

Bijlage 3:

Notitie zienswijzen bestemmingsplan Lytsegeast 12, Tytsjerk (wijzigen bestemming van wonen naar agrarisch)

Het ontwerp bestemmingsplan Lytsegeast 12, Tytsjerk heeft van 19 december 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Zienswijzen op het plan konden van 20 december 2019 tot en met 30 januari 2020 worden ingediend.

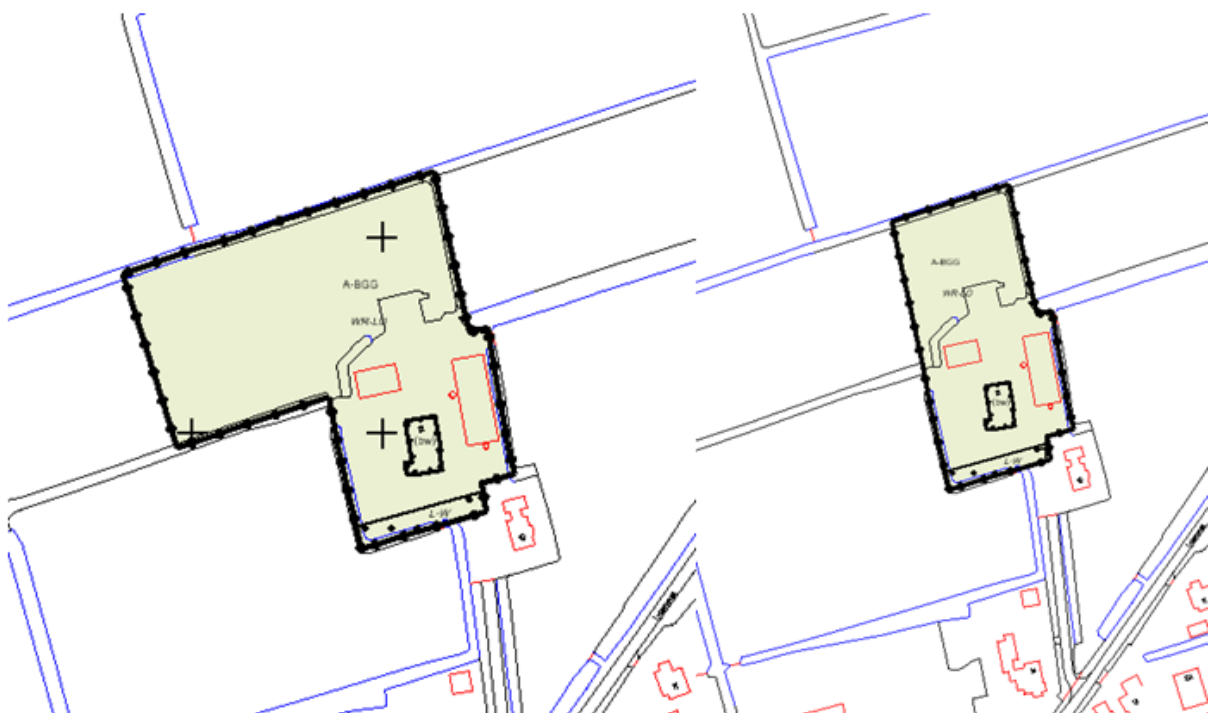
In voornoemde periode zijn twee reacties van direct omwonenden ontvangen. De binnengekomen zienswijzen zijn hieronder samengevat/benoemd en voorzien van een inhoudelijke reactie. Vanwege trieste familieomstandigheden heeft de afhandeling van de zienswijzen langer geduurd.

Alle namen en overige persoonsgegevens zijn in verband met de privacywetgeving geanonimiseerd en daarom voorzien van een nummer.

Algemeen

Ontwikkelingen

Als gevolg van deze zienswijzen en naar aanleiding van een bezoek dat door een vertegenwoordiger van de gemeente en de vertegenwoordiger van de perceeleigenaar is gebracht aan de indieners van de zienswijzen is vervolgens na overleg tussen gemeente en de perceeleigenaar van Lytsegeast 12 besloten het agrarisch bouwperceel te verkleinen naar 0,8 ha (zie onderstaand kaartfragment) in plaats van de oorspronkelijke 1,25 ha.



Dit omdat de voorgestane bedrijfsvoering geen groter ruimtebeslag vereist en om daarmee eveneens de zorg ten aanzien van een eventuele uitbreiding van het agrarisch bedrijf weg te

nemen. Het gedeelte bouwperceel dat achter de thans bestaande bebouwing is gelegen zal worden gebruikt voor opslag van ruwvoer en stalling van materieel. Overeenkomstig de voorschriften van het bestemmingsplan maken deze activiteiten onderdeel uit van het agrarisch bedrijf en dient dit binnen het agrarisch bouwvlak plaats te vinden.

Overgangsrecht

Voorts moet worden bedacht dat de huidige bedrijfsvoering nog steeds onder het ruimtelijke overgangsrecht valt hetgeen betekent dat die bedrijfsvoering tot in lengte van dagen mag worden voortgezet totdat die wordt gestaakt. Juridisch gezien moet gedurende de planperiode echter zicht zijn op het einde van de activiteiten. Is dit niet het geval dan ligt het bestemmen van de activiteiten in de rede. Bij staking van de activiteiten onder het overgangsrecht zal met de huidige woonbestemming geen nieuw agrarisch bedrijf kunnen worden gevestigd. Dat het bedrijf onder het overgangsrecht is gevallen is een onjuiste situatie (zie ook hieronder bij actuele milieutoestemming) en het overgangsrecht geeft niet dezelfde rechten.

Actuele milieu-toestemming

Voor het bedrijf is in 1992 onder de werking van het Besluit melkrundveehouderijen een milieumelding gedaan welke geaccepteerd is. Deze melding en acceptatie heeft de werking van een milieuvergunning en is sindsdien niet gewijzigd of ingetrokken. Dit betekent dat ter plaatse 40 stuks koeien, 35 stuks jongvee en 200 schapen mogen worden gehouden. Met in achtneming van het te verkleinen agrarisch bouwperceel, het overgangsrecht en de geldende milieuvergunning zal hieronder verder worden ingegaan op de geuite zienswijzen/zorgen:

Indiener 1

In een brief (d.d. 16 januari 2020) is aangegeven dat de indieners het niet eens zijn met het bestemmingsplan en wel om de volgende redenen:

- A. Door de wijziging zal meer bedrijvigheid plaatsvinden;
- B. Het vervoer over de toegangsweg zal toenemen en deze weg is daar niet geschikt voor;
- C. De afstand van het perceel Lytsegeast 12 tot het dichtstbijzijnde woonperceel is gering waardoor overlast zal ontstaan op dit perceel, zoals geluidsoverlast en geur- en stankoverlast;
- D. Door de wijziging zal de stikstof uitstoot toenemen, wat niet wenselijk is;
- E. Het vermoeden wordt geuit dat de zoon van de huidige eigenaar hier de agrarische activiteiten in de vorm van een kalvenmesterij zal voortzetten. De indiener van de zienswijze is van mening dat een kalvermesterij niet past binnen de bestemming "Agrarisch – Bedrijf grondgebonden";
- F. Op dit moment staan de stallen leeg en worden niet bedrijfsmatig gebruikt. Het is de indiener van de zienswijze onduidelijk waarom de bestemming gewijzigd moet worden naar agrarisch, aangezien de stallen leeg staan;
- G. Er vindt al jaren geen bedrijvigheid meer plaats op het perceel Lytsegeast 12. Het woonplezier van de naastgelegen woning wordt teniet gedaan door een wijziging van de woonbestemming in een agrarische bedrijfsbestemming;

Reactie gemeente

Ad. A. In het ontwerp was een groter bouwvlak opgenomen. Mee naar aanleiding van deze zienswijze is er overleg geweest met de perceeleigenaar en diens adviseur. Door de verkleining van het bouwperceel zal de bedrijvigheid niet in belangrijke mate kunnen toenemen. Voorts beperken andere wettelijke bepalingen waaronder de milieuregels

en de stikstofregels en de oppervlakte van de te gebruiken grond in belangrijke mate de omvang van het bedrijf. De perceeleigenaar is niet voornemens meer of ander vee te gaan houden dan waarvoor thans een milieu-toestemming is verleend. Deze zienswijze is gegrond en mee naar aanleiding van deze zienswijze is in goed overleg met de perceeleigenaar het bouwvlak verkleind en afgestemd op de milieutechnisch geregelde bedrijfssituatie.

- Ad. B. Doordat de omvang van het bedrijf gelijk blijft zal het vervoer van over de toegangsweg ook niet toenemen. De toegangsweg is in eigendom en beheer bij It Wetterskip en helaas laat het beheer te wensen over. De perceeleigenaar van Lytsegeast 12 heeft na de kenbaar gemaakte zorgen daaromtrent een aannemer opdracht gegeven om de toegangsweg van een nieuwe laag split te voorzien. Helaas is door de gekozen toplaag in combinatie met de ondergrond de begaanbaarheid van de weg niet verbeterd. De perceeleigenaar van Lytsegeast 12 zal contact zoeken met It Wetterskip. Het Wetterskip is als wegbeheerder verantwoordelijk voor de staat van onderhoud van de weg waarbij voor de draagkracht van de weg rekening moet worden gehouden met het gebruik van de weg voor o.a. het agrarisch verkeer. Deze onderhoudslast wordt nu bij de aanwonenden gelegd en dit is – alle goede bedoelingen ten spijt – geen taak voor een weggebruiker maar een wettelijke taak voor de wegbeheerder. De zienswijze is ongegrond maar is voor de eigenaar van Lytsegeast 12 wel aanleiding om contact met It Wetterskip hierover te zoeken.
- Ad. C. De bestaande activiteiten in de bestaande gebouwen vallen reeds onder het overgangsrecht en zijn gelet daarop als het ware in ruimtelijke zin geregeld. Voorts is het milieu-hygiënische gebruik gedekt door de milieu-toestemming uit 1992 en de mede daaruit voortvloeiende stikstofrechten. Een toename van activiteiten is gelet hierop niet direct mogelijk. Wij hebben het initiatief genomen om een periodieke milieucontrole uit te voeren waarbij op de milieuvoorschriften en de huidige algemene vereisten uit het Activiteitenbesluit is gecontroleerd. Daarbij is opgemerkt dat de mestput niet wordt afgedekt en hiervoor zal een controlebrief worden verstuurd met een eindtermijn. Met dit bestemmingsplan en een actuele controle op de milieusituatie blijft de invloed van het bedrijf beperkt tot het wettelijk aanvaardbaar niveau. Deze zienswijze is ongegrond maar heeft er wel toe geleid dat de bedrijfsvoering volgens de melding en wettelijke voorwaarden plaatsvindt en dat hier ook toezicht op is en zal worden gehouden.
- Ad. D. De Wet natuurbescherming bepaalt dat er geen vergunningplicht bestaat als het gaat om activiteiten die reeds op 31 maart 2010 bekend waren en sindsdien niet of niet in betekenende mate zijn gewijzigd. Gelet hierop en gelet op de in 1992 verleende milieu-toestemming en het feit dat het bedrijf ter plaatse qua veebezetting en bedrijfsvoering niet gaat uitbreiden is er ook geen sprake van toename van stikstofdepositie. Deze zienswijze is ongegrond.
- Ad. E. Binnen de bestemming Agrarisch – bedrijf grondgebonden zijn de gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf. Een kalvermesterij wordt aangemerkt als een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan voor het perceel Lytsegeast 12 te Tytsjerk wordt het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering aangemerkt als strijdig gebruik. Het bestemmingsplan beschikt ook niet over een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar een niet grondgebonden bedrijf (intensieve veehouderij). Dit betekent dat een kalvermesterij niet is toegestaan en het bestemmingsplan bevat ook niet een mogelijkheid om dat alsnog mogelijk te maken. Deze zienswijze is ongegrond.

- Ad. F. De stallen staan gedurende enkele periodes per jaar leeg omdat het vee dan buiten loopt. Dit betekent echter niet dat ter plaatse geen sprake is van een agrarisch bedrijf. Deze tijdelijke leegstand maakt niet dat geen agrarische bestemming meer noodzakelijk is of dat de eigenaar ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer (kan) uitoefenen.
- Ad. G. De zienswijze onder A heeft geleid tot een verkleining van het agrarisch bouwvlak. Hiermee wordt aan deze zienswijze tegemoet gekomen. Dit is juist. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied, waar het betreffende perceel tot voor kort deel van uit maakte staat het volgende over agrarische ontwikkelingen. De gemeente wil de agrarische sector ruimte bieden, ruimte om uit te breiden, maar binnen de stelregel van een zorgvuldige inpassing in het landschap.

Indiener 2

In de brief van 22 januari 2020 is het volgende door indiener 2 aangegeven: de keuze om de woonbestemming (bestemmingsplan Buitengebied 2013) terug te brengen naar een bestemming Agrarisch – Bedrijf grondgebonden (zoals het in het bestemmingsplan Buitengebied 1997 was) roept bezwaar op. De gemeente heeft een besluit genomen op een aantal omissies c.q. verkeerde aannames.

- A. In 1998 is de boerderij nr. 12 in verschillende delen verkocht waardoor de huidige bedrijfssituatie (2020) niet vergelijkbaar is met de grootte en de bedrijfsvoering van 1997.

Voorgeschiedenis

De boerderij is bij de verkoop in 1998 uiteen gevallen. Bij de woonboerderij met diverse opstellen is nu nog 6 ha. grond. Dit is een kwart van de oorspronkelijke agrarische grond. De boerderij omvat nu, naast de stelpboerderij – woning met schuur – een Hollandse veestal (ongeveer 396m²), een berging (ca. 150m²) en een mestput met een oppervlakte van 255m² en een kleine silo. Al met al werd hier voorheen geboerd met een veebezetting van ca. 33 melkkoeien, 8 pinken en 12 stuks jongvee. Daarnaast werden 100 schapen gehouden. Het bedrijf haalde het voer (gras en hooi) deels van gehuurd land en uit natuurgebied.

- B. Het bezwaar is vooral gericht op de voorgestelde exorbitante grootte van het bouwperceel. Ook is de oude hinderwet/ milieuvergunning gezien de huidige oppervlakte grond volkomen uit verband. Bovendien is de vergunning niet overeenkomstig de huidige regels;
- C. In het bestemmingsplan wordt gesproken over “een grond gebonden agrarisch bedrijf”. De boerderij met opstallen en bijbehorende bouwwerken waren in 1997 gekoppeld aan een bedrijf dat 4 keer zo groot was dan de huidige bedrijfslocatie. Het is bij de indiener bekend dat de aanvrager, evenals de vorige eigenaar destijds, nu ook op afstand grond huurt. Transport door derden van en naar deze percelen brengt voor de indiener een toename van verkeerhinder met zich mee en veroorzaakt beschadiging van de gezamenlijke half verharde toegang reed. Daarnaast speelt de aanvoer van drijfmest van elders (via Mest weg – tankwagen met 36m³ mest – 50 ton) overlast en een hinderlijk geluid- en geurbelasting. De mest uit x aantal tankwagens wordt namelijk voor verdere verwerking in de op het achtererf aanwezige open put (zonder afdekking) gestort en wordt te zijner tijd met de mestinjecteur naar diverse percelen verreden.

De overlast bestaat dus uit de frequentie aan- en afvoer en van trekkers (met kambanden) wel/niet met injecteur over de half verharde reed.

Het mag duidelijk zijn dat er na verkoop in 1998, gelet op de beperkte grootte van aanpalende grond, beperkt sprake is geweest van een bedrijfsgebonden en zogenaamde grondgebonden bedrijfsvoering. Feitelijk omdat de aanvoer van mest (derden), de verwerking en afvoer van geoogst gras ook via en naar derden gaat.

Een woonbestemming lijkt beter passend dan een agrarische bestemming. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging is opportuun. Nu deze procedure in gang is gezet lijkt het gepast dat tevens de milieuaspecten nader worden beschouwd en vastgelegd in een op dit bedrijf gerichte nieuwe omgevingsvergunning.

N.b. momenteel wordt nog gewerkt op basis van een melding op grond van het besluit veehouderij uit 1992 (gegevens gemeente) Wij hebben tot nog toe als burens dat geaccepteerd dan wel getolereerd. Deze aanvraag legt een aantal zaken bloot en vragen nu om in de volle breedte voor de toekomst geregeld te worden.

Samengevat:

De voorkeur gaat uit dat voor het perceel Lytsegeest 12 de woonbestemming (bestemmingsplan Buitengebied 2013) gehandhaafd blijft en dat de milieuvergunning c.q. hinderwetvergunning komt te vervallen c.q. wordt aangepast.

De indiener is van mening dat wanneer de gemeente wel tot wijzigen overgaat, de huidige aangegeven grootte van de woonbestemming (bestemmingsplan Buitengebied 2013) ook de maximale oppervlakte van de agrarische bestemming wordt. Daarbij dient er tevens een milieu aanpassing te komen die gericht is op het (huidige) gebruik en de oppervlakte grondgebonden land. Het is jammer dat in het kader van deze wijzigingsaanvraag allerlei zaken worden opgeroepen die misschien door nr. 12 financieel of technisch gunstig geacht worden. Teruggaan naar agrarische bestemming betekent (zeker) voor perceel nummer 10 (grenst aan perceel 12) en ook voor nummer 14 (afstand 55 meter) een negatief waarde effect. De voorgestelde wijziging wel /niet met uitbreiding zal voor deze beide percelen naast het financieel aspect, ongetwijfeld extra hinder met zich mee brengen. Dit zou voor de toekomst worden beperkt wanneer de gemeente de gezamenlijke reed voor (de percelen 10,12 en 1) in eigendom overneemt van It Wetterskip en voorziet van een volwaardige verharding passend bij het zware agrarische gebruik. Dan heeft deze vervelende exercitie in ieder geval één positief effect. It Wetterskip staat hier niet onwelwillend in. Zij zijn waterbeheerder en voelen zich geen wegbeheerder. Dat is, aldus Wetterskip, een taak die (beter) bij de gemeente past. Hierover is gesproken met de rayonbeheerder en de medewerker grondzaken van It Wetterskip.

Reactie gemeente

Ad. A. In het ontwerp was een groter bouwvlak opgenomen. Mee naar aanleiding van deze zienswijze is er overleg geweest met de perceeleigenaar en diens adviseur. Door de verkleining van het bouwperceel zal de bedrijvigheid niet in belangrijke mate kunnen toenemen. Voorts beperken andere wettelijke bepalingen waaronder de milieuregels en de stikstofregels maar ook de grondpositie in belangrijke mate de omvang van het bedrijf. De perceeleigenaar is niet voornemens meer of ander vee te gaan houden dan waarvoor thans een milieu-toestemming is verleend. Deze zienswijze is gegrond en mee naar aanleiding van deze zienswijze is in goed overleg met de perceeleigenaar het bouwvlak verkleind en afgestemd op de milieutechnisch geregelde bedrijfssituatie.

Ad. B. Aan dit bezwaar is met de onderhavige verkleining van het bouwvlak reeds tegemoet gekomen. Daarnaast is een milieucontrole uitgevoerd waarbij niet alleen aan de voorschriften van de milieumelding wordt getoetst maar ook aan de rechtstreeks

werkende voorschriften van het Activiteitenbesluit. Voor het gebruik van de mestopslag en de afdekking hiervan wordt een controlebrief met een termijn opgesteld.

- Ad. C. Het agrarisch bedrijf heeft de beschikking over 7 ha. eigen grond en kon daarnaast door huur beschikken over aanvullende gronden. Van deze gronden wordt ruwvoer gewonnen en op deze gronden kan mestafzet plaatsvinden. Voorts kan hierop vee worden geweid. De grondsituatie is recent gewijzigd omdat minder grond kan worden gehuurd. Dit kan gevolgen hebben voor de veebezetting en de bedrijfsomvang. Het bouwvlak is echter al verkleind tot circa 0,8 ha en er is dus al rekening gehouden met een relatief klein maar wel grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan beschikt ook niet over een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar een niet grondgebonden bedrijf (intensieve veehouderij). Dit betekent dat ter plaatse slechts een grondgebonden bedrijf is toegestaan en dat de omvang van het bedrijf/de veebezetting hierop afgestemd moet worden of dat grond moet worden bijgekocht of gehuurd. Met alleen een woonbestemming zou het voeren van een klein agrarisch bedrijf niet mogelijk zijn en dit doet ook geen recht aan de bestaande en de milieutechnisch vergunde situatie

Ad. Samengevat

Voor zover sprake is van agrarische activiteiten zal dat mogelijk inderdaad enige verkeershinder met zich mee kunnen brengen. Echter met de huidige vestiging van het agrarische bedrijf kan dat niet worden voorkomen. Wel zal de grondeigenaar van Lytsegeast 12 bij inhuur van bedrijven deze chauffeurs in voorkomend geval manen tot rustig rijden. Ook zal zoveel mogelijk via eigen percelen worden gedaan. Over de onderhoudstoestand en onderhoudsplichtige van de toegangsweg is hiervoor reeds het één en ander gezegd. It Wetterskip kijkt zich niet van zijn onderhouds- en beheerstaak. De perceeleigenaar van Lytsegeast 12 heeft na de kenbaar gemaakte zorgen daaromtrent een aannemer opdracht gegeven om de toegangsweg van een nieuwe laag split te voorzien. Helaas is door de gekozen toplaag in combinatie met de ondergrond de begaanbaarheid van de weg niet verbeterd. De perceeleigenaar van Lytsegeast 12 zal contact zoeken met It Wetterskip. Het Wetterskip is als wegbeheerder verantwoordelijk voor de staat van onderhoud van de weg waarbij voor de draagkracht van de weg rekening moet worden gehouden met het gebruik van de weg voor o.a. het agrarisch verkeer. Deze onderhoudslast wordt nu bij de aanwonenden gelegd en dit is – alle goede bedoelingen ten spijt – geen taak voor een weggebruiker maar een wettelijke taak voor de wegbeheerder.

De milieuvoorschriften zijn van overheidswege gecontroleerd. Zaken die eventueel niet aan de milieuregels voldoen zullen ofwel alsnog zodanig worden ingericht dat deze wel voldoen of de daarmee verband houdende activiteiten zullen achterwege worden gelaten. Hiervoor wordt een controlebrief met een eindtermijn gestuurd.

Zoals hierboven reeds uiteen is gezet is de bestemming in 2013 “abusievelijk” gewijzigd van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Deze situatie moet thans recht worden gezet in de omstandigheid dat ter plaatse nog steeds sprake is van een agrarisch bedrijf en agrarische activiteiten. Het bestemmingsplan had niet gewijzigd mogen worden nu er binnen de planperiode geen zicht bestond op een gewijzigd gebruik. Of de huidige planwijziging een titel geeft op planschade zal, nu het feitelijk agrarisch gebruik niet is beëindigd en op basis van het voorgaande bestemmingsplan en de milieuregels ook altijd mogelijk is geweest, moeten blijken.

De zienswijze is deels gegrond en mee naar aanleiding van deze zienswijze is in goed overleg met de perceeleigenaar het bouwvlak verkleind en afgestemd op de milieutechnisch geregelde bedrijfssituatie. Verder is de zienswijze aanleiding voor de

eigenaar van Lytsegeast 12 aanleiding om contact met It Wetterskip over het onderhoud van de weg op te nemen. Het komt veel vaker voor dat een andere instantie wegbeheerder is en de gemeente zal de (financiële) verplichting van dit beheer niet overnemen. De zienswijze heeft er ook toe geleid dat de bedrijfsvoering volgens de melding en wettelijke voorwaarden plaatsvindt en dat hier ook toezicht op is en zal worden gehouden.

In één van de gesprekken is de wens van een landschappelijk inpassingsplan naar voren gekomen en besproken. Er wordt voorgesteld om tegemoet te komen aan deze wens en het bestemmingsplan hierop aan te passen door de volgende voorwaardelijke bepaling in het plan mee te nemen:

Artikel 3.7 Voorwaardelijke verplichting

Het op dit moment kadastraal bekende perceel gemeente Hardegaryp, sectie F, nr. 2259 dat van een bouwvlak wordt voorzien mag pas overeenkomstig artikel 3.1 voor de agrarische bedrijfsvoering in gebruik worden genomen indien er een geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan conform het procedé Nije pleats is gerealiseerd en de voorgeschreven landschappelijke inpassing verplicht in stand wordt gehouden.