

Gemeenteraad Gemeente Westerveld

Postbus 50

7970 AB HAVELTE

INGEKOMEN 16 MEI 2017

Betreft: **AANVULLING ZIENSWIJZEN / Pro Forma zienswijzen 7 mei 2017**

Uw referentie:

Dwingeloo 15 mei 2017

Geachte dames en heren,

De heer W. J. van der Hoek en mevrouw Th. van der Hoek – Endendijk, Lhee 9, 7991 PE Dwingeloo, hebben kennis genomen van het **ontwerp – bestemmingsplan Lhee - Eemster - Geeuwenbrug**, planidentificatie NL.IMRO.1701.000BP000000000565-0002.

Bij deze vullen wij de door ons op 8 mei 2017 ingediende Pro Forma zienswijze met onze zienswijzen aan. Wij zijn graag bereid onze bezwaren/ zienswijzen mondeling toe te lichten.

Zienswijzen:

1. Om de (gezondheids)belangen te beschermen van bewoners van Lhee tegen het blootgesteld worden aan bespuitingen van gewassen, zouden wij graag zien dat er een bufferzone met aanlegvoorschriften tussen de twee bestemmingsplannen LEG en Buitengebied wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De bestemming wonen zou hiermee worden beschermd, hetgeen het doel is van een bestemmingsplan. Hiermee worden ook passanten als wandelaars en fietsers (toeristen) beschermd hetgeen eveneens van groot belang is.

Met betrekking tot het hierboven gestelde citeren wij het volgende uit een annotatie van Tycho Lam, hoogleraar bestuursrecht Groningen (OGR 09-22) "*Artikel 14 WRO bepaalt dat een aanlegvergunningenstelsel mag worden opgenomen voor zover zulks noodzakelijk is (a) om*

te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de daaraan bij het plan gegeven bestemming, (b) ter handhaving en ter bescherming van een verwezenlijkte bestemming onder a. Een aanlegvergunningstelsel dient dus in beginsel ter bescherming van de bestemming van het plandeel waarvoor het geldt. Dit betekent echter niet dat er geen belangen kunnen worden beschermd die buiten het plangebied liggen. Dat kan wel, maar dan moeten die belangen wel tot uitdrukking komen in de doeleindenomschrijving van de bestemming waaraan het aanlegvergunningstelsel wordt gekoppeld. "

'Wel is het mogelijk met een aanlegvergunningstelsel belangen te beschermen die buiten het plangebied zijn gelegen. Dit kan echter alleen indien in de doeleinden-omschrijving deze "grensoverschrijdende" bedoeling van het bestemmingsplan tot uitdrukking komt. Zo passen bijvoorbeeld bij een bestemmingsplan dat voor een gebied als bestemmingsomschrijving (onder andere) een bufferfunctie met betrekking tot een ander gebied vastlegt, aanlegvoorschriften ter bescherming van de waarden van dit andere gebied.'

De mogelijkheid om in een bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel op te nemen, is sinds 1 juli 2008 in artikel 3.3 Wro vastgelegd. Hiermee kan "in twee richtingen" worden gewerkt.

2. Het perceel Lhee 10 is op de plankaart van het ontwerp, in tegenstelling tot het vigerend plan, aangegeven als bestemmingsvlak 'wonen'. Het perceel weiland ten noorden van de woonboerderij verandert geheel van agrarisch in wonen en hiermee wordt onevenredig afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied/landschap (artikel 4 onder f, punt 6) langs de Lhee.

Het perceel aan de noordzijde was altijd dienstbaar aan het agrarisch bedrijf, niet aan de bestemming wonen, ook niet als tuin en dat is ook nú niet aannemelijk. In het plan is op het perceel al een groot woonvlak ten zuiden van de boerderij opgenomen. Indien het perceel weiland ten noorden van de boerderij buiten beschouwing zou worden gelaten, resteert naar onze schatting nog altijd een bestemmingsvlak wonen in het ontwerpplan, van meer dan 2200

m2 aan woonvlak. Dit sluit beter aan bij hetgeen is gesteld in de regels van artikel 4.9.c onder 7 van het ontwerpplan.

Het perceel weiland, agrarische cultuurgrond met dubbelbestemming of zoals in het ontwerpplan : landschap 1, behoort tot de gronden die bestemd zijn voor behoud en herstel van landschappelijk waardevolle beekdalen. Mede hierdoor bestaat geen reden om het niet als agrarisch in stand te laten. Het grote woonbestemmingsvlak op de zuidzijde garandeert dat voldoende ruimte overblijft voor woonbestemming indien de boerderij een woonfunctie zou krijgen.

De openheid van het landschap moet gekoesterd worden en door het landschap "open te houden" wordt de herkenbaarheid van het essenlandschap bevestigd, misschien zelfs versterkt. Er is hier sprake van een cultuurhistorische opbouw van het landschap, die door ingrepen verstoord zal raken en dat zou tegen de regels van uw eigen beleid zijn, waarbij nog zij opgemerkt dat dit gebied op de cultuurhistorische kaart als waardevol wordt aangegeven.

3. Er zijn **regels in het plan**, vooral daar waar het om afmetingen gaat, die naar onze mening enige verduidelijking behoeven. Zoals nu beschreven zijn ze voor meer uitleg vatbaar, daarbij rijst dan de vraag of een dergelijke regel wel geheel juridisch sluitend is. Hiermee kunnen onwenselijke situaties ontstaan, terwijl het plan juist beschermend zou moeten werken. Wij verzoeken u nadrukkelijk de regels hierop na te laten gaan.
4. Onder artikel 4.9.c wordt de wijziging mogelijk gemaakt van agrarische bedrijfskavel naar wonen. Onder artikel 18.7 in het voorontwerp wordt de mogelijkheid van splitsing van een woonboerderij in drie woningen mogelijk gemaakt. Er is bij ons bezwaar tegen opdeling in meer dan twee woningen. Motivering daarvan :
 - Het gebied verstedelijkt daarmee te sterk.
 - Meer woningen betekent meer bewoners per perceel, dus behoefte aan meer parkeerplekken, meer garages, meer schuurruimte, tuinhuisjes etc. Bij splitsing van boerderijen moet vastgelegd zijn dat het erf niet wordt opgedeeld. Dit alles om te

voorkomen dat de landschappelijke waarden en het aanzien van het cultuurhistorisch landschap worden aangetast door allerlei afscheidingen als heggen, schuttingen etc. Daarbij moet men bedenken dat door de jaren heen een bij splitsing opgelegd inpassingsplan vaak niet te handhaven zal. Er zou op deze wijze een 'rommelig' landschap ontstaan. Men moet bedenken dat destijds bij de bouw van de boerderij en de inrichting van het perceel, geen rekening is gehouden met een splitsing van gebouwen en erf zoals die nu wordt voorgesteld.

- Er moet volgens het voorbereidingsplan op eigen erf worden geparkeerd. Dat is echter een rekbaar begrip, dat beter uitgewerkt zou moeten worden. Bij opsplitsing zou er één oprit moeten zijn die leidt naar de twee woningen en naar parkeerplekken dichtbij /naast de woningen. Overlast voor aangrenzende percelen probeer je hiermee bij voorbaat zo laag mogelijk te houden. Ook hierbij wordt weer het landschap minder aangetast.
- In een bestemmingsplan worden over het algemeen geen erfdienstbaarheden geregeld als bijvoorbeeld het recht van overpad. Toch zullen deze punten bij opsplitsing van boerderijen een rol gaan spelen. Zowel huurders/gebruikers als eigenaren/gebruikers moeten duidelijkheid hebben met betrekking tot hun rechten (en plichten) in deze. Dat zal uiteindelijk weer strekken tot bescherming van andere bestemmingen in het plangebied.

5. Wonen Voormalige Boerderijpanden

18.1 Ter bescherming van andere woonbestemmingen :

- kinderopvang in bijgebouw met aantal 1 op bestemmingsplan wel aangeven, (ook bij maximaal 6 kinderen inclusief eigen kinderen). Geeft duidelijkheid en voorkomt voor alle partijen onwenselijke situaties.
- recreatieappartement in bijgebouw uitsluitend mogelijk maken onder vermelding : ter plaatse van de aanduiding recreatieappartement maximaal 1.

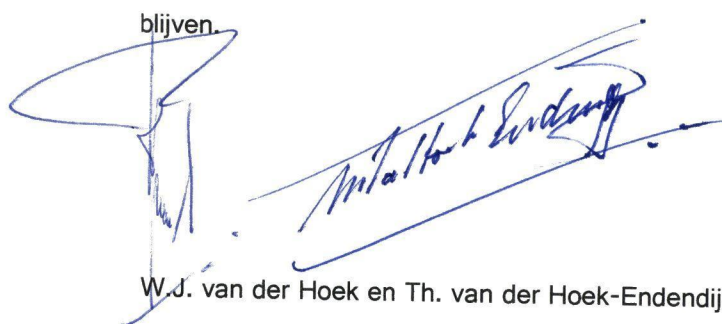
18.5.e.2 Aanleg paardrijbak "*De afstand van woonhuis tot derden ten minste 15 meter bedraagt*"

- Dit is veel te weinig. Het moet weliswaar met vergunning worden geregeld en er zijn diverse regels waaraan gehouden moet worden, maar door 15 meter te noemen is er echter al een maat gesteld. Dit zou moeten zijn : "*De afstand tot een woonhuis van derden, afhankelijk van omstandigheden, maar ten minste 50 meter bedraagt* " Dan geef je ruimte voor overleg.

6. Er is geen uiterste **nokhoogte voor aan- en bijgebouwen** genoemd bij wonen voormalige boerderijen.
7. Uit de omschrijving blijkt niet of iedere bewoner binnen een (huur of koop) opgesplitste woonboerderij op zich een **aan huis gebonden beroep kan opstarten dan wel** in bijgebouw mag hebben. Daarmee kunnen heel onwenselijke situaties ontstaan. Via vergunningstelsel beter regelen.
8. Op Lhee 9 stonden aan de oostzijde langs de weg **houtwallen**. Ook langs en rond het pompstation van het water-/zuiveringsschap aan de oostzijde van perceel Lhee 9. Onder verwijzing naar wat onder Morfologie beschreven staat in het Beeldkwaliteitsplan, zouden wij er voor willen pleiten dat deze houtwallen en groenstroken op de plankaart terug te vinden zijn.
9. Met grote regelmaat wordt in de regels opgenomen : **geen onevenredige afbreuk doen** aan de woonsituatie etc. Deze term moet verduidelijkt door middel van betere omschrijving of misschien middels 'begrippen' . De vraag is namelijk welk soort bestemming moet hiermee worden beschermd ? Verduidelijken zou ook kunnen gebeuren door het geven van concrete voorbeelden.

10. Gebied **Archeologie 2** behoort (deels) ook in het plangebied thuis en dat moet in stand

blijven.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W.J. van der Hoek en Th. van der Hoek-Endendijk', is written over a large, stylized blue ink mark that resembles a large 'P' or a stylized letter 'H'.

W.J. van der Hoek en Th. van der Hoek-Endendijk

Lhee 9, 7991 PE Dwingeloo