

edisonstraat 86
7006 re doetinchem

postbus 218
7000 ae doetinchem

t. +31 (0) 314 37 55 00
f. +31 (0) 314 33 21 48

bax@baxadvocaten.nl
baxadvocaten.nl

bax@baxbelastingkundigen.nl
baxbelastingkundigen.nl

stichting beheer dergengelden
BAX advocaten te doetinchem
iban nl62 abna 0533 4422 14
bic abnanl2a

Per e-mail: griffie@gemeenteberkelland.nl

Aan alle raadsleden van de gemeente Berkelland
D.t.v. de heer A. Bannink (raadsgriffier)
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Doetinchem, 7 juni 2019

Uw ref.: Zaaknr. 236492
Bestemmingsplan "Buitengebied, Diepenheimseweg 29
Neede 2019"

Onze ref.: 602765/corr/FV/MW

Inzake:

Doorkiesnr.: 0314 - 375516

E-mail: f.voerman@baxadvocaten.nl

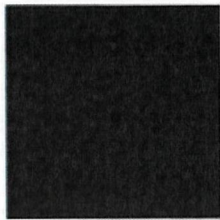
Betreft: Reactie namens . op raadsvoorstel van B&W ten aanzien van
"Diepenheimseweg 29, Neede 2019" zoals geagendeerd voor de vergadering d.d. 13 juni 2019
van de commissie "Bestuur en Ruimte"

Geachte raadsleden,

Hierbij vraag ik uw bijzondere aandacht voor het raadsvoorstel van B&W ten aanzien van "Bestemmingsplan Diepenheimseweg 29" dat behandeld zal worden in de commissie "Bestuur en Ruimte" op 13 juni a.s.

1. Inconsequent raadsvoorstel van B&W: geen planschadeclaim van eigenaar te verwachten en toch toekenning agrarische bestemming in plaats van voor derde maal kiezen voor woonbestemming

Het opmerkelijke is dat in het raadsvoorstel (zie het kopje Financiën) door het college wordt aangegeven – en geheel terecht – dat "de eigenaar gedurende een dermate lange periode in de gelegenheid geweest om gebruik te maken van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan bood, dat het niet-benutten daarvan volgens de rechtspraak kan worden beschouwd als passieve risicoaanvaarding. Het risico op toekenning van een tegemoetkoming in schade (vroeger 'planschade') aan de omwonenden of de eigenaar lijkt op voorhand dan ook niet aanwezig." (onderstreping FV)



Tegelijkertijd wordt er niet voor gekozen om nu (anno juni 2019) voor de derde maal (eerste maal in 2012 en tweede maal in 2016) een woonbestemming toe te kennen maar juist toch nog steeds een agrarische bestemming.

Het vorenstaande is des te opmerkelijker in het licht van het gegeven dat eerder door het college gemeld is, ook aan het adres van de raadsleden, dat het wegbestemmen van de agrarische bestemming en het toekennen van een woonbestemming een planschadeclaim (thans geheten: tegemoetkoming schade) van de eigenaar jegens de gemeente zou inhouden.

Thans wordt klip en klaar - en volstrekt juist - gesteld:

"Het risico op toekenning van een tegemoetkoming in schade (vroeger 'planschade') aan de omwonenden of de eigenaar lijkt op voorhand dan ook niet aanwezig."

Te uwer informatie meld ik dat de door uw gemeente ingeschakelde juridische adviseur (mr. T.E.P.A. Lam van Hekkelman Advocaten N.V.) in zijn advies eveneens tot deze duidelijke conclusie komt.

Uw gemeenteraad is derhalve in de juridische positie om de hoge landschappelijke waarden van de Needse Berg en bijbehorende essen (flanken) en de beschermenswaardige lintbebouwing aan de Diepenheimseweg in tact te laten door een woonbestemming aan het perceel Diepenheimseweg 29 toe te kennen en de agrarische bestemming weg te bestemmen zonder dat daar een planschadeclaim van de eigenaar van het perceel tegenover staat!

Hiermee doet u ook recht aan het door uw raad genomen voorbereidingsbesluit d.d. 13 maart 2018 waarin letterlijk is opgenomen:

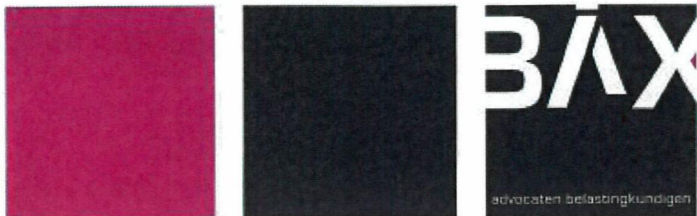
"Vast staat dat de Needse berg en bijbehorende essen een bijzonder gebied vormen, dat extra bescherming vereist. Ook de relatief dichte lintbebouwing aan de Diepenheimseweg rond nr. 29 vereist extra zorg."

2. Geen sprake van bestaande agrarische activiteiten en college van B&W negeert onderzoeksplicht (art. 3:2 Awb)

Ook in het raadsvoorstel van B&W wordt, ondanks het niet verrichten van eigen onderzoek door het college van B&W alsmede het niet beoordelen van het onderbouwde standpunt van ¹

. dat er ter plaatse geen agrarische activiteiten plaatsvinden, geconcludeerd door B&W dat er sprake is van bestaande agrarische bedrijvigheid en daarom voorzien moet worden in een agrarisch bouwvlak.

- ./.
- Geconstateerd dient te worden dat het college van B&W in het raadsvoorstel op geen enkele wijze ingaat op de navolgende onderbouwde stellingen van in de door mij ingediende zienswijze d.d. 15 april 2019 (zie bijgevoegde **bijlage 1**):



"Al vele jaren ontplooit de initiatiefnemer (lees: de nieuwe eigenaren) ter plaatse geen enkele agrarische activiteit. In de schuur/machineberging staat louter een tractor van de huidige huurder van de woning. Tevens vindt in deze schuur de winterstalling van een tweetal caravans plaats en wordt deze schuur gebruikt voor de bouw van een carnavalswagen."

Indien en voor zover nodig bied ik namens _____ hierbij bewijs aan van bovenstaande stellingen.

3. Conclusie: geen planschadeclaim eigenaar bij consistente keuze voor de derde maal een woonbestemming toe te kennen en waardoor bovenal de beschermenswaardige Needse Berg en de lintbebouwing in tact blijven

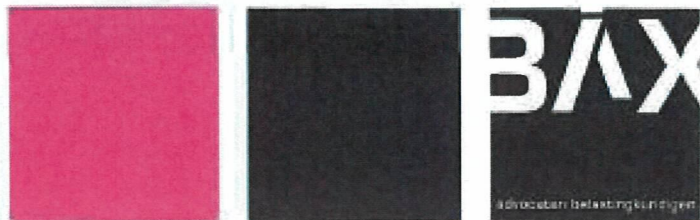
De conclusie dezerzijds is dat zonder een te verwachten claim (planschade thans geheten tegemoetkoming in schade) van de eigenaar een woonbestemming kan worden toegekend voor de derde maal (in 2012 eerste maal en in 2016 tweede maal) en die waarborgt dat de Needse Berg en haar essen alsmede de lintbebouwing aan de Diepenheimseweg – die volgens het voorbereidingsbesluit respectievelijk een bijzonder gebied vormen en extra zorg vereisen – in tact blijven.

Namens _____ verzoek ik u met klem aan het perceel Diepenheimseweg 29 louter een passende woonbestemming toe te kennen die in de lijn ligt van de bestaande lintbebouwing aan de Diepenheimseweg.

Mocht u vragen hebben, ben ik vanzelfsprekend bereid een toelichting te verschaffen.

Met vriendelijke groet,

F. Voerman



edisonstraat 86
7006 re doetinchem

postbus 218
7000 ae doetinchem

t. +31 (0) 314 37 55 00

f. +31 (0) 314 33 21 48

bax@baxadvocaten.nl

baxadvocaten.nl

bax@baxbelastingkundigen.nl

baxbelastingkundigen.nl

stichting beheer derdengelden

BAX advocaten te doetinchem

iban nl62 abna 0533 4422 14

bic abnanl2a

AANGETEKEND en persoonlijk bezorgd
Aan de raad van de gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Tevens vooraf per e-mail: info@gemeenteberkelland.nl

Doetinchem, 15 april 2019

Uw ref.:
Onze ref.: 950012/corr/FV/SK
Inzake: Gemeente Berkelland
Doorkiesnr.: 0314 - 375516
E-mail: f.voerman@baxadvocaten.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

1. Inleiding

Namens de navolgende belanghebbenden wordt hierbij een zienswijze ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Diepenheimseweg 29 te Neede.

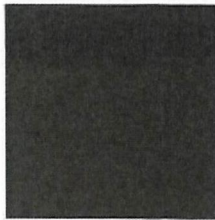
De betreffende belanghebbenden zijn:

2. Inhoud en strekking voorbereidingsbesluit: voorkomen agrarische ontwikkeling

Op 13 maart 2018 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit voor de locatie (Diepenheimseweg 29) genomen met de volgende motivatie:

'Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op dit moment geldt het bestemmingsplan buitengebied Neede voor Diepenheimseweg 29. Dit perceel wordt daarbij bestemd met de functie agrarisch. Om te voorkomen dat hier ongewenste, grootschalige agrarische ontwikkelingen plaatsvinden is een voorbereidingsbesluit gewenst. Dit biedt bescherming voor de leefbaarheid en gezondheid voor omwonenden. Ook voorkomt het besluit ongewenste aantasting van het fraaie essenlandschap en aanwezige natuurwaarden op dit gebied bij de Needse berg. Het instrument voorbereidingsbesluit kan daarom worden ingezet om hier mogelijk (grootschalige) agrarische ontwikkeling te voorkomen.



Argumentatie

Sedert de vaststelling van het oude bestemmingsplan buitengebied Neede zijn inzichten en beleid veranderd. Door de vernietiging van het bestemmingsplan buitengebied 2012 door de Raad van State en het momenteel ontbreken van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zijn beleidsvoornemens nog niet altijd duidelijk vastgelegd. Wel kent het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan buitengebied 2016 voor Diepenheimseweg 29 de bestemming wonen toe. Vast staat dat de Needse berg en bijbehorende essen een bijzonder gebied vormen, dat extra bescherming vereist. Ook de relatief dichte lintbebouwing aan de Diepenheimseweg rond nr. 29 vereist extra zorg.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit cf. artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is een passende maatregel. Hiermee voorkomen we dat er in het gebied op genoemd perceel ongewenste activiteiten plaatsvinden. Het geeft ons ook de tijd om binnen het nieuwe bestemmingsplan buitengebied een passende bestemming aan het perceel te geven.

Kanttekeningen en risico's

Door dit besluit worden, na ingediende aanvraag, eventuele bouw mogelijkheden op het perceel bevroren voor 1 jaar. De beschikbare tijd kan worden gebruikt voor het vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan buitengebied Berkelland.'

(Onderstrepingen FV)

3. Ad hoc-beleid in gebied dat juist extra bescherming en extra zorg vergt

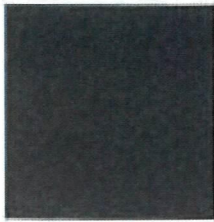
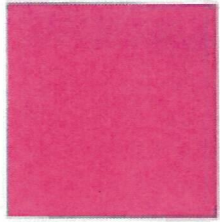
Allereerst valt op dat de beschikbare tijd niet gebruikt is voor het vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan buitengebied Berkelland maar dat een separaat ontwerpbestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 in procedure is gebracht. Daarmee wordt het grote risico gelopen dat er sprake is van ad hoc keuzes voor een locatie die in het grotere verband van het (ontwerp)bestemmingsplan buitengebied Berkelland beoordeeld moet worden.

Het vorenstaande klemmt temeer daar het essenlandschap van de Needse berg nota bene "extra bescherming vereist" (zie onderstreping van FV in bovenstaand citaat) en de "relatief dichte lintbebouwing aan de Diepenheimseweg rond nummer 29 vereist extra zorg" (zie onderstreping van FV in bovenstaand citaat).

Het voorbereidingsbesluit heeft in dat kader als basis om niet alleen grootschalige maar ook elke mogelijke agrarische ontwikkeling te voorkomen:

"Het instrument voorbereidingsbesluit kan daarom worden ingezet om hier mogelijk (grootschalige) agrarische ontwikkeling te voorkomen."

4. Strijd met gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid



Het agrarisch gebied op de flanken van de Needse berg is een gebied met een hoge landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde (geologisch en uniek beschermd essenlandschap). Daarnaast wordt aan het gebied op de Needse Berg een toeristische waarde en natuurwaarde toegekend en wordt dit gebied als trekpleister voor toerisme gestimuleerd. De bouw van de uitzichttoren op de Needse berg getuigt daarvan. In het vigerende bestemmingsplan wordt dit agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde aangemerkt als zijnde van nationale waarde:

"In de gemeente Berkelland liggen gebieden met kwaliteiten van nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Het gaat daarbij bijvoorbeeld op de escomplexen bij Geesteren en Gelselaar, de flanken van de Needse Berg, het gebied langs de Berkel tussen Rekken en Eibergen, de Mallumse es en de Hupselse es. De contouren van deze gebieden zijn ook te zien op de aardkundige kaart bij de gemeentelijke archeologische beleidswaardenkaart."

De waarden voor de flanken van de Needse Berg worden nadrukkelijk van nationaal belang geacht.

Het ontwerpbestemmingsplan druist in tegen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid en derhalve wordt niet voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5. Onjuiste kwalificatie bestaande situatie Diepenheimseweg 29

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen:

"De gemeente werkt sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" toe naar een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. In dat verband is van 19 april tot en met 13 juni 2017 het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016" ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan bouwt voort op het vernietigde bestemmingsplan en voorziet in een woonbestemming voor Diepenheimseweg 29 dan ook opnieuw in een woonbestemming. Tijdens de inspraakprocedure werd een inspraakreactie ingediend door de nieuwe eigenaren van het perceel. Daarin werd aangegeven dat er inmiddels weer agrarische activiteiten waren gestart op het perceel Diepenheimseweg 29. Het nog altijd geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" laat deze activiteiten toe. Het gegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016" in aansluiting op het vernietigde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" voor Diepenheimseweg 29 opnieuw voorziet in een bestemming "Wonen" doet daar niets aan af.

Op basis van de nu bestaande situatie moet worden vastgesteld dat er plaats is voor een vorm van agrarische bedrijvigheid, iets waarop ook is gewezen in een inspraakreactie. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het daarom niet mogelijk om in het vervolg van de bestemmingsplanprocedure te blijven uitgaan van een bestemming "Wonen". Uit jurisprudentie komt namelijk naar voren dat bestaand legaal gebruik in een nieuw bestemmingsplan in beginsel positief moet worden bestemd tenzij aannemelijk is dat dit legale gebruik binnen afzienbare tijd



wordt beëindigd. Nu van dat laatste geen sprake is en de eigenaren in ieder geval het bestaande legale agrarische gebruik willen voortzetten, moet aan het perceel een agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak worden toegekend.” (Onderstrepingen FV)

In bovenstaand citaat is – samengevat – te lezen dat vanwege het feit dat de initiatiefnemer in een inspraakreactie heeft aangegeven dat er inmiddels weer agrarische activiteiten waren gestart op het perceel – hetgeen ten eerste ontkend en betwist wordt door belanghebbenden – er sprake is van bestaand legaal gebruik dat in beginsel positief bestemd moet worden (zie tweede onderstreping van FV in bovenstaand citaat).

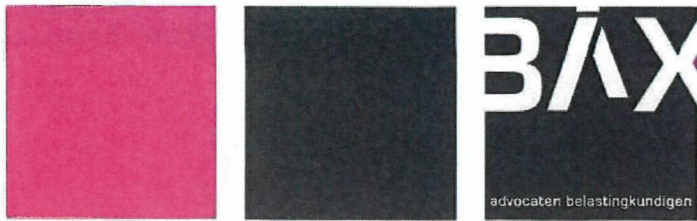
Voor belanghebbenden is het onbegrijpelijk dat het college van B&W geen onderzoek heeft gedaan naar deze beweerdelijke weer gestarte agrarische activiteiten. Al vele jaren ontplooit de initiatiefnemer (lees: de nieuwe eigenaren) ter plaatse geen enkele agrarische activiteit. In de schuur/machineberging staat louter een tractor van de huidige huurder van de woning. Tevens vindt in deze schuur de winterstalling van een tweetal caravans plaats en wordt deze schuur gebruikt voor de bouw van een carnavalswagen. Uit het oogpunt van consistent planologisch beleid dient derhalve nu voor de derde maal (eerste maal: 2012 en tweede maal: 2016) een woonbestemming te worden toegekend aan de locatie aan de Diepenheimseweg 29 (zie eerste onderstreping van FV in bovenstaand citaat).

De inspraakreactie zelf van initiatiefnemer kent voorts alleen een aanduiding van het gewenste bouwvlak. Van een concreet bouwplan is geenszins sprake terwijl bovendien feitelijk ter plaatse geen agrarische activiteiten ontplooid zijn. Tussen de publicaties van het voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied Berkelland 2016 (woonbestemming) en de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit (voorkomen (grootschalige) agrarische activiteiten) zijn door initiatiefnemer geen feitelijke agrarische activiteiten ontplooid en er is overigens ook geen concrete bouwaanvraag ingediend die gevolgd is door feitelijke agrarische activiteiten. Een planschadeclaim van initiatiefnemer vanwege het laten vervallen van de agrarische gebruiksmogelijkheden zal ook afstuiten op het stilzitten van de initiatiefnemer.

Gelet op het vorenstaande is het onbegrijpelijk dat in de toelichting gesteld wordt dat er sprake is van bestaand legaal agrarisch gebruik dat positief bestemd dient te worden. Er was geen feitelijk agrarisch gebruik ter plaatse (het stallen van een tractor is niet als agrarisch gebruik te kwalificeren) en derhalve hoeft ook geen positieve bestemming daarvan plaats te vinden.

6. Eindconclusie

Naar de overtuiging van belanghebbenden bevat het ontwerp bestemmingsplan een cadeau van de gemeente Berkelland aan de initiatiefnemer doordat de gemeente beweerdelijk bestaand agrarisch gebruik van het perceel positief bestemt terwijl van bestaand agrarisch gebruik geen sprake is. Met dit cadeau aan de initiatiefnemer worden tegelijkertijd de Needse berg en bijbehorende essen alsmede de lintbebouwing aan de Diepenheimseweg geweld aangedaan en



wordt het veroorzaken van onherstelbare schade mogelijk gemaakt in strijd met het gemeentelijke-, provinciale- en rijksbeleid.

7. Primair verzoek van belanghebbenden:

Belanghebbenden verzoeken reeds op vorenstaande gronden uw raad primair en bovenal het ontwerpbestemmingsplan in te (doen) trekken –evenwel zonder verlies van de voorbereidingsbescherming– en niet verder in procedure te brengen althans geen agrarische activiteiten en geen agrarisch bouwvlak toe te kennen en louter een passende woonbestemming toe te kennen die in de lijn ligt van de bestaande lintbebouwing aan de Diepenheimseweg.

8. Subsidiare gronden van belanghebbenden

Indien en voor zover uw raad gemotiveerd en op goede juridische gronden van mening kunt zijn dat het bovenstaande primaire verzoek van belanghebbenden niet op enigerlei wijze voor honorering in aanmerking komt, wensen belanghebbenden de navolgende nadere gronden van hun zienswijze aan te voeren. De gronden die ten grondslag liggen aan het primaire verzoek dienen als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

9. Ontbreken toets economische haalbaarheid

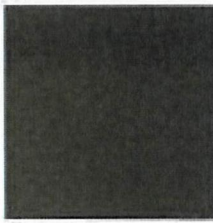
Op geen enkele wijze blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat getoetst is of de beoogde agrarische activiteiten economisch haalbaar zijn teneinde te voorkomen dat leegstand en verpaupering ontstaat.

10. Ontbreken concreet belang van initiatiefnemer tot realisatie paardenhouderij

Door initiatiefnemer is aangegeven mogelijk nu een paardenhouderij te willen maar behoort het volgens de initiatiefnemer tot de mogelijkheden op de locatie een machineopslag of een opslag van aardappelen te realiseren. De huidige schuur wordt nu nota bene voor de opslag van twee caravans gebruikt. Het is derhalve niet te begrijpen dat een paardenhouderij (met een vergroting van de huidige schuur tot 33 meter, met een grote rijhal (45 x 25 meter) en een paardenbak etc.) opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan.

11. Ontbreken bescherming flanken van de Needse berg en bestaande lintbebouwing aan de Diepenheimseweg

De consequentie van het huidige ontwerpbestemmingsplan is dat massale bebouwing op de flanken van de Needse berg mogelijk wordt gemaakt en ook het planologische beeld van de lintbebouwing aan de Diepenheimseweg volledig doorbroken wordt. Wanneer de bouwmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan gevisualiseerd worden, ontstaat niet alleen figuurlijk maar ook letterlijk een schrikbeeld.



Het ontwerpbestemmingsplan voorziet erin de huidige schuur te verlengen tot 33 meter en waarachter – zeer prominent op de beschermenswaardige flanken van de Needse berg – nog een rijhal van 45 meter lengte en 25 meter breedte gerealiseerd kan worden. Ook wijkt het opgenomen bouwvlak volledig af van de lintbebouwing aan de Diepenheimseweg terwijl daarnaar ook extra zorg dient uit te gaan.

12. Onjuiste afstanden tot woonhuizen

Het ontwerpbestemmingsplan maakt agrarische activiteiten mogelijk die te kort op de omliggende woningen plaatsvinden. Hierdoor is op mererlei fronten overlast te verwachten waarbij te denken is aan ondermeer stankoverlast (gezien ook de meest gangbare windrichtingen), alsmede overlast van vliegen en ongedierte. Belanghebbenden wijzen daarbij ook op de geprojecteerde mestplaats aan hun zijde.

13. Ontbreken aandacht voor waterhuishouding

Bij zware regenval loopt het water van de Needse berg af dwars langs de woningen en door de tuinen van de woningen die lager gelegen zijn dan het perceel aan de Diepenheimseweg 29. Het betreft de woningen nr. 31, 33, 35, 37 en 39. Met enige regelmaat doet zich ernstige wateroverlast voor.

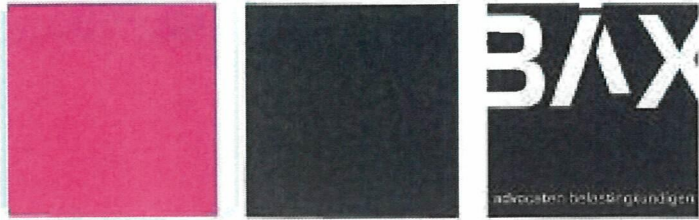
Het is ook bekend dat onder invloed van de klimaatverandering buien steeds heftiger worden. Met de voorgenomen bouw aan de Diepenheimseweg 29 komt er een groot dakoppervlak bij. Ook zal er ruime bestrating om de bebouwing komen. In de melding Activiteitenbesluit Milieubeheer van initiatiefnemer is te lezen dat de bebouwing niet op het riool wordt aangesloten. De verwachting is gerechtvaardigd dat er een nog grotere wateroverlast ontstaat waarbij naast de schuren ook de woningen waterschade gaan oplopen.

14. Ontstaan van lichtvervuiling

Rijhallen en/of stallingen voor paarden (of ander vee) worden veelal met lichtranden gebouwd om daglicht binnen te laten. In de avond en nacht zorgt verlichting via deze lichtranden voor lichtvervuiling in het verstilde en donkere landschap van de Needse berg. Dit verstoort het woongenot, de rust en het bioritme van zowel mens als dier. In het bijzonder zal een verstoring van de biotoop van ter plaatse aanwezige vogels en vleermuizen plaatsvinden. Belanghebbenden ontkennen en betwisten daarbij dat de inventarisatie van de flora en fauna compleet en adequaat is uitgevoerd.

15. Subsidiare verzoek van belanghebbenden:

Belanghebbenden verzoeken op vorenstaande gronden uw raad subsidiair het ontwerpbestemmingsplan in te (doen) trekken –evenwel zonder verlies van de



voorbereidingsbescherming– en niet verder in procedure te brengen althans geen agrarische activiteiten en geen agrarisch bouwvlak toe te kennen en louter een passende woonbestemming toe te kennen die in de lijn ligt van de bestaande lintbebouwing aan de Diepenheimseweg.

16. Meer subsidiaire gronden van belanghebbenden

Indien en voor zover uw raad gemotiveerd en op goede juridische gronden van mening kunt zijn dat het bovenstaande primaire en subsidiaire verzoek van belanghebbenden niet op enigerlei wijze voor honorering in aanmerking komt, wensen belanghebbenden de navolgende nadere gronden van hun zienswijze aan te voeren.

Voor de onderbouwing van de meer subsidiaire gronden van belanghebbenden wordt verwezen naar de aangehechte **bijlage 1** waarvan de inhoud als hier herhaald en ingelast dient te worden aangemerkt. De meer subsidiaire gronden worden louter ter veiligstelling van rechten aangevoerd en zijn eerst aan de orde ingeval uw raad niet tot honorering van het primaire en subsidiaire verzoek van belanghebbenden overgaat. Concreet zien de meer subsidiaire gronden op de kritiek die door belanghebbenden geuit wordt ten aanzien van de regels en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

17. Nadere onderbouwing en/of toelichting zienswijze

Namens belanghebbenden wordt het recht voorbehouden de genoemde gronden en kritiekpunten van de onderhavige zienswijze van een nadere onderbouwing en/of toelichting te voorzien middels het noemen en indienen van verdere (bewijs)stukken, foto's, visualisaties etc.

Ter verzekering van een goede ontvangst van de onderhavige zienswijze (inclusief bijlage 1) wordt u deze per aangetekende post en per e-mail gezonden en zal tevens een persoonlijke bezorging daarvan plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

F. Voerman

Bijlage 1

Meer subsidiaire gronden van belanghebbenden en gericht op de regels en toelichting van het ontwerpbestemmingsplan

Op pagina 5 van de toelichting Bestemmingsplan Buitengebied, Diepenheimseweg 29, Neede 2019 wordt aangegeven dat de toelichting geen deel uit maakt van het juridisch bindende gedeelte van het plan. Als deze toelichting geen deel uit maakt van het juridisch bindende kader, dan zouden wij een aantal zaken aangescherpt willen zien in de regels van het Bestemmingsplan zodat deze in lijn gebracht worden met de toelichting en interpretatieruimte zoveel mogelijk uitsluit. Het gaat hierbij om de definities ten aanzien van agrarisch bedrijf onder 1.10 c. en d. Ten aanzien van 1.10 c. het verwijderen van 'alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar'. Ten aanzien van 1.10 d. : dit is in tegenstelling met de teksten in de toelichting (pagina 8 onder Beschrijving van het Plan) waarin de milieumelding van de initiatiefnemer wordt genoemd waarin er sprake is van 15 paarden ouder dan 3 jaar. Onder 1.10 d. wordt ook de ruimte gelaten voor (op)fokkerijbedrijven. Om alle onduidelijkheden tegen te gaan zouden we in de definities onder 1.10 d. (op)fokbedrijven willen uitsluiten en dus verwijderen.

Bij de algemene bestemmingsomschrijving in de regels worden onder 3.1.1. bestemmingsomschrijvingen gegeven die deel in 3.1.2. worden toegelicht. Dit gebeurt over een deel van de onderwerpen onder 3.1.1.

- Graag zien wij ook een toelichting op 3.1.1.e wonen in een bedrijfswoning. Met daarbij de vraag of de eigenaar van het bedrijf ook in de woning dient te wonen waarmee wordt uitgesloten dat een derde of een niet-inwonend familielid deze gebouwen kan huren waarmee het bedrijf het karakter van verhuur kan krijgen. Dit houdt een aanscherping in van 7.1.c. in de 'regels'.
- Graag zien wij een toelichting op 3.1.1.f. 2 op behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor cultuurhistorische waardevolle akker ter plaatste van de aanduiding overig zone zoals dat in alle eerdere beleidsplannen, structuurvisies etc. is benoemd en zoals de huidige situatie nu is. Nu er bij co-incidentie en ruimtelijke ordeningsplannen onbedoeld een bouwvlak juridisch mogelijk is, blijkt de cultuurhistorische akker van waardevol naar een waarde van € 00,00 te zijn gereduceerd omdat voor het behoud 'waardevol' geen kosten gemaakt kunnen worden. Kunt u dan uitleggen hoe u de termen behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden van toepassing laat zijn op de percelen die nu beoogd zijn te bebouwen? Kunt u een waardetoekenning geven aan 'cultuurhistorische waardevolle akker'?
- Graag zien wij een ten aanzien van 3.1.1. g extensieve recreatie opgenomen zoals in de toelichting op pagina 1 staat een zinsnede 'Om ontwikkelingen in de dagrecreatieve en/of sportgebonden sfeer te voorkomen,' allereerst om geen manege toe te staan. In 7.1.a. van de 'regels' staat onder de Algemene gebruiksregels dat groepskamperen buiten een regulier kampeerterrein gedurende maximaal 10 dagen per jaar is toegestaan. Wij zouden graag zien

dat deze mogelijkheid geschrapt worden. Onlangs met de bouw van een carnavalswagen in de schuur voor machineberging aan de Diepenheimseweg 29 in Neede is er een aantal avonden flink overlast geweest door harde muziek.

- Onder 3.1.1.i (onverharde) paden en wegen en 3.1.1. k. aangaande water, waterhuishoudkundige voorzieningen, erfverhardingen etc. zouden we graag een toelichting zien onder 3.1.2. dat de bebouwing en de verharding van wegen en paden op het betreffende perceel niet mogen leiden tot extra wateroverlast bij de huizen aan de Diepenheimseweg 31,33,35,37 (zie ook foto's). Van wateroverlast is regelmatig sprake bij hevig en bij langdurige regenval. Dit is enigszins verminderd nu naast de molen de oude houtzagerij en de bestrating aldaar zijn verwijderd. Nu de komst van een rijhal, extra stallen en bijbehorende bestrating dichtbij de eerder genoemde huizen komt, dreigt er ook in het licht van de toename van extreme buien door klimaatverandering, meer overlast voor de burens te komen die lager aan de Diepenheimseweg wonen.
- Onder 3.1.1. j., 3.2.5. a. en 3.2.6. is sprake van landschapselementen en landschappelijke inpassing door erfbeplanting, erfafscheiding en afrastering. In de afgelopen periode is dat bij een buurtbewoner in gesprek met Nijhof ter sprake gekomen. Hierbij werd dit gezegd als middel in te zetten om uitzicht weg te nemen als buurtbewoners (teveel) bezwaar zouden maken. Wij zouden graag zien dan wanneer dit in een bestemmingsplan wordt opgenomen er ook vastgesteld wordt welke maximale hoogten er hiervoor dienen te worden aangehouden wanneer deze in het vrije veld aangeplant worden. Als het bedoeld is om de bebouwing aan het zicht te onttrekken door direct naast de bebouwing aan te planten dan hoeft dit ons inziens niet begrensd te worden.

Wij als bewoners in de lintbebouwing van Lochuizen zijn tegen inpassing van de plannen zoals beschreven in het plan dat met dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk kan worden vanuit het oogpunt van algemeen belang van behoud van de grote landschappelijke waarde van het open essenlandschap op de flanken van de Needse Berg. Daarnaast zijn wij tegen deze plannen vanwege het opstarten van een agrarisch bedrijf binnen de lintbebouwing van Lochuizen waar voor een dergelijk bedrijf een te dichte bebouwing van woningen is.

- 3.1.2. a Bouwvlak - Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Hierbij hebben wij de volgende vragen:
 - a. Houdt dit in dat er zowel voor de akkerbouw, de paardenhouderij en de rundveehouderij slechts een eigenaar mag zijn?
 - b. Is het verplicht dat de eigenaar van dit ene bedrijf in de bedrijfswoning woont?
- Onder 3.1.2. b. betreffende toegestane diersoorten en dierenaantallen en locatie huisvesting staat genoemd welke dieren gehouden mogen worden.
 - a. Ons inziens houdt dit in dat er geen productiegerichte paardenhouderij mogelijk is daar er geen paarden jonger dan 3 jaar mogen verblijven. Is deze zienswijze juist? Zie ook 3.2.2.b.

- b. Kunt u dan duidelijker in de 'regels' stellen dat productiegerichte paardenhouderij niet is toegestaan?
- c. Kan worden uitgesloten dat de toegestane diersoorten en dieren aantallen door een wijzigingsbesluit in aantal kunnen toenemen of worden ingewisseld door bijvoorbeeld varkens in de vorm van een biologische (grondgebonden) varkenshouderij?
- d. Kunt u opnemen in de 'regels' dat er op 3.1.2. b. geen wijzigingsbesluit mogelijk is behalve een wijziging naar bestemming Wonen?