

Nota zienswijzen

**Bestemmingsplan
Lemelerweg 26 en 28 Lemele**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele” heeft vanaf 25 juli 2012 tot en met 4 september 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. 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 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

BEHANDELING ZIENSWIJZEN

De zienswijzen worden hieronder, indien mogelijk, samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

1. Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Naar aanleiding van de gemeentelijke reactie op de door reclamant ingediende inspraakreactie worden in de ingediende zienswijze de volgende punten aangehaald:

- 1) Reclamant stelt dat er geen sprake is van een nieuwe extra woning omdat op het bestaande pand twee huisnummers rusten. Het pand is bedoeld om in één woonhuis twee wooneenheden te herbergen. Met de splitsing van deze wooneenheden wordt derhalve wel een extra woning toegestaan.
- 2) Door de bouw van een tweede woning komt het zicht op de es te vervallen en de ontwikkeling zorgt niet voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- 3) In punt 4 van de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie wordt herhaald dat op het pand twee huisnummers rusten. Hiermee wordt de toon gezet dat één van deze nummers het recht geeft voor een tweede woning.

Gemeentelijke reactie

- 1) In de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie wordt niet aangegeven dat er sprake is van twee huisnummers en daardoor sprake is van twee woningen. In tegendeel, aangegeven wordt dat de locatie op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” de bestemming “Wonen” met de nadere aanduiding “aaneengebouwd” heeft. Op basis hiervan zijn in het plangebied twee zelfstandige aaneengebouwde woningen toegestaan.
De ontwikkeling op het perceel Lemelerweg 26 en 28 voorziet in de splitsing van deze aaneengebouwde woningen in twee afzonderlijke woningen. Van een toevoeging van een extra woning is dan ook geen sprake.
- 2) De ontwikkeling gaat uit van de renovatie van de bestaande karakteristieke boerderij en het splitsen van de aaneengebouwde woningen in twee afzonderlijke woningen. Daarbij zal het gehele erf op een verantwoorde wijze worden ingepast in het landschap. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering vindt plaats door renovatie van de bestaande karakteristieke boerderij en door de landschappelijke inpassing van het erf conform het door ODIN Landschapontwerpers opgestelde erfinrichtingsplan. Dit erfinrichtingsplan is opgesteld met respect voor de omgeving. Belangrijk uitgangspunt bij het erfinrichtingsplan is de cultuurhistorische open es beleefbaar houden en het creëren van een compact “boeren erf ensemble” met de daarbij behorende erfbeplanting en landschappelijke elementen. Ons inziens geeft het plan van ODIN Landschapontwerpers hier gehoor aan en doet het

plan geen afbreuk aan de waardevolle es. Hoewel er wellicht andere invullingen denkbaar zouden zijn, is de door de initiatiefnemer gewenste ontwikkeling het uitgangspunt en zijn wij van mening dat hiermee de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het verzoek is getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en is gebleken dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. De gemeente ziet de ontwikkeling als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling.

- 3) Er wordt inderdaad aangegeven dat er sprake is van twee huisnummers. De gemeentelijke reactie op dit punt luidde:
“In het basisregistratiesysteem van de gemeente Ommen is het pand bekend als Lemelerweg 26 en 28. Ook op de bestemmingsplankaart van het oude bestemmingsplan “Buitengebied” uit 1993 was deze nummering al bekend en staat het pand vermeld op de kaart met de nummering 26 en 28. Bij de nieuwe plannen wordt deze nummering dan ook aangehouden. “

In de betreffende inspraakreactie is de vraag gesteld waar nummer 26 vandaan komt. De gemeentelijke reactie in de Nota van inspraak, is een reactie op de vraag die gesteld is. Hierbij wordt niet aangegeven dat het hebben van twee huisnummers op een pand, de realisatie van een tweede woning rechtvaardigt. Huisnummers zijn niet leidend voor wat betreft het toegestane aantal woningen. Het geldende bestemmingsplan is over het algemeen leidend voor wat betreft het toegestane aantal woningen. Zie in aanvulling hierop ook de gemeentelijke reactie onder punt 1.

Conclusie: Gelet op het vorenstaande is de zienswijze van reclamant ongegrond en leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

2. Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- 1) Reclamant is van mening dat door de toename van bebouwing het uitzicht op het essenlandschap verloren gaat.
- 2) De landschapsmaatregelen waarin het erfinrichtingsplan voorziet kunnen nadien worden verwijderd of anders worden ingevuld.
- 3/5) Het is van belang rekening te houden met de toekomstige invulling van een gebied. In dit verband dient rekening te worden gehouden met de ontwikkeling aan de Lemelerweg 25c, 27 en 29. Deze ontwikkeling past niet in de omgeving vanwege de aanwezigheid van burgerwoningen.
- 4) Reclamant is van mening dat renovatie van de bestaande boerderij een beter alternatief is dan de ontwikkeling waarin het bestemmingsplan voorziet. Een boerderij met twee huisnummers opsplitsen in twee woningen mag elders ook niet in Ommen.
- 6) Er is sprake van een afspraak dat niet meer gebouwd mag worden tussen de Lemelerweg en de Lemelerberg in verband met natuur (Natura 2000-gebieden en de EHS). De nieuw te bouwen woning en de schuur komen buiten het bouwblok waardoor men in het essenlandschap, met haar cultuurhistorische waarden, bouwt.

Gemeentelijke reactie

- 1) De gemeente hecht eveneens waarde aan het beleefbaar houden van de cultuurhistorische open es. Dit was tevens één van de gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van medewerking aan het

initiatief. Deze voorwaarde is vertaald in het erfinrichtingsplan. Door de vormgeving van het erfensemble, waarbij de nieuwe woning achter de bestaande woonboerderij wordt geplaatst, blijft het zicht op de es behouden. Het erfinrichtingsplan voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden en doet geen afbreuk aan (de zichtlijnen op) het karakteristieke essenlandschap.

- 2) In het bestemmingsplan is een zogenoemde “voorwaardelijke verplichting” opgenomen in artikel 3.4.2. Deze verplichting voorziet in de verplichting (juridische verankering) tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het beplantingsplan. Indien deze landschapsmaatregelen niet worden getroffen of niet in stand worden gehouden is het gebruik van de woningen strijdig met het bestemmingsplan. Het treffen van de in het beplantingsplan opgenomen landschapsmaatregelen en het instandhouden hiervan is hiermee voldoende verzekerd.

Op basis van het bestemmingsplan is een andere invulling qua landschapsmaatregelen uitsluitend mogelijk indien met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 3.5.4). Het college van burgemeester en wethouders zal hiermee moeten instemmen en er voldaan zal moeten worden aan enkele voorwaarden. Eén van deze voorwaarden luidt:

“de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 2 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald”.

In de hierboven genoemde *Bijlage 2* is het beplantingsplan opgenomen waarin wordt weergegeven welke landschapsmaatregelen getroffen moeten worden. Hiermee is voldoende verzekerd dat het perceel, ook bij een andere landschappelijke invulling, op een verantwoorde wijze landschappelijk wordt ingepast. Ook indien sprake is van een andere invulling van de landschapsmaatregelen geldt weer dat de getroffen landschapsmaatregelen in stand moeten worden gehouden.

- 3) Met betrekking tot de opmerking van reclamant in verband met de ontwikkeling aan de Lemelerweg 25C, 27 en 29 wordt opgemerkt dat dit geen betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele”. Omdat voor de percelen Lemelerweg 25c, 27 en 29 geen concrete plannen zijn uitgewerkt en geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, kan hier geen rekening mee worden gehouden. Hier zal derhalve ook niet verder inhoudelijk op in worden gegaan.
- 4) Hoewel er wellicht andere invullingen denkbaar zouden zijn, is de door de initiatiefnemer gewenste ontwikkeling het uitgangspunt. Het verzoek is getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en gebleken is dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. Overigens blijkt uit jurisprudentie dat alternatieven pas aan de orde zijn, als aangetoond is dat het voorliggende plan strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Nu hiervan geen sprake is, is het aan de gemeenteraad om al dan niet medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief.
- In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat er inderdaad sprake is van twee huisnummers. Echter, zijn huisnummers niet leidend voor wat betreft het toegestane aantal woningen. Het geldende bestemmingsplan is over het algemeen leidend voor wat betreft het toegestane aantal woningen. Op het perceel Lemelerweg 26 en 28 rust de bestemming “Wonen” met de nadere aanduiding “aaneengebouwd”. Op basis van deze nadere aanduiding “aaneengebouwd” zijn binnen deze woonbestemming twee zelfstandige aaneengebouwde woningen toegestaan. Deze twee aaneengebouwde woningen worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen. De gemeente ziet de ontwikkeling als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling.
- 5) Door reclamant wordt niet aangegeven om welke afspraken het gaat. Er zijn geen specifieke afspraken bekend dat niet gebouwd mag worden tussen de Lemelerweg en de Lemelerberg.

Conclusie: Gelet op het voorgaande is de zienswijze van reclamant ongegrond en leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

3. Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- 1) In de bestaande woonboerderij was sprake van dubbele bewoning. Binnen deze woonboerderij is voldoende ruimte op weer dubbele afgescheiden bewoning te realiseren. Is voldoende onderzocht of dit tot de mogelijkheden behoort?
- 2) Er is sprake van een tweetal huisnummers op één perceel. Mag men, indien sprake is van twee huisnummers, een (extra) losse woning realiseren? Extra woningen in het buitengebied worden op basis van het provinciaal beleid niet toegestaan.
- 3) Door de ontwikkeling neemt de hoeveelheid extra bebouwing toe waardoor afbreuk wordt gedaan aan (de zichtlijnen op) het karakteristieke essenlandschap.
- 4) De realisatie van woningen op de locatie Lemelerweg 26 en 28 en in de toekomst de herontwikkeling van het perceel Lemelerweg 27/29 is een bedreiging voor het recreatiebedrijf van reclamant en is in strijd met een ongestoorde voortzetting van het recreatiebedrijf.
- 5) Er is sprake van ontoelaatbare staatssteun.
- 6) Het hoofddoel van het project heeft niets met ruimtelijke kwaliteit te maken, maar met verrijking door het toekennen van extra bouwvolumes voor de verkoop. Hiermee wordt slechts het belang van de ontwikkelaar gediend en niet het algemeen ruimtelijk belang.
- 7) De karakteristieke boerderij is in het verleden vervallen als woning door toepassing van de WIR regeling. Hoe kan de ontwikkeling dan bestaan uit het opnieuw bewoonbaar maken van het pand en toevoeging van een extra woning.
- 8) Er wordt gehandeld in strijd met het open karakter van het essenlandschap.
- 9) In de nabijheid van het plangebied zijn diverse recreatieondernemers gevestigd. Het toestaan van extra woonfuncties nabij recreatiebedrijven wordt als een belemmering gezien.

Gemeentelijke reactie

- 1) Hoewel dubbele afgescheiden bewoning of andere invullingen denkbaar zijn, is de door initiatiefnemer gewenste invulling het uitgangspunt. Het verzoek van initiatiefnemer is getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en gebleken is dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. De gemeente ziet de ontwikkeling als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling.
- 2) Er is inderdaad sprake van twee huisnummers. Het feit dat er sprake is van een tweetal huisnummers betekent echter niet dat men een (extra)losse woning mag realiseren. Huisnummers zijn immers niet leidend voor wat betreft het toegestane aantal woningen. Het geldende bestemmingsplan is over het algemeen leidend voor wat betreft het toegestane aantal woningen. Is er sprake van twee huisnummers maar laat het bestemmingsplan maximaal één woning toe, dan mag geen (extra) losse woning worden gerealiseerd.
Het perceel aan de Lemelerweg 26 en 28 kent op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming “Wonen” met de nadere aanduiding “aaneengebouwd”. Op basis van deze nadere aanduiding “aaneengebouwd” zijn binnen deze woonbestemming twee zelfstandige aaneengebouwde woningen toegestaan. Deze twee aaneengebouwde woningen worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen. Hiermee is geen sprake van de toevoeging van een extra woning in het buitengebied of strijd met het provinciaal beleid. Wel wordt extra bebouwing aan de groene ruimte

toegevoegd, maar deze wordt ruimschoots gecompenseerd door toevoeging van de kwaliteitsimpuls groene omgeving.

- 3) De gemeente hecht eveneens waarde aan het beleefbaar houden van de cultuurhistorische open es. Dit was tevens één van de gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van medewerking aan het initiatief. In het door ODIN Landschapsontwerpers opgestelde erfinrichtingsplan is hier terdege rekening mee gehouden door de cultuurhistorische open es beleefbaar te houden en een compact “boeren erf ensemble”, met de daarbij behorende erfbeplanting en landschappelijke elementen, te creëren. Door de vormgeving van het erfensemble, waarbij de nieuwe woning achter de bestaande woonboerderij wordt geplaatst, blijft het zicht op de es behouden. Het erfinrichtingsplan voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden en doet geen afbreuk aan (de zichtlijnen op) het karakteristieke essenlandschap.
- 4) Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn diverse milieu- en omgevingsaspecten onderzocht. In paragraaf 5.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan: *het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.*

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd. Aan de hand van deze lijst is onderzocht of voldaan wordt aan de genoemde richtafstanden.

Het recreatiebedrijf van reclamant wordt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als “Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)”. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De afstand tussen het plangebied en het recreatiebedrijf van reclamant bedraagt 140 meter. Hiermee wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat de dichtstbijzijnde woning tot het recreatiebedrijf de bestaande woning aan de Lemelerweg 26 en 28 betreft. De nieuw te realiseren woning wordt op een grotere afstand geprojecteerd.

Overigens wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven dat de grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect ‘geur’ geldt. Dit is onjuist aangezien deze grootste richtafstand van 50 meter betrekking heeft op het aspect ‘geluid’. De toelichting wordt hierop aangepast.

De plannen aan de Lemelerweg 25c, 27 en 29 hebben geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28”. Derhalve wordt hier verder niet inhoudelijk op ingegaan. Opgemerkt wordt dat op dit moment geen concrete plannen bekend zijn waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden.

- 5) Er is geen sprake van enige vorm van staatssteun. Initiatiefnemer heeft zich in het voorliggende geval tot de gemeente gewend met het verzoek om medewerking te verlenen aan het planvoornemen. De gemeente heeft dit verzoek getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en gebleken is dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. Er is geen sprake van een ontwikkeling die met overheidsmiddelen is bekostigd. In tegendeel, door het sluiten van een anterieure overeenkomst (waarin tevens het risico van planschade is meegenomen) tussen initiatiefnemer en gemeente kunnen de kosten die van gemeentewege worden gemaakt worden verhaald op initiatiefnemer. Van enige vorm van staatsteun is dan ook geen sprake.
- 6) Wat betreft het toekennen van extra bouwvolumes wordt opgemerkt dat het perceel aan de Lemelerweg 26 en 28 op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming “Wonen” met de nadere aanduiding “aaneengebouwd” kent. Op basis van deze nadere aanduiding “aaneengebouwd”

zijn binnen deze woonbestemming twee zelfstandige aaneengebouwde woningen toegestaan. Deze twee aaneengebouwde woningen worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen. Hiermee is geen sprake van de toevoeging van een extra woning in het buitengebied. Er is wel sprake van het toekennen van extra bouwvolume. Omdat de gemeente zich terdege bewust is van het feit dat er extra bouwvolume wordt toegevoegd, heeft de gemeente als randvoorwaarde gesteld dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk moet verbeteren.

Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering vindt plaats door renovatie van de bestaande karakteristieke boerderij en door de landschappelijke inpassing van het erf conform het door ODIN

Landschapsontwerpers opgestelde erfinrichtingsplan. Dit erfinrichtingsplan is opgesteld met respect voor de omgeving. Hoewel er wellicht andere invullingen denkbaar zouden zijn, is de door de initiatiefnemer gewenste ontwikkeling het uitgangspunt en zijn wij van mening dat hiermee de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het verzoek is getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en is gebleken dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. De gemeente ziet de ontwikkeling als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling.

- 7) De Wet op de Investeringsrekening (WIR) was een economische wet die bedoeld was om ondernemers te stimuleren om te investeren in bedrijfsmiddelen, met name in machines. De wet is in 1988 afgeschaft. Met betrekking tot de door de reclamant genoemde relatie tussen de WIR regeling en het vervallen van het gebruik van het pand Lemelerweg 26 en 28, hebben we geen gegevens in de vorm van besluiten of brieven kunnen vinden.

Het perceel heeft geen bestemmingsplanwijziging ondergaan in de afgelopen jaren. Op moment van de aanvraag wordt gekeken naar de bestaande bestemming van het perceel. Het perceel Lemelerweg 26 en 28 heeft de bestemming "Wonen" met de nadere aanduiding (2). De hierbij behorende bestemmingsplanregels zijn dan ook van toepassing.

- 8) Ten aanzien van de aangehaalde passage uit de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt opgemerkt dat het open karakter van deze cultuurhistorische es inderdaad één van de kenmerken van het essenlandschap is. Dit betekent echter niet dat in het essenlandschap in zijn geheel geen ontwikkelingen mogelijk zijn. In de bij de Omgevingsvisie Overijssel 2009 behorende Catalogus Gebiedskenmerken (blz. 77) wordt aangegeven: *"Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk. Als inspiratie wordt genoemd het accentueren en zichtbaar houden van de rand van de es als groene 'mantel'."*

Belangrijk uitgangspunt bij het erfinrichtingsplan is de cultuurhistorische open es beleefbaar houden en het creëren van een compact "boeren erf ensemble" aan de flank van de es met de daarbij behorende erfbeplanting en landschappelijke elementen. Door de vormgeving van het erfensemble, waarbij de nieuwe woning achter de bestaande woonboerderij wordt geplaatst, blijft het zicht op de es behouden. Ons inziens sluit het plan van ODIN Landschapsontwerpers goed aan bij het provinciaal beleid en doet het voorgenomen plan geen afbreuk aan (de zichtlijnen op) het karakteristieke essenlandschap.

- 9) Er is geen sprake van extra belemmeringen voor in de omgeving gevestigde recreatieondernemers. In punt 4 is uitgebreid ingegaan op het aspect 'milieuzonering' in relatie tot het bedrijf van reclamant. Ten opzichte van in de omgeving gevestigde recreatieve ondernemers is ook onderzoek verricht. Gebleken is dat van enige vorm van belemmeringen geen sprake is.

Conclusie: Gelet op het voorgaande is de zienswijze van reclamanten ongegrond. Overigens zal naar aanleiding van deze zienswijze de toelichting worden aangepast, voor wat betreft een feitelijke onjuistheid.

4. Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

- 1) De zichtlijnen op het essenlandschap mogen niet worden weggenomen door lintbebouwing.
- 2) Het feit dat sprake is van een tweetal huisnummers betekent niet dat de woning zonder meer gesplitst mag worden.
- 3) Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - wonen uitgesloten" mogen de ruimten worden gebruikt voor aan het wonen ondergeschikte functies. Dit is een erg rekbaar begrip. Er ontbreekt een duidelijke omschrijving.
- 4) Reclamant kan zich vinden in het herstel van de karakteristieke boerderij zonder bijgebouwen. Reclamant kan zich echter niet vinden in het planvoornemen zoals dit besloten ligt in het bestemmingsplan "Lemelerweg 26 en 28 Lemele".
- 5) Er is sprake van een veelvoud aan bedrijvigheid in de omgeving. Daarnaast moet er nog een industrieterrein komen. In alle gevallen is sprake van belemmeringen.
- 6) De extra woning past niet binnen de aan de gemeente Ommen toegewezen woningbouwcontingenten. Daarbij is er voldoende ruimte om het achterste deel van de stal om te bouwen.
- 7) Er is geen sprake van een Rood-voor-Rood project want de bestaande boerderij is kleiner dan 850 m² en er wordt niet gesloopt.
- 8) Het opgestelde landschapsplan is enkel bedoeld om vergunning te verkrijgen. De in de regels opgenomen voorwaardelijke verplichting is enkel van belang bij de realisatie van het planvoornemen. Hoe in de toekomst met de te treffen landschapsmaatregelen wordt omgegaan staat iedere eigenaar vrij. Verzocht wordt dit beter vast te leggen.
- 9) De ontwikkeling zorgt voor extra belasting op de omgeving. Nabij het plangebied zijn de EHS en Natura 2000-gebieden gelegen. Een rapportage naar de effecten van de ontwikkeling op deze gebieden en de daar aanwezige flora & fauna dient onderdeel uit te maken van het plan.
- 10) Een volledige omgevingsvergunning ten behoeve van een paardenhouderij is niet gewenst. Dit zou betekenen dat er de nodige bijgebouwen, paardenbakken, verlichting, opslag van mest, voer en strooisel en overig materiaal bijkomt. Dit heeft een ontsierende werking op de entree van Lemele en zicht op de es wordt vertroebeld door dergelijke activiteiten. Verzocht wordt om duidelijker te omschrijven wat wel en niet mag.
- 11) In het begeleidend schrijven, behorend bij de gemeentelijke reactie op de door reclamant ingediende inspraakreactie, is aangegeven dat er aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn verricht ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Er heeft hierdoor een ander bestemmingsplan ter inzage gelegen, de volledige procedure dient opnieuw te worden gevolgd.

Gemeentelijke reactie

- 1) De gemeente hecht eveneens waarde aan het beleefbaar houden van de cultuurhistorische open es en de zichtlijnen op deze es. Dit was tevens één van de gemeentelijke voorwaarden voor het verlenen van medewerking aan het initiatief. In het door ODIN Landschapsontwerpers opgestelde erfinrichtingsplan is hier terdege rekening mee gehouden door de cultuurhistorische open es

beleefbaar te houden en een compact “boeren erf ensemble”, met de daarbij behorende erfbeplanting en landschappelijke elementen, te creëren. Door de vormgeving van het erfensemble, waarbij de nieuwe woning achter de bestaande woonboerderij wordt geplaatst, blijft het zicht op de es behouden. Het erfinrichtingsplan voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden en doet geen afbreuk aan (de zichtlijnen op) het karakteristieke essenlandschap.

- 2) Er is inderdaad sprake van twee huisnummers. Het feit dat er sprake is van een tweetal huisnummers betekent echter niet dat een woning zonder meer gesplitst mag worden. Huisnummers zijn immers niet leidend voor wat betreft het toegestane aantal woningen. Het geldende bestemmingsplan is over het algemeen leidend voor wat betreft het toegestane aantal woningen. Is er sprake van twee huisnummers maar laat het bestemmingsplan maximaal één woning toe, dan kan er geen sprake zijn van het splitsen van een woning en daarmee de realisatie van een extra woning.

In het geval van het perceel aan de Lemelerweg 26 en 28 is hier ook geen sprake van. Het perceel aan de Lemelerweg 26 en 28 kent op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming “Wonen” met de nadere aanduiding “aaneengebouwd”. Op basis van deze nadere aanduiding “aaneengebouwd” zijn binnen deze woonbestemming twee zelfstandige aaneengebouwde woningen toegestaan. Deze twee aaneengebouwde woningen worden gesplitst in twee afzonderlijke woningen. Hiermee is geen sprake van de toevoeging van een extra woning in het buitengebied.

- 3) In het bestemmingsplan is inderdaad geen omschrijving opgenomen voor ‘aan het wonen ondergeschikte functies’. Een ‘aan het wonen ondergeschikte functie’ werd 10 jaar geleden anders ingevuld en uitgelegd dan tegenwoordig. Gezien het feit dat een bestemmingsplan een looptijd van in elk geval 10 jaar kent vinden wij het niet wenselijk hier een nadere omschrijving of invulling aan te geven.

Daarbij zijn wij, in tegenstelling tot reclamant, van mening dat er geen sprake is van een erg rekbaar begrip. De volledige bepaling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, luidt: *“ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - wonen uitgesloten” mogen de ruimten alleen worden gebruikt voor aan het wonen ondergeschikte functies; het realiseren van een woning of ruimten die onderdeel uitmaken van een woning is niet toegestaan.”*

Deze bepaling geeft duidelijk aan dat er sprake moet zijn van ondergeschiktheid ten aanzien van de hoofdfunctie wonen. Qua oppervlakte zal ook sprake moeten zijn van een ondergeschikte functie. Middels het opnemen van een specifieke aanduiding, de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – wonen uitgesloten’, op enkel het achterste deel van de bestaande woning is de ondergeschiktheid qua oppervlakte geborgd.

Uit jurisprudentie blijkt dat aan het wonen ondergeschikte functies onder andere gedacht moet worden aan een kantoor aan huis, een hobbyruimte of een garage/berging. Dit zijn ondergeschikte functies die ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie wonen.

- 4) Hoewel er wellicht andere invullingen denkbaar zouden zijn, is de door de initiatiefnemer gewenste ontwikkeling het uitgangspunt en zijn wij van mening dat hiermee de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat het verzoek is getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en is gebleken dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. De gemeente ziet de ontwikkeling als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling.
- 5) Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn diverse milieu- en omgevingsaspecten onderzocht. In paragraaf 5.6 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan: *het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.*

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van

milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd. Aan de hand van deze lijst is onderzocht of voldaan wordt aan de genoemde richtafstanden. Gebleken is dat van enige vorm van belemmeringen geen sprake is.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant inzake de realisatie van een industrieterrein wordt er vanuit gegaan dat reclamant doelt op een eventuele ontwikkeling aan de Lemelerweg 25C, 27 en 29. De plannen aan de Lemelerweg 25c, 27 en 29 hebben geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan "Lemelerweg 26 en 28". Derhalve wordt hier verder niet inhoudelijk op ingegaan. Opgemerkt wordt dat op dit moment nog geen concrete plannen zijn voor deze percelen, waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden.

- 6) Ten aanzien van dit punt wordt tevens verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1. Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Op het perceel is in de huidige planologische situatie, sprake van twee aaneengebouwde woningen. Deze aaneengebouwde woningen worden gesplitst waarbij twee afzonderlijke woningen worden gerealiseerd. Hiermee is geen sprake van de toevoeging van een extra woning in het buitengebied.

Ten aanzien van de opmerking dat er voldoende ruimte is om het achterste deel van de stal om te bouwen, wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4.

- 7) Er is inderdaad geen sprake van een Rood-voor-Rood project. De ontwikkeling wordt ook niet aangemerkt als een Rood-voor-Rood project.
- 8) De zogenoemde "voorwaardelijke verplichting" voorziet in de verplichting (juridische verankering) tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het beplantingsplan. Indien deze landschapsmaatregelen niet worden getroffen of niet in stand worden gehouden is het gebruik van de woningen strijdig met het bestemmingsplan. Ook een toekomstige eigenaar zal zich aan deze bepalingen moeten houden en de getroffen landschapsmaatregelen in stand moeten houden. Ons inziens is het treffen van de in het beplantingsplan opgenomen landschapsmaatregelen hiermee voldoende verzekerd. Ook het in stand houden van de getroffen landschapsmaatregelen, ook indien het perceel van eigenaar wisselt, is hiermee voldoende verzekerd.
- 9) Het ecologisch adviesbureau Eelerwoude heeft in het kader van de ontwikkeling de effecten op de flora & fauna, de EHS en Natura 2000-gebieden onderzocht. De bevindingen zijn verwoordt in een zogenoemde quickscan Natuurwetgeving welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Uit de quickscan Natuurwetgeving blijkt de ontwikkeling geen gevolgen heeft met betrekking tot beschermde natuurgebieden als de EHS of Natura 2000-gebieden. Uit de quickscan Natuurwaarden is tevens naar voren gekomen dat nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen noodzakelijk is. Voor het overige waren er voor wat betreft de flora & fauna, de EHS of Natura 2000-gebieden geen belemmeringen.

Ecodienst heeft aanvullend onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen. Uit dit onderzoek is gebleken er geen ingrepen worden verricht die kunnen leiden tot aantasting van de verblijfslocaties of in- en uitvliegopeningen van de vleermuizen.

Er is derhalve wel onderzoek verricht naar de effecten van de ontwikkeling op flora & fauna, de EHS en Natura 2000-gebieden.

In de zienswijze wordt de opmerking geplaatst dat een effect rapportage nodig is voor de gevolgen van flora en fauna. Wanneer hier een milieu effect rapportage (MER) wordt bedoeld, kan het volgende gesteld worden:

Een MER kan nodig zijn, indien het gaat om een project op de zogenaamde C dan wel D lijst, beschreven in de wet Besluit milieueffectrapportage, of omdat een Passende beoordeling uitgevoerd moet worden vanwege mogelijk significante gevolgen voor aangewezen habitattypen binnen de Natura 2000-gebieden. Het toevoegen van extra bouwvolume staat niet de op lijst genoemd en in de quickscan Natuurwetgeving wordt geconcludeerd dat er geen effecten verwacht worden op het nabij gelegen Natura 2000-gebied. Een MER is derhalve niet vereist.

- 10) Een volledige vergunning ten behoeve van een paardenhouderij is niet aan de orde. Er is sprake van een perceel met een bestemming "Wonen". Het uitoefenen van een bedrijfsmatige paardenhouderij is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van een paardenbak met een afmeting van maximaal 20 bij 40 meter. Deze afwijking is bedoeld voor de realisatie van een paardenbak die hobbymatig mag worden gebruikt. Van enige bedrijfsmatige activiteiten mag geen sprake zijn.

Ook het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente voorziet in de mogelijkheid om bij woonbestemmingen bij recht (zonder afwijking) een paardenbak te realiseren. Op dit punt is er voor wat betreft het bestemmingsplan "Lemelerweg 26 en 28 Lemele" sprake van een stringenter regeling, omdat bij dit plan een paardenbak alleen toegestaan kan worden door middel van een binnenplanse afwijking.

- 11) Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, zijn inderdaad enkele ondergeschikte aanpassingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Een voorontwerpbestemmingsplan maakt echter geen onderdeel uit van de wettelijk voorgeschreven procedure voor een bestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding om de procedure opnieuw te doorlopen.

Aanvullend wordt opgemerkt dat ook de wettelijke procedure mogelijkheden biedt om eventuele wijzigingen voor de vaststelling van het bestemmingsplan door te voeren.

Conclusie: Gelet op het voorgaande is de zienswijze van reclamant ongegrond en leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

AANPASSINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Aanpassingen uit zienswijzen

De ingekomen zienswijzen leiden tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting

De toelichting is als volgt gewijzigd:

Onder paragraaf 5.6.2, onder punt Camping-groepsaccommodatie De Eskamp/erve Aaftink recreatie:

“... Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geur.” Het woordje “geur” wordt veranderd in “geluid”.

Ambtshalve wijzigingen

Voorts is er ambtshalve de volgende wijziging t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan aangebracht:

- Zie paragraaf GOP (paragraaf 4.3.3.) van de toelichting van het bestemmingsplan.