

Bestemmingsplan “Haverkampweg 157”

Nota samenvatting en beantwoording zienswijze

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: Haverkampweg 157
Dossiernummer: NL.IMRO.0153.BP00222

Het bestemmingsplan Haverkampweg 157 voorziet in sloop van landschapsontsierende bebouwing aan de Hogevelweg 111 om een bouwkegel mogelijk te maken aan de Haverkampweg 157. Het bestemmingsplan maakt op deze locatie de bouw van een woning met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m² mogelijk. Daarnaast worden middels het bestemmingsplan ook de landschappelijke inpassing en inrichtingsmaatregelen van zowel de bouwlocatie en de slooplocatie vastgelegd.

Het bestemmingsplan Haverkampweg 157 heeft als ontwerp ter visie gelegen van 13 april tot en met 25 mei 2022.

Gedurende de inzage termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en beantwoord.

Indiener 1 (corsa 220043161):

1. De bouw van een woning met schuur leidt tot verdere druk op de natuur in het betreffende gebied, dat al door de bouw van de wijk Esmarke, de in aanbouw zijnde wijk Leuriks II, zwaar onder druk is komen te staan. Bovendien leidt de voorgenomen bouw tot "verrommeling" van het gebied.

De bouwlocatie is gelegen in de stadsrandzone. Dit is de zone rond de stad waar een mix van functies, wonen, werken, natuur, recreatie etc. plaatsvindt. De stadsrandzone is geen statisch gebied. Wat betreft de toename van druk op de natuur door de bouw van een woning met bijgebouw geldt dat de invloed van de nieuwe woning op de omgeving beperkt te noemen is. In de toelichting van het bestemmingsplan is ook ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten. Hieruit blijkt ook de beperkte impact.

Met de uitvoering van het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk ook geïnvesteerd in verschillende landschapsmaatregelen als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt ook oppervlakte natuur toegevoegd, waarbij ook aangesloten wordt op bestaande natuur in de omgeving van het plangebied. Ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden worden versterkt. Uitvoering van het bestemmingsplan heeft in die zin een positieve uitwerking op het gebied.

Bebouwing kan alleen plaatsvinden op het erf (binnen de bestemming Wonen). Op het erf kan een woning met bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) worden gerealiseerd. Buiten het erf wordt middels dit bestemmingsplan geen bebouwing toegestaan. Het erf wordt daarbij als het ware ingepakt in het landschap, op een wijze die past binnen de landschapsstructuur. Van verrommeling van het landschap is geen sprake.

2. De bouw van een schuur van 100 m² op het terrein voor het houden van paarden nodigt uit tot professioneel ondernemen. Gezien bovenstaande onder 1 en het feit dat op slechts geringe afstand bewoning plaatsvindt langs Waterdriebladlaan en Keppelerdijk, is het aannemelijk dat bij professioneel ondernemen - bijv. in de vorm van een manage - de nodige overlast plaatsvindt.

De afstand tussen de grens van het perceel van indiener (grens woonbestemming) en de grens van de woonbestemming, waar binnen een paardenstal zou kunnen worden gerealiseerd, op het perceel Haverkampweg 157 bedraagt circa 140 meter. Tussen het woonperceel en de gronden van indiener zijn agrarische gronden gelegen.

Op dit moment geldt het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost voor het perceel Haverkampweg 157. De bouwregels voor de woning en bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in het bestemmingsplan Haverkampweg 157 is dezelfde regeling zoals deze in het bestemmingsplan Buitengebied Zuidoost is opgenomen voor percelen die de bestemming Wonen hebben.

Een maximale oppervlakte aan 100 m² aan bijbehorende bouwwerken die het bestemmingsplan mogelijk maakt achten wij een reële oppervlakte voor het buitengebied om voldoende berg- of stallingsruimte te kunnen realiseren, maar ook hobbymatig dieren te kunnen houden. Een dergelijk gebruik is ook aan het buitengebied verbonden.

Hierin is binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen dat bij percelen met een bestemmingsvlak vanaf 250 m²- niet meer dan 30% van de omvang van het bestemmingsvlak- met een maximumoppervlakte van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken bij een woning mag worden gerealiseerd. Dit houdt in dat, gezien de grootte van het bestemmingsvlak aan de Haverkampweg 157, maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken op grond van het bestemmingsplan mag worden gerealiseerd. Onder bijbehorende bouwwerken worden zowel uitbreidingen van de woning verstaan (zoals aanbouwen en carports) als vrijstaande bijgebouwen, zoals bijvoorbeeld een paardenstal of ander gebouw ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren, begrepen.

Bedrijfsmatige activiteiten zoals een bedrijfsmatige paardenhouderij zijn niet toegestaan binnen een woonbestemming, behalve het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Zie ook hiervoor ook de beantwoording van punt 3 van de zienswijze.

3. Op grond van de bij 1 en 2 genoemde overwegingen verzoekt indiener het ontwerp-bestemmingsplan op dusdanige wijze aan te passen opdat de mogelijke overlast wordt beperkt, de natuur wordt gespaard en het professioneel houden van paarden wordt verboden en alleen hobbymatig kan plaatsvinden tot een aantal van maximaal 5 paarden.

De bestemming 'Natuur' staat geen beweiding door paarden toe. Binnen een bestemming 'Agrarisch' is beweiding door paarden wel toegestaan. In de basis is het naar ons oordeel middels de regels zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, goed geregeld. Het bedrijfsmatig houden van paarden binnen een woonbestemming is op basis van de ontwerp-bestemmingsregels ook niet toegestaan en kan op basis daarvan worden tegengehouden c.q. daarop kan zo nodig worden gehandhaafd.

Om te verduidelijken in welk geval de grens van hobbymatig paardenhouderij (hetgeen wel is toegestaan binnen een woonbestemming) wordt overschreden wordt een begrip 'hobbymatig houden van paarden' opgenomen in de regels (begrippen). Dezelfde begripsbepaling is elders in het buitengebied ook toegepast, in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied herstel verbeelding'.

1.38 HOBBYMATIG HOUDEN VAN PAARDEN

Het hobbymatig houden van paarden dat veelal plaatsvindt bij of in de buurt van agrarische bedrijfswoningen of burgerwoningen in het buitengebied, dat zich kenmerkt o.a. door het ontbreken van

een winstoogmerk en de beperkte omvang van het aantal paarden en is ten behoeve van de bewoners. In algemene zin wordt een bovengrens van 5 paarden aangehouden voor hobbymatig gebruik.

Daarnaast worden de specifieke gebruiksregels aangevuld (artikel 6.4.3): tot een strijdig gebruik wordt gerekend het gebruik van gronden en bebouwing voor een gebruik als paardenhouderij, anders dan het hobbymatig houden van paarden.

