

**Nota van zienswijzen bestemmingsplan Turfweg 10A en de Ring 15 in
Leutingewolde**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ingediende zienswijzen	5
2.1	Indiener 1	5
2.1.1	Zienswijze 1: bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld	5
2.1.2	Zienswijze 2: gebouwen aan de Turfweg zijn geen agrarische bijgebouwen	6
2.1.3	Zienswijze 3 Provinciale ruimte-voor-ruimte regeling niet naar analogie toepassen	8
2.1.4	Zienswijze 4 agrarische bedrijfsactiviteiten	9
2.1.5	Zienswijze 5 oppervlakte te slopen bebouwing	10
2.1.6	Zienswijze 6 Toetsing provincie	13
2.1.7	Zienswijze 7 kadastraal splitsen perceel	14
2.1.8	Zienswijze 8 bestemmingsplan en landschappelijke inpassingsplan	15
2.1.9	Zienswijze 9 WOB verzoek	30
2.1.10	Zienswijze 10 Persoonlijke zienswijze	31
2.1.11	Zienswijze 11 verhouding woonbestemming – agrarische bestemming	31
2.1.12	Zienswijze 12 privacy en Schotse Hooglanders	32
2.1.13	Zienswijze 13 incomplete gegevens WOB verzoek	33
2.2	Indiener 2	33
2.3	Indiener 3	34
2.4	Indiener 4	36
2.5	Indiener 5	39
3	Ambtelijke aanpassingen	45

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Turfweg 10a en De Ring 15 in Leutingewolde heeft in het kader van de zienswijzeprocedure zes weken ter inzage gelegen van 15 april 2021 tot en met 26 mei 2021. Tijdens deze periode kon iedereen reageren op het bestemmingsplan. In totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze uit 2 delen (mondeling en schriftelijk) bestaat. Alle zienswijzen zijn ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging en daarmee ontvankelijk. In deze nota worden de ingekomen zienswijzen besproken en wordt aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan is aangepast.

2 Ingediende zienswijzen

In dit hoofdstuk zullen de ingediende zienswijzen per zienswijze worden beantwoord.

2.1 Indiener 1

Ontvangen: 24 mei 2021

2.1.1 Zienswijze 1: bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan het huidige bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld. Indiener stelt dat in de ruimte-voor-ruimte regeling is bepaald dat het bestemmingsplan kan worden gewijzigd ten behoeve van 1 woning als aan de voorwaarden wordt voldaan. Opgemerkt wordt dat in het huidige bestemmingsplan de regeling expliciet is aangepast van twee naar één compensatiewoning.

Indiener stelt dat het geldende bestemmingsplan juridisch binden is voor zowel overheid als burger en dat de planregels letterlijk moeten worden uitgelegd omwille van rechtszekerheid.

Indiener meent dat aangezien in het bestemmingsplan, bij samenvoegen van percelen, maar één woning gebouwd mag worden de samenvoeging van twee percelen van twee eigenaren niet logisch is. Indiener is van mening dat het plan aan De Ring 15 en de Turfweg 10a apart aan het geldende bestemmingsplan getoetst moeten worden.

REACTIE GEMEENTE

Indiener stelt terecht dat het onderhavige planvoornemen niet past binnen het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld. Het planvoornemen kan ook niet mogelijk gemaakt worden met de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in lid 48.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld.

Zoals uit de toelichting van onderhavige bestemmingsplan blijkt past het planvoornemen binnen de regels van het provinciale ruimte-voor-ruimte beleid, artikel 2.16 van de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. Artikel 2.16, sub 2, onder d, geeft hierbij de mogelijkheid tot saldering aan. In dit lid worden expliciet beide opties 750 m² slopen is 1 woning bouwen en 2.000 m² slopen is 2 woningen bouwen genoemd.

In het gemeentelijk RvR beleid (2008) wordt gesteld (onder hoofdstuk 3) dat bij het toepassen van salderen per slooplocatie minimaal 500 m² moet worden gesloopt. Aan de Turfweg 10a is dat niet geval. Want de sloopmeters zijn hier circa 400 m². Ondanks dat de minimale omvang van 500 m² niet wordt gehaald is er toch sprake van een duidelijke landschappelijke/stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van bestaand. Hierdoor kan binnen de kaders van de doelstelling van de ruimte voor ruimte regeling toch worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

We hebben er daarom voor gekozen het planvoornemen mogelijk te maken door middel van maatwerk, met een bestemmingsplan. De gemeenteraad is bevoegd af te wijken van het geldende bestemmingsplan en een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Hierbij beoordelen wij of er sprake is

van een goede ruimtelijke ordening en of aan het beleid wordt voldaan. Wij zijn van opvatting dat dat in dit geval zo is. Dit is uitgebreid beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en de beantwoording van de overige zienswijzen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.2 Zienswijze 2: gebouwen aan de Turfweg zijn geen agrarische bijgebouwen

Indiener geeft aan dat er geen sprake is (geweest) van een agrarisch bedrijf. De gebouwen zijn enkel gebouwd en gebruikt voor hobbymatige activiteiten wat blijkt uit de bouwvergunning. De uitoefening van de hobbymatige activiteiten is volgens indiener niet gewijzigd. Indiener stelt dat er zich geen bedrijf heeft ingeschreven voor het verrichten van agrarische activiteiten op het adres Turfweg 10a. Volgens indiener geeft het letterlijk uitleggen van de ruimte-voor-ruimte regel geen andere uitkomst dan dat het om agrarische bedrijfsbebouwing moet gaan. Nu dat volgens hem niet aan de orde is wordt niet voldaan aan de ruimte-voor-ruimte regel. Indiener stelt dat de te slopen oppervlakte aan de Turfweg 10a nihil is, daarmee wordt niet voldaan aan de voorwaarde om minimaal 750 m² aan agrarische gebouwen af te breken.

Indiener merkt op dat dit wordt ondersteund door de begrippen uit het bestemmingsplan.

Indiener merkt op dat je dan niet meer toe komt aan de vraag of er sprake is van landschapsontsierende bebouwing. Landschapsontsierend is volgens indiener een subjectief begrip. Daarbij merkt indiener op dat de huidige ontsiering door initiatiefnemer is gecreëerd van 2020. Daarvoor was daar volgens indiener geen sprake van zeker niet voor agrarisch buitengebied. Door gedeeltelijk te slopen c.q. ontsieren probeert initiatiefnemer volgens indiener de gemeente onder druk te zetten om akkoord te gaan met zijn plan.

Indiener stelt dat voor de twee andere bouwwerken, daterend van na 1975, nooit een bouwvergunning is verleend. Gesteld wordt dat de voor 1975 op het perceel aanwezige pluimveehokken volgens de aanvraag bouwvergunning zijn gesloopt. Deze pluimveehokken stonden op een andere plaats op het perceel dan de huidige bebouwing.

REACTIE GEMEENTE

Geen agrarische bedrijf/bebouwing

De ruimte-voor-ruimte regeling is ontstaan om te voorkomen dat agrarische bedrijfsgebouwen langdurig leegstaan en verpauperen. Doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door middel van het verwijderen van landschapsontsierende, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het definitief beëindigen van de agrarische functie. Het gaat om zowel een kwantitatieve verbetering (het terugbrengen van het aantal vierkante meters bebouwing in het buitengebied) als een kwalitatieve verbetering (de vormgeving en inpassing van de compensatiewoning(en)).

De bestemming van het perceel aan de Turfweg is volgens het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en cultuurgrond. Op deze gronden is nooit gewoond en ze zijn ook niet als zodanig bestemd geweest. De bebouwing op deze locatie heeft door de jaren heen altijd in functionele zin een agrarisch gebruik gekend en tevens ook een agrarische uitstraling gehad. De vraag of het in de praktijk gaat om bedrijfsmatig of hobbymatig gebruikte bebouwing doet daarbij niet ter zake. Planologisch is er daarom geen onderscheid binnen een agrarische bestemming tussen hobbymatig of bedrijfsmatig agrarisch gebruik. Voor het gebruik en de uitstraling op de omgeving is het niet relevant of sprake is van een agrarisch bedrijf dat geregistreerd is bij de Kamer van Koophandel of een hobbymatig agrarisch gebruik. Agrarische bebouwing in de vorm van schuren en paardenstallen is niet wezenlijk anders bij een klein bedrijf of een hobby. Het gaat er om dat de agrarische activiteit wordt beëindigd en de bebouwing wordt verwijderd. Daarmee wordt ook verstening tegengaan er wordt immers meer afgebroken dan teruggebouwd.

In onderhavig plan wordt daarnaast niet aan de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan getoetst omdat daar juist van afgeweken wordt. Letterlijke toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid is niet aan de orde omdat daarvan geen gebruik wordt gemaakt. Er wordt in dezen getoetst aan het gemeentelijke en provinciale beleid. Volgens de ruimte-voor-ruimte regeling hoeft het ook niet te gaan om bebouwing binnen een agrarisch bouwvlak. Wij zijn dan ook van opvatting, gezien bovenstaande, dat sprake is van agrarische bebouwing en het planvoornemen aan de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling past.

Ontsiering landschap door initiatiefnemer gecreëerd

Wij zijn, anders dan indiener, wel van opvatting dat er gebruik kan worden gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. Indiener merkt op dat landschapsontsierend een subjectief begrip is. Dat is in zekere zin zo, echter zijn er voldoende handvaten om te beoordelen wat hieronder valt. De ruimte-voor-ruimte regeling is ontstaan om te voorkomen dat gebouwen in het buitengebied langdurig leegstaan en verpauperen. De gebouwen aan de Turfweg 10a worden al flink wat jaren niet meer gebruikt ten behoeve van de hengstenfokkerij. Volgens informatie van initiatiefnemer hebben er (in die tijd) nog een tijdje twee paarden van de dochter van de vorige eigenaar gelopen. Sinds twee jaar zijn deze paarden ook weg en wordt het perceel en de bebouwing helemaal niet meer gebruikt. De aanwezige bebouwing is vervallen en er is asbest aanwezig. Daarmee zijn wij van opvatting dat er sprake is van landschapsontsiering en is er geen zicht op verbetering.

Indiener stelt dat de initiatiefnemer de gemeente onder druk probeert te zetten. Wij betwisten dit ten eerste. Als initiatiefnemer voorbereidende werkzaamheden verricht is dit voor eigen risico omdat de procedure nog niet volledig doorlopen is. Dit is niet van invloed op de procedure. Onderhoud plegen op een perceel is toegestaan. Door de staat van de gebouwen kreeg de wind vat op het dak. Initiatiefnemer heeft daarom asbest laten verwijderen om verdere verspreiding van asbest en asbestdeeltjes tegen te gaan.

Wij zijn van opvatting dat initiatiefnemer niet zorgt voor extra ontsiering.

Geen bouwvergunning

In het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt gekeken of de bebouwing reeds voor 2 juni 2010 aanwezig was. Dat was in dit geval aan de orde.

De bouwvergunning van 15 mei 1975 maakte het mogelijk een paardenstal en bewakingsgebouw te bouwen. Deze vergunning geeft aan dat drie gebouwen afgebroken moeten worden. Die gebouwen zijn ook niet meer aanwezig en tellen ook niet mee in de oppervlakteberekening ten behoeve van de ruimte voor ruimte regeling. Het gebouw aan de noordoost zijde van het perceel staat op de bij de vergunning behorende tekening als bestaande bebouwing en is niet aangemerkt als te slopen bebouwing. Uit deze vergunning blijkt dat de drie gebouwen aan de Turfweg 10a die gesloopt worden ten behoeve van de ruimte voor ruimte regeling alle drie legaal zijn en voor 2 juni 2010 aanwezig.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.3 Zienswijze 3 Provinciale ruimte-voor-ruimte regeling niet naar analogie toepassen

De gemeente mag volgens indiener de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling niet naar analogie toepassen. Indiener stelt dat er geen wettelijke bepaling is die het mogelijk maakt om de POV naar analogie toe te passen. Ook is er geen bepaling opgenomen in het geldende bestemmingsplan die de later vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe verbindend maakt. Omgevingsvisie Drenthe is op 3 oktober 2018 vastgesteld na het geldende bestemmingsplan van 2013.

Indiener vindt dat omwille van rechtszekerheid het bestemmingsplan letterlijk moet worden uitgelegd en er geen ruimere interpretatie van begrippen mag worden gegeven.

De gemeente heeft volgens indiener de regels m.b.t. ruimte-voor-ruimte vastgelegd in haar bestemmingsplan van 2013. Als de gemeente vindt dat deze regels moeten aansluiten bij de regels van de provincie dan moet de gemeente dit voor het hele bestemmingsplan buitengebied wijzigen en niet voor één perceel.

Indiener verzoekt de gemeente juridisch te onderbouwen waarom de POV naar analogie wordt toegepast.

Indiener merkt nog op dat expliciet in de Nota overleg bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld is vermeld dat de in 2013 geldende provinciale regeling in het bestemmingsplan buitengebied is opgenomen.

De beleidsnotitie ruimte-voor-ruimte Noordenveld 2008 heeft volgens indiener geen werking meer na vaststelling bestemmingsplan buitengebied in 2013.

REACTIE GEMEENTE

Toepassen regeling POV

De gemeenteraad is bevoegd af te wijken van het geldende bestemmingsplan (zie ook onze reactie onder 2.1.1). Dit mogen zij ook doen voor een of enkele percelen. Daarbij wordt beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en ook of het plan past binnen het geldende beleid. Dat mag ook beleid zijn dat is vastgesteld na het geldende bestemmingsplan. Wij hebben daarom het

onderhavige bestemmingsplan getoetst aan de nu geldende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe en de daarin opgenomen ruimte-voor-ruimte regeling.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor twee percelen geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Algemene wet Bestuursrecht. Deze procedure is dezelfde als bij een nieuw bestemmingsplan buitengebied zou moeten worden gevolgd. Hiermee hebben belanghebbenden en anderen voldoende mogelijkheden een reactie op het plan te geven en eventuele bezwaren kenbaar te maken.

Op het moment dat er een nieuw bestemmingsplan Buitengebied wordt voorbereid zullen de regels van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe die dan gelden worden verwerkt in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Beleidsnotitie ruimte-voor-ruimte Noordenveld 2008

De beleidsnotitie ruimte-voor-ruimte Noordenveld door de gemeenteraad vastgesteld op 28 augustus 2008 is nog steeds geldende beleid. Er is door de gemeenteraad nooit een besluit genomen om het beleid in te trekken. Het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld, vastgesteld op 17 april 2013, is hiermee grotendeels in overeenstemming. Zoals in de nota overleg bij het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld is aangegeven is de regeling in het bestemmingsplan aangepast zodat deze aansluit bij de provinciale regels van dat moment. In de beleidsnotitie staat echter nog steeds de gemeentelijke uitwerking van de ruimte-voor-ruimte regeling. Als gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt gekeken naar het bestemmingsplan, de provinciale regels en de notitie ruimte-voor-ruimte.

Wij zijn van opvatting dat, in dit geval, de werking van de beleidsnotitie in beginsel niet verandert door de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het gemeentelijke ruimte-voor-ruimte beleid is het geldende beleid. In die zin dat de beleidsnotie geldt als richtlijn voor de raad bij de uitoefening bij haar bevoegdheid. Aangezien dit beleidsstuk een richtlijn is, heeft de Raad de bevoegdheid om van de strikte toepassing van het beleid af te wijken, mits goed gemotiveerd. Daarvan is in dit geval sprake.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.4 Zienswijze 4 agrarische bedrijfsactiviteiten

Indiener stelt in deze zienswijze dat de gebouwen aan de Turfweg 10a geen agrarische bedrijfsgebouwen zijn. Op het perceel hebben volgens indiener geen agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden en dus is er geen sprake van agrarische bedrijfsgebouwen. De gebouwen zijn volgens indiener uitsluitend hobbymatig gebruikt.

Indiener stelt dat als er geen sprake is van agrarische bedrijfsbebouwing er niet wordt voldaan aan de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Hierdoor kom je volgens indiener niet toe aan de vraag of er sprake is van landschap verstoring. Indiener merkt wederom op dat de staat waarin de gebouwen nu

verkeren is gecreëerd door initiatiefnemer en dat daarvoor geen sprake was van landschapsverstoring en vervallen gebouwen. Daarnaast vindt indiener landschap verstorend een subjectief begrip.

Volgens indiener is de oppervlakte aan te slopen agrarische bedrijfsgebouwen nihil nu geen sprake is van agrarische bedrijfsgebouwen. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorwaarde om minimaal 750 m² aan agrarische gebouwen te slopen voor één compensatiewoning.

Daarnaast wordt ook niet voldaan aan de voorwaarde om 2.000 m² aan agrarische gebouwen te slopen voor twee compensatiewoningen. Indiener verwijst naar zienswijze 5.

REACTIE GEMEENTE

Voor de reactie op deze zienswijze verwijzen we naar onze reactie onder 2.1.22.1.1 en 2.1.5 van deze zienswijzennota. Wij zijn van opvatting dat aan alle voorwaarden voor ruimte-voor-ruimte regeling wordt voldaan. Zoals opgemerkt in de beantwoording telt de aanwezige bebouwing aan de Turfweg 10a mee voor de te slopen vierkante meters ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte regeling. Daarmee wordt volgens ons voldaan aan de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.5 Zienswijze 5 oppervlakte te slopen bebouwing

Indiener merkt op dat in het ontwerp bestemmingsplan onjuiste oppervlakten van gebouwen staan genoemd. Volgens indiener is de oppervlakte 373 m² in plaats van de 400 m² die in het ontwerp bestemmingsplan staat. Indiener stelt dat geen van deze gebouwen voormalige agrarische bebouwing is. Volgens indiener is het gebouwtje van 68 m² door de gemeente bij een bezoek door de afdeling handhaving een jachthut genoemd.

Volgens indiener is de oppervlakte aan te slopen gebouwen voor de Ring (1.756 m²) ook onjuist opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Indiener stelt dat slechts 1.173 m² wordt gesloopt. Bij de vaststelling van de 1.756 m² is volgens indiener rekening gehouden met al eerder (waarschijnlijk voor 2018) gesloopte bebouwing. Volgens indiener telt de gesloopte bebouwing niet mee.

Indiener stelt dat het gesloopte gebouw van 333 m² is vervangen door een paardenbak.

Daarnaast merkt indiener op dat het gebouw van 1.100 m² ook al deels gesloopt is tot 850 m². Dit staat duidelijk omschreven in het bodemonderzoek.

Indiener illustreert met een eigen voorbeeld.

Indiener stelt dat het mogelijk is om agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te komen tot de sloopnorm. Indiener meent dat nu er geen sprake is van agrarische bedrijfsbebouwing aan de Turfweg 10a samenvoeging niet is toegestaan.

Volgens indiener bestaat er voor de Turfweg 10a geen recht op toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling.

REACTIE GEMEENTE

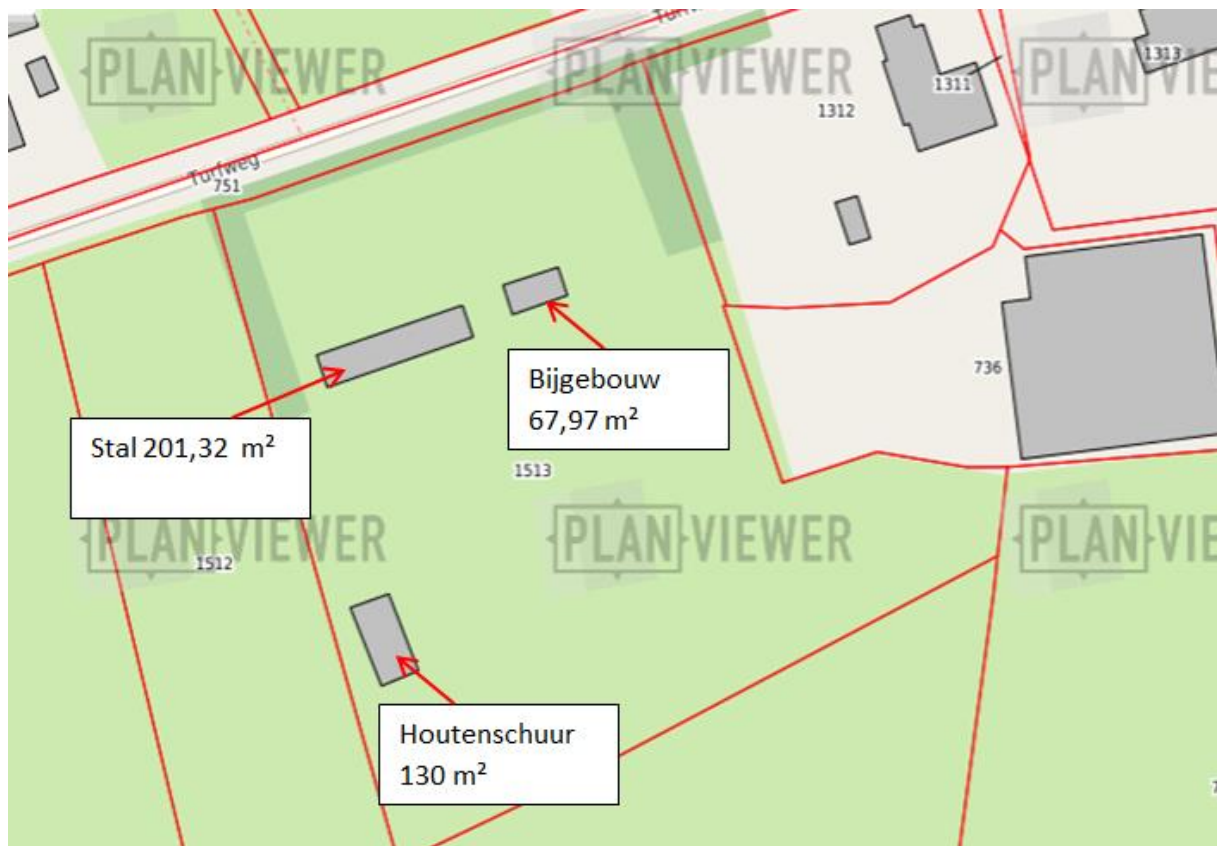
Oppervlakte gebouwen Turfweg

Allereerst verwijzen we voor de opmerkingen aan het begin en aan het einde van deze zienswijze van indiener dat geen sprake is van agrarische bebouwing naar onze reactie onder 2.1.2. Wij zijn van opvatting dat sprake is van agrarische bebouwing op het perceel aan de Turfweg 10a en dat daarom de ruimte-voor-ruimte regeling kan worden toegepast.

Wat betreft de oppervlakte van de bebouwing aan de Turfweg 10a geeft indiener aan dat dit onjuist is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De verschillen staan in onderstaande tabel.

Turfweg	Ontwerp bestemmingsplan	zienswijze
Stal	200 m ²	175 m ²
Bijgebouw	70 m ²	68 m ²
Houtenschuur	130 m ²	130 m ²
Totaal	400 m²	373 m²

Via planviewer.nl hebben we nogmaals de oppervlaktes van de verschillende gebouwen in het plangebied bepaald. In onderstaande afbeelding staan de oppervlaktes vermeld.



Bron: *planviewer.nl*

De totale oppervlakte van de bebouwing aan de Turfweg komt op 399,29 m² uit.

Het is ons niet geheel duidelijk waar de opmerking over de jachthut vandaan komt. Het bijgebouw van circa 68 m² is ingericht met paardenboxen en daarom, en gezien de ligging op het perceel, niet geschikt als jachthut.

Oppervlakte gebouwen De Ring

Ook wat betreft de oppervlakte van de bebouwing aan de Ring 15 geeft indiener aan dat dit onjuist is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Indiener stelt dat een deel van de bebouwing niet kan meetellen omdat deze reeds gesloopt is. Het klopt dat een deel van de bebouwing reeds gesloopt is. Dit is in overleg met de gemeente gebeurd. Daarbij is, voor de sloop, schriftelijk vastgelegd dat de oppervlakte van de te slopen bebouwing ingezet mag worden ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte regeling.

De sloop van de bebouwing had verschillende redenen. Zo is een deel van een schuur door een storm zodanig verzwakt dat er voor geen andere mogelijkheid was dan deze te slopen. Het andere deel van de schuur was ook zodanig verzwakt dat omwille van veiligheid en volksgezondheid (aanwezigheid asbest) deze ook reeds veilig en gecontroleerd gesloopt is.

Dat dit vooruit loopt op de procedure is het risico van initiatiefnemer. Het opruimen van deze landschapsontsierende en onveilige bebouwing betekent niet dat dit niet mee mag worden genomen in de berekening van het aantal te slopen vier kante meters bebouwing. Dit is allemaal al in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling gebeurd en vastgelegd. Het prijst indiener juist dat hij niet gewacht heeft op een doorlopen procedure.

Uit hetgeen is vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer blijkt dat de oppervlakte van de in 2018 gesloopte schuur 350 m² bedroeg. En de oppervlakte van de schuur die deels gesloopt is bedroeg 1.100 m². Volgens planviewer bedraagt de oppervlakte van de derde schuur 323 m².

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn wij, veiligheidshalve, van de gegevens van planviewer uitgegaan. De schuur die in 2018 is gesloopt heeft daar een oppervlakte van 333 m².

Het totaal van de bebouwing die mee telt voor de ruimte-voor-ruimte regeling aan de Ring 15 komt daarmee op 1.756 m² (1.100 + 333 + 323).

De oppervlakte van alle te slopen of al gesloopte bebouwing die meetelt voor de ruimte-voor-ruimte regeling bedraagt daarmee 2.155,29 m². Dit is ruim meer dan de benodigde 2.000 m². Wij concluderen dat in onderhavige plan meer gesloopt wordt dan noodzakelijk voor de ruimte-voor-ruimte regeling. Hierdoor is stedenbouwkundig en landschappelijk voor beide percelen bij de beoogde opzet sprake van een duidelijke verbetering en meerwaarde ten opzichte van bestaand. Hiermee wordt een extra kwaliteitsslag gemaakt.

Voor de volledigheid hebben we de toelichting aangevuld met de hiervoor opgenomen (niet afgeronde) oppervlaktes.

Op de plek van de in 2018 gesloopte schuur is inderdaad een paardenbak aangelegd. Dit is niet relevant voor het gebruik van de ruimte-voor-ruimte regeling nu tussen gemeente en initiatiefnemer

schriftelijk is vastgelegd dat de gesloopte vierkante meters mogen worden ingezet ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Illustratie

Behalve de sloop van de voormalige boerderij aan dit adres en de aanvraag door indiener zelf om een huis te bouwen, is in de gemeentelijke archieven niets te vinden over deze illustratie. Er wordt door indiener geen jaartal, locatie of iets genoemd waardoor dit beter kan worden gecontroleerd. De illustratie en het onderhavige planvoornemen zijn daarom niet te vergelijken en nemen wij voor kennisgeving aan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.

Aanpassing:

In hoofdstuk 2:

- is de afbeelding van de bestande situatie met oppervlaktes van de te slopen bebouwing aangepast.
- Onder toekomstige situatie is het te slopen aantal m² aangepast: Aan de Turfweg zal 399,29 m² aan gebouwen worden gesloopt.
- Onder het kopje ruimte-voor-ruimte regeling is het totaal te slopen aantal m² aangepast: Door middel van saldering wordt in totaal 2.155,29 m² aan opstallen gesloopt.

2.1.6 Zienswijze 6 Toetsing provincie

Indiener stelt dat het plan slechts marginaal getoetst is door de provincie wellicht door een misleidende beschrijving van het plan.

Toetsing met het in 2020 vastgestelde Natuurnetwerk 2020 heeft volgens indiener niet plaatsgevonden. Indiener verzoekt om uitleg van de provincie dat dit plan niet in strijd is met het NNN.

REACTIE GEMEENTE

Marginale toetsing provincie

Het bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze aan de provincie aangeboden voor het wettelijke vooroverleg. De provincie heeft zes weken de tijd gekregen om een vooroverleg reactie in te dienen. Omdat de ruimte-voor-ruimte regeling een provinciale regeling is, is er daarnaast een overleg tussen gemeente en provincie geweest waarin het bestemmingsplan is besproken. De diepgang van de provinciale beoordeling is per geval een afweging voor de provincie. Op basis van haar beoordeling heeft de provincie enkele aandachtspunten meegegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing om het plan te verbeteren en de kwaliteitsslag die gemaakt wordt nog groter te maken. Deze adviezen heeft initiatiefnemer ter harte genomen en het plan hierop aangepast.

Toetsing NNN

Anders dan indiener stelt is het plan wel degelijk getoetst aan het NNN. Deze toetsing heeft plaatsgevonden in het kader van de natuurtoets en is daarom opgenomen in bijlage 4 van de toelichting.

Uit deze toetsing blijkt dat met betrekking tot het plan geen negatieve effecten op het NNN te zijn verwachten. Zoals eerder opgemerkt heeft de provincie het plan getoetst aan haar beleid, waaronder het NNN, tijdens het vooroverleg en zijn daar geen opmerkingen over gekomen. De provincie heeft ook de mogelijkheid gehad een zienswijze op het plan in te dienen. Dit is ook niet gebeurd.

Wij zijn van oordeel dat extra uitleg van de provincie niet aan de orde is, want de vooroverlegreactie van de provincie is voldoende en vanuit de provincie is geen bezwaar geuit tegen het vast te stellen bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.7 Zienswijze 7 kadastraal splitsen perceel

Indiener stelt dat initiatiefnemer bij de koop van het perceel aan de Turfweg 10a het perceel kadastraal heeft laten splitsen. Indiener meent dat dit is omdat initiatiefnemer enkel belang had bij een bouwterrein en al met de gemeente in een vergevorderd stadium was om de bestemming op het perceel te wijzigen in een woonbestemming. Indiener verwijst hiervoor naar het WOB-verzoek. Indiener stelt dat de verkopende partij niet op de hoogte was en het perceel daarom verkocht heeft tegen agrarische waarde.

Indiener merkt op dat de mogelijkheid om meerdere percelen samen te voegen (saldering) niet bedoeld is om projectontwikkeling in de hand te werken. Volgens indiener heeft initiatiefnemer als eigenaar van een bouwbedrijf voorkennis over de sloop van agrarische bebouwing aan De Ring 15. Indiener stelt dat de gemeente willens en wetens lijkt mee te werken om deze voor kennis te benutten, ten koste van de voormalige eigenaren.

Initiatiefnemer heeft volgens indiener in de koopakte laten opnemen dat de verkopende partij geen bezwaar mag maken tegen een mogelijke toekomstige bestemmingswijziging.

Indiener is van mening dat het gebruik van de salderingsregeling niet bedoeld is om door verkaveling van agrarische gronden, bouwterreinen te verwerven binnen de gemeente Noordenveld.

REACTIE GEMEENTE

De inhoud van deze zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan. De eigendomssituatie is in een bestemmingsplanprocedure niet relevant. Ook de prijs waarvoor en stuk grond verkocht is in dit geval niet relevant. Dat gaat om een private overeenkomst tussen twee partijen waar de gemeente er niet één van is.

Wat betreft de opmerking over het willens en wetens mee werken van de gemeente om voorkennis te benutten merken wij graag op dat we hierover een gesprek met indiener hebben gevoerd. Tijdens dit gesprek is indiener er op gewezen dat hij een klacht kan indienen bij de integriteitscommissie van de gemeente. Dat onderdeel van de zienswijze wordt dan in dat kader afgehandeld. Het bestemmingsplan en de bijbehorende zienswijzennota zijn niet de juiste plek voor beantwoording hiervan. Wij gaan hier in de zienswijzennota dan ook niet verder op in.

In deze zienswijzennota krijgt indiener wel een reactie van het college en de raad op de inhoudelijke zienswijzen tegen het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.8 Zienswijze 8 bestemmingsplan en landschappelijke inpassingsplan

Indiener is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan en de landschappelijke inpassing Erfinrichtingsplan Leutingewolde de gemeenteraad en alle belanghebbenden op het verkeerde been zet. Volgens indiener is het plan door BūgelHajema zo beschreven dat het erop lijkt dat initiatiefnemer aan de vereisten voor de ruimte-voor-ruimte-regeling voldoet. Hierbij worden volgens indiener een valse voorstelling van zaken gegeven en leugens niet geschuwd. In meerdere bijlagen heeft indiener onjuistheden, valse aannames en leugens opgeschreven.

Indiener stelt dat uit het WOB-verzoek blijkt dat de planbeschrijvingen voor een groot deel van ambtelijke hand zijn en waarschijnlijk gesouffleerd door initiatiefnemer.

Indiener is van mening dat de gemeenteraad en alle belanghebbenden op zeer kwalijke wijze worden misleid.

REACTIE GEMEENTE

In het navolgende zullen wij ingaan op de opmerkingen in de verschillende bijlagen van initiatiefnemer. Allereerst willen wij opmerken dat het gebruikelijk is dat een bestemmingsplan gezamenlijk met initiatiefnemer, bureau en gemeente wordt voorbereid. Wij bestrijden echter ten eerste dat er leugens in het bestemmingsplan staan. In het bestemmingsplan wordt een objectieve toelichting op het plan gegeven en hoe dat plan past binnen het geldende beleid. Daarnaast zijn de milieu onderzoeken uitgevoerd volgens de geldende protocollen en richtlijnen hiervoor.

Toelichting

	Opmerking indiener	Reactie gemeente
Paragraaf 1.1	Aan de Turfweg geen sprake van agrarisch bedrijf en geen bedrijfsgebouwen	Zie onze reactie onder 2.1.2
	Aan de Turfweg zijn de gebouwen matig onderhouden maar niet vervallen. De huidige situatie is gecreëerd vanaf 2020	Zie onze reactie onder 2.1.2

Paragraaf 1.2	De "waarden" zijn volgens de gemeente al drie bestemmingsplannen (1973,1995 en 2013) wegbestemd.	Dit is een weergave van de huidige bestemming in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld.
Paragraaf 1.2	Zowel juridisch als planologisch is regeling niet mogelijk zie mijn zienswijzen	Zie onze reactie onder 2.1.1 en 2.1.3.
Hoofdstuk 2 Turfweg 10a	Geen argument om tot bestemmingswijziging te komen	Is een beschrijving van de huidige situatie.
Hoofdstuk 2 Turfweg 10a	Doel redenering om tot begrip landschap-ontsierend te komen. Pand was nauwelijks te zien vanaf elke richting. Alleen de storm van juni 2019 heeft de boswal aan de Turfweg beschadigd.	De bebouwing wordt niet gebruikt en is vervallen, daarmee valt deze uit de toon met de rest van de omgeving. De schuren aan de Turfweg 10A zijn vervallen en bevatten asbest. Door hoge kosten van asbestsanering zijn deze schuren niet opgeknapt. Door de sloop van deze opstallen ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De te realiseren woning zal wegvallen in het landschap waarbij ook aandacht is voor de historische boswal. Deze wordt namelijk op een landschappelijk passende manier hersteld. Het geheel zorgt voor een landschappelijke karakter versterking. Ondanks het feit dat indiener aangeeft dat de bebouwing moeilijk waarneembaar is, zijn wij van opvatting dat deze bebouwing wel waarneembaar is en als landschapsontsierend kan worden beschouwd (zie hiervoor onze reactie onder 2.1.2). Om deze reden zijn deze gebouwen wel meegenomen in de ruimte-voor-ruimte regeling. Als gevolg van de storm is de bebouwing nog meer waarneembaar geworden en daardoor nog meer landschapsontsierend.
bijgebouw	Illegaal gebouwd 68 m ²	Zie onze reactie onder 2.1.5
stal	Grootte is 175 m ²	Zie onze reactie onder 2.1.5
boswal	Vergelijk de westelijke boswal met huidige situatie en duidelijk wordt	Zoals eerder in deze zienswijze opgemerkt. Is er door een storm een deel van de

	dan situatie is gecreëerd.	begroeiing omgewaaid. Daarna heeft onderhoud plaatsgevonden. Alles is netjes gemaakt en de aardenwal is hersteld. Dit is in overleg met de gemeente en door specialisten gebeurd. Hierbij is behoud uitgangspunt geweest. Wij zijn van opvatting dat dit niet een situatie is die bewust is gecreëerd door initiatiefnemer. Uit het landschappelijke inpassingsplan en de, in de planregels opgenomen, voorwaardelijke bepaling, blijkt dat initiatiefnemer een boswal moet creëren in overeenstemming met de regels die daarvoor gelden. Het lijkt ons niet voor de hand te liggen dat initiatiefnemer eerst de boel bewust kapt om vervolgens weer aan te moeten planten.
houtenschuur	Illegaal gebouwd	Zie onze reactie onder 2.1.5.
400 m ²	373m ²	Zie onze reactie onder 2.1.5.
boswal	De Boswal aan de westzijde is in het voorjaar grotendeels gekapt en de ondergroei is verwijderd. Herstel wordt later in het inrichtingsplan tegengesproken in verband met de oprit.	Zie onze reactie hierboven bij het punt boswal. In de westelijke boswal komt geen oprit. De bestaande oprit naast de boswal ten behoeve van het achtergelegen agrarische perceel blijft gehandhaafd. Deze opmerking nemen wij dan ook voor kennisgeving aan.
Kleine hoeve	Recht op bouwen wordt veel ruimer dan geldend bestemmingsplan	De oppervlakte van gebouwen op het perceel wordt minder dan de nu aanwezige bebouwing. De te slopen oppervlakte aan gebouwen bedraagt 399,29 m ² . Binnen de nieuwe bestemming 'Wonen' is een hoofdgebouw van 150 m ² toegestaan en een bijgebouw van maximaal 100 m ² . Per saldo wordt de bebouwing minder.
Vervallen agrarische bebouwing	doelredeneratie om aan te sluiten bij regeling ruimte voor ruimte	Zie onze reactie onder 2.1.2.
stedenbouwkundig	We hebben het over het buitengebied van Roden. Hoezo stedenbouwkundig?	Stedenbouwkunde is het vakgebied (onderdeel van bouwkunde) dat onderzoek doet naar wenselijke en mogelijke

		ontwikkelingen voor bestaande en nieuw in te richten gebieden inclusief de openbare ruimte. Dit gaat anders dan de naam doet vermoeden ook over het buitengebied.
Onder landschappelijke inpassing Turfweg	Wanverhouding tussen woonbestemming en agrarisch gedeelte. Nieuwe inrit is ingegeven door bouwplan en milieuonderzoek	Zie onze reactie onder 2.1.11.
Onder landschappelijke inpassing Turfweg	Doelredeneratie is geen agrarische boerderij	Dit is niet correct opgenomen in het bestemmingsplan. We passen dit aan in de toelichting.
Onder landschappelijke inpassing Turfweg	Doelredeneratie is geen agrarische bebouwing maar hobby paardenstal	Zie onze reactie onder 2.1.2.
Onder landschappelijke inpassing Turfweg	Boomgaard is niet historisch authentiek in omgeving	De provincie heeft hier bij haar beoordeling van de landschappelijke inpassing over opgemerkt dat een boomgaard de beeldkwaliteit van het voorerf ondersteunt. Een boomgaard past naar onze opvatting en die van de provincie binnen de omgeving en zeker bij een schuurwoning.
De Ring 15, gebouw 333 m²	Gebouw al gesloopt in 2017/2018 en asbest gesaneerd. Ter plaatse een paardenbak aangelegd. Valse beeldvorming	Zie reactie zienswijze 5 paragraaf 2.1.5
De Ring 15, grote schuur	Pand was voor sloop in 2021 maar 850 m². Deel is al jaren geleden gesloopt en gesaneerd voordat plan werd gemaakt.	Zie reactie zienswijze 5 paragraaf 2.1.5
De Ring 15, kleine schuur	Pand uit 1993 is niet ontsierend in de agrarische omgeving.	Het pand is niet meer agrarisch in gebruik. Kwaliteitsslag om voormalige agrarische bebouwing te verwijderen en goed passende en ingepaste bebouwing terug te bouwen
Toekomstige situatie	Is 1173 m². Van 323m² is maar de vraag of dit wel wordt gesloopt. Naar verluid was het plan een woongedeelte in dit pand te maken	Dit is niet correct. Alles wordt gesloopt.

Provinciale ruimte-voor-ruimte regeling	Geldend is het huidige bestemmingplan uit 2013 waarin een ruimte voor ruimte regeling is opgenomen die beperkt is. Dit wordt bewust niet vermeld.	Zie onze reactie onder 2.1.1.
Provinciale ruimte-voor-ruimte regeling	Door niet de eis van aantal m ² en de aard van de gebouwen te voldoen is dit een niet bestaande voorstelling van zaken. Zie ook mijn zienswijzen	Zie onze reactie onder 2.1.5. Zie onze reactie onder 2.1.2.
Provinciale ruimte-voor-ruimte regeling	Samenvatting gaat zoals eerder opgemerkt uit van onjuiste feiten en omstandigheden waardoor de beslisser(gemeenteraad) op het verkeerde been wordt gezet. In feite voorgelogen	De aangeleverde gegevens zijn door de gemeente gecheckt bij allereerst de beoordeling van het principeverzoek. Ook bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt op correctheid van feiten en omstandigheden gecontroleerd. Wij zijn dan ook van opvatting dat deze opmerking van indiener geen doel treft.
Provinciale ruimte-voor-ruimte regeling	Er wordt bewust niet verwezen naar het geldend bestemmingsplan uit 2013 en de daarin toe te passen regelgeving met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling.	In paragraaf 1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het bestemmingsplan Buitengebied.
3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe	Onjuiste voorstelling van zaken. Past niet binnen bestaande en Provinciale regeling.	Zie reactie zienswijze 1 in paragraaf 2.1.1
Aanvullend bodemonderzoek	Erg vrijblijvend en deel van perceel Turfweg niet nader onderzocht onder het mom van inrit naar agrarisch deel.	Het bodemonderzoek is volgens de wettelijke regels uitgevoerd. Door de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) is advies uitgebracht over de bodemonderzoeken. De RUD toetst namens de gemeente dergelijke milieuonderzoeken. De RUD kijkt ook of het perceel voldoende is onderzocht. Naar aanleiding van opmerkingen van de RUD is juist nog een extra deel van het plangebied onderzocht. De RUD heeft aangegeven dat er geen noodzaak tot nader onderzoek is en dat de bodemonderzoeken goed zijn uitgevoerd. Naar de genoemde uitrit aan de Turfweg wordt momenteel aanvullend

		onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn momenteel nog niet bekend. In het najaar worden de resultaten verwacht. Zoals in de toelichting aangegeven zal, indien er sprake is van asbest, door indienen worden gesaneerd. Er zijn diverse manieren om een weg met asbest te saneren. Onder bepaalde voorwaarden mag ook worden gesaneerd door het aanbrengen van een duurzame afscherm laag. Om dit te borgen zullen we in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling opnemen.
Beknopte natuurtoets	Beknopt onderzoek is vreemd in gebied dat onder Natuur Netwerk Nederland valt. Vastgesteld in 2020	Het is gebruikelijk eerst een beknopte natuurtoets uit te voeren. In de beknopte natuurtoets wordt beoordeeld of vervolgonderzoek nodig is. In dit geval was vervolgonderzoek nodig voor huismussen aan de Ring 15. Dit is uitgevoerd en een ontheffing is door de provincie verleend. Voor het NNN is geconcludeerd dat geen vervolgonderzoek nodig is. De provincie heeft als bevoegd gezag tijdens het vooroverleg het plan beoordeeld op dit punt.
Beknopte natuurtoets	Over de situatie aan de Turfweg wordt bewust niet veel vermeld	De beknopte natuurtoets is volgend de protocollen uitgevoerd. Er wordt niet bewust minder beschreven. De provincie heeft als bevoegd gezag tijdens het vooroverleg het plan beoordeeld op dit punt.
Agrarisch met waarden	Er resteert slecht ruim 3000 m² "cultuurgrond" Wanverhouding met 9000 m² woongedeelte. E.e.a wordt verwoord als of het een toegevoegde waarde betreft. Valse beeldvorming dus	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2.1.11
Overgangsregels	Er wordt al uitgegaan van het doorgaan van dit plan zonder	De tekst onder het kopje Overgangsrecht is niet correct. We zullen de toelichting op dit

	rekening te houden met zienswijzen.	punt aanpassen.
Paragraaf 7.1 Maatschappelijk draagvlak	Er is alleen melding gemaakt van de vooraankondiging zoals is gepubliceerd en aankondiging van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. Ik heb wel degelijk mijn bezwaren kenbaar gemaakt. Dit verhaal is verzonnen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie onder 2.3
Vooroverleg provincie Drenthe	Waarschijnlijk is net als in dit document een verkeerde voorstelling van zaken gegeven.	In het bestemmingsplan en de tijdens het gesprek is het planvoornemen zoals dat voor ligt besproken. Zoals uit de onze beantwoording van de hele zienswijze van indiener blijkt is hier geen sprake van een onjuiste voorstelling van zaken.

Landschappelijke inpassingsplan

	Opmerking indiener	Reactie gemeente
1. Inleiding	Voor de Turfweg onjuiste voorstelling van zaken	Zoals uit de onze beantwoording van de hele zienswijze van indiener blijkt is her geen sprake van een onjuiste voorstelling van zaken. De aangeleverde gegevens zijn door de gemeente gecheckt bij allereerst de beoordeling van het principeverzoek. Ook bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt op correctheid van feiten en omstandigheden gecontroleerd. Wij zijn dan ook van opvatting dat deze opmerking van indiener geen doel treft.
	Geen bedrijfsgebouwen aan de Turfweg	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie onder 2.1.2.
	Landschap eerst vernielen en daarna als argument gebruiken.	Zoals eerder in deze zienswijze opgemerkt. Is er door een storm een deel van de begroeiing omgewaaid. Daarna heeft onderhoud plaatsgevonden. Dit is in overleg met de gemeente en door specialisten gebeurd. Wij zijn van opvatting dat dit niet een situatie is die bewust is

		gecreëerd door initiatiefnemer. Uit het landschappelijke inpassingsplan en de, in de planregels opgenomen, voorwaardelijke bepaling, blijkt dat initiatiefnemer een boswal moet creëren in overeenstemming met de regels die daarvoor gelden. Het lijkt ons niet voor de hand te liggen dat initiatiefnemer eerst de boel bewust kapt om vervolgens weer aan te moeten planten.
2. Landschapstype	Was de situatie voor kap van houtsingels en ondergroei.	Zie de beantwoording van het vorige punt
3. ontstaansgeschiedenis	Totale onzin. Al ruim 50 jaar is er niets gebeurt aan de singels. Langs de turfweg deels schade door storm van juni 2019. En overige door kap in 2020.	De aangeleverde gegevens zijn door de gemeente gecheckt bij allereerst de beoordeling van het principeverzoek. Ook bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt op correctheid van feiten en omstandigheden gecontroleerd. Wij zijn dan ook van opvatting dat deze opmerking van indiener geen doel treft.
	Al 50 jaar niets "teruggezet" en smalle singels zijn gevolg van kappen van bomen en verwijderen van ondergroei in 2020. Misselijk makend dat dit nu valselijk als kans wordt gepresenteerd.	Zie onze reactie op het vorige punt.
4. Analyse	Vals argument om zuidelijke Boswal te kappen en niet weer aan te planten. Alles ten behoeve van zon op de woning en heeft niets met landinrichting te maken.	In de landschappelijke inpassing wordt niks gezegd over het kappen van een zuidelijke boswal. Er wordt juist aangegeven dat er door de halfdichte erfrandbeplanting een mooie zichtlijn op de Dobberes is de Dobberes is belangrijk voor het landschap. In de landschappelijke inpassing is juist geprobeerd deze te versterken.
Erfinrichtingsplan Turfweg - nieuw	"waar nodig" een lege opmerking nadat boswal is vernield.	Zie beantwoording hiervoor.

Bijlage

Opmerking indiener	Opmerking indiener	Reactie gemeente
Op de percelen Turfweg 10A en De Ring 15 in Leutingewolde zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd.	Dit is feitelijk onjuist, op het perceel Turfweg 10A hebben géén agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden.	Zie onze reactie onder 2.1.2.
De agrarische bebouwing die er staat is vervallen. Huidige situatie Op dit moment is het terrein bebouwd met een aantal vervallen gebouwen waar asbest in te vinden is. Het geheel oogt onverzorgd en valt uit de toon met de rest van de omgeving	De situatie aan de Turfweg 10a is een door initiatiefnemer vanaf het voorjaar 2020 gecreëerde situatie. De foto's in de plannen zijn van maart 2021 en dus na de gedeeltelijke sloop van de gebouwen en het kappen van ruim 15 M3 hout uit de westelijke boswal.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording hiervoor op onder andere de opmerkingen op de toelichting en de westelijke boswal.
Het realiseren van woningen is niet mogelijk binnen deze bestemmingen. Om deze reden is dit bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een juridisch-planologische regeling om de woningen mogelijk te maken.	Zoals eerder door mij betoogd in mijn zienswijzen is het juridisch-planologisch binnen geen enkele geldende regeling mogelijk. Dit is ook steeds aan andere belanghebbenden/eigenaren kenbaar gemaakt door de gemeente.	Zie onze reactie onder 2.1.1, 2.1.2 en 2.1.3. In het verleden is meerdere keren een initiatief tot het bouwen van een woning met behulp van de ruimte voor ruimte regeling op het perceel aan de Turfweg 10a gestart. Bij deze initiatieven is aan de op dat moment geldende wet en regelgeving getoetst. Initiatiefnemer heeft in dit geval de combinatie met De Ring 15 gezocht waardoor een plan is ontstaan wat past binnen de huidige regelingen. Om dat vast te leggen wordt onderhavige procedure gevoerd.
De bestaande ontsluiting blijft bestaan voor de toegang tot het agrarische perceel aan de achterzijde. Uit overleg met de gemeente is gebleken dat het woongedeelte en het agrarische	De tweede ontsluiting heeft niets met de agrarische bestemming van een zeer klein deel van 3770m2 dat overblijft te maken. Het lijkt ingegeven door het	Het agrarisch perceel zal, onafhankelijk van de grootte, toegankelijk moeten zijn voor agrarische machines. Met die reden wordt deze inrit in stand gehouden. Om gebruik van de

gedeelte van onderhavige plangebied beide bereikbaar moeten zijn. Het is daarbij niet wenselijk dat zwaarder materieel als een tractor over een privé inrit moet om het agrarisch gedeelte te bereiken. In dit geval is dat alleen mogelijk door een tweede inrit te maken. Deze inrit wordt aangevraagd bij de omgevingsvergunning.	bouwplan (schuur aan andere zijde van het perceel dan de bestaande oprit) en het feit dat de bestaande oprit niet is meegenomen in het milieutechnisch onderzoek. Deze inrit is waarschijnlijk vervuild. Het puin is afkomstig uit de voormalige boerderij van de gebroeders Dijk aan de JP Santeeweg 120.	oprit ten behoeve van de woning uit te sluiten hebben we in de regels van het bestemmingsplan een gebruiksregel opgenomen die dit vastlegt. Dit leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. De woning zal via een nieuw aan te leggen inrit worden ontsloten. Dit past binnen het gemeentelijke inritten beleid. Om het uitsluitend agrarische gebruik van de bestaande inrit te borgen wordt een gebruiksregel opgenomen in de regels. Over het bodemonderzoek is hiervoor al het een en ander gezegd. Naar de inrit wordt nader onderzoek uitgevoerd. Mocht daar uitkomen dat saneringsmaatregelen nodig zijn dan worden deze uitgevoerd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Om dit te borgen voegen we een voorwaardelijke bepaling aan de regels toe.
Het nieuwe woonhuis wordt gesitueerd ter plaatse van (oorspronkelijke) oude bomengroep behorende bij de agrarische boerderij. Twee van deze bomen hebben een diameter van iets meer dan 30 cm. Daarom zal voor beide bomen een kapvergunning	Op het perceel heeft nooit een agrarische boerderij gestaan. Het benoemen van een 'jachthut' als een agrarische boerderij is kenmerkend voor de doelredensaties in het rapport. Het kappen van een deel van de	Dit is een juiste constatering van indiener. We zullen deze tekst in de toelichting aanpassen. Zie onze eerder beantwoording op zienswijzen over de jachthut en de westelijke boswal.

worden aangevraagd bij de omgevingsvergunning.	boswal aan de westzijde is oogluikend toegestaan door de gemeente zonder kapvergunning. De westelijke boswal had in tegenstelling tot de noordelijke boswal (langs de Turfweg) nauwelijks schade van de storm in juni 2019. De “bomengroep” is op de twee bomen na ook reeds gekapt.	
Beschrijving situatie De Ring 15 met de te slopen gebouwen (bron: Erik Smid, architect).	Dit is bewust een verkeerde voorstelling geven van de huidige situatie door zowel initiatiefnemer als opsteller van diverse rapporten Buro BugelHajema. De situatie op 20 april 2021 is geheel anders. - Gebouw van 333 m2 is jaren geleden al gesloopt en vervallen door een paardenbak. - De varkensschuur is geheel gesloopt. Met betrekking tot de varkensschuur merk ik op dat de schuur van 1100 m2 jaren geleden reeds was gesloopt tot 850 m2. Het geheel van 1100 m2 wordt aangemerkt als te slopen gebouwen. Dit staat ook duidelijk omschreven in het verkennend milieukundig bodemonderzoek van De Ring 15 te Leutingewolde. (pagina 9 en 10, in blauw aangegeven gesloopt en gesaneerd)	Zie voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze onze reactie onder 2.1.5. Wat betreft de woningen aan De Ring 15. De huidige bedrijfswoning blijft bestaan. De bestemming hiervan wordt in onderhavige plan omgezet naar een woonbestemming. Daarnaast wordt een nieuwe woning in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

	Naar verluid is het de bedoeling in de nu nog aanwezige schuur uit 1993 een woning te realiseren zonder deze af te breken. In het plan is de woning ook op deze plaats gesitueerd. Overigens is deze schuur niet aan te merken als landschap-ontsierend. Dan kun je alle agrarische panden in het buitengebied wel als zodanig aanmerken.	
Ruimte voor Ruimte-regeling Provincie	De uitleg van deze regeling is een doelredenering die gespeend is van alle realiteit. Ook de samenhang met de het geldende bestemmingsplan is onjuist weergegeven. Ik verwijs naar mijn zienswijze.	Zie onze reactie onder 2.1.1 en 2.1.3.
Maatschappelijk draagvlak Initiatiefnemer heeft ruim voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage werd gelegd met alle omwonenden gesproken over zijn plannen en onderhavige bestemmingsplan. Initiatiefnemer is daarvoor bij alle omwonenden langs geweest en heeft zijn plannen uitgelegd en bijbehorende tekeningen, plattegronden etc. laten zien. Initiatiefnemer heeft omwonenden gevraagd of zij konden instemmen en heeft eventuele opmerkingen en aanpassingen meegenomen in zijn verdere planvorming. Ook heeft hij de procedure van het bestemmingsplan uitgelegd. Uit al deze overleggen bleken	Dit is een uit de duim gezogen verhaal. Kort voor het publiceren van de 'Vooraankondiging bestemmingsplan' is initiatiefnemer bij mij aan de deur geweest met de mededeling dat hij mijn buurman zou worden omdat de gemeente zou willen meewerken aan de wijziging van het bestemmingsplan aan de Turfweg 10A. Op mijn opmerking dat ik de medewerking niet begreep, gezien en gehoord de informatie die de gemeente aan andere eigenaren en vele geïnteresseerden had gegeven, was zijn antwoord "zij kennen de regels niet maar ik wel".	Zie voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze onze reactie onder 2.3. Dit leid tot aanpassing van toelichting.

geen onoverkomelijke bezwaren tegen de plannen. Initiatiefnemer is kort voor de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan weer bij alle omwonenden langs geweest om de stand van zaken en verdere procedure met betrekking tot zijn plannen uit te leggen.	Van het laten zien van tekeningen en overige uitleg is tot op heden geen sprake geweest. Over het plan heeft geen enkel overleg plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft mij enkel tweemaal een mededeling gedaan van de publicatie van de vooraankondiging en het ontwerp bestemmingsplan. Ik ben van mening dat de gemeente zich onder het mom van participatie onttrekt aan haar eigen verantwoordelijkheden. De gemeente had zich ook veel tijd, energie en kosten kunnen besparen door direct met de aanwonenden in gesprek te gaan. Het was dan direct duidelijk dat er geen sprake was van agrarische bedrijfsgebouwen en de regeling ruimte-voor-ruimte niet van toepassing kon zijn.	
Objectiviteit van planbeschrijvingen	Het buro BugelHajema heeft vele petten op. De verhalen in de diverse rapporten zijn volgens mij zorgvuldig op elkaar afgestemd en allemaal met de tendens "geen belemmeringen" Zie hier een voorbeeld over natuurwaarden Voordat initiatiefnemer begon met slopen van de binnenkant van de panden en kappen van de westelijke boswal leefden er	De onderzoeken die voor dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd zijn allemaal volgens de daarvoor geldende regels en protocollen uitgevoerd. De uitgevoerde onderzoeken zijn getoetst door gemeente, RUD en provincie. Wij staan volledig achter de inhoud van de onderzoeken en zijn van opvatting dat hier geen onjuiste voorstelling van zaken wordt geschetst.

	veel vleermuizen, een aantal uilen en eekhoorns in de omgeving. Vanaf het voorjaar 2020 heb ik ze niet meer waargenomen. Het perceel was door boswallen omzoomd en al jaren brandde er geen licht. Je hoeft geen ecooloog te zijn om te begrijpen dat het een ideale plek was voor nachtdieren. Dit alles is teniet gedaan door sloop en kap met medewerking van de gemeente. De conclusies uit de Beknopte natuurtoets Turfweg en de Ring Leutingewolde is mede hierdoor volledig onjuist voor wat betreft de Turfweg.	
Afgelopen jaren is het plangebied opgeschoond en gedund. De bestaande oudere beplantingssingels zijn teruggezet en volwassen eiken zijn gespaard. De singels zijn nu smal (ca 2 m) in vergelijkbaar met de jaren '70'. Samenvatting Dit plangebied kent een lange historie waar landschappelijke elementen zoals houtsingels het besloten karakter de boventoon voeren. Vanwege de cultuurhistorische kwaliteit van de houtsingels is het een kans om hierop aan te haken en de biodiversiteit te vergroten.	Totale onzin. Gedeeltelijke schade aan singel langs de Turfweg door storm in juni 2019 is "benut" om deze singel grotendeels te verwijderen. Wat nu gepresenteerd wordt als opschoning en uitdunning van de westelijke singel is het grotendeels kappen van volwassen eiken. Er is al 50 jaar niets "teruggezet". De smalle singels zijn het gevolg van kappen van bomen en verwijderen van ondergroei in 2020. Onlangs heeft initiatiefnemer zelfs de ondergroei doodgespoten met bestrijdingsmiddelen. Het is misselijk makend dat dit	Zie onze reactie op de opmerking met een zelfde strekking van indiener in de opmerkingen op de toelichting en landschappelijke inpassingsplan.

	nu met leugens als kans wordt gepresenteerd.	
Bomen grotendeels verdwenen na een storm, geen intentie tot herplanting, dit ivm zichtlijnen.	Dit is een leugen. De bomen zijn bewust gekapt in 2020. De grote eik was beschadigd en die staat er nog. Zichtlijnen waren er niet, deze zijn puur bedoeld voor eventuele bewoning.	Zie onze eerdere beantwoording over dit veelgenoemde punt.
Behoud en herstel houtwal Waar nodig aanplanten met onderbegroeiing. Bestaande oprit blijft behouden.	Waar nodig" is een loze opmerking nadat boswal is vernield. Vernieuwde aanplant zal volgens het plan niet plaatsvinden in verband met de bestaande oprit.	Zie onze reactie op de opmerking met een zelfde strekking van indiener in de opmerkingen op de toelichting.

Naar aanleiding van deze zienswijze passen we de toelichting en de regels op onderstaande punten aan.

Het aanpassen van de toelichting leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het aanpassen van de regels leidt tot een gewijzigde vaststelling van de regels

Aanpassingen toelichting:

- Hoofdstuk 2 planbeschrijving onder toekomstige situatie: Het nieuwe woonhuis wordt gesitueerd ter plaatse van (oorspronkelijke) oude bomengroep behorende bij de agrarische bebouwing.
- Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving. De tekst onder het kopje overgangsrecht wordt als volgt aangepast.

OVERGANGSREGELS

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

~~Bebouwing en gebruik die in strijd zijn met de geldende Beheersverordening Vrijtijdsboulevard, inclusief de overgangsbepalingen, zijn in het voorliggende bestemmingsplan niet toegestaan.~~

~~Omdat er geen bebouwing meer aanwezig is in het plangebied zijn de overgangsbepalingen ten aanzien van bebouwing niet aan de orde.~~

- paragraaf 7.1 van de toelichting wordt anders geformuleerd, zodat kennelijke onjuistheden in de bewoordingen zijn geschrapt:
Initiatiefnemer heeft voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage werd gelegd met alle direct omwonenden gesproken over zijn plannen en onderhavig bestemmingsplan. Initiatiefnemer is daarvoor bij alle omwonenden langs geweest en heeft het initiatief aan hen toegelicht.

Aanpassing regels:

Toegevoegd lid 4.5.1 sub e:

e. Inrit ten behoeve van ontsluiting agrarisch perceel

Het gebruiken van de bestaande inrit aan de westzijde van het perceel aan de Turfweg 10A is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van het agrarische perceel aan de zuidzijde van Turfweg 10A.

Toegevoegd lid 4.5.2. sub f:

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

f. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken aan de Turfweg 10A overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat voor de aanwezige puinverharding door bodemonderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een asbestweg in het kader van het Besluit asbestwegen of dat conform de wettelijke eisen is gesaneerd.

2.1.9 Zienswijze 9 WOB verzoek

In deze zienswijze gaat indiener in op het door hem begin 2020 ingediende WOB-verzoek om inzicht te verkrijgen waarom voorgaande initiatiefnemers te horen kregen dat aan de Turfweg 10a geen woningbouw mogelijk was en nu wel. Indiener geeft aan na ruim 20 weken een, volgens indiener, onvolledig antwoord te hebben gekregen. Indiener geeft aan geschrokken te zijn van de handelswijze van de gemeente.

Al in 2018 wat initiatiefnemer formeel en informeel in onderhandeling met de gemeente om dit plan voor te bereiden. Het perceel was toen nog niet zijn eigendom en de eigenaren waren hiervan niet op de hoogte. Dit was volgens indiener met medewerking en medeweten van gemeenteamtbenaren. Pas op 6 november 2019 is initiatiefnemer eigenaar geworden van het perceel.

Indiener stelt dat voor en ook tijdens de planvorming andere geïnteresseerden er nadrukkelijk op werden gewezen dat woningbouw aan de Turfweg niet is toegestaan. Zij werden ook niet gewezen op de ruimte-voor-ruimte regeling. Indiener geeft aan dat dit kennelijk alleen was gegund aan de plaatselijke aannemer. Indiener verwijst hiervoor naar het WOB-verzoek.

Door deze handelswijze is initiatiefnemer met voorkennis in staat geweest een deel van het oorspronkelijke perceel te laten afsplitsen en voordelig te kopen tegen agrarische waarde stelt initiatiefnemer.

Indiener vraagt de raad met nadruk een onderzoek in te stellen naar deze handelswijze en schending van de ambtelijke integriteit op het gemeentehuis van Noordenveld.

REACTIE GEMEENTE

Tijdens de gesprekken hebben we gemerkt dat er veel emotie is. Toch gaat de zienswijze van de indiener over de periode voordat onderhavige bestemmingsplan werd voorbereid. De zienswijze ziet niet op de inhoud van het bestemmingsplan of de procedure van het bestemmingsplan en is daarom niet planologisch relevant.

Zoals eerder opgemerkt is met indiener een gesprek gevoerd naar aanleiding van onder andere deze opmerking. Tijdens dit gesprek is indiener er op gewezen dat hij een klacht kan indienen bij de integriteitscommissie van de gemeente. Dat onderdeel van de zienswijze wordt dan in dat kader afgehandeld. Het bestemmingsplan en de bijbehorende zienswijzennota zijn niet de juiste plek voor beantwoording hiervan. Wij gaan hier in de zienswijzennota dan ook niet verder op in.

In deze zienswijzennota krijgt indiener wel een reactie van het college en de raad op de inhoudelijke zienswijzen tegen het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.10 Zienswijze 10 Persoonlijke zienswijze

Indiener heeft in een bijlage zijn persoonlijke binding met het plan beschreven.

Indiener stelt dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur en schending van de ambtelijke integriteit. Indiener acht de gemeente schadeplichtig jegens hem en andere belanghebbenden. Indiener wil hier graag een reactie van college en raad op.

REACTIE GEMEENTE

Tijdens de gesprekken hebben we gemerkt dat er veel emotie is. Toch gaat de zienswijze van de indiener over de periode voordat onderhavige bestemmingsplan werd voorbereid. De zienswijze ziet niet op de inhoud van het bestemmingsplan of de procedure van het bestemmingsplan en is daarom niet planologisch relevant.

Zoals eerder opgemerkt is met indiener een gesprek gevoerd naar aanleiding van onder andere deze opmerking. Tijdens dit gesprek is indiener er op gewezen dat hij een klacht kan indienen bij de integriteitscommissie van de gemeente. Dat onderdeel van de zienswijze wordt dan in dat kader afgehandeld. Het bestemmingsplan en de bijbehorende zienswijzennota zijn niet de juiste plek voor beantwoording hiervan. Wij gaan hier in de zienswijzennota dan ook niet verder op in.

In deze zienswijzennota krijgt indiener wel een reactie van het college en de raad op de inhoudelijke zienswijzen tegen het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.11 Zienswijze 11 verhouding woonbestemming – agrarische bestemming

Indiener stelt dat van het perceel in het voorgenomen plan het over grote deel een woonbestemming krijgt en slecht een klein deel een agrarische bestemming. Volgens indiener ontbreekt nut en

noodzaak van dit enorme perceel aan woonbestemming. Indiener stelt dat de verhouding eerder andersom zou moeten zijn om het agrarische karakter en de natuurwaarden van het gebied te bewaren. Hij merkt op dat de samenhang met het NNN van de provincie Drenthe ontbreekt.

REACTIE GEMEENTE

Bij de ruimte-voor-ruimte regeling is het in principe de bedoeling om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. In de reactie op het verzoek tot vooroverleg van initiatiefnemer hebben wij als voorwaarde voor de verdere uitwerking opgenomen dat de bestemming van beide percelen naar 'Wonen' moet worden gewijzigd. Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing is gebleken dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van De Turfweg 10a beter wordt als het achterste deel van het perceel agrarisch zou blijven. Daarom is er in overleg met initiatiefnemer, gemeente en provincie ervoor gekozen een deel van het perceel de agrarische bestemming te laten behouden.

De grote van de woonbestemming past in beginsel qua oppervlakte en vormgeving bij de andere woonpercelen in de omgeving.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.12 Zienswijze 12 privacy en Schotse Hooglanders

Indiener is van mening door het plan geschaad te worden in privacy en woongenot. Woning van indiener heeft vanuit badkamer, slaapkamer en keukenraam en vanaf het terras uitzicht op het perceel.

Volgens indiener is geen rekening gehouden met de Schotse Hooglanders die het gehele jaar op het naastgelegen perceel lopen.

Indiener verzoekt de raad daarom geen woningbouw toe te staan.

REACTIE GEMEENTE

Privacy en woongenot

De woning van indiener, waarin badkamer, slaapkamer en keukenraam zitten ligt op ruime afstand van de voorziene woning aan de Turfweg 10a. De afstand van de perceel grens tot de woning van indiener bedraagt circa 74 meter. De afstand tussen de woning van indiener en het bouwvlak aan de Turfweg 10a bedraagt circa 105 meter. Tussen het woonperceel van indiener en het per aan de Turfweg 10a, ligt een weiland en een houtwal. Voor de houtwal is de landschappelijke inpassing opgenomen dat deze versterkt en verdicht zal worden. Aan deze landschappelijke inpassing is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting gekoppeld (artikel 4, lid 4.52 van de regels).

Gezien bovenstaande zijn wij van opvatting dat de afstand tussen de woning van indiener en het perceel aan de Turfweg 10a dusdanig groot is dat een schending van de privacy niet aannemelijk is.

Daar komt nog bij dat er een houtwal tussen beide percelen staat die het zicht op elkaars woning zeer sterk vermindert.

Schotse Hooglanders

In een buitengebied komt het veel voor dat naast een woning dieren in een weiland lopen. Hiervoor zijn geen wettelijke afstandsnormen vastgelegd. De gronden waar de Hooglanders op lopen zijn bestemd als agrarische cultuurgrond. De functie hier van kan wisselen (andere dieren, akkerbouw) en past binnen het buitengebied. Wij zien hierin dan ook geen reden het bestemmingsplan aan te passen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1.13 Zienswijze 13 incomplete gegevens WOB verzoek

Indiener brengt alle correspondentie en documenten uit het WOB-verzoek in. Deze gegevens zijn volgens indiener niet compleet. Dit heeft volgens indiener deels te maken met het feit dat niet iedere medewerker van de gemeente alle gegevens goed in het zaakstelsel heeft opgeslagen. Indiener brengt daarom ook stukken in die er logischerwijs wel moeten zijn maar nog niet door de gemeente zijn gevonden of verstrekt.

REACTIE GEMEENTE

De zienswijze van indiener gaat over een door indiener bij de gemeente ingediend WOB-verzoek. De zienswijze ziet niet op de inhoud van het bestemmingsplan of de procedure van het bestemmingsplan en is daarom niet planologisch relevant. Wij nemen deze zienswijze dan ook voor kennisgeving aan.

Zoals eerder opgemerkt is met indiener een gesprek gevoerd naar aanleiding van onder andere deze opmerking. Tijdens dit gesprek is indiener er op gewezen dat hij een klacht kan indienen bij de integriteitscommissie van de gemeente. Dat onderdeel van de zienswijze wordt dan in dat kader afgehandeld. Het bestemmingsplan en de bijbehorende zienswijzennota zijn niet de juiste plek voor beantwoording hiervan. Wij gaan hier in de zienswijzennota dan ook niet verder op in.

In deze zienswijzennota krijgt indiener wel een reactie van het college en de raad op de inhoudelijke zienswijzen tegen het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Indiener 2

Ontvangen: 19 mei 2021

Indiener dient bezwaar in tegen het verlenen van een bouwvergunning aan de Turfweg 10a te Leutingewolde. Indiener geeft aan in 2018 een verzoek te hebben ingediend om een woning te bouwen op het perceel. Hierover hebben twee gesprekken met de gemeente plaatsgevonden. In

beide gevallen is volgens indiener nadrukkelijk medegedeeld dat dit niet mogelijk was in verband met de agrarische bestemming. Indiener heeft ook meerdere makelaars benaderd, zij gaven ook aan dat er geen mogelijkheden voor een woonbestemming waren.

Hierdoor is het perceel als grasland met bijgebouwen verkocht en de aanwezige zomerhuis niet bewoond mag worden. Het zomerhuis zou als jachthut moeten worden aangemerkt en ook als zodanig worden vermeld in de koopakte.

Indiener heeft van een derde vernomen dat een ingediende WOB verklaart dat de huidige eigenaar in 2018 in overleg is geweest met de gemeente over een bestemmingswijziging en van diverse gemeente ambtenaren te horen heeft gekregen dat er mogelijkheden waren.

Bovenstaande is voor indiener aanleiding om bezwaar aan te tekenen tegen de bouw van een woning. Indiener is bereid dit voor te leggen aan een advocaat om een gemiste verkoopprijs (met bouwvergunning was de grond meer waard dan zonder).

Indiener geeft aan zich belazerd te voelen en verwacht een schriftelijke verklaring en is bereid in gesprek te gaan.

REACTIE GEMEENTE

Tijdens de gesprekken hebben we gemerkt dat er veel emotie is. Toch gaat de zienswijze van de indiener over de periode voordat onderhavige bestemmingsplan werd voorbereid. De zienswijze ziet niet op de inhoud van het bestemmingsplan of de procedure van het bestemmingsplan en is daarom niet planologisch relevant.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Indiener 3

Ontvangen: 1 mei 2021

Indiener reageert negatief op het ontwerpbestemmingsplan Turfweg 10a te Leutingewolde.

Indiener leest tot grote verbazing dat indiener in gesprek is geweest met omwonenden over zijn plannen. Indiener haalt de tekst uit hoofdstuk 7 maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan.

Indiener geeft aan dat initiatiefnemer langs is geweest voor een kennismakingsgesprek. Het gesprek wordt geschetst in de zienswijze. Indiener geeft aan verbaast te hebben gereageerd omdat meerdere mensen hebben geprobeerd een huis te bouwen op dit perceel en altijd een negatief advies hebben gehad. Volgens indiener gaf initiatiefnemer toen aan dat hij speciale wegen wist te bewandelen. Dit gesprek leverde bij indiener boosheid en irritatie op.

Tijdens een tweede bezoek gaf indiener aan dat het huis simpel gebouwd zou worden in de vorm van de bestaande schuren en de plaats zou zover mogelijk aan de linker kant van het perceel zijn. Indiener zou uitkijken op de tuin.

Indiener geeft aan dat de gesprekken mededelend van aard waren en nooit is gevraagd naar oordelen of bezwaren. Er is door indiener geen akkoord gegeven.

Tijdens een derde bezoek waren indieners niet thuis en heeft initiatiefnemer gesproken met een bekende die toevallig aanwezig was. Daarna heeft indiener initiatiefnemer niet meer gesproken.

Indiener concludeert dat initiatiefnemer niet naar waarheid heeft gehandeld waardoor er leugens in het bestemmingsplan staan. Dit maakt indiener boos. Indiener heeft geen tekening plattegronden etc. gezien. Initiatiefnemer laat indiener denken dat er met steekpenningen wordt gewerkt door aan te geven dat hij meer voor elkaar krijgt dan een ander.

REACTIE GEMEENTE

Participatie

Wij betreuren het dat de beleving van de gesprekken tussen initiatiefnemer en de omwonende erg verschillend is. Er kan door de gemeente in ieder geval wel worden vastgesteld dat er informerende gesprekken hebben plaatsgevonden.

Op basis van de geuite zienswijze merken wij echter op dat het participatieproces niet naar de tevredenheid van de omwonende is doorlopen. Mede om die reden heeft de indiener van de zienswijze zich genoodzaakt gevoeld om in het kader van de zienswijze bezwaren te uiten.

Het feit dat het participatieproces door verschillende partijen anders is beleefd, vormt echter geen beletsel om tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan over te gaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende verantwoord dat het bestemmingsplan voldoet aan het relevante ruimtelijke beleid, en haalbaar is vanuit het oogpunt van verschillende milieu- en omgevingsaspecten;

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.

Aanpassing: Paragraaf 7.1 van de toelichting wordt anders geformuleerd, zodat kennelijke onjuistheden in de bewoordingen zijn geschrapt:

Initiatiefnemer heeft voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage werd gelegd met alle direct omwonenden gesproken over zijn plannen en onderhavig bestemmingsplan. Initiatiefnemer is daarvoor bij alle omwonenden langs geweest en heeft het initiatief aan hen toegelicht.

Deze aanpassing van de toelichting leidt niet tot gewijzigde vaststelling.

Steekpenningen

De opmerking over steekpenningen is suggestief en wordt door de indiener niet nader onderbouwd en kunnen wij niet plaatsen. Hierop kunnen wij om die reden ook niet verder ingaan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Indiener 4

Ontvangen: 26 mei 2021

Indiener geeft aan meerdere keren contact te hebben gehad met de gemeente. Indiener heeft geen antwoorden gekregen op zijn vragen doordat degene die hier over gaat helaas ziek was door het corona virus, vandaar een schriftelijke zienswijze.

Indiener merkt op dat initiatiefnemer inderdaad langs is geweest om te vertellen dat hij ging bouwen op Turfweg 10a, echter heeft hij geen concrete plannen laten zien, laat staan bouwtekeningen, deze zijn pas online ter beschikking gekomen na de aankondiging van de gemeente Noordenveld, dus dat er geen bezwaren zouden zijn klopt niet volgens indiener.

Indiener geeft aan dat volgens hem de grenzen zoals aangegeven op de schetsen tussen Turfweg 10a en Turfweg 10 niet kloppen. Indiener wil hierover graag duidelijkheid.

Indiener is van mening dat er overlast voor zijn bedrijvigheid gaat ontstaan door zowel de bouw alsook de bewoning met garage van Turfweg 10a vooral t.o.v. het lesgeven in mijn paardenbak als het trainen hierin met paarden, de paardenbak grenst aan het perceel van Turfweg 10a. Indiener stelt dat afstand tussen de paardenbak en het woonhuis Turfweg 10a maar 30 meter is en de afstand naar de garage van 10a nog minder, (paarden zijn van nature vluchtdieren dus gebaat bij een rustiger trainingsomgeving).

Indiener geeft aan dat tevens de kans bestaat dat de training van paarden en het lesgeven in de buitenbak overlast zou kunnen veroorzaken voor de bewoners van Turfweg 10a. Indiener wil de zekerheid dat er nadien geen procedures of dergelijke tegen de activiteiten aangespannen kunnen worden.

Volgens indiener is de bomenwal die tussen perceel Turfweg 10a en 10 staat door de voormalige eigenaren in een door hen gedempte sloot geplaatst, en bestaat uit esdoorns. Deze bomensoort is nadien zeer gevaarlijk gebleken voor paarden, indien de zaden of jonge enten door paarden worden gegeten kan dat lijden tot "atypische myopathie"(deze ziekte tast het zenuwstelsel aan vaak met de dood tot gevolg). Indiener zou daarom de esdoorns gekapt willen hebben, de sloot hersteld zien worden of beplanting geplaatst zien die geen gezondheidsgevaar voor de paarden oplevert.

REACTIE GEMEENTE

Maatschappelijk draagvlak

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie onder 2.3.

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting. Een aanpassing van de toelichting leidt niet tot gewijzigde vaststelling.

Grenzen verkeerd aangegeven

Indiener van de zienswijze doelt hier op de meest zuidoostelijke grens van het plangebied, van Turfweg 10A. De afbakening van het plangebied van de toelichting correspondeert niet met de grens van het plangebied van de verbeelding.

Indiener stelt terecht dat de afbakening van het plangebied op verschillende plaatsen in de toelichting niet juist. Echter de afbakening van het plangebied op de verbeelding (plankaart) is wel juist.

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting en de landschappelijke inpassing, in die zin dat de afbakening van het plangebied in alle figuren wordt aangepast aan de juiste plangrens volgens de verbeelding. Aanpassing van de toelichting leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanpassing van de landschappelijke inpassing leidt wel tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Overlast bedrijvigheid en afstand paardenbak

De VNG heeft in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009 normen voor zonering opgenomen die voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen zorgen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

In de omgeving van het plangebied aan de Turfweg bevindt zich een mengeling van onder meer woonfuncties, agrarische bedrijven en bedrijvigheid die aan het buitengebied gebonden is in ten hoogste milieucategorie 2. De grootste richtafstand voor functies in milieucategorie 2 bedraagt 30 m.

Het perceel van indiener heeft de bestemming 'Bedrijf-Buitengebied gebonden'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan en bestaande bedrijven. Het bedrijf van indiener, een spring- en handelsstal, valt onder categorie 3.1.

Bij een dergelijk bedrijf gelden de volgende richtafstanden tot woningen:

Geur	50 meter
Stof	30 meter
Geluid	30 meter
Gevaar	0 meter

De afstanden in de VNG brochure zijn indicatief. Dat betekent dat er in principe aan moet worden voldaan maar dat afgeweken mag worden als goed onderbouwt wordt dat er geen sprake van overlast zal zijn.

Hierbij wordt naar twee zaken gekeken.

De ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en het woon- en leefklimaat in de woning.

Allereerst de ontwikkelingsruimte van het bedrijf. Met het onderhavige plan wordt een woning mogelijk gemaakt aan de Turfweg 10a. Aan de andere zijde van het perceel (bedrijf) van indiener staat ook een woning (Turfweg 8). De afstand van deze woning tot het bouwvlak van het bedrijf van indiener bedraagt circa 30 meter. Daarmee wordt de potentiële uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijf reeds beperkt. Het toevoegen van een nieuwe woning op, in dit geval, iets grotere afstand zorgt niet voor een extra beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Het bedrijf van indiener wordt daarmee niet extra beperkt in de bedrijfsvoering.

Wat betreft het woon- en leefklimaat van de woning aan de Turfweg kan worden opgemerkt dat de grootste afstand van 50 meter wordt veroorzaakt door het aspect geur. Deze geur is in het geval van een paardenhouderij afkomstig van de mestplaats en eventueel de stallen. De afstand van het bouwvlak van indiener waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd en het bouwvlak waarbinnen de woning van initiatiefnemer mag worden gebouwd bedraagt meer dan 50 meter. De mestplaat van indiener ligt ook op meer dan 50 meter van het bouwvlak van de woning.

Enige punt wat daarbij opgemerkt kan worden is dat indiener in de huidige situatie zijn mestplaat zou kunnen verplaatsen. Aangezien deze volgens de regels van het bestemmingsplan niet binnen het bouwvlak hoeft te worden gebouwd. In een worstcase scenario zou de afstand tussen mestplaat en woning van 35 meter worden. De locatie waar de mestplaat dan zou komen is bedrijfstechnisch niet logisch en het is gezien de situering van de huidige mestplaats ten opzichte van de stallen ook zeer onwaarschijnlijk dat deze verplaatsing zou plaatsvinden. Om deze reden is positionering van een nieuwe woning ten opzichte van de paardenhouderij ruimtelijk verantwoord, waarbij de bedrijfsvoering niet onevenredig wordt belemmerd.

Wat betreft de afstand van de paardenbak kan worden opgemerkt. Dat het beleid van de gemeente Noordenveld, zoals in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen, stelt dat er een minimale afstand van 30 meter tussen een paardenbak en een woning moet zijn. Dat is in dit geval aan de orde. Het bijgebouw telt niet mee bij deze berekening omdat daar geen functies ten behoeve van de woning, als badkamer, slaapkamer o.i.d. in mogen komen.

Daarbij merken we op dat over de inrit van de woning niet meer dan normaal voor een woning mag worden gebruikt. Aan de andere kant van de paardenbak ligt de oprit van indiener zelf. Door het bedrijfsmatige karakter zal hier meer verkeer over heen gaan dan over de oprit bij de woning.

Vanuit de omliggende milieubelastende functies zijn er daarmee geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied. Deze onderbouwing zullen wij in de toelichting opnemen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg met indiener te willen gaan over de periode waarin gebouwd wordt om zo overlast naar beide partijen zoveel mogelijk te proberen te voorkomen.

Esdoorns

De esdoorns staan er al. Initiatiefnemer gaat graag met indiener in gesprek om deze, voor de paarden, onwenselijke situatie te beëindigen.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting. Aanpassing van de toelichting leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.5 Indiener 5

Ontvangen: 26 mei 2021 schriftelijk en 4 mei 2021 mondeling

De advocaat van de indieners van de zienswijze heeft namens hun cliënt, hierna indieners, een zienswijze ingediend. Daarnaast hebben indieners een mondelinge zienswijze ingediend. Omdat beide zienswijzen grotendeels overeenkomen hebben we ze onderstaand samengevoegd.

Indieners kunnen zich met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan niet verenigen en wensen daarom hun zienswijze kenbaar te maken.

Totstandkoming bestemmingsplan Turfweg 10a en De Ring 15

In de eerste plaats merken indieners op dat de totstandkoming van het bestemmingsplan op zijn minst bevreemding wekt. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat vermeld dat op het perceel aan de Turfweg 10a momenteel een aantal vervallen gebouwen staan waar asbest in te vinden is. Indieners kunnen zich op zichzelf genomen vinden in de opmerking dat het geheel onverzorgd oogt en uit de toon valt met de rest van de omgeving, maar dat heeft wel een duidelijke oorzaak. De vervallen staat van de gebouwen is veroorzaakt door de initiatiefnemer van het perceel, die reeds enige tijd geleden is begonnen met het slopen van de panden en het kappen van de historische houtwal. Daarmee loopt de initiatiefnemer erg op de zaken vooruit. In dat verband is volgens indieners relevant dat initiatiefnemer bijvoorbeeld ook al schuren heeft gesloopt, asbest heeft verwijderd en een rioolaansluiting heeft aangelegd. De houtwal is al grotendeels verwijderd, en het zal waarschijnlijk vele jaren duren voordat de houtwal weer enigszins lijkt op zoals het was. In 2021 heeft initiatiefnemer bovendien al een omgevingsvergunning aangevraagd voor een woonunit, die hij later weer heeft ingetrokken.

Het bevreemdt indieners dat initiatiefnemer het bij de gemeente doet voorkomen alsof hij herhaaldelijk alle plannen tot in detail met omwonenden heeft besproken en dat alle omwonenden zouden overlopen van enthousiasme. Dat is volgens indieners volstrekt bezijden de waarheid. Initiatiefnemer is twee keer kort bij indieners geweest; een keer om de plannen aan te kondigen en een keer om mee te delen dat de plannen binnenkort in de krant zouden staan.

Indieners kunnen zich gelet op voorgaande omstandigheden niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente en initiatiefnemer het bestemmingsplan er door heen willen drukken.

Onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving

In de tweede plaats menen indieners dat de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefomgeving. De gemeente gaat

daaraan ten onrechte voorbij en lijkt de belangen van indieners en andere omwonenden uit het oog te zijn verloren. Onder het vigerende bestemmingsplan heeft de grond een agrarische bestemming die al geruime tijd niet wordt uitgevoerd, behoudens de hobbymatige Paardenhouderij. Indieners ervaren daardoor relatief weinig overlast. Dat zal bij een wijziging naar de bestemming Wonen volgens indieners behoorlijk veranderen.

Indieners voorzien veel overlast. Indieners vrezen met name voor de overlast van de nieuwe ontsluiting en de tweede oprit. Er is, anders dan de gemeente meent, onvoldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die het gevolg zijn van het nieuwe bestemmingsplan te kunnen opvangen. Het milieuonderzoek is op dit punt ook onvolledig, omdat daarbij de bestaande oprit niet is betrokken.

Daarnaast zal volgens indieners de geluidshinder toenemen door meer verkeersbewegingen, en zal er overlast ontstaan van de autolichten die in het huis van cliënten schijnen als deze auto's het nieuwe huis aan de Turfweg 10a aan- en afrijden. De oprit wordt tevens gebruikt voor laden en lossen. Indiener is bang dat een tweede oprit bedrijfsmatige activiteiten zal stimuleren. Dat leidt dan ook tot een onaanvaardbare aantasting van hun privacy. Naast de oprit komt verder een nieuwe schuur die het uitzicht van indieners zal belemmeren. Op een zomerse dag rustig op het terras zitten is er straks voor indieners niet meer bij. Dat betekent dat ook het uitzicht van indieners zal worden aangetast.

Rechts van de woning van indieners is al een bedrijf gevestigd waar cliënten enige overlast van ervaren. Als er dan ook vanaf de linkerzijde, vanaf nummer 10a, overlast komt, vormt de woning van indieners min of meer het middelpunt van lawaai en het aan- en afrijden van zwaardere voertuigen. Dat leidt er toe dat hun rust zowel buiten als binnen zal worden gestoord.

Ook wijzen indieners op de gevaarlijke situatie die zal ontstaan, nu er zo dicht naast een paardenbak waar overdag en 's avonds les wordt gegeven, een stijging van het aantal verkeersbewegingen zal ontstaan.

De toenemende overlast zal, volgens indieners, uiteindelijk leiden tot een lagere waarde van hun woning.

Strijd met de Ruimte-voor-ruimte-regeling

Indieners menen dat niet aan de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling van het bestemmingsplan buitengebied Noordenveld is voldaan.

Op grond van die regeling moet het volgens indieners gaan om een te beëindigen agrarisch bedrijf en de noodzaak van de bedrijfsbeëindiging moet met een bedrijfsplan worden aangetoond. Op het perceel aan de Turfweg 10a is echter geen agrarisch bedrijf gevestigd dat zal worden beëindigd. Er is ook nooit een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Bovendien is de noodzaak van een eventuele bedrijfsbeëindiging, als er al een agrarisch bedrijf gevestigd zou zijn, niet aangetoond.

Daarnaast menen indieners dat niet is voldaan aan de minimale oppervlakte van de af te breken gebouwen. De gebouwen op het perceel aan de Turfweg 10a hebben een kleinere oppervlakte dan de vereiste 750 m². In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit 'opgelost' door te wijzen op de bebouwing op het perceel aan De Ring 15 en de salderingsregeling. Verwezen wordt naar de Provinciale omgevingsverordening. Dat is volgens indieners echter onjuist. In artikel 48.1 van de vigerende planregels is de ruimte-voor-ruimte-regeling uit het Provinciale omgevingsverordening uitgewerkt. Daarin staat expliciet vermeld: "*Het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen is*

mogelijk om te komen tot de sloopnorm van 750 m². Saldering geeft slechts recht op de bouw van één compensatiewoning."

Met andere woorden: de te slopen bebouwing mag worden opgeteld om tot de oppervlakte van 750 m² te komen, maar dit leidt maar tot één compensatiewoning. Bovendien heeft te gelden dat de gemeente in 2018 aan (toenmalige) belangstellenden bericht dat voor de Ruimte-voor-ruimte-regeling 1.000 m² aan bebouwing zou moeten worden gesloopt. In 2019 is aan een andere geïnteresseerde gemeld:

"Er zijn in deze bestemming geen mogelijkheden voor de bouw van een woning. Het beleid is dat in het buitengebied geen plaats is voor meer woningen, behoudens als dit is geregeld in het bestemmingsplan. In dit geval is dit niet zo."

"Om van de ruimte voor ruimte regeling gebruik te kunnen maken moet minimaal 750 m² landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Indien op een andere locatie landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden is het mogelijk via saldering de gesloopte oppervlakten bij elkaar op te tellen."

De bouw van woningen zorgt er volgens indieners voor dat de ruimtelijke samenhang op het perceel en de landschappelijke inpassing op het perceel niet wordt verbeterd, terwijl dat wel een van de voorwaarden is van de Ruimte-voor-ruimte-regeling.

Tot slot merken indieners op dat geen sprake is van landschappelijk ontsierende gebouwen. Weliswaar ogen de gebouwen op dit moment onverzorgd, maar zoals gezegd is de huidige staat van de gebouwen enkel en alleen te wijten aan de eigenaar van het perceel, die reeds enige tijd geleden is begonnen met het slopen van de panden en het kappen van de historische houtwal. Indieners menen dat het op deze manier omgaan met gebouwen niet mag leiden tot een toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

Gelet op het voorgaande verzoeken indieners de gemeente het ontwerpbestemmingsplan in te trekken en het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld voor zover het de percelen Turfweg 10a en De Ring 15 betreft derhalve niet te wijzigen.

Meerdere eigenaren met zelfde initiatief

Het is volgens indieners een vreemde situatie omdat het perceel aan de Turfweg 10A in één jaar tijd, 2018-2019, van eigenaar is veranderd. Deze eigenaren hadden dezelfde intentie als de huidige eigenaar maar kregen van de gemeente te horen dat op het perceel van Turfweg 10A géén woning mocht worden gebouwd. Hiermee is de huidige eigenaar geconfronteerd en zijn antwoord was: "Ik weet wel hoe ik het voor elkaar moet krijgen".

Waarde woning

Indiener stelt dat de woning minder waard wordt door de eventueel te realiseren woning en bijbehorende opritten en belemmert ons uitzicht en privacy en veroorzaakt daardoor veel overlast.

Riool

Geen reden om het riool aan te sluiten ter voorbereiding. Het plan ligt nog ter inzage en geen toezeggingen gedaan dat het plan daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Huidige eigenaar gaat voorbarig te

werk, alsof hij meer moet weten dan bij de omwonenden bekend is, alsof hij al toezegging heeft van de gemeente. Maar ook alsof het plan al in kannen en kruiken is;

Inrit naast paardenbak

De ingetekende oprit gaat voor gevaarlijke situaties zorgen wanneer deze zo dicht op de naastgelegen paardenbak wordt gerealiseerd. Hier wordt namelijk overdag en 's nachts les gegeven;

Plan opdelen in twee delen

Het plan opdelen in 2 delen, dus Turfweg 10A van De Ring 15 scheiden. Op deze manier heeft het ene adres geen hinder van het andere adres wanneer de plannen voor het ene adres niet tot ten uitvoer kunnen worden gebracht;

REACTIE GEMEENTE

Totstandkoming bestemmingsplan Turfweg 10a en De Ring 15

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we naar de beantwoording onder 2.1.2, 2.2 en 2.3.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Onaanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving

Indieners geven aan overlast te verwachten van de bestemmingswijziging naar 'wonen' aan de Turfweg. Met name van de tweede inrit en de nieuwe ontsluiting verwachten zij overlast. Indieners vergelijken daarbij de situatie met de huidige situatie, een agrarische bestemming die al tijden niet wordt gebruikt. Voor een planologische vergelijking wordt in beginsel niet gekeken naar het huidige gebruik maar het gebruik wat binnen de geldende bestemming mogelijk is.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de impact van de plannen op de omgeving beschreven. Daarbij is ook de vergelijking met de huidige situatie gemaakt. Wij zijn van opvatting dat de situatie verbeterd en dat er, na bouw van de woning aan de Turfweg 10a, sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden en initiatiefnemer.

Wat betreft de situering van de inrit en de verkeersbewegingen is goed gekeken naar de omgeving en de nieuwe functie en de Turfweg. De Turfweg kan de verkeersbewegingen die een nieuwe woning genereert goed aan. Hierbij zijn volgens de planbeschrijving in de toelichting beide inritten meegenomen.

Op het perceel aan de Turfweg 10a is een woning voorzien, er zal dus geen sprake van laden en lossen zijn op de oprit anders dan gebruikelijk bij een woonbestemming. Ook zal er geen zwaar verkeer komen anders dan in de bouwfase. Ook zal er geen sprake van zijn dat initiatiefnemer de ene inrit als oprit en de andere als uitrit gebruikt. Daarnaast krijgt het perceel een woonbestemming waardoor bedrijfsmatige activiteiten beperkt worden tot aan-huis-verbonden werkactiviteiten welke in overeenstemming met de woonbestemming moeten zijn.

Om het gebruik van de bestaande oprit ten behoeve van de woning uit te sluiten hebben we in de regels van het bestemmingsplan een gebruiksregel opgenomen die dit vastlegt.

Dit leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Indiener is bang dat door de plaatsing van de schuur op het perceel van indieners hun uitzicht wordt verstoord en ze niet meer rustig op het terras kunnen zitten. De plaats van de schuur is op de tekeningen op de gewenste plaats weergegeven. De regels van het bestemmingsplan maken het mogelijk de schuur op een andere plek neer te zetten, in ieder geval binnen de aanduiding "bijgebouwen".

Wat betreft het uitzicht merken wij op dat aan de zuidzijde van de Turfweg ter hoogte van onderhavige plangebied en de woning van indieners die daar schuin tegen over ligt een houtwal ligt.

Doordat de woning van indieners recht tegenover de spring- en handelsstal ligt en er een houtwal aanwezig is die zeker in de zomer, het terrasseizoen, flink in het blad zit is wordt het uitzicht van inwoners door de eventuele plaatsing van de schuur niet meer verstoord dan in de huidige situatie.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Aanpassing regels:

Toegevoegd lid 4.5.1 sub e:

e. Inrit ten behoeve van ontsluiting agrarisch perceel

Het gebruiken van de bestaande inrit aan de westzijde van het perceel aan de Turfweg 10A is uitsluitend toegestaan ten behoeve de ontsluiting van het agrarische perceel aan de zuidzijde van dit perceel.

Op dit punt leidt de zienswijze tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Strijd met de Ruimte-voor-ruimte-regeling

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we naar de beantwoording onder 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 en 2.1.5.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voormalige eigenaren met zelfde intentie

In het verleden is inderdaad meerdere keren een initiatief tot het bouwen van een woning met behulp van de ruimte voor ruimte regeling op het perceel aan de Turfweg 10a gestart. Bij deze initiatieven is aan de op dat moment geldende wet en regelgeving getoetst. Initiatiefnemer heeft in dit geval de combinatie met De Ring 15 gezocht waardoor een plan is ontstaan wat past binnen de huidige regelingen. Om dat vast te leggen wordt onderhavige procedure gevoerd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Woning minder waard

Wat betreft de opmerking over oprit, uitzicht en privacy verwijzen wij naar onze hiervoor opgenomen reactie op de zienswijze van indiener.

Wat betreft de opmerking over de waarde van de woning willen wij verwijzen naar de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Riool

De aanleg van een riool aansluiting is niet aan de procedure van het bestemmingsplan gekoppeld. Dat initiatiefnemer hiermee vooruitloopt op besluitvorming op het bestemmingsplan is voor eigen risico.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inrit naast paardenbak

Zie onze reactie onder 2.4.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Plan opdelen in twee delen

De plannen zijn door het gebruik maken van de ruimte-voor-ruimteregeling onlosmakelijk met elkaar verbonden. Opdelen is dan ook geen optie.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtelijke aanpassingen

Verbeelding

- Voor het deel van het plangebied gelegen aan de Turfweg 10A is per abuis op de verbeelding de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting (paragraaf 4.1 Archeologie en cultuurhistorie) is omschreven dat dit wel moet. Daarom wordt de verbeelding op dit punt aangepast.

Aanpassing: op de verbeelding wordt op het deel van het plangebied gelegen aan de Turfweg 10A de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen.

Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

- De voormalige boerderij op het perceel aan de Ring 15 hoort volgens de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Wonen – Boerderij' te krijgen. Deze bestemming is specifiek voor voormalige boerderijen.

Aanpassing: op de verbeelding wordt op het deel van het plangebied gelegen aan de Ring 15 voor de voormalige boerderij de bestemming 'Wonen - Boerderij' opgenomen.

Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Regels

- De voormalige boerderij op het perceel aan De Ring 15 hoort volgens de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Wonen – Boerderij' te krijgen. Deze bestemming is specifiek voor voormalige boerderijen. Dit is ook in de juridische toelichting in paragraaf 5.2 verwerkt. Daarnaast is de bijlage Staat van Bedrijven opgenomen

Aanpassing: in de regels is de bestemming 'Wonen - Boerderij' opgenomen en de Staat van Bedrijven als bijlage.

Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

- Artikel 1 begrippen:

- lid 1.1 woord bestemmingsplan ontbrak, dit hebben we toegevoegd.

Aanpassing:

1.1 plan: het bestemmingsplan Turfweg 10a en de Ring 15 in Leutingewolde met identificatienummer NL.IMRO.1699.BP082-vg01 van de gemeente Noordenveld.

- Lid 1.40 druiplijn is verwijderd omdat het begrip gootlijn hetzelfde regelt.
- Lid 2.3 de inhoud van een bouwwerk: de buitenzijde van een gevel is vervangen voor "de buitenwerkse gevelvlakken"
- Lid 2.4 bouwhoogte van een bouwwerk: toegevoegd luchtbehandeling- en liftinstallaties.
- Lid 2.8 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens: gebouw is vervangen door bouwwerk.
- Lid 4.2.3 sub g als volgt aangepast:

4.2.3, sub g: de dakhelling van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt bij het toepassen van een kap ten minste 30° en ten hoogste 60°, waarbij het gebouw bij het

~~bouwen op de bouwperceel- en/of erfgrans ten minste is voorzien van een hellend dakvlak evenwijdig aan die bouwperceel en/of erfgrans.~~

Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Toelichting

- In de toelichting in Hoofdstuk 2 planbeschrijving onder het kopje Ruimte voor ruimte-regeling en in paragraaf 3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat de ruimte voor ruimte regeling in artikel 3.23 van de Provinciale omgevingsverordening staatstaat. Dit is niet correct en moet artikel 2.16 zijn.

De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Aanpassing:

Hoofdstuk 2: Een belangrijk ruimtelijk beleidskader voor voorliggend initiatief is de Ruimte voor Ruimte regeling, artikel 2.16 uit de Provinciale omgevingsverordening.

Paragraaf 3.2.2: Een belangrijk ruimtelijk beleidskader is de Ruimte voor Ruimte regeling, artikel 2.16 uit de Provinciale omgevingsverordening.

- Op het perceel Turfweg 10 is in het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld de bestemming 'Bedrijf-Buitengebied gebonden' opgenomen. In paragraaf 4.7 Milieuzonering van de toelichting is geen afweging opgenomen over de invloed van een nieuwe woning aan de Turfweg 10A op deze bestemming en vice versa. De toelichting wordt daarom met onderstaande onderbouwing aangevuld.

Aanpassing: het perceel aan de oostkant van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf-Buitengebied gebonden'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan en bestaande bedrijven. Het bedrijf, een spring- en handelsstal, valt onder categorie 3.1.

Bij een dergelijk bedrijf gelden de volgende richtafstanden tot woningen:

Geur	50 meter
Stof	30 meter
Geluid	30 meter
Gevaar	0 meter

De afstanden in de VNG brochure zijn indicatief. Dat betekent dat er in principe aan moet worden voldaan maar dat afgeweken mag worden als goed onderbouwt wordt dat er geen sprake van overlast zal zijn.

Hierbij wordt naar twee zaken gekeken.

De ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en het woon- en leefklimaat in de woning.

Allereerst de ontwikkelingsruimte van het bedrijf. Met het onderhavige plan wordt een woning mogelijk gemaakt aan de Turfweg 10a. Aan de andere zijde van het bedrijf staat ook een woning (Turfweg 8). De afstand van deze woning tot het bouwvlak van het bedrijf bedraagt circa 30 meter. Daarmee wordt de potentiële uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijf reeds beperkt. Het toevoegen van een nieuwe woning op, in dit geval, iets grotere afstand zorgt niet voor een extra beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Het bedrijf wordt daarmee niet extra beperkt in de bedrijfsvoering.

Wat betreft het woon- en leefklimaat van de woning aan de Turfweg kan worden opgemerkt dat de grootste afstand van 50 meter wordt veroorzaakt door het aspect geur. Deze geur is in het geval van een paardenhouderij afkomstig van de mestplaats en eventueel de stallen. De afstand van het bouwvlak van het bedrijf waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd en het bouwvlak waarbinnen de woning van initiatiefnemer mag worden gebouwd bedraagt meer dan 50 meter. De mestplaats van het bedrijf ligt ook op meer dan 50 meter van het bouwvlak van de woning.

Enige punt wat daarbij opgemerkt kan worden is dat het bedrijf in de huidige situatie zijn mestplaats zou kunnen verplaatsen. Aangezien deze volgens de regels van het bestemmingsplan niet binnen het bouwvlak hoeft te worden gebouwd. In een worstcase scenario zou de afstand tussen mestplaats en woning van 35 meter worden. De locatie waar de mestplaats dan zou komen is bedrijfstechnisch niet logisch en het is gezien de situering van de huidige mestplaats ten opzichte van de stallen ook zeer onwaarschijnlijk dat deze verplaatsing zou plaatsvinden. Om deze reden is positionering van een nieuwe woning ten opzichte van de paardenhouderij ruimtelijk verantwoord, waarbij de bedrijfsvoering niet onevenredig wordt belemmerd.

Wat betreft de afstand van de paardenbak kan worden opgemerkt. Dat het beleid van de gemeente Noordenveld, zoals in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen, stelt dat er een minimale afstand van 30 meter tussen een paardenbak en een woning moet zijn. Dat is in dit geval aan de orde. Het bijgebouw telt niet mee bij deze berekening omdat daar geen functies ten behoeve van de woning, als badkamer, slaapkamer o.i.d. in mogen komen.

- Op het perceel Turfweg 11 is in het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen. In paragraaf 4.7 Milieuzonering van de toelichting is geen afweging opgenomen over de invloed van een nieuwe woning aan de Turfweg 10A op deze bestemming en vice versa. De toelichting wordt daarom met onderstaande onderbouwing aangevuld.

Aanpassing: Op het perceel Turfweg 11 is in het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' opgenomen. Op dit perceel wordt al enige tijd geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Voor de planologische haalbaarheid van de compensatiewoning aan de Turfweg 10a dient rekening te worden gehouden met de

planologische situatie, ofwel de in het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld (maximaal) toegestane mogelijkheden.

Ter plaatse van Turfweg 11 is agrarische bedrijvigheid toegestaan zowel in de vorm van akkerbouwbedrijven als veehouderijbedrijven (niet zijnde intensieve veehouderij). Hiervoor dient in het kader van milieuzonering een richtafstand van 100 meter te worden aangehouden. Aan deze richtafstand tot de beoogde nieuwe woning wordt niet voldaan. De afstand tussen het bestemmingsvlak aan de Turfweg 10a en Turfweg 11 voldoet niet aan deze afstand.

De vestiging van een nieuw bedrijf op de locatie Turfweg 11 wordt echter in de huidige situatie reeds beperkt door de aanwezigheid van de al aanwezige woningen rondom de locatie. In de richting van Turfweg 10a worden de uitbreidingsmogelijkheden namelijk reeds belemmerd door de (bedrijf)woningen Turfweg 8 en 10. Aangezien de beoogde nieuwe woning aan de Turfweg 10a in elk geval op grotere afstand wordt gebouwd dan de bestaande (bedrijfs)woning aan Turfweg 10. Om die reden mag worden gesteld dat het toevoegen van een nieuwe woning aan Turfweg 10a niet extra belemmerend werkt voor de planologische mogelijkheden van Turfweg 11. Om deze reden is positionering van een nieuwe woning ten opzichte van de agrarische bestemming ruimtelijk verantwoord, waarbij de bedrijfsvoering niet nader wordt belemmerd.

- Op 1 juni 2021 is de Gids Omgevingskwaliteit vastgesteld. Deze vervangt de Welstandsnota. Vaststelling was na er inzage legging van onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Volledigheidshalve hebben we de toelichting aangepast. Paragraaf 3.4.4 is als volgt aangepast:

Aanpassing:

3.4.4 Gids Omgevingskwaliteit

De Gids Omgevingskwaliteit van de gemeente Noordenveld is op 1 juni 2021 vastgesteld en vervangt de Welstandsnota uit 2008. In de Gids Omgevingskwaliteit staat wat de basisprincipes van de gemeente Noordenveld zijn:

- Het gebouw heeft een helder ontwerpidee
- Het gebouw past op de plek
- Het gebouw is zorgvuldig vormgegeven

De basisprincipes worden aangevuld met gebiedsprincipes, op maat gemaakte principes voor de verschillende gebieden in Noordenveld. Daarnaast zijn er soms gebieden in ontwikkeling, bijvoorbeeld een nieuwbouwwijk. Voor deze ontwikkelingsgebieden is of wordt een apart kwaliteitsplan opgesteld. Als een ontwikkelingsgebied klaar is, vervalt het kwaliteitsplan en wordt het gebied onderdeel van een van de elf gebieden van de Gids Omgevingskwaliteit.

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de in de gids genoemde ontwerpprincipes en zal door de Adviescommissie worden beoordeeld.