

Raad van de gemeente Westerveld
Postbus 50
7970 AB Havelte

Betreft: Zienswijze ontwerp betreffende het Bestemmingsplan Lhee, Eemster en Geeuwenbrug

Datum: 10 mei 2017

Geacht college,

Bij publicatie van 28 maart 2017 is kenbaar gemaakt dat het ontwerp 'Bestemmingsplan Lhee, Eemster en Geeuwenbrug' ter inzage ligt van 30 maart tot en met 10 mei 2017. Daarbij is aangegeven dat het bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het bestemmingsplan Lhee, Eemster en Geeuwenbrug dat in 1999 werd vastgesteld.

Daarbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken bij uw raad. Bij dezen maak ik, namens , van deze gelegenheid gebruik om een zienswijze kenbaar te maken.

Aanleiding

De is voornemens een nieuwe woning te realiseren in het "achterhuis" van de karakteristieke boerderij Lhee 21 te Dwingeloo. De bestaande woning in het "voorhuis" blijft intact en bewoond door . De bestaande boerderij wordt als het ware gesplitst naar tweede (afzonderlijke) woningen.

Daartoe is reeds op 24 januari 2017 een principeverzoek ingediend bij het college. Volledigheidshalve is het betreffende verzoek bijgevoegd.

Huidige situatie

Op het perceel staat een voormalige boerderij en drie voormalige agrarische schuren. De boerderij is een traditioneel riet gedekte boerderij. De bestaande schuren zijn in redelijk bouwkundige staat. In het voorhuis van de boerderij is de voormalige bedrijfswoning gesitueerd. Het achterste deel is in gebruik voor opslag en bergruimte.

houdt hobbymatig enkele paarden en beheerd op deze wijze de bij de boerderij behorende weidegronden met een oppervlakte van ca 1,5 ha.

Planologische situatie

De gronden Lhee 21 te Dwingeloo zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Lhee, Eemster, Geeuwenbrug (vastgesteld op 28 januari 1999). De gronden Lhee 21 zijn daarin voorzien van een agrarische bestemming. Op gronden met een agrarische bestemming is met name de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan.



Doordat er geen actief agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend is de huidige bewoning van de voormalige bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan. Binnen de gemeente Westerveld is het ongeschreven beleid dat tegen de (voorgezette) bewoning van de bedrijfswoning door de voormalige agrariërs in principe niet bestuursrechtelijk wordt opgetreden.

(ontwerp) bestemmingsplan

In het ontwerp bestemmingsplan 'Lhee, Eemster en Geeuwenbrug' zijn de gronden aangeduid met de bestemming 'Agrarisch – 2', dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1'. Daarbij is ter hoogte van de bebouwing voorzien in de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden bedrijf'. Verder is de boerderij voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Zoals aangegeven is er in dezen geen sprake (meer) van een actief agrarisch bedrijf. Naar onze mening is daarmee de in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bestemming 'Agrarisch – 2' geen passende bestemming. Naar onze mening is de bestemming 'Wonen - voormalige boerderijpanden' de meeste passende bestemming.

Wij verzoeken uw raad om de in het ontwerp bestemmingsplan aangeduide "agrarische bedrijfskavel" te bestemmen tot 'Wonen - voormalige boerderijpanden'.

Zoals aangegeven is het college verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwplan om de boerderij te splitsen naar twee afzonderlijk woningen. Met de in het ontwerp bestemmingsplan aangegeven agrarische bestemming is deze splitsing niet bij recht mogelijk. Binnen de verzochte bestemming 'Wonen - voormalige boerderijpanden' zou op grond van de ontwerpregels door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' meer dan een woning in een woonhuis (lees: bestaande boerderij) mogelijk gemaakt kunnen worden.

Wij verzoeken uw raad in het bestemmingsplan te voorzien in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zodat bij recht de splitsing van de boerderij naar twee (afzonderlijke) woningen mogelijk is.

Binnen de bestemming 'Wonen - voormalige boerderijpanden' is per woonhuis een gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Volgens de concept-bestemmingsplanregels dient het gezamenlijk oppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woonhuis (lees: bestaande boerderij) maximaal 150 m² respectievelijk 250 m² bedragen. In afwijking daarvan mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 750 m² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij de bestaande boerderij is meer dan 250 m². Zonder de aanduiding 'bijgebouwen' zouden de bestaande bijgebouwen voor een aanzienlijk deel worden wegbestemd met dit nieuwe bestemmingsplan. Aangezien het op dit moment niet in de rede licht om de bestaande bijgebouwen (deels) te slopen is wegbestemmen niet aan de orde dan wel voorziet dat niet in een passende bestemming.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bestaande bijgebouwen bij recht zijn toegestaan.

Voor de bestaande weidegronden behorende bij de boerderij kan naar onze mening de bestemming 'Agrarisch – 2', zonder de aanduiding als bedrijfskavel, behouden blijven, voor zover het hobbymatig houden van dieren naar uw mening gezien dient te worden als agrarisch grondgebruik zoals aangeduid in artikel 4.1 (Bestemmingsomschrijving).

Samenvattend:

Samenvattend en onder verwijzing naar de voornoemde onderbouwing, verzoeken wij uw raad het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Lhee, Eemster en Geeuwenbrug' als volgt gewijzigd vast te stellen:

- De gronden Lhee 21 aan te duiden met de bestemming 'Wonen - voormalige boerderijpanden'.
- Het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat bij recht de splitsing van de karakteristieke boerderij naar twee (afzonderlijke) woningen mogelijk is.
- het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bestaande bijgebouwen bij recht zijn toegestaan.
- Te voorzien in een passende bestemming voor de bij de boerderij behorende en in eigendom zijnde weidegronden.

Verder houden wij ons het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen.

Hoogachtend,



Rigit Zuidema
Omgevingsrecht Zuidema

Bijlagen:

- principe verzoek d.d. 20 december 2016