

Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Oostindie Zuid

1 Ontvangen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Oostindie Zuid, het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerpbeeldkwaliteitplan Oostindie Zuid hebben van 22 november 2021 tot en met 3 januari 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om gedurende deze termijn bij de raad een zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen is gebruik gemaakt door:

	Naam	Adres	Ontvangstdatum
Reclamant 1	Stichting Univé Rechtshulp	Postbus 557 9400 AN ASSEN	31 december 2021
Reclamant 2	Fam. [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	8 december 2021
Reclamant 3	Agrifirm NWE BV	Noordeinde 31 7941 AS MEPPEL	31 december 2021
Reclamant 4	Stichting Quadraten	Postbus 10 9860 AA GROOTEGAST	28 december 2021 Ingetrokken 13 januari 2022

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden:
De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Aangezien de zienswijze van Stichting Quadraten na overleg ingetrokken is, wordt deze inhoudelijk niet behandeld in deze nota.

2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld:

Reclamant 1	
Samenvatting zienswijze	Reclamant vreest een aantasting van privacy en uitzicht Reclamant doet een suggestie voor een andere locatie voor woningbouw Reclamant vraagt naar een onderbouwing dat het helofytenveld niet meer nodig is
Bijlagen	-
Beoordeling zienswijze	<u>Privacy en uitzicht</u> De gemeente erkent dat planvorming voor woningbouw in dit gebied invloed heeft op bestaande percelen, ook daar waar het gaat om privacy. In de planopzet is daar expliciet rekening mee gehouden. Zo is bijvoorbeeld een 20 meter brede waterbuffer tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Oostindischewijk geprojecteerd. Daarnaast is de keuze gemaakt het gebied ten oosten van de verlengde straat Appelboom groen te houden en niet te bebouwen. Ook deze keuze komt ten goede aan de omgeving van de bestaande percelen. De wijze waarop de weg en de nieuwe woningen in het gebied zijn gepositioneerd biedt in samenhang met de waterbuffer en het groen naar de mening van de gemeente voldoende waarborgen voor de privacy op het eigen perceel. De gemeente heeft eind april-begin mei 2022 een aantal digitale inloopsessies georganiseerd waarin het stedenbouwkundig plan Oostindie-Zuid en de gedachte daarachter is gepresenteerd en gemotiveerd. Reclamant was bij één van die sessies aanwezig. De opmerkingen van reclamant en zijn buurtgenoten waren voor de gemeente aanleiding om tweemaal met hen om tafel te gaan om ideeën en suggesties te bespreken. Toegezegd is de uitstraling van de nieuwe woningen

	langs de rand te laten aansluiten op de woningen aan de Oostindischewijk, door de goothoogte te verlagen naar max. 3,5 meter (was 6). Ook is toegezegd te bekijken of in de bocht van de weg nog afschermende beplanting zou kunnen worden aangebracht. Aan beide toezeggingen is voldaan. In het bestemmingsplan is de lagere goothoogte opgenomen en de beplantingstrook is in het stedenbouwkundig plan opgenomen. De gemeente heeft reclamant aangeboden met hem te kijken naar aanvullende mogelijkheden op zijn perceel maar daar wenste hij geen gebruik van te maken. <u>Alternatieve locatie</u> De in de brief aangehaalde kaart betreft een schematische weergave van bebouwingsstructuren in de verschillende deelgebieden en is derhalve een schematische aanzet tot het ontwerp. Om de relatie met Terheijl te versterken is de keuze gemaakt het gebied ten oosten van de verlengde straat Appelboom ("het driehoekje" waaraan in de brief gerefereerd wordt) groen te houden en niet te bebouwen. Deze keuze komt ten goede aan de omgeving van de bestaande percelen. Een uitwerking conform de schematische weergave zou naar de mening van de gemeente hebben geleid tot een lagere ruimtelijke kwaliteit en daarnaast niet tot minder zicht op het perceel van reclamant. <u>Helofytenfilter</u> In 2014 is bekend geworden dat het zuidelijke helofytenfilter niet hoeft te worden aangelegd. In de diverse bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van de wijk Oostindie is steeds het watersysteem in de gehele wijk Oostindie omschreven. In de waterparagraaf behorend bij het bestemmingsplan Leek – Oostindie (vastgesteld op 14 januari 2015) is vermeld: <i>"Volgens de oorspronkelijke plannen moet er nog een tweede helofytenfilter worden aangelegd. Deze was gepland aan de zuidzijde en had als doel het zuiveren van het water dat vanuit het landelijk gebied het bestemmingsplan binnenstroomt.</i> <i>In de periode januari 2004 tot en met december 2013 is de waterkwaliteit op 3 punten binnen het bestemmingsplan gemonitord. Het betreft de volgende drie punten:</i> <i>1. De hoofdwatgang aan de zuidkant van het plan. Bij dit meetpunt stroomt het water vanuit het landelijk gebied het bestemmingsplan in.</i> <i>2. Het petgat bij het noordwestelijk gelegen helofytenfilter. Dit is het lozingspunt van het helofytenfilter.</i> <i>3. Het lozingspunt op het Leeksterhoofddiep. Dit is het punt waar het water het bestemmingsplan weer verlaat.</i> <i>Uit de meetgegevens blijkt dat de waterkwaliteit binnen de plangrenzen goed is. Het water bij meetpunt 1 heeft een kwaliteit die acceptabel is voor stedelijk water. Het water bij meetpunt 2 en 3 is van uitstekende kwaliteit. Uit de meetgegevens blijkt geen noodzaak voor het aanleggen van een tweede helofytenfilter zoals oorspronkelijke het plan was.</i> <i>Met het waterschap is overeengekomen dat het tweede filter niet zal worden aangelegd."</i> In de waterparagraaf van het bestemmingsplan Oostindie De Hoven (vastgesteld op 1 maart 2017) is ook benoemd dat aanleg van het zuidelijke helofytenveld niet meer noodzakelijk is.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze ongegron d te verklaren.
Voorgestelde wijziging	Geen.

Reclamant 2	
Samenvatting zienswijze	Reclamant vreest een aantasting van privacy en rust en verzoekt om de afstand tot de bebouwing te vergroten.
Bijlagen	-
Beoordeling zienswijze	Zie beoordeling zienswijze reclamant 1 onder tussenkop Privacy en uitzicht.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze ongegrond te verklaren.
Voorgestelde wijziging	Geen.

Reclamant 3	
Samenvatting zienswijze	Reclamant is niet tegen de voorgenomen woningbouw als zodanig, maar kan de afweging die gemaakt is in relatie tot de aanwezigheid van een verhoogd risico op longontstekingen niet volgen. Hij verwijst hierbij naar de lopende beroepsprocedure tegen een uitbreidingsvergunning voor de geitenhouderij, waarin het college volgens hem heeft gemotiveerd en verdedigd dat die uitbreiding wel zou moeten kunnen plaatsvinden. Reclamant verwacht dat, bij een negatief oordeel van de rechter, de voorgenomen bouw van woningen een verzwarende omstandigheid zal zijn om in de toekomst ontwikkelingen van het bedrijf mogelijk te maken. Hieraan wordt volgens hem in de toelichting van het bestemmingsplan voorbij gegaan.
Bijlagen	-
Beoordeling zienswijze	<u>GGD-advies</u> Uit onderzoek naar het verband tussen veehouderij en gezondheid van omwonenden komt naar voren dat mensen die binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij wonen meer kans hebben op longontsteking dan gemiddeld. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van dit verhoogde gezondheidsrisico, adviseert de GGD terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen zoals woningen. Dit advies is voor de raad aanleiding geweest tot het vaststellen van het facetbestemmingsplan 'Geitenhouderij' op 29 september 2021. Met dit inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan worden alle aanleg-, bouw- en gebruiksactiviteiten die betrekking hebben op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen tegengehouden. Dit kan heroverwogen worden indien de uitkomsten van het nader onderzoek daar aanleiding toe geven. <u>Beroep uitbreidingsvergunning</u> Reclamant heeft op 22 maart 2019 een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) aangevraagd die voorziet in een uitbreiding van zijn bedrijf met 190 geiten. Beoordeling en besluitvorming over deze aanvraag heeft plaatsgevonden op basis van de op dat moment geldende regels. Bij de rechtbank is beroep aangetekend tegen de op 10 december 2019 verleende OBM. Het aangevochten besluit tot

	verlening van de gevraagde OBM moet beoordeeld worden aan de hand van het recht zoals dat gold ten tijde van dat besluit. <u>Overweging bestemmingsplan</u> In de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende bijlage 11 is uitgebreid ingegaan op het verhoogde risico op longontstekingen door geitenhouderijen en de afweging die gemaakt is om binnen het aandachtsgebied van 2 kilometer toch woningbouw te plegen. Kort samengevat is geconcludeerd dat: - Het uitbreidingsplan nodig is om te voorzien in een urgente behoefte aan nieuwe woningen. - Buiten een straal van 2 km rond de geitenhouderij geen mogelijkheden voor uitbreiding aanwezig zijn om in de betreffende vraag te voorzien. - Door niet dichterbij te bouwen dan reeds bestaande gevoelige functies voorkomen wordt dat eventuele toekomstige maatregelen om gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan eventuele toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. - In de huidige situatie al diverse reguliere woningen aanwezig zijn op veel kortere afstand dan de geplande woningen. - De verhoogde kans op longontsteking bij woningbouw op de beoogde locatie zeer gering is. <u>Conclusie</u> Uit het vorenstaande mag duidelijk worden dat in de afweging om al dan niet binnen het aandachtsgebied van 2 kilometer rond de geitenhouderij woningbouw toe te staan wel degelijk rekening is gehouden met de belangen van reclamant. Reclamant wordt door de voorgenomen woningbouw vanaf circa 1 kilometer van de geitenhouderij niet verder in zijn bedrijfsvoering of ontwikkelmogelijkheden beperkt. Die beperking is feitelijk al aanwezig doordat op veel kortere afstand van zijn geitenhouderij al bestaande gevoelige objecten aanwezig zijn. Daarnaast staat het facetbestemmingsplan 'Geitenhouderijen', waartegen reclamant overigens geen zienswijze en/of beroep heeft ingesteld, een verdere uitbreiding van zijn bedrijfsactiviteiten reeds in de weg.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze ongegron d te verklaren.
Voorgestelde wijziging	Geen.