

Buurtbewoners en belanghebbenden Lochuizen

p/a Marianne Kok

Diepenheimseweg 33

7161 MH Neede

m.kok@poelman.biz

06-57514643

Inspraak

Datum: 9 januari 2019

Inzake: ter inzage leggen ontwerp-bestemmingsplan voor Diepenheimseweg 29 in Neede en verzoek tot verwijdering bouwvlak op perceel Diepenheimseweg 29 te Lochuizen/Neede

Geachte aanwezigen,

Allereerst wensen wij alle aanwezigen een heel goed en betrokken 2019 in goede gezondheid. Deze betrokkenheid hebben wij ook ervaren in het bezoek dat wij van gemeenteraadsleden hebben gehad. Wij zijn blij dat het onderwerp nu de aandacht krijgt die het verdient.

Op zaterdag 22 december ontvingen wij uw agenda stukken over de scenario's Diepenheimseweg 29 te Neede. Wij hebben daarop een reactie geschreven die wij op 4 januari hebben afgegeven aan de balie van uw gemeentehuis. Ik weet niet of die brief u allen inmiddels bereikt heeft. Daarom nu een toelichting op hetgeen er voorligt in plan en proces t.a.v. de Diepenheimseweg 29.

Het feit dat de initiatiefnemer momenteel geen plannen heeft om een varkenshouderij aan de Diepenheimseweg 29 in Neede te beginnen, komt tegemoet aan ons bezwaar t.a.v. gezondheid zoals genoemd in onze brief van 12 november 2018. Alle overige bezwaren blijven wat ons betreft onverlet bestaan met betrekking tot het nieuwe idee dat initiatiefnemer in zijn brief presenteert.

De initiatiefnemer heeft de buurt inderdaad uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst in maart. Deze avond is bedoeld om een uitgebreidere toelichting te geven over de plannen voor de varkensstallen. Een projectontwikkelaar van ForFarmers heeft een presentatie verzorgd waar bij mondeling is bevestigd dat het niet om een maar om twee varkensstallen zou gaan. Initiatiefnemer wil de planontwikkeling van varkensstallen inzetten als ruil- of pressiemiddel richting gemeente ten einde zijn gewenste bedrijfsuitbreiding aan de Stobbesteeg positief te beïnvloeden.

Dit heeft de omwonenden van de Diepenheimseweg 29, inwoners van Lochuizen en andere belanghebbenden tijdens die informatiebijeenkomst wakker geschud over de risico's die er zijn voor hen in dergelijk planontwikkeling nu het nieuwe bestemmingsplan buitengebied 2012 is afgekeurd door de Raad van State.

In dit bestemmingsplan buitengebied 2012 is evenals in het bestemmingsplan buitengebied 2016 de woonbestemming opgenomen voor het beoogde perceel Diepenheimseweg 29 in Neede. Ons inziens geeft dit beleid een consistente lijn weer van werken vanuit de bedoeling voor het buurtschap Lochuizen. Hierop werd en wordt nog steeds door de buurtbewoners en belanghebbenden in Lochuizen vertrouwd.

Op de informatie-avond in maart laat de initiatiefnemer weten dat hij op termijn zelf aan de Diepenheimseweg wil gaan wonen. Wanneer de varkensstallen eventueel niet haalbaar zouden zijn, laat initiatiefnemer weten, dan zou hij graag hobby-matig enkele paarden en koeien willen houden wanneer hij daar komt wonen. Daarbij zou dan wellicht een kleine extra stal voor koeien nodig zijn. Het houden van een drietal paarden is door initiatiefnemer overigens ook geschetst in zijn voorliggende brief van 7 december 2018 (pagina 2 bullet 3, sub bullet 2) en op de betreffende informatie-avond.

Op zijn vraag hoe de buurt daar tegenover staat is unaniem geantwoord dat de buurt geen bezwaar heeft tegen het houden van enkele koeien en een drietal paarden voor hobby binnen de huidige bebouwing en voor de huidige akkerbouw. Wat betreft plannen voor extra bebouwing is door de buurt gezegd dat op de informatie-avond de varkensstallen het thema zijn waarover informatie gegeven zou worden. Voor een ander plan zullen bouwplannen opnieuw bekeken worden als dat aan de orde is. En dat is nu.

Ook al zou initiatiefnemer zijn wensen voor bedrijfsuitbreiding kunnen realiseren aan de Stobbesteeg, dan nog bestaat het risico voor de omwonenden, inwoners van Lochuizen en belanghebbenden, dat er ongewenste agrarische bebouwing en bedrijfsvoering in de lintbebouwing van Lochuizen gerealiseerd zou kunnen worden. En dat op de flanken van de Needse Berg wat vanuit het oogpunt van welstandsbeleid ook niet gewenst is. Met het nu gepresenteerde idee van initiatiefnemer blijkt dat deze vrees van ons als buurtbewoners niet ongegrond is. Dit in op de informatie-avond ook aan de orde geweest. Initiatiefnemer wilde toen ook niet garanderen dat het alleen bij hobby-matige activiteiten zou blijven zoals hij in contacten in de buurt eerder heeft gezegd.

In het huidige plan van initiatiefnemer is er sprake van een twintigtal koeien en 15 paarden. Een uitgebreidere machineopslag naast de al bestaande opslag en een rijhal van ca 70 x 35 meter. Dit geeft blijk van nieuwe bedrijfstakken waarbij er geen sprake meer is van een hobbymatig karakter. In het beoogde plan komt er een *manege* in de lintbebouwing van Lochuizen, bijna net zo lang, breed en hoog als een varkensstal. In het voorgestelde plan van initiatiefnemer wordt ook de bestaande schuur met ruim 15 meter verlengd ten behoeve

van een rundveehouderij. Deze schuur is in 2014 al gebouwd in strijd met het bestemmingsplan – hetgeen als zodanig is vermeld in de omgevingsvergunning AB 2014143- en was al meer dan de maximale toegestane bebouwing. De genoemde overschrijdingen betreffen de maten en de maximale hoeveelheid aan bijgebouwen. Daarnaast is er ook buiten het bouwblok gebouwd.

In de nu voorliggende brief spreekt initiatiefnemer erover dat de buurt geen moeite heeft met houden van rundvee en paarden. Er is niet gesproken over de omvang van 20 koeien en stalling voor 15 paarden, extra opslag voor een machinepark en een rijhal, een buitenrijbak en een stapmolen. Er wordt in de brief van initiatiefnemer een absoluut verkeerde voorstelling van zaken gegeven t.a.v. de instemming van buurtbewoners over een rundvee- en paardenhouderij.

De in onze eerdere brief opgenomen bezwaren blijven zoals benoemd onverkort van kracht. Ten aanzien van geluidshinder willen we opmerken dat het trainen van de in het plan opgenomen aantal van 15 paarden, niet zonder geluidsoverlast gaat. Ook zullen er verkeersbewegingen zijn van mensen die daar hun paard stallen en/of gebruik gaan maken van de faciliteiten aldaar om te trainen met paarden zowel overdag als in de avonduren. Daarnaast komt er een nieuw bezwaarpunt bij: verlichting van een buitenbak met activiteiten in de avonduren in een nu zeer stille omgeving. Een voor de buurt onwenselijke ontwikkeling van nieuwe bedrijfstakken in het dichtst bebouwde deel van Lochuizen.

Zoals eerder opgemerkt heeft initiatiefnemer in 2014 van nieuwe schuur voor machine-opslag aan de Diepenheimseweg 29 gebouwd ter vervanging van oude schuren. De omvang van de nieuwe schuur is het maximale wat aan de Diepenheimseweg 29 gebouwd kon worden en is destijds al vergund als een project dat in strijd is met het bestemmingsplan¹. Slaat u de vergunning er maar op na. De buurt heeft destijds geen bezwaar gemaakt tegen deze bouw om initiatiefnemer als goede noabers tegemoet te komen in het bergen van machines voor het bewerken van de akkerbouwgebieden in bezit van initiatiefnemer op de flanken van de Needse Berg **en** omdat dit de maximale bebouwing was die gerealiseerd kon worden op het perceel.

Dit is in overeenstemming met de toenmalige planologische situatie. Initiatiefnemer heeft het beoogde perceel G 1081 waarop het bouwvlak is geprojecteerd in eigendom verkregen op 12 februari 2014 om 10.56 u.² volgens het Kadaster. De aangeven bestemming in het kadaster op de eigendomsregistratie is 'Wonen en Terrein (akkerbouw)'. Dit is conform het bestemmingsplan buitengebied 2012 dat op 23 juni 2013 – 8 maanden voor de grondoverdracht - door de gemeenteraad is geaccordeerd. Dat was op dat moment het vigerende beleid en dat was ook als zodanig bekend bij initiatiefnemer.

¹ Zie aanvraag 16 mei 2014 voor omgevingsvergunning bouwen werktuigenberging Diepenheimseweg 29 in Neede en de omgevingsvergunning met kenmerk AB 2014143 afgegeven door de Gemeente Berkelland op 19 september 2014.

² Zie Eigendomsregistratie Kadaster Neede G 1081

Het bestemmingsplan buitengebied 2012 was op de datum van overdracht van het beoogde perceel nog niet door de Raad van State afgekeurd. Dat gebeurde pas op 27 augustus 2014, een half jaar na de grondoverdracht aan initiatiefnemer en 3 maanden na de vergunningaanvraag in mei 2014 voor de bouw van een machineschuur door initiatiefnemer. Op het moment van grondoverdracht en vergunningaanvraag was dus nog niet bekend dat het verouderde bestemmingsplan weer in werking zou treden. Toen er onverwacht mogelijkheden zijn opgetreden door het afkeuren van het bestemmingsplan zag initiatiefnemer kansen om de waarde van zijn perceel te vergroten en dit te benutten.

Wij vertrouwen en vertrouwden er nog steeds op dat u uw verantwoordelijkheid neemt voor de beleidsvoornemens t.a.v. de bescherming van de lintbebouwing in Lochuizen. De bescherming van de natuur- en landschappelijke waarden van de Needse berg, een belangrijk gebied voor veel Needenaren en niet alleen voor Lochuizen. We vragen u daarom een ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen voor de Diepenheimseweg 29 in Neede waarbij het bouwvlak uit het verouderde bestemmingsplannen van 1972 en 1987 verwijderd wordt zodat het perceel Diepenheimseweg 29 een woonbestemming krijgt en voor het terrein de functie akkerbouw.

Dank voor uw aandacht namens de buurt en belanghebbenden in Lochuizen.