

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele"

Inleiding

Van 20 juli tot en met 30 augustus 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan strekt tot toepassing van de Rood voor Rood-regeling (uitgewerkt in het beleidsdocument Kansen uit buiten) op het agrarische bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele. Met het plan wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en verdwijnt ook de mogelijkheid hier een intensieve veehouderij te exploiteren. Daarbij wordt landschapsontsierende bebouwing sloop. In ruil hiervoor, en voor aanvullende investeringen in landschappelijke en ecologische waarden, kunnen drie nieuwe woningen worden gebouwd: één op het erf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2, en twee op een nieuw te realiseren erf verderop aan de Harmelinksdijk. Daarnaast worden twee bestaande agrarische bedrijfswoningen als reguliere woningen bestemd.

Tijdens de inzagetermijn heeft ForFarmers FarmConsult namens indiener een zienswijze ingediend.

Hieronder wordt de zienswijze samengevat weergegeven. Vervolgens is de zienswijze van een reactie voorzien.

Zienswijze

De ingediende zienswijze kan als volgt worden samengevat.

1. Melkgeitenbedrijf
In de directe omgeving ligt op 700 m een melkgeitenbedrijf. In de onderbouwning wordt hier geen rekening mee gehouden. Gezien de discussie rondom volksgezondheid is het niet wenselijk extra woningbouw te realiseren in deze omgeving.
2. Afwijken van basisprincipe 2^e erf
Met de bouw van de woning en de schuurwoning aan de Harmelinksdijk wordt duidelijk afgeweken van het oorspronkelijke agrarische bestemmingplan. Het is vreemd dat de gemeente de verstening in het buitengebied op deze manier toestaat. Daarnaast komt de woning veel dicht op de locatie te liggen. De vrije ligging van deze locatie wordt op deze manier duidelijk ondermijnd. Het is een ondermijning van het agrarische karakter van de omgeving. Voor de nieuwe locatie kan de bedrijfsvoering op de tot problemen leiden, met name geluidsoverlast (bijv. tochtige koeien, voerhekken die bij open en dicht gaan).
3. Alternatieve locatie
Er is een alternatieve locatie beschikbaar aan de Bathmenseweg, op het perceel ten noorden van de Bathmenseweg 46. Een extra woning op deze locatie zal duidelijk beter passen omdat hier al meerdere wooneenheden liggen. Het agrarische karakter van de omgeving blijft beter bewaard en de bedrijfsvoering van het bedrijf van indiener wordt in de toekomst niet belemmerd.

Reactie op zienswijze

De ingediende zienswijze wordt als volgt beantwoord.

1. Melkgeitenbedrijf
Allereerst wordt geconstateerd dat indiener niet de exploitant is van de geitenhouderij, en dat indiener (voor zover bekend) ook niet de beoogde bewoner van een van de in het plan voorziene nieuwe woningen is. Mocht het situeren van woningen in de nabijheid van de geitenhouderij problemen opleveren voor ofwel de bedrijfsvoering van de geitenhouderij, ofwel de gezondheid van de bewoners van de woningen, dan wordt indiener daardoor niet in zijn belangen aangetast.

Overigens wordt in de toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan verwezen naar een advies van de GGD over deze ontwikkeling. De GGD ziet geen grote bezwaren tegen de ontwikkeling, omdat het om een gering aantal woningen gaat. Daarbij worden de nieuwe

woningen ten opzichte van de geitenhouderij gesitueerd op afstanden van ca. 600 m (nieuwe woning op het bestaande erf) en ca. 800 m (nieuwe woningen op het nieuwe erf). Dit is ruim meer dan de afstand van 250 m van een geitenhouderij waarbinnen de GGD adviseert terughoudend te zijn met nieuwe woningen.

Toegegeven wordt dat in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan zelf hier niet heel uitgebreid op ingegaan is. De toelichting wordt dan ook op dit onderdeel aangevuld. Voor het overige geeft dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2. Afwijken van basisprincipe 2^e erf

In dit onderdeel van de zienswijze wordt op verschillende aspecten ingegaan:

- Agrarisch karakter, verstening, vrije ligging;
- Overlast van bedrijfsvoering van indiener op nieuwe woningen.

Agrarisch karakter, verstening en vrije ligging

Dat er met het voorliggende bestemmingsplan nieuwe bebouwing verschijnt op een plek waar op dit moment nog geen bebouwing is toegestaan, is evident. Dat wil echter niet zeggen dat daarmee de gevolgen optreden die indiener schetst.

Ondanks het toestaan van de twee woningen aan de Harmelinksdijk blijft sprake van een grotendeels agrarisch landschap in het gebied ten noorden van de kern Lettele. Het ruimtebeslag van de twee nieuwe woningen is beperkt en de overige gronden houden een landschappelijk karakter, bestaande uit zowel weiland als natuur.

Daarnaast is niet in te zien dat met het toestaan van de twee woningen aan de Harmelinksdijk sprake is van een (te grote) verstening van het gebied. Het toestaan van de woningen in het voorliggende bestemmingsplan is namelijk niet los te zien van de compensatie daarvan door het slopen van ruim 2.200 m² aan landschapsontsierende bebouwing op het erf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2, inclusief het saneren van asbestdaken. Per saldo zal de oppervlakte en omvang van bebouwing in het gebied daardoor juist afnemen. Daarnaast zijn de woningen zo dicht mogelijk op de Harmelinksdijk gesitueerd en liggen zij niet, zoals het perceel van indiener, midden in het landschap. Zoals hiervoor al gesteld is het ruimtebeslag van de twee woningen beperkt.

De nieuwe woningen aan de Harmelinksdijk zijn gesitueerd op ca. 190 m van het perceel van indiener. Overige omliggende woningen en agrarische bedrijven liggen op vergelijkbare of grotere afstand van het perceel van indiener. Het valt dan ook niet in te zien dat de vrije ligging van het perceel van indiener door de nieuwe woningen aan de Harmelinksdijk onevenredig wordt aangetast.

Overlast van bedrijfsvoering

In de toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de situering van de twee nieuwe woningen aan de Harmelinksdijk voldoet aan richtafstanden voor de milieuaspecten geluid en geur (in beide gevallen 50 m). Het perceel van indiener is gelegen op ca. 190 m afstand van de twee nieuwe woningen aan de Harmelinksdijk en is daarmee ruim buiten de genoemde richtafstanden gelegen. Overlast van het bedrijf van indiener op de nieuwe woningen valt dan ook redelijkerwijs niet te verwachten. In ieder geval geeft dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Daarbij komt dat ook in de huidige situatie op vergelijkbare afstand van het perceel van indiener woningen zijn gelegen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

3. Alternatieve locatie

Bij de beoordeling van de plannen van initiatiefnemer is uitgegaan van de plannen zoals ze waren ingediend. Het plan zoals ingediend is vervolgens als aanvaardbaar beoordeeld, ook wat betreft de afstand tot het bouwvlak van het bedrijf van indiener.

Als een ontwikkeling op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven alleen dan tot het onthouden van medewerking dwingen, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dit is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld de uitspraak van 26 oktober 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2830).

Indiener draagt een alternatieve locatie aan voor de woningen die in het bestemmingsplan zijn geprojecteerd aan, en op enige afstand van, de Harmelinksdijk. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan is onderbouwd, en bij de beantwoording van de voorgaande onderdelen van de zienswijze is gesteld, is de ontwikkeling zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan aanvaardbaar.

Het staat vervolgens ter beoordeling of het met aangedragen alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Het staat allereerst niet vast dat met de alternatieve locatie een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt. Ook de alternatieve locatie is op relatief korte afstand gelegen van de gasleiding langs de Harmelinksdijk. Daarnaast ligt de locatie op korte afstand van de Bathmenseweg en de waterleiding langs de Bathmenseweg, en ligt de locatie op korte afstand van de agrarische bedrijven. Gezien deze omstandigheden is aannemelijk dat de woningen op de alternatieve locatie op enige afstand van zowel de Bathmenseweg als de Harmelinksdijk gesitueerd zouden moeten worden. Het staat op voorhand niet vast dat er onder die omstandigheden voor de twee woningen een landschappelijk aanvaardbare situering op het perceel gevonden kan worden, aangezien het houden van voldoende afstand waarschijnlijk tot gevolg zou hebben dat de woningen niet in de lintbebouwing langs de Bathmenseweg gevoegd kunnen worden en mogelijk het achterliggende bosperceel zouden aantasten.

Verder staat op voorhand niet vast of op de alternatieve locatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer over de Bathmenseweg en de bodemgesteldheid. Dergelijke aspecten zijn in de zienswijze van indiener niet onderbouwd of aannemelijk gemaakt.

Het voorgaande maakt naar ons oordeel dat de aangedragen alternatieve locatie er niet toe dwingt om van de oorspronkelijk beoogde locatie af te zien. Aanvullend wordt nog het volgende opgemerkt.

Indiener stelt dat er minder bezwaren zijn tegen de alternatieve locatie, omdat er al meerdere wooneenheden liggen, dat het agrarisch karakter van de omgeving beter bewaard blijft en dat de bedrijfsvoering van indiener in de toekomst niet belemmerd wordt.

Het klopt dat er ten noorden van de Harmelinksdijk relatief veel locaties met een woonbestemming zijn. Er zijn ten zuiden van de Harmelinksdijk echter ook locaties met een woonbestemming, en met het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 komt daar nog een woonbestemming bij. Zowel de beoogde locatie als de alternatieve locatie voor de twee woningen liggen relatief dicht op de Harmelinksdijk. Zoals bij de beantwoording van onderdeel 2 van de zienswijze al gesteld, wordt met deze situering het agrarisch karakter van het gebied niet aangetast. Ook vindt er geen verstening van het gebied plaats en wordt de vrije ligging van het bedrijf van indiener niet onevenredig aangetast.

Daarmee valt niet in te zien dat de alternatieve locatie aanmerkelijk minder bezwaren oplevert. Dit onderdeel van de zienswijze geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" kan ongewijzigd vastgesteld worden.