

Nota van inspraak

**Voorontwerp bestemmingsplan
Lemelerweg 26 en 28 Lemele**

INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele” heeft vanaf 23 februari 2012 tot en met 5 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties kenbaar worden gemaakt bij burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen. Gedurende de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ingediend.

BEHANDELING INSPRAAKREACTIES

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

1. Inspraakreactie 1

Samenvatting inspraakreactie

- 1) Inspreker is van mening dat er door de toename van bebouwing uitzicht verloren gaat.
- 2) De reeds aanwezige landschappelijke inpassing op het perceel mag niet verloren gaan.
- 3) Inspreker kan zich niet verenigen met de plannen op het perceel Waterkampweg 29.
- 4) Zonder wijziging van het bestemmingsplan is renovatie van de woonboerderij ook mogelijk.
- 5) Inspreker kan zich niet verenigen met een eventuele voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan ten aanzien van de Lemelerweg 25 – 29.
- 6) Elders in de gemeente zijn veel andere plaatsen voor woningbouwprojecten zonder dat het landelijk gebied wordt aangetast.

Gemeentelijke reactie

- 1) Om de openheid van de es en het uitzicht naar de es te behouden, is gekozen om de nieuwe woning deels achter de bestaande woonboerderij te situeren. Hierdoor wordt de woning op relatief grote afstand gesitueerd van de woning van inspreker. Het bouwvlak voor het bijbehorend bouwwerk wordt achter de woonboerderij gesitueerd. Deze zal vanaf de woning van inspreker niet of nauwelijks zichtbaar zijn. Van enig verlies van uitzicht is dan ook niet of nauwelijks sprake.
- 2) Het perceel is momenteel minimaal landschappelijk ingepast. De ontwikkeling wordt met zorg ingepast in de bestaande structuur. De ontwikkeling is in nauw overleg met de ervenconsulent van het Oversticht tot stand gekomen, waarna het beplantingsplan is opgesteld door een landschapsontwerper. Deze landschappelijke inpassing van het erf is verzekerd middels de het opnemen van een zogenoemde “voorwaardelijke verplichting” in het bestemmingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de uitvoering van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende beplantingsplan.
- 3) Inspreker noemt hier het perceel Waterkampweg 29. Het gaat hier planologisch gezien om het perceel Lemelerweg 29.
Met betrekking tot de opmerking van inspreker in verband met de plannen aan de Waterkampweg 29 wordt opgemerkt dat dit geen betrekking heeft op het voorontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele”. Derhalve wordt hier niet inhoudelijk op ingegaan. Overigens zijn er voor wat betreft dit perceel op dit moment geen concrete plannen waarover reeds besluitvorming heeft

plaatsgevonden.

- 4) Zonder wijziging van het bestemmingsplan is renovatie van de woonboerderij ook mogelijk. Echter heeft initiatiefnemer zich in het voorliggende geval tot de gemeente gewend met het verzoek om medewerking te verlenen aan het planvoornemen zoals dit is besloten in het voorontwerpbestemmingsplan "Lemelerweg 26 en 28 Lemele". 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. De gemeente ziet de ontwikkeling als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling.
- 5) Met betrekking tot de opmerking van inspreker in verband met de plannen aan de Lemelerweg 25-29 wordt opgemerkt dat dit geen betrekking heeft op het voorontwerpbestemmingsplan "Lemelerweg 26 en 28 Lemele". Derhalve wordt hier niet inhoudelijk op ingegaan. Overigens zijn er voor wat betreft dit perceel op dit moment geen concrete plannen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden.
- 6) Initiatiefnemer heeft zich in het voorliggende geval tot de gemeente gewend met het verzoek om medewerking te verlenen aan het planvoornemen zoals dit is besloten in het voorontwerpbestemmingsplan "Lemelerweg 26 en 28 Lemele". De gemeente heeft dit verzoek getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en gebleken is dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. Het gegeven dat elders woningbouwprojecten worden gerealiseerd doet hier niets aan af.

Als randvoorwaarde heeft de gemeente wel gesteld dat sprake moet zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het erf in de omgeving waarbij de doorzichten naar de achterliggende es niet belemmerd mogen worden. Daarom is voor dit plan een erfstructuurplan en een beplantingsplan opgesteld. Van enige vorm van aantasting van het landelijk gebied is ons inziens geen sprake.

2. Inspraakreactie 2

Samenvatting inspraakreactie

- 1) Inspreker kan zich niet verenigen met het planvoornemen aangezien straks sprake zal zijn van 2 woonhuizen met bijgebouw en een onbenutte ruimte in de karakteristieke woonboerderij waar veel mogelijk mee is. Soortgelijke verzoeken op andere locaties zijn door de gemeente afgewezen. Er wordt gemeten met twee maten.
- 2) Meer woningen is niet mogelijk i.v.m. landbouwbedrijven in de omgeving.
- 3) Inspreker vraagt zich af of lintbebouwing langs de Lemelerweg nu weer mogelijk wordt gemaakt.
- 4) De doorkijk naar het achterliggende essenlandschap verdwijnt.
- 5) Extra woningen in het buitengebied is een belemmering voor ondernemers.
- 6) Meer woningen op deze afstand hebben een negatieve invloed op de EHS en Natura 2000-gebieden.
- 7) De woningen inclusief de bijbehorende gronden kunnen leiden tot een grootschalige inplant waardoor het zicht op het essenlandschap nog minder wordt.
- 8) Inspreker ziet graag dat de gemeente de bestaande woonboerderij in ere herstelt met daarbij een één bijgebouw van maximaal 2 X 30 m².

Gemeentelijke reactie

- 1) Alle bij de gemeente binnenkomende verzoeken worden getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving. Initiatiefnemer heeft zich in het voorliggende geval tot de gemeente gewend met het verzoek om medewerking te verlenen aan het planvoornemen zoals dit is besloten in het voorontwerpbestemmingsplan "Lemelerweg 26 en 28 Lemele". De gemeente heeft dit verzoek getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en gebleken is dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. Het verlenen van medewerking aan het initiatief ligt dan ook voor de hand. Elk verzoek wordt op deze wijze getoetst. Er is geen sprake van het meten met twee maten.

Met betrekking tot de onbenutte ruimte in de woonboerderij, wordt opgemerkt dat deze niet voor elke functie mag worden gebruikt. In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat in deze ruimte geen woning of ruimten die onderdeel uitmaken van de woning, mogen worden gerealiseerd. Enkel ondergeschikte functies ten dienste van het wonen mogen binnen deze ruimte worden gerealiseerd. Ons inziens biedt een dergelijke regeling voldoende rechtszekerheid.
- 2) Zoals ook verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan brengt de in het voorontwerpbestemmingsplan besloten woningsplitsing geen belemmeringen met zich mee voor omliggende agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een ruime afstand van circa 340 meter. Voor dit bedrijf geldt aan vaste wettelijke afstandseis van 50 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.
- 3) Lintbebouwing langs de Lemelerweg wordt niet mogelijk gemaakt. In het voorliggende geval is ook geen sprake van een extra woning in het buitengebied. In de bestaande woonboerderij bevinden zich twee (aaneen gebouwde) wooneenheden welke worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden. Ook planologisch gezien is sprake van twee woningen. Extra woningen in het buitengebied worden in principe niet toegestaan.
- 4) Het door ODIN Landschapsonwerpers opgestelde 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 Landschapsonwerpers hier gehoor aan en doet het plan geen afbreuk aan de waardevolle es.
- 5) In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op alle milieu- en omgevingsaspecten. Gebleken is dat de in het voorontwerpbestemmingsplan bedoelde woningsplitsing geen belemmeringen met zich meebrengt voor omliggende (agrarische) bedrijven.
- 6) Er is geen sprake van een vermeerdering van het aantal woningen. Het aantal woningen blijft gelijk. Van enige invloed van het planvoornemen op EHS en Natura 2000-gebieden is geen sprake. Eén en ander blijkt ook uit de door Eelerwoude uitgevoerde quickscan Natuurwetgeving welke als bijlage is opgenomen bij het voorontwerpbestemmingsplan.
- 7) De landschappelijke inpassing van het erf is geborgd middels een zogenaamde "voorwaardelijke verplichting". Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de uitvoering van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende beplantingsplan. Dit beplantingsplan voorziet in een verantwoorde en adequate landschappelijke inpassing van het erf zonder dat dit ten koste gaat van het essenlandschap. De eigenaar van de woning kan de privétuin naar eigen inzicht inrichten, zoals in de huidige situatie ook al mogelijk is.
- 8) De gemeente heeft medewerking toegezegd aan het plan zoals besloten in het voorontwerpbestemmingsplan "Lemelerweg 26 en 28 Lemele". 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. De gemeente ziet de ontwikkeling als een wenselijke, binnen het gemeentelijk beleid passende, ontwikkeling. Het verlenen van medewerking aan het initiatief ligt dan ook voor de hand.

Overigens wordt in het voorliggende geval zeer zeker geen manege of paardenhouderij toegestaan. Middels een afwijking is het enkel mogelijk een paardenbak te realiseren welke ten dienste van de woonfunctie staat. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de paardenbak. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” wordt een paardenbak bij recht toegestaan. De planologische regeling in het voorontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28” is wat betreft paardenbakken stringenter dan de regeling in het bestemmingsplan “Buitengebied”.

3. Inspraakreactie 3

Samenvatting inspraakreactie

- 1) De bouw van een nieuwe woning in het buitengebied is ongebruikelijk en inspreker ziet de noodzaak voor een tweede woning niet.
- 2) De doorkijk naar de es wordt als zeer waardevol beschouwd. Inspreker vraagt zich af hoe het planvoornemen zich hier tot verhoudt.
- 3) De hal aan de overzijde van de weg en de nieuwe in vulling van het perceel Lemelerweg 26-28 staan haaks op elkaar en voldoen niet aan de kwaliteitsimpuls groene omgeving.
- 4) Inspreker vraagt zich af waar het huisnummer 26 vandaan komt.

Gemeentelijke reactie

- 1) In het voorliggende geval is er geen sprake van de bouw van een nieuwe extra woning in het buitengebied. In de bestaande woonboerderij bevinden zich twee (aaneen gebouwde) wooneenheden welke worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden. Ook planologisch gezien is sprake van twee woningen. Extra woningen in het buitengebied worden in principe niet toegestaan. Er is derhalve geen sprake van de realisatie van een extra woning.
- 2) Het door ODIN Landschapsonwerpers opgestelde 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.
- 3) De hal aan de overzijde van de weg heeft geen betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele, zodat hierop inhoudelijk niet op in wordt gegaan.

Bij het opstellen van het voorontwerpplan is rekening gehouden en getoetst aan de regeling “Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” en de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Met de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling wordt een aanzienlijke impuls gegeven in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Een typerend en karakteristiek erf voor het oude essenlandschap wordt vormgegeven, waarbij de geldende gebiedskenmerken en de aanwezige structuren en kwaliteiten van het landschap leidend zijn. Zoals ook uitgebreid in paragraaf 4.2.4 van de toelichting van het voorontwerp plan beschreven is, past de ruimtelijke ontwikkeling in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en wordt het plan volgens de “Catalogus Gebiedskenmerken” van de provincie Overijssel, uitgevoerd.

- 4) 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.

4. Inspraakreactie 4

Samenvatting inspraakreactie

- 1) De realisatie van woningen op deze locatie en in de toekomst de herontwikkeling van Landbouwmechanisatiebedrijf Bruggeman is een bedreiging voor het recreatiebedrijf van inspreker.
- 2) Inspreker is van mening dat er extra bouwvolume wordt gerealiseerd en dat het project niets met ruimtelijke kwaliteit te maken heeft. Dit dient slechts het belang van de ontwikkelaar.
- 3) Door het toestaan van extra bebouwing en het “dicht zetten” met groen wordt gehandeld in strijd met het open karakter van het essenlandschap.
- 4) In de nabijheid van het plangebied zijn diverse recreatieondernemers gevestigd. Het toestaan van een extra woonfunctie nabij recreatiebedrijven levert belemmeringen op.

Gemeentelijke reactie

- 1) In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. In paragraaf 5.6 wordt het aspect milieuzonering behandeld. Gebleken is dat wordt voldaan aan de richtafstand die op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ moet worden aangehouden voor de woningen ten opzichte van het recreatiebedrijf van inspreker. 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. Gezien het feit dat wordt voldaan aan de voor het recreatiebedrijf geldende richtafstanden wordt niet ingezien hoe de ontwikkeling een bedreiging kan vormen voor het recreatiebedrijf van inspreker. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat de dichtstbijzijnde woning tot het recreatiebedrijf van inspreker de bestaande woning betreft. De nieuw te realiseren woning wordt op een grotere afstand geprojecteerd. Indien er al sprake is van enige vorm van belemmeringen, wat ons inziens niet het geval is, dan zou hier in de huidige situatie ook al sprake van moeten zijn. Dit is niet het geval.

Met betrekking tot de opmerking van inspreker in verband met de plannen voor de herontwikkeling van Landbouwmechanisatiebedrijf Bruggeman wordt opgemerkt dat dit geen betrekking heeft op het voorontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele”. Derhalve wordt hier niet inhoudelijk op ingegaan. Overigens zijn er voor wat betreft dit perceel op dit moment geen concrete plannen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden.

- 2) Een ieder in de gemeente staat het vrij om een verzoek in te dienen voor een project. Elk verzoek wordt getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving. Initiatiefnemer heeft zich in het voorliggende geval tot de gemeente gewend met het verzoek om medewerking te verlenen aan het planvoornemen zoals dit is besloten in het voorontwerpbestemmingsplan “Lemelerweg 26 en 28 Lemele”. De gemeente heeft dit verzoek getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving en gebleken is dat het verzoek hiermee in overeenstemming is. Als randvoorwaarde heeft de gemeente wel gesteld dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ons inziens wordt er door de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het erf in de omgeving en door het creëren van een compact erfensemble wel degelijk een impuls in de ruimtelijke kwaliteit bereikt. Daarbij is geen sprake van de bouw van een nieuwe extra woning in het buitengebied. In de bestaande woonboerderij bevinden zich twee (aaneen gebouwde) wooneenheden welke worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden. Ook planologisch gezien is sprake van twee woningen. Extra woningen in het buitengebied worden in principe niet toegestaan. Er is derhalve geen sprake van de realisatie van een extra woning.
- 3) De in de inspraakreactie opgenomen passage komt voort uit de catalogus gebiedskenmerken van de provincie Overijssel. De provincie Overijssel staat ontwikkelingen aan de flanken van de es onder voorwaarden toe. Bebouwing op de essen wordt niet toegestaan. Er is in het voorliggende geval ook

geen sprake van het “dicht zetten” van het erf met groen. Het door ODIN Landschapontwerpers opgestelde 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 erfbepanting en landschappelijke elementen. Ons inziens geeft het plan van ODIN Landschapontwerpers hier gehoor aan en doet het plan geen afbreuk aan de waardevolle es.

- 4) Ook voor de andere in de nabijheid van het plangebied gevestigde recreatiebedrijven geldt hetgeen verwoordt onder punt 1. Er is geen sprake van belemmeringen voor deze recreatiebedrijven.