd vanuit de bouwmogelijkheden van het oude bestemmingsplan. Op basis van deze gegevens kan niet gesteld worden dat door de bouwhoogte van 11 meter op een gedeelte van de Postwagen, sprake is van een forse afname van zontoetreding en een forse toename van slagschaduw in het woonhuis dan wel de tuin. Er kan niet worden gesproken van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van schaduwwerking ten opzichte van de bouwmogelijkheden vanuit het oude bestemmingsplan en de bouwmogelijkheden uit het nieuwe bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Samenvatting zienswijze 2.2

Er is geen aandacht besteed aan de toe te nemen verkeersdrukke en parkeeroverlast.

Beantwoording zienswijze 2.2

Uit de ontwerpen van de nieuwe Postwagen blijkt dat de wens er is om op de bovenste bouwlaag hotelkamers te realiseren. De hotelkamers zijn een goede aanvulling op de activiteiten van de Postwagen en vergroten de levensvatbaarheid van de Postwagen. In de directe omgeving zijn geen overnachtingsmogelijkheden in de vorm van hotelkamers. Daarnaast is deze voorziening een aanwinst voor het dorp Tolbert en omgeving waar onder andere de plaatselijke middenstand van kan meeprofiteren.

De toegangsweg naast de Postwagen en het parkeerterrein voor de HJC manege is openbaar gebied. Een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen is hierom niet toe te rekenen aan de inrichting van de Postwagen.

Het parkeerterrein en de toegangsweg worden met name gebruikt door bezoekers van de Postwagen het Steakhouse en de HJC Manege. Ook maken bezoekers van het centrum van Tolbert gebruik van de openbare parkeerplaats. De verwachting is dat de hotelkamers met name gebruikt zullen worden door gasten van evenementen van de Postwagen of de HJC manege. Het gaat om zeven hotelkamers voor circa veertien personen en ten hoogste zeven auto's. Een onevenredige toename van de verkeersbewegingen door de hotelkamers is niet te verwachten. Daarnaast is de toename van verkeersbewegingen als gevolg van de hotelkamers in relatie tot de gehele Postwagen inclusief Steakhouse en de HJC manege eveneens niet te verwachten. Bovendien heeft de eigenaar inmiddels een secundaire ontsluiting aangelegd op het achterterrein. Deze ontsluiting wordt gebruikt als ontsluiting bij grote evenementen. Hierdoor neemt de verkeersdruk zelfs af.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Zienswijze 3

Zienswijze 3, Adviesbureau Pietersma en Spoelstra, Postbus 31, 9289 ZH Drogeham, gedateerd op 22 oktober 2012, ingekomen op 23 oktober 2012 en geregistreerd onder nummer 2012008285. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 3

De eigenaar van een braakliggend perceel aan de Dokter Mansholtweg in Tolbert heeft een verzoek gedaan om op dat perceel drie (dan wel twee) woningen te mogen oprichten. Volgens appellant is in de geldende wet- en regelgeving opgenomen dat voor bestaande inrichtingen van de voorgeschreven afstand tot gevoelige bebouwing van derden (100 meter) kan worden afgeweken als het aantal landbouwhuisdieren niet toeneemt en de afstand tot gevoelige bebouwing van derden niet afneemt. Volgens appellant neemt het aantal landbouwhuisdieren niet toe en de afstand tot gevoelige bebouwing van derden neemt niet af, omdat dieren (in dit geval paarden) alleen mogen worden gestald op die plaatsen waar ook voorheen de dieren waren gestald (in dit geval in de oorspronkelijke boerderij en de oorspronkelijke bijschuur). Het stallen van dieren in de nieuwbouw kon ook niet worden vergund juist vanwege de geldende regelgeving.

De kortste afstand van de dierenverblijven tot bestaande woonbebouwing van derden bedraagt circa 16 meter (Hoofdstraat 68-I). De afstand mag niet worden verkleind. De afstand van de dierenverblijven tot de nieuw te bouwen woningen aan de Dokter Mansholtweg bedraagt ca. 50 meter. Volgens appellant is er dan ook geen enkele belemmering om mee te werken aan het verzoek tot realisatie van maximaal drie woningen op het terrein aan de Dokter Mansholtweg. De gemeente is een andere mening toegedaan. Men verzoekt om het standpunt hieromtrent te heroverwegen en het verzoek te honoreren om realisatie van in elk geval twee woningen op het perceel grond aan de Dokter Mansholtweg.

Beantwoording zienswijze 3

Het perceel aan de Dokter Mansholtweg beschikte in het van toepassing zijnde bestemmingsplan De Linde niet over een bouwvlak. In zowel het voorontwerp als het ontwerpbestemmingsplan Tolbert heeft het onderhavige perceel de bestemming Groen (zonder bouwvlak). Dit, omdat de gemeente altijd heeft gesteld dat op het perceel geen woning(en) mag/mogen worden gebouwd, vanwege de agrarische bestemming van het naastgelegen perceel Hoofdstraat 68 te Tolbert. In geval de bestemming van het agrarische perceel in milieutechnisch gunstige zin zou wijzigen (bijvoorbeeld in wonen) waren wij bereid om ons standpunt in heroverweging te nemen. Echter de bestemming heeft, op verzoek van de indiener van de zienswijze, in de herziening van het bestemmingsplan een agrarische bestemming behouden in de vorm van een paardenhouderij.

Bij brief van 21 juni 2011 hebben wij de indiener van de zienswijze medegedeeld dat sprake is van voortzetting van een bestaand agrarisch veehouderijbedrijf. Ook hebben wij aangegeven dat wij de raad zullen voorstellen om het perceel Hoofdstraat 68 te Tolbert te bestemmen als 'Agrarisch-Paardenhouderij', maar tevens dat het in dat geval ongewenst is om het onderhavige perceel aan de Dokter Mansholtweg te wijzigen in een woonbestemming. Hiermee wordt ons eerder ingenomen standpunt bevestigd.

Op 12 juli 2011 heeft Pietersma & Spoelstra, namens de houder van de inrichting een melding in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer met betrekking tot het perceel Hoofdstraat 68 te Tolbert ingediend. De melding betrof het bedrijfsmatig houden van 29 paarden. Hoewel niet aan de afstandsvereisten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij kon worden voldaan kon de melding door de gemeente worden geaccepteerd, omdat sprake was van voortzetting van een bestaand bedrijfsmatig agrarisch veehouderijbedrijf.

Volgens artikel 4, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij moet voor de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter worden aangehouden. De gewenste uitbreiding van drie (dan wel twee) woningen aan de Dokter Mansholtweg bevinden zich binnen de bebouwde kom. Op basis van de wettelijke vereisten kan geen woning op het onderhavige perceel worden gerealiseerd.

De gemeenteraad van Leek heeft op 15 februari 2012 de Verordening lokaal geurbeleid landelijk gebied Leek 2012 vastgesteld. De verordening is op 15 maart 2012 bekend gemaakt en een dag later in werking getreden. Volgens artikel 4, lid 1 van de verordening wordt de afstand tussen een veehouderij waar vaste afstandsdieren worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (terug) gebracht op ten minste 50 meter. Echter volgens artikel 4, lid 2 onder b van de verordening geldt dit niet voor geurgevoelige objecten die zijn gelegen in de kernen van de gemeente Leek, zoals deze zijn begrensd door het bestemmingsplan Buitengebied Leek, vastgesteld op 17 maart 2010. Zowel het bedrijf aan Hoofdstraat 68 te Tolbert als het onderhavige perceel aan de Dokter Mansholtweg zijn gelegen in de kern Leek-Tolbert. Dat betekent dat de Verordening lokaal geurbeleid landelijk gebied Leek 2012 niet op onderhavige situatie van toepassing is. De afstanden als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij dienen in acht te worden genomen en de afstand tussen de veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom dient ten minste 100 meter te bedragen.

Geconcludeerd moet worden dat nieuwbouw van woningen aan de Dokter Mansholtweg niet kan voldoen aan de afstandseisen en om die reden de bestemming van het onderhavige perceel niet moet worden gewijzigd in wonen.

Aanvrager stelt dat het aantal landbouwhuisdieren niet toeneemt en dat de afstand tot gevoelige bebouwing niet toeneemt. De afstand van de diervverblijven tot aan de dichtstbijzijnde woning Hoofdstraat 68-I te Tolbert is volgens aanvrager circa 16 meter en dat is minder dan de afstand tot nieuw te bouwen woningen aan de Dokter Mansholtweg. Om die reden kan volgens aanvrager wel worden meegewerkt aan wijziging van de bestemming van het perceel aan de Dokter Mansholtweg in de bestemming 'Wonen'.

Aanvrager ziet hierbij over het hoofd dat volgens de Wet milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij nieuwbouw van woningen op het perceel aan de Dokter Mansholtweg niet moet worden beschouwd als een bestaande situatie, maar als een nieuwe situatie. De afstand van de diervverblijven van het agrarisch veehouderijbedrijf moet opnieuw worden getoetst aan de afstandsvereisten. De nieuwe woningen binnen de bebouwde kom worden binnen 100 meter van een diervverblijf opgericht. De Verordening lokaal geurbeleid landelijk gebied Leek 2012 is niet van toepassing. Er zijn al enkele woningen binnen 50 meter en meerdere woningen binnen 100 meter van een diervverblijf gelegen. Voor het verzoek kan ten eerste niet worden voldaan aan de afstandseisen en tweede is sprake van toename van een reeds overbelast situatie. Dit is uit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat ongewenst.

Geconcludeerd moet worden dat nieuwbouw van woningen aan de Dokter Mansholtweg leidt tot een nieuwe situatie, een toename van een reeds overbelaste situatie (geurhinder), niet kan worden voldaan aan de afstandseisen voor diervverblijven en geurgevoelige objecten en om die redenen de bestemming van het onderhavige perceel niet moet worden gewijzigd in wonen.

Daarnaast ziet aanvrager over het hoofd dat het agrarisch bouwvlak van het perceel Hoofdstraat 68, als gevolg van nieuwe gebouwen ten behoeve van de agrarische bestemming, is uitgebreid richting de Dokter Mansholtweg.

Het bouwvlak van Hoofdstraat 68 (Agrarisch-Paardenhouderij) is dusdanig gesitueerd dat de grens hiervan op minder dan 20 meter van eventueel nieuw te bouwen woningen aan de Dokter Mansholtweg is gelegen. Bestemmingsplantechnisch kan (binnen de geldende bouwregels) binnen dit bouwvlak gebouwd worden. Ook al is dat op dit moment niet het geval, het bestemmingsplan staat dit wel toe. Bovendien is een paardenbak en een stapmolen op korte afstand van het perceel gerealiseerd. Naast de hiervoor beschreven overwegingen m.b.t. geurhinder kan ook geluids- en stofoverlast ontstaan. Een goed woon- en leefklimaat is ook om deze redenen niet haalbaar.

Alles overwegende is uit milieutechnisch oogpunt bezien nieuwbouw van woningen op een dergelijke korte afstand van een inrichting voor een agrarische veehouderij ongewenst. De bestemming van het perceel aan de Dokter Mansholtweg moet niet worden gewijzigd.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Zienswijze 4

Zienswijze 4, Adviesbureau Pietersma en Spoelstra, Postbus 31, 9289 ZH Drogeham, gedateerd op 10 oktober 2012, ingekomen op 15 oktober 2012 en geregistreerd onder nummer 2012008042. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 4.1

In het voorontwerpbestemmingsplan Tolbert is voor het perceel Hoofdstraat 53c in Tolbert een bouwmogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een tweede rijhal ten westen van de huidige manege. In het ontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid bij recht komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een uitbreiding onder voorwaarden mogelijk maakt. De belangrijkste voorwaarde is dat een secundaire ontsluitingsweg moet zijn aangelegd ter vermindering van de verkeersdruk. Deze ontsluitingsweg inmiddels gerealiseerd door het al aanwezige onverharde pad te verharderen. Volgens appellant is door gebruik te maken van het reeds bestaande tracé maximaal aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving. Aangezien voor het grootste deel is voldaan aan de voorwaarden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, wordt verzocht de voorgestane uitbreiding van de rijhal overeenkomstig het voorontwerp bij recht op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze 4.1

De uitbreiding van de manege ligt binnen het door de provincie vastgestelde provinciale buitengebied. Binnen deze grenzen mag niet zondermeer uitbreidingsbebouwing plaatsvinden. Als de provincie akkoord gaat met het aanpassen van de grenzen werpt dit een ander licht op het perceel (zie zienswijze 1.4)

De voorwaarde voor aanleggen van een secundaire ontsluitingsweg was een van de voorwaarden die is gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid (artikel 13.6). Een andere voorwaarde is dat bij de bouw van een rijhal voor de manege wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de omgeving. Dit dient te worden aangetoond door middel van een landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan voor de manege, het parkeerterrein en eventuele andere functie voor het gehele landschappelijke deel tussen A7 en de lintbebouwing van Tolbert.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Samenvatting zienswijze 4.2

Ten opzichte van het voorontwerp is in het ontwerp het bouwvlak van de huidige manege gewijzigd; het bouwvlak is aan de westzijde verkleind. De bestaande houtsingel, in eigendom van de eigenaar van de manege, zou anders door vergroting van het bouwvlak verdwijnen. De eigenaar is bereid invulling te geven aan de landschappelijke inpassing van een uitbreiding van de bestaande manegehal aan de westzijde door de bestaande groensingel direct westelijk van de uit te breiden manege te herplanten. Men verzoekt dan ook het bouwvlak overeenkomstig het voorontwerp weer in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording zienswijze 4.2

De bedoelde houtsingel is in het bestemmingsplan niet specifiek bestemd als houtwal of houtsingel. Ook in het Houtsingelgebied Zuidelijk Westerkwartier is de rij bomen niet als zodanig aangegeven. Uit nader onderzoek is gebleken dat de betreffende bomenrij ter hoogte van de manege slechts een rij bomen betreft. Voor het kappen van solitaire bomen, geen houtwal zijnde, is geen kapvergunning nodig. In theorie kunnen deze zondermeer gekapt worden. De eigenaar van de manege heeft zich bereid verklaard direct westelijk van de uit te breiden manege de groensingel te herplanten. Een goede landschappelijke inpassing vinden wij een voorwaarde voor de uitbreiding. Als de bomenrij herplant wordt zoals door de eigenaar is aangegeven, zal de uitbreiding bij recht opgenomen worden in het bestemmingsplan. De herplantplicht zal als voorschrift worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning. Het oorspronkelijke bouwvlak zal overeenkomstig het voorontwerpbestemmingsplan Tolbert worden opgenomen.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast
--

Samenvatting zienswijze 4.3

In veel maneges wordt tegenwoordig nachtverblijf geboden aan de paardensporter ten behoeve van meerdaagse trainingen en meerdaagse ruitarrangementen. Ook HJC-manege in Tolbert wil een dergelijke mogelijkheid bieden aan haar gasten. De bedoeling is ruimtes voor nachtverblijf te creëren voor maximaal veertig personen. Een dergelijke activiteit zal een ondersteuning en verbreding zijn voor het recreatief-toeristisch aanbod. Men verzoekt de mogelijkheid tot nachtverblijf (paardensport gelieerd) in de manege op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze 4.3

Op het terrein van de manege voorziet het bestemmingsplan al in overnachtingsmogelijkheden. Het aanduidingsgebied voor verblijfsrecreatie is uitgebreid ten opzichte van het voorontwerp. Eveneens is een hotelfunctie aanwezig op het voorterrein. Een ander aspect is de veiligheid. Uiteraard is alles technisch mogelijk, zij het zeer lastig in dit geval. Het pand waar de manege in is gevestigd bestaat uit één draagconstructie. In geval van calamiteiten kan de situatie zeer complex worden als er ook een functie is waarbij een groepsrisico qua veiligheid bestaat. De brandweer geeft een negatief advies af voor een dergelijke ontwikkeling. De voorkeur gaat uit naar een oplossing met een losstaand gebouw en geen inpandige overnachtingen. Wij zijn van mening dat het niet gewenst is om een manegefunctie en een overnachtingsfunctie onder één dak te laten plaatsvinden. Bovendien zijn er elders op het perceel mogelijkheden voor overnachting.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Zienswijze 5

Zienswijze 5, Adviesbureau Pietersma en Spoelstra, Postbus 31, 9289 ZH Drogeham, gedateerd op 29 oktober 2012, ingekomen op 30 oktober 2012 en geregistreerd onder nummer 2012008457. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 5

De erven van het perceel Hoofdstraat 83 kunnen zich niet vinden in de toekenning van een woonbestemming voor het perceel Hoofdstraat 83. De opstallen op dit perceel verpauperen en de erven willen dit proces een halt toe roepen en bewerkstelligen dat de aanblik in overeenstemming wordt gebracht met de omringende bebouwde omgeving. De huidige woonbestemming met één bouwvlak biedt hiervoor geen perspectief. In eerste instantie zijn plannen ingediend om meerdere woningen op het perceel te realiseren. In tweede instantie zijn plannen ingediend om op het perceel twee bedrijfswoningen en drie bedrijfsgebouwen te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders kan zich niet vinden in de plannen en heeft deze afgewezen op grond van een aantal argumenten en heeft door middel van de inspraaknota en een brief kenbaar gemaakt de bestemming niet aan te passen.

De erven zijn van mening dat de argumenten in de Nota Inspraak en Overleg en de antwoordbrief niet overtuigen en de afwijzende houding niet kunnen motiveren. De erven kunnen zich dan ook niet vinden in de toekomstige bestemming voor het onderhavige perceel.

Beantwoording zienswijze 5A

In zowel het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan Tolbert is de bestemming van het vigerende bestemmingsplan bedrijventerrein Leeksterhout overgenomen; een woonbestemming met bijbehorend bouwvlak.

De erven hebben ten tijde van de procedure met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan gevraagd om meerdere woningen op het perceel te kunnen realiseren. Toen zijn de volgende overwegingen gemaakt.

De realisering van meerdere woningen op het perceel past niet in het beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden (IGS). Het gebied waarbinnen Hoofdstraat 83 ligt, is niet gepland als uitleg- of inbreidingslocatie voor woningbouw.

In dit kader is ook de precedentwerking van belang. Voor soortgelijke plekken in het lint langs de Hoofdstraat zouden dan ook aanvragen gehonoreerd moeten worden. Tenslotte zijn er meer van dit soort grote percelen langs de Hoofdstraat gelegen. In het verleden is de gemeente hier altijd zeer terughoudend in geweest. Het verdichten van de locatie door toevoeging van extra woningen wijkt af van het bestaande bebouwingsbeeld en schaadt het karakteristieke lint ter plaatse. In tegenstelling tot de opmerking van appellant behoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het achter het perceel gelegen bedrijventerrein. Deze wordt afgeschermd door een groenstrook.

Naar aanleiding van een vraag van een particuliere initiatiefnemer in het verleden had de gemeente destijds een contourenkaart opgesteld van de situatie ter plaatse. Op de kaart zijn de milieufacturen van de achter het perceel gelegen bedrijven op bedrijventerrein Leeksterhout aangegeven. Daaruit blijkt, dat de nabijheid van het bedrijventerrein Leeksterhout de nodige beperkingen oplevert. De huidige woonboerderij heeft vanwege de geldende afstandscontouren van het bedrijventerrein nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden. Om die reden ligt in zowel het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterhout als het ontwerp bestemmingsplan Tolbert het bouwvlak om het hoofdgebouw van de woonboerderij.

Zoals ook tijdens gesprekken met appellant is aangegeven, levert de nabijheid van het bedrijventerrein Leeksterhout beperkingen op. De daar aanwezige en toegestane bedrijven worden door de bouw van meer dan één woning in hun activiteiten beperkt. Dit is ongewenst; een bedrijventerrein is juist bedoeld voor de ontwikkeling van bedrijven met zo weinig mogelijk beperkingen. Voorkomen moet worden dat nieuwe beperkingen ontstaan. Bovendien levert dit een risico van planschade op.

Tenslotte wordt ingegaan op de opmerking van appellant over een van oorsprong op het perceel aanwezige tweede woning. Volgens de erven is deze nog steeds zichtbaar op het perceel aanwezig, maar al sinds jaren in gebruik als agrarische schuur. Dit is echter geen argument om een extra woning toe te staan. Het pand Hoofdstraat 85 komt niet voor als woonadres in de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Uit archiefgegevens blijkt dat de bewuste woning bewoond is geweest tussen 1950 tot 1970. De woning werd onbewoonbaar door tocht en vocht en de bewoonster is vertrokken naar een bejaardentehuis. Na bewoning is het pand in gebruik genomen als schuur. Tijdens de procedure voor het tot stand komen van het nu geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterhout in 2003 is door belanghebbenden eveneens melding gemaakt van het ten onrechte niet opnemen van een extra woning (Hoofdstraat 85). De raad is hierin niet meegegaan en heeft één woning toegekend op het perceel, omdat het feitelijk gebruik het pand schuur was.

Concluderend komt het er op neer, dat medewerking verlenen aan het toestaan van meer dan één woning op het perceel niet passend is in het beleid van de gemeente als vastgelgd in de IGS, precedentwerking in de hand werkt en consequenties heeft voor het bedrijventerrein Leeksterhout. Ook kan niet worden gesteld dat er van oorsprong een tweede woning op het perceel aanwezig is.

Aan de realisering van meer woningen op het perceel moet geen medewerking worden verleend. De bestemming van het perceel Hoofdstraat 83 in Tolbert kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beantwoording zienswijze 5B

Met betrekking tot het verzoek van appellant, om in plaats van meerdere woningen, twee bedrijfs-woningen en twee of drie bedrijfsgebouwen te realiseren het volgende.

Ook voor dit plan moet naar het beleidskader van de IGS worden gekeken. In het kader van de economische ontwikkeling moet volgens de IGS een bescheiden ontwikkeling in de kleine kernen mogelijk worden gemaakt om de werkgelegenheid te versterken. Het gaat hier met name om de ontwikkeling van woon-werkcombinaties. Het zal volgens de IGS de kunst zijn om in te spelen op het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid zonder dat dit ten koste gaat van het verdwijnen van de bestaande vitale bedrijvigheid. Met name wordt Zevenhuizen genoemd. Als gevolg van de aanwezigheid van de bedrijventerreinen Leeksterhout en Oldebert is Tolbert niet in beeld. In de IGS heeft het perceel Hoofdstraat 83 de aanduiding landelijk wonen binnen de dorpskern, met maatschappelijke en recreatieve functies. Het lint langs de Hoofdstraat te Tolbert wordt beschouwd als beeldbepalend cultuurhistorisch.

De ontwikkeling van bedrijvigheid past niet in het beleid als vastgelegd in de IGS. Bovendien mist appellant de wens van de gemeente om de karakteristieke lintbebouwing langs de Hoofdweg te Tolbert in stand te willen houden. Verspreid over het perceel wil appellant vijf gebouwen realiseren, waarbij er overigens wel rekening mee wordt gehouden, dat de bedrijfswoningen buiten de milieucontour van Bedrijventerrein Leeksterhout worden geplaatst. Echter in deze situatie wordt ter plaatse van het onderhavige perceel de karakteristieke situatie van verspreid liggende bebouwing langs de Hoofdweg volledig te niet gedaan. In tegenstelling tot de redenering van appellant wordt de stedenbouwkundige uitstraling een bedrijfsterreintje langs de Hoofdstraat. Doordat het terrein aansluit op het achtergelegen bedrijfsterrein lijkt het meer op een uitbreiding van Bedrijventerrein Leeksterhout.

De stelling van appellant dat het plan zorgt voor een vloeiende overgang van het bedrijventerrein naar de lintbebouwing wordt niet gedeeld. Er wordt veel waarde gehecht aan het karakteristieke lint met woonbebouwing afgewisseld met openheid. Enerzijds een zone met woonbebouwing aan de Hoofdstraat en anderzijds bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein. Dit is ook de plek waar bedrijvigheid thuishoort. Destijds is een weloverwogen keuze gemaakt om het bedrijventerrein los te leggen van het lint. De Hoofdstraat tussen Midwolde en Tolbert is op basis van een vastgesteld categoriseringsplan een verblijfsgebied met een 60 km/uur-status en wordt veelvuldig gebruikt door fietsende scholieren van en naar RSG de Borgen in Leek. Bedrijven, ook kleine, hebben een bepaalde verkeersaantrekkende werking en bovendien is het verkeer zwaarder (vrachtwagens). Het komt de verkeersveiligheid ter plaatse, zeker voor fietsers, niet ten goede. Onderhavige plan past niet in een woon- en leefgebied.

De gemeente vindt met de erven dat verpaupering moet worden tegengegaan. Gebleken is dat verpaupering niet alleen met nieuwbouwplannen kan worden gestopt of behoeft te worden tegengegaan. De bestaande woonboerderij kan ons inziens geheel verbouwd worden tot een zeer ruime woning. Een van de achtergelegen schuren is nog steeds in goede staat en kan worden opgeknapt. Als vervolgens de overige gebouwen worden gesloopt ontstaat een perceel met een mooie karakteristieke uitstraling en een weide voor het hobbymatig houden van huisdieren. Langs de Hoofdstraat in Tolbert zijn hiervan meerdere voorbeelden te vinden.

Geconcludeerd wordt dat geen medewerking moet worden verleend aan de ontwikkeling van het perceel Hoofdstraat 83 te Tolbert voor bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen. Een dergelijk plan past niet in het beleid als aangegeven in de IGS, behelst in feite een uitbreiding van het Bedrijventerrein Leeksterhout, tast het karakteristieke cultuurhistorische beeld van de Hoofdstraat ter plaatse aan en zorgt voor verkeersoverlast. De bestemming van het perceel Hoofdstraat 83 in Tolbert kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast

Bijlagen

Ingekomen zienswijzen

1. registratienummer 2012008282
2. registratienummer 2012008533
3. registratienummer 2012008285
4. registratienummer 2012008042
5. registratienummer 2012008457