

Reactienota Zienswijze- Wijzigingsplan Lytse Wei 8 Ternaard

Regels

1. Artikel 3.1. is aan de regels van het ontwerp wijzigingsplan toegevoegd. Bij een wijzigingsplan kunnen geen regels worden toegevoegd. Een bestemmingplanprocedure is de aangewezen procedure.

Reactie

Zienswijze ongegrond. Er staat geen rechtsregel aan in de weg dat in een wijzigingsplan aanvullende bepalingen worden opgenomen ten opzichte van de bepalingen die voor de toegekende bestemming gelden, mits daarbij de regels van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan hierbij in acht worden genomen. De voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 3.1. van de planregels vormt een nadere uitwerking en borging van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 3.6.5. c van het bestemmingsplan Bûtengebiet. En bevat geen nieuwe materiële norm. Zie hiervoor ook jurisprudentie 201601574/2/R2 en 201308390/1/R2 en 201609524/3/R6 .

In de vast te stellen versie van het wijzigingsplan zijn, naast de voorwaardelijke verplichting voor landschap, nog extra regels toegevoegd over:

- Opnemen voorwaardelijke verplichting voor lichthinder om te voldoen aan het inpassingsplan (artikel 3.4.3.);
- Opnemen voorwaardelijke verplichting hoofdontsluitingsweg Hollewei (artikel 3.4.4.); en:
- Aanpassen bestemmingsomschrijving door uitsluitend een grondgebonden agrarisch akkerbouwbedrijf toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' artikel 3.1.;

2. De gemeenteraad dient bij de vaststelling van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dongeradeel' te onderzoeken of toepassing van de maximale planologische mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid in beginsel mogelijk is. Is dit voor de huidige locatie i.c.m. de huidige wijzigingsbevoegdheid bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dongeradeel' onderzocht ten aanzien van de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen afwegingscriteria van artikel 3.7.5 sub f en g?

Reactie

Beantwoorden vragen

Artikel 3.7.5. f en g betreffen de mest- en milieuwetgeving die het nieuwe bedrijf mogelijk maken en dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De toelichting en regels zijn aangepast in die zin dat in regels van de bestemmingsomschrijving de agrarische bestemming alleen een volwaardig akkerbouwbedrijf mogelijk maken. Dit is een wijziging in de regels ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

De mest- en milieuwetgeving (3.7.5.f.) is nader onderzocht en toegelicht in de toelichting van het wijzigingsplan in paragraaf 2.4. en de milieu-paragrafen. In het vast te stellen wijzigingsplan wordt alleen de mogelijkheid geboden tot uitoefening van een akkerbouwbedrijf, door het aanpassen van de

doeleinden omschrijving in 'artikel 3. Agrarisch'. De toelichting van het bestemmingsplan is daarop ook aangepast wat betreft de milieu-aspecten. Door het uitsluiten van een veehouderijbedrijf is er geen sprake van uitstoot van fosfaat en is een WnB-vergunning niet nodig is. De diverse milieuaspecten worden nader omschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft 3.7.5.g. is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast en naar aanleiding van de zienswijze uitgebreid. Zie hiervoor paragraaf 2.4. van de toelichting van het bestemmingsplan en hieronder. Er moet gelet worden op de nabijheid van milieugevoelige functies. Het perceel ligt in een gebied dat voornamelijk wordt gebruikt als agrarisch productielandschap en in een omgeving dat vooral uit agrarische (akkerbouw) bedrijven bestaat. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt op de milieutechnische inpasbaarheid van de ontwikkeling ingegaan, waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming. Het plangebied is gelegen in een open landschap. In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de natuurlijke en landschappelijke waarden. De ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan. In het plangebied is geen sprake van archeologische verwachtingen of cultuurhistorische objecten. De wijziging doet dan ook geen afbreuk aan archeologische waarden. In paragraaf 4.9 en 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader op de archeologische en cultuurhistorische waarden ingegaan.

Toelichting

1. Er wordt niet uitgelegd wat voor gebruik het 'stammengebeuren' is, zodat het feitelijke gebruik onduidelijk is.

Reactie

Zienswijze gegrond.

In het bedrijfsplan wordt deze uitleg wel gegeven maar deze was niet aangehecht als bijlage. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere omschrijving gegeven van het stammengebeuren. Dit is een wijziging van de toelichting ten opzichte van het ontwerpplan. Hieronder wordt dit aangehaald als volgt:

"Pootgoedteelt in Nederland is een dure teelt. De teelt wordt onderscheiden in gradaties (klassen Pb1, Pb2, Pb3, Pb4, S, E1, E2, A, B en C). Vanaf Pb1 begint het met een beperkt aantal uitgeselecteerde knollen (miniknollen) welke iedere jaargang worden vermeerderd. De partij wordt daardoor ieder jaar groter. Het stammen gebeuren behelst de klasse Pb1 t/m Pb4. De klassen S t/m C worden afgeleverd. Om de kwaliteit te waarborgen en om insleep van ziektes te voorkomen moeten de hoogste klassen separaat worden bewaard. Vandaar ook de wens om deze uitbreiding van het bestaande bedrijf op de locatie aan de Lytse Wei. Op deze locatie zullen dus de aardappelstammen van de hoogste klassen worden bewaard, gesorteerd en beoordeeld en doordat dit separaat gebeurt van de overige pootgoedteelt van het bedrijf is de kans op besmetting minimaal."

2. Ten aanzien van de nieuwe dienstwoning wordt opgemerkt dat de regels van het ontwerp-wijzigingsplan 1 dienstwoning toestaan. Er is in de bestaande situatie al een woning aanwezig. Verzocht wordt in de planvorming / besluitvorming hiermee rekening te houden. In de toelichting van het ontwerp-wijzigingsplan wordt deze bestaande vergunde woning blijkbaar aangemerkt als 'stenen bijgebouwtje'. In tegenstelling tot de toelichting van het ontwerp-wijzigingsplan is deze huidige woning in de regels in combinatie met de verbeelding niet als bijgebouw aangemerkt, omdat de bestaande woning in het ontwerp-wijzigingsplan een bouwvlak heeft gekregen en in de regels is opgenomen dat gebouwen (en overkappingen) binnen het bouwvlak worden gebouwd. In het Nije Pleats advies is ook te lezen dat er ter plekke een arbeidershuisje aanwezig is. Planologisch wordt met het ontwerp-wijzigingsplan (in de regels) 1 dienstwoning mogelijk gemaakt, feitelijk zullen er 2 woningen aanwezig zijn (dit is ook op te maken uit de verbeelding). Wat is het standpunt van uw college hierin? Heeft de provincie Fryslan het toevoegen van deze tweede woning ter plekke wel juist

beoordeeld, is dit passend binnen het provinciaal beleid, dan wel gemeentelijk woonbeleid? Een dergelijke motivering ontbreekt in alinea 2.1 waarin het beleidskader wordt geschetst.

Reactie

Zienswijze gegrond.

In het voorgaande bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel (vastgesteld 27 juni 2013) was er geen bedrijfswoning mogelijk op het perceel Lytse Wei 8, alleen een veldschuur. Per abuis is in het ontwerp wel een bouwvlak om het stenen gebouwtje gelegd. Er is geen reden om hier een bebouwingsvlak op te leggen, omdat het stenen hokje niet als bedrijfswoning gebruikt wordt. Het bouwvlakje om dit stenen gebouwtje zal van de plankaart worden gehaald. En betreft dus een wijziging van de plankaart ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan.

3. De gemeente is bereid onder voorwaarden mee te werken aan het nieuwbouwplan dat in drie fasen gaat plaatsvinden (1; nieuwe loods t.b.v. het akkerbouwbedrijf / 2: bedrijfswoning / 3: stal voor de melkveehouderij). Te lezen is dat hierbij met name de landschappelijke inpassing van het plan van belang is. Er is een landschappelijk inrichtingsplan (Nije Pleats) opgesteld dat als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd. Deze bijlage ontbreekt in de bekendgemaakte GML op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

Reactie

Zienswijze gegrond.

Per abuis is het Nije Pleatsadvies niet als bijlage bijgevoegd bij het ontwerp-wijzigingsplan. Bij het voorontwerpplan was deze wel aanwezig. We hebben deze opnieuw toegevoegd als bijlage 1 en 2 bij de toelichting en bijlage 1 en 2 bij de regels.

4. De tekst in de verklarende legenda evenals de tekst in de tekening bij de fase I en "fase II tekening is niet leesbaar. Dit geldt ook voor de andere gelijke faseringstekeningen waarnaar wordt verwezen in de toelichting.

Reactie

Zienswijze gegrond.

De inpassingstekening is als bijlage 1 bij de toelichting en regels van het wijzigingsplan in A2 formaat aangehecht en nu goed leesbaar.

5. Blz 6: Hier staat dat vanwege het historisch perspectief de woning in het oosten geprojecteerd zal moeten worden omdat er dan meer recht gedaan wordt aan het landschap etcetera. Er ontbreekt een motivering in het ontwerp-wijzigingsplan waarom de gewenste dienstwoning planologisch in het westen van het bouwperceel is geprojecteerd, de aanwezige woning staat trouwens wel in het oosten.

Reactie

Zienswijze gegrond.

De tekst in de toelichting is blijkbaar niet helemaal compleet overgenomen uit het Nije Pleats advies en daardoor verwarrend. De alinea in het bestemmingsplan staat nu onder 2.2. in de toelichting en luidt als volgt:

De motivering waarom de gewenste dienstwoning in het westen gesitueerd is, is na te lezen in het Nije Pleats advies. Het geldende bestemmingsplan gaat uit van een mogelijkheid tot uitbreiding richting het

westen en het noorden. Echter, doordat het erf op de grens is gelegen van hoog en laag en hierdoor reliëf heeft, naast een belangrijke sloot die gelegen is aan de westzijde, is een uitbreiding van het bedrijf en bedrijfsgebouwen richting het westen en noorden niet gewenst. De uitbreidingsrichting naar het oosten ligt geheel voor de hand. In het Nije Pleats advies is dit nog nader onderbouwd. Ook de motivering voor de nieuwe bedrijfswoning aan de voorzijde, de westzijde van het erf is in het Nije Pleats advies na te lezen. Vanuit historisch perspectief zou de woning in het oosten gesitueerd zijn. Echter, in de nieuwe situatie komt de woning op het voorterrein van het erf, de westzijde, zodat de bedrijfsgebouwen aan de oostzijde op het achtererf gesitueerd kunnen worden

6. Het bedrijfsplan ontbreekt bij de ter inzage liggende stukken. Nu een bedrijfsplan is opgenomen in het afwegingskader bij de wijzigingsbevoegdheid is dit een op de zaak betrekking hebbend stuk dat bij het ontwerp-wijzigingsplan terinzage hoort te worden gelegd. Dit mede i.r.t. mijn zienswijze onder 8 (mogelijke toekomstige bedrijfssplitsing).

Reactie

Zienswijze gegrond.

Er is een bedrijfsplan opgesteld door Kaspers Schingenga makelaars/adviseurs op 26 augustus 2016. Om privéredenen hebben we deze niet volledig achter de stukken gehecht, maar een zakelijke omschrijving van het bedrijfsplan opgenomen in de toelichting in paragraaf 2.4. van het bestemmingsplan. Op verzoek zijn de cijfers in te zien op het gemeentehuis. Een exemplaar van het bedrijfsplan zonder cijfers is aangehecht als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

7. Het plan is een melkveetak / veehouderij aan de Lytse Wei 8 toe te voegen. Een voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat de mest- en milieuwetgeving zich niet verzet tegen het plan. De motivatie die op dit punt wordt gegeven in het ontwerp-wijzigingsplan is als volgt: "de mest- en milieuwetgeving verzet zich niet tegen het plan. In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig die het plan belemmeren op grond van de mestwetgeving. Voor de overige milieuwetgeving wordt verwezen naar de verdere toelichting, onder hoofdstuk 3, waarin de diverse milieuaspecten worden beschreven. De conclusie hiervan is dat de milieuwetgeving onderhavig wijzigingsplan niet belemmeren". Hierover wordt opgemerkt dat niet gekeken is naar een toename van de stikstofdepositie als gevolg van het toevoegen van de melkveetak / melkveehouderij. Ook is niet omschreven of de melkveetak / melkveehouderij een omvang heeft die meldingsplichtig of omgevingsvergunningplichtig o.g.v. het Activiteitenbesluit danwel Wet milieubeheer is. De onderbouwing schiet op deze punten te kort. Op grond van de huidige motivatie is de uitvoerbaarheid ten aanzien van de PAS niet gegarandeerd dan wel in beeld gebracht. .

reactie

zienswijze gegrond.

In het vast te stellen wijzigingsplan zijn de regels aangepast en, door het aanpassen van de doeleinden omschrijving in 'artikel 3. Agrarisch', waardoor alleen een grondgebonden akkerbouw bedrijfsvoering is toegestaan op de locatie. Dit is een wijziging ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is daarop ook aangepast wat betreft de milieu-aspecten. Door het uitsluiten van een veehouderijbedrijf is er geen sprake van uitstoot van fosfaat en is geen Wnb-vergunning nodig. Initiatiefnemer geeft aan dat hij zijn melkveetak niet in de nabije toekomst wil realiseren. Bovendien is er in het nieuwe bouwvlak geen ruimte voor een stal omdat de akkerbouwloods daar komt.

De diverse milieuaspecten worden nader omschreven in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

8. Blz 8: In de toelichting is opgenomen dat de ontsluiting van het bedrijf via de Hollewei gaat i.p.v. over de Fiskbuorren en de Lytse Wei en dat er geen gebruik wordt gemaakt van de Lytse Wei / Fiskbuorren wat positief is voor de omgeving. De Fiskbuorren en de Lytse Wei worden nu gebruikt als (bedrijfs-en woonontsluiting van het agrarisch bedrijf aan het einde van de Lytse Wei, als ontsluiting van de agrarische percelen aan de Lytse Wei door overige agrariërs (landbouwverkeer) en door de direct aanwonenden. Ten aanzien van de toekomst is het niet ondenkbaar dat de bedrijfslocatie aan de Lytse Wei 8 als zelfstandig bedrijf wordt verkocht. Te lezen is, dat de verkeersaantrekkende werking ter plekke van de Lytse Wei 8 als gevolg van onderhavig wijzigingsplan toeneemt met 3-4 vrachtwagens per dag. Het huidige (feitelijk zware en zwaar beladen) agrarische verkeer, dat hoofdzakelijk bestaat uit (te hard rijdende) melkwagens en landbouwverkeer (dat ook te hard rijdt) geeft trillingshinder aan mijn woning, wat daar ook verder van zij is het verzoek nu om aan de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke verplichting toe te voegen dat de bedrijfsontsluiting van de Lytse Wei 8 over de Hollewei gaat, zodat dit juridisch-planologisch ook ten aanzien van de toekomst wordt vastgelegd. Een opname van een alinea in de toelichting van het ontwerp-wijzigingsplan is onvoldoende om de ontsluiting over de Hollewei te garanderen.

Hieraan gerelateerd: vrachtwagens houden niet van keren, feitelijk bestaat de mogelijkheid dat de vrachtwagens de Hollewei gebruiken bij aankomst en de Lytse Wei / Fiskbuorren bij vertrek, of vice versa. Het bedrijfsverkeer dat een gevolg zal zijn van het wijzigingsplan zal rijden via de tom-tom die logisch de Fiskbuorren en de Lytse Wei aan geeft als route naar de Lytse Wei 8.

Hoe wordt voorkomen dat de Lytse Wei / Fiskbuorren gebruikt wordt voor het bouwplan dat bestaat uit de bouw en daarna het gebruik van de nieuwe loods t.b.v. het akkerbouwbedrijf en de bouw en daarna het gebruik van de stal voor de melkveehouderij? (dus zowel het bouwverkeer en het agrarisch bedrijfsverkeer). En, is er voldoende manoeuvreerruimte op het perceel voor de vrachtwagens om te keren zodat het bedrijfsverkeer (vrachtwagens) zowel bij komst als vertrek gebruik maakt van de Hollewei t.a.v. de agrarische bedrijfsvoering (akkerbouwbedrijf en melkveehouder) en de bouw van het hele bouwplan. Wordt feitelijk onmogelijk gemaakt dat het genoemde bedrijfsverkeer van de in- en uitrit gebruik maakt die aansluit op de Lytse Wei?

Reactie

Zienswijze gegrond

Dit punt van de zienswijze bevat veel vragen en opmerkingen die wij hieronder willen beantwoorden. Kern van het punt is dat er nu reeds hinder wordt ervaren van het huidige landbouwverkeer. Allereerst de opmerking dat er alleen een volwaardig grondgebonden akkerbouwbedrijf is toegestaan en er derhalve geen melkwagens van of naar de Lytse Wei 8 zullen rijden.

In de normale situatie van een volwaardig akkerbouwbedrijf rijdt er minder dan 1 trekker combinatie gemiddeld per dag door de Fiskbuorren om de landerijen rondom de locatie aan de Lytse Wei te kunnen bereiken. Echter de werkzaamheden zijn erg seizoensgebonden. Vooral tijdens de oogstperiode (duurt enkele weken) rijden er meerdere trekker combinaties per dag (dit kan oplopen tot enkele tientallen) door de Fiskbuorren met de kans dat dit ook plaatsvindt in de vroege ochtend en late avond. In de nieuwe situatie zal het aantal trekker combinaties dat door het buurtschap Fiskbuorren rijdt ca. 50% minder worden doordat er grotendeels rechtstreeks van- en naar locatie a/d Lytse Wei zal worden gewerkt.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het gewenst om een rechtstreekse verbinding te creëren vanaf het bedrijf naar de Hollewei. Voor de toekomst bestaat de mogelijkheid dat het bedrijf aan een derde wordt verkocht en dan is het "eventuele" voordeel als nevenvestiging van de vestiging in Holwerd weg. Landbouw- en vrachtverkeer zal door het buurtschap Fiskbuorren rijden. Dit is geen goede combinatie vanuit verkeersveiligheid.

Om tegemoet te komen aan de zienswijze en om voor de toekomst te borgen dat het bedrijfsverkeer gebruik zal maken van de Hollewei zijn de regels aangepast. De regels zijn aangepast in die zin dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in het wijzigingsplan (artikel 3.4.4.) dat de hoofdontsluitingsweg voor het bedrijfsverkeer via de Hollewei gaat. Op die manier ontstaat er een juridische borging die geldt voor de eigenaar en opvolgende eigenaren van het perceel. Hierbij wordt

tegemoetgekomen aan de vraag van bezwaarmaakster om dit via een voorwaardelijke verplichting te regelen in het plan.

De toelichting van het wijzigingsplan (paragraaf 4.11) is op dit punt ook aangepast en de verkeersbewegingen en gevolgen daarvan zijn verder uitgebreid omschreven en onderbouwd. Bij de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij specifiek naar deze paragraaf. Uit een bijgevoegde kaart blijkt dat er op het erf voldoende ruimte is om te keren en manoeuvreren. En er is een kaart toegevoegd waarop de verkeersroute visueel in beeld wordt gebracht. De verkeersbewegingen voor het onderhavige bedrijf zijn omschreven. En er wordt een relatie gelegd met eventuele verkeersbewegingen van een willekeurig volwaardig akkerbouwbedrijf en de effecten daarvan op de Hollewei en de capaciteit van de weg.

Bij het verlenen van de vergunning voor het bouwen van de gebouwen zal de gemeente het adres van het perceel wijzigen, zodat er een adressering aan de Hollewei komt.

9. Blz 11: het wateradvies ontbreekt

Reactie

Zienswijze gegrond

Er is een wateradvies waar It Wetterskip eerder mee akkoord is gegaan. Deze is per abuis niet aangehecht als bijlage. Dit advies is in het vast te stellen wijzigingsplan alsnog opgenomen in bijlagen 4 en 5 van de toelichting.

10. Blz 11: in alinea 3.8 wordt onder 'Ecologie' verwezen naar de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Beide wetten zijn per 1 januari 2017 vervallen zodat de paragraaf 3.8 inhoudelijk niet juist is.

Reactie

Zienswijze gegrond.

De verkeerde naamgeving van de wetten staat in de toelichting. De Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet bestaan niet meer en heten nu anders, de Wet Natuurbescherming (Wnb). In het bestemmingsplan is dat aangepast. Tevens is er aanvullend een ecologische QuickScan uitgevoerd die is aangehecht als bijlage 4 bij de toelichting van het wijzigingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijze verklaren wij op de meeste onderdelen gegrond, behalve op punt 1 van de ingediende zienswijze. De onderdelen waar de zienswijze gegrond is verklaard, zijn in de regels, plankaart en toelichting van dit wijzigingsplan aangepast.