

1. INLEIDING

1.1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 voor inspraak ter inzage. Tevens is het plan vanaf raadpleegbaar via de website ruimtelijkeplannen.nl en sinds 1 januari 2024 op Regels op de kaart, omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Van de terinzagelegging is op 27 december 2023 een kennisgeving gepubliceerd in het gemeenteblad van Eemsdelta (2023, 549217) en in de Eemsbode.

Tijdens de terinzagelegging zijn van drie reclamanten schriftelijke zienswijze ontvangen die in totaal vijftien punten bevatten. Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de ingediende zienswijzen, de beoordeling ervan en de eventueel daaruit voortvloeiende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Anonimiseren

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd weergegeven.

1.3 Plan

De eigenaar van een agrarisch perceel tussen de Meedhuizerweg 24 en 26 in Meedhuizen heeft het plan opgevat om hier twee vrijstaande woningen te bouwen. De gemeente Eemsdelta heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen. Omdat het huidige bestemmingsplan de bouw van twee woningen niet toestaat, is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt herzien.

2. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk van de zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beoordeeld. Daarbij is eveneens aangegeven of en in hoeverre de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze

	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.			
1.1	Reclamant heeft aangevoerd dat er in paragraaf 4.4.2 aangegeven is dat er een vanuit het boekje Bedrijven en Milieuzonering een afstand van toepassing zou zijn van 30 meter. Echter uit de tabel blijkt dat dat 100 meter moet zijn in verband met het aspect geur. De veronderstelling dat er, vanwege de aanwezige afstanden van 67 en 75 meter, voldoende afstand zou zijn, is dus niet juist.	In paragraaf 4.4.2. is aangegeven: "Het dichtstbij gelegen bedrijf is het agrarisch bedrijf op het adres Meedhuizerweg 5. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid is hier een agrarisch grondgebonden bedrijf toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand vanaf de rand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf tot aan de nieuwe bestemming wonen, bedraagt minimaal	Paragraaf 4.4.2 wordt aangepast. De juiste afstanden worden opgenomen zoals gesteld in de beantwoording.

	De benodigde afstand van tenminste 100 meter wordt niet gehaald.	67 meter. De afstand tot aan de nieuwe woningen bedraagt bijna 75 meter." Het bedrijf dat het dichtstbij het plangebied ligt is Meedhuizerweg 5. Ook Meedhuizerweg 7 (a) dient mee te worden genomen in deze beoordeling vanwege de zwaardere milieucategorie. Op het geheel aan locaties (huinummer 5, 7 en 7a) is een milieuvergunning type C van toepassing vanwege het melkveebedrijf op nummer 7 a. De richtafstand voor een melkveebedrijf is volgens het boekje Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, zoals gesteld door reclamant, 100 meter. De afstanden vanaf de randen van kadastrale percelen van de Meedhuizerweg 7 en 7 a, die het dichtstbij het plangebied liggen, zijn respectievelijk vanaf kadastraal perceel N 1522; 162,5 meter en vanaf kadastraal perceel N 690; 148, 2 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan.	
1.2	Reclamant heeft aangevoerd dat er geen aandacht is besteed aan de ligging van de in- en uitritten van de bedrijven. De in- en uitrit komt nagenoeg recht tegenover het plangebied waardoor er sprake van kan zijn dat hier hinder van ondervonden wordt.	Hoewel onderkend wordt dat de ontsluiting van een agrarisch bedrijf een divers scala aan verkeer met zich meebrengt, zal overlast voor de nieuw te bouwen woningen beperkt zijn. Er is uitgebreid geluidsonderzoek gedaan naar de effecten van de weg op de woningen. De uitkomsten zijn te vinden in bijlage 2 van het bestemmingsplan.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.3	Reclamant heeft aangevoerd dat extra woningen voor een verdichting van de woningbouwstructuur gaan zorgen. Gevolg daarvan kan zijn dat daardoor meer woningen langs de Meedhuizerweg een gevoeliger status krijgen in met name de geurbeoordeling.	Er wordt voldaan aan de afstanden van het bedrijf tot de woningen. De beoordeling op het aspect wordt hierdoor niet anders. De richtafstand is vanuit de VNG Bedrijven- en milieuzonering, 100 meter. De huidige afstand bedraagt respectievelijk 162,5 meter en 148,2 meter.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.4	Reclamant heeft aangevoerd dat er in het bestemmingsplan vrijwel niet wordt ingegaan op het geluidsaspect. Naar het idee van de reclamant dient er zorgvuldig akoestisch onderzoek te worden gedaan. Opdat aangetoond moet worden dat de woningen niet overbelast worden. Reclamant denkt dat met name de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf daarin een zeer belangrijk aandachtspunt behoren te zijn. De in- en uitrit ligt immers op zeer kort afstand van de beoogde woningen.	Er is uitgebreid akoestisch onderzoek gedaan. Zie hiervoor ook het geluidsrapport van Geluidszaken opgesteld op 5 juli 2023 dat is bijgevoegd als bijlage bij het plan. Hieruit is gebleken dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 db.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan..
1.5	Reclamant heeft aangevoerd dat de woningen zeer dicht bij de in- uitrit van het bedrijf te staan. Gevolg daarvan zal zijn dat deze woningen hinder gaan ondervinden van de verlichting van het verkeer dat gebruik maakt van de in- uitrit. Dit maakt de locatie derhalve ongeschikt voor het beoogde plan.	Hoewel onderkend wordt dat de ontsluiting van een agrarisch bedrijf een divers scala aan verkeer met zich meebrengt, zal overlast voor de nieuw te bouwen woningen beperkt zijn en geen onevenredige hinder veroorzaken.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.6	Reclamant heeft aangevoerd dat er niet wordt voldaan aan provinciaal beleid. Het betreft hier woningbouw buiten de bebouwde kom en buiten het stedelijk gebied. Artikel 2.13.7 van de Provinciale Omgevingsverordening heeft betrekking op bebouwingslinten in het buitengebied. Naar het oordeel van de reclamant is er geen sprake van een bebouwingslint in het buitengebied. De beide woningen 24 en 22, gelegen in het buitengebied, zijn onvoldoende om te spreken van een lint van woningen. Daarmee is de locatie ook geen ruimte in een bestaand lint, maar wordt een opening tussen de bebouwde kom en twee woningen opgevuld. Reclamant stelt dat de verordening zo niet bedoeld is.	In paragraaf 3.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden uiteengezet. In deze paragraaf is tevens de onderbouwing voor het opvullen van het lint te vinden. Vanuit historisch perspectief is de opvulling van het lint op deze manier verantwoord, gezien de verkaveling en de historisch gegroeide uitbreiding aan de Meedhuizerweg. Derhalve is er sprake van een op te vullen lint en met het plan wordt daar invulling aan gegeven.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.7	Reclamant geeft aan teleurgesteld te zijn in het feit dat er totaal geen participatie is toegepast. Reclamant stelt dat de omwonenden niet tijdig in	De initiatiefnemer heeft verklaard een informatiebijeenkomst te hebben gehouden waarbij het dorp zou zijn ingelicht. Uit de	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

	de planvorming betrokken zijn. In de aanloop naar de Omgevingswet zou dit een zorgvuldige manier van werken zijn geweest en meer passend in de huidige tijdsgeschiedenis.	zienswijzen die zijn ingediend, blijkt dat deze dorpsgenoten niet zijn meegenomen, niet zijn uitgenodigd of niet zijn geweest. De gemeente onderkend dat participatie in een dergelijk traject van essentieel belang is. In de geest van de Omgevingswet heeft participatie een zeer grote rol en kan eventueel worden verplicht. In de oude wetgeving was dit niet dusdanig geborgd. Bij een particulier initiatief is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor deze participatie. Een gebrek aan maatschappelijk draagvlak kan voor de gemeente een reden zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen totdat er voldoende draagvlak is gecreëerd.	
2			
2.1	Reclamant geeft in de zienswijze aan het niet eens te zijn met het ontwerp. Aan de ene kant vanwege het verkeer dat met de lichten vanuit de inrit van agrarische bedrijf in de woonkamer van de nog te ontwikkelen woningen schijnt.	Hoewel onderkend wordt dat de ontsluiting van een agrarisch bedrijf een divers scala aan verkeer met zich meebrengt, zal overlast voor de nieuw te bouwen woningen beperkt zijn en geen onevenredige hinder veroorzaken.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.2	Reclamant geeft tevens aan dat de direct omwonenden beide met PTSS kampen. Zij zijn op de huidige plek gaan wonen vanwege de rust, ruimte en uitzicht. Deze ontwikkeling heeft invloed op de therapie en de ontwikkeling van de PTSS.	De initiatiefnemer heeft verklaard een informatiebijeenkomst te hebben gehouden waarbij belangstellende uit het dorp zou zijn ingelicht. Uit de zienswijzen die zijn ingediend, blijkt dat deze dorpsgenoten niet zijn meegenomen, niet zijn uitgenodigd of de bijeenkomst niet hebben bezocht. De gemeente onderkend dat participatie in een dergelijk traject van belang is. In de geest van de Omgevingswet heeft participatie een belangrijke rol en kan eventueel worden verplicht. In de oude wetgeving was dit niet dusdanig geborgd. Bij een particulier initiatief is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor deze participatie. Een gebrek aan maatschappelijk draagvlak kan voor de gemeente een reden zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen totdat er voldoende draagvlak is gecreëerd.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
3			
3.1	Reclamant geeft aan het stuitend te vinden dat de gemeente, maar ook zeker de initiatiefnemer zonder enige vorm van vooroverleg of via een gesprek een dergelijk grote planologische ingreep in zijn direct woon- en leefomgeving wil realiseren.	De initiatiefnemer heeft verklaard een informatiebijeenkomst te hebben gehouden waarbij het dorp zou zijn ingelicht. Uit de zienswijzen die zijn ingediend, blijkt dat deze dorpsgenoten niet zijn meegenomen, niet zijn uitgenodigd of niet zijn geweest. De gemeente onderkend dat participatie in een dergelijk traject van essentieel belang is. In de geest van de Omgevingswet heeft participatie een zeer grote rol en kan eventueel worden verplicht. In de oude wetgeving was dit niet dusdanig geborgd. Bij een particulier initiatief is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor deze participatie. Een gebrek aan maatschappelijk draagvlak kan voor de gemeente een reden zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen totdat er voldoende draagvlak is gecreëerd.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
3.2	Reclamant voert aan dat er in het plan wordt gesteld dat het perceel direct grenst aan de lintbebouwing van de Meedhuizerweg. Reclamant stelt dat dit feitelijk onjuist is omdat er sprake is van een afstand van ruim 50 meter tussen de laatste woning in het lint en het beoogde perceel. Reclamant onderbouwd in de zienswijze dat er geen sprake is van lintbebouwing omdat de feitelijke situatie niet voldoet aan de definities en de regels die ervoor gelden vanuit de Provinciale Omgevingsverordening.	In paragraaf 3.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden uiteengezet. In deze paragraaf is tevens de onderbouwing voor het opvullen van het lint te vinden. Vanuit historisch perspectief is de opvulling van het lint op deze manier verantwoord, gezien de verkaveling en de historisch gegroeide uitbreiding aan de Meedhuizerweg. Derhalve is er sprake van een op te vullen lint en met het plan wordt daar invulling aan gegeven.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
3.3	Reclamant gaat in op paragraaf 3.3.2 waarin wordt gesteld dat de woonbehoefte voor Meedhuizen met name bestaat uit twee- onder – een- kapwoningen, vrijstaande woningen of	In de woonvisie Eemdelta is Meedhuizen onderdeel van de kern "Dorpen ten zuiden van Delfzijl." Er is daarbij gekeken naar de algemene behoefte die geldt en de algemene vraag naar	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.

	kavels met patiowoningen. Reclamant geeft daarbij aan dat de woonvisie niet specifiek ingaat op het dorp Meedhuizen van. Er wordt gesproken over alle dorpen ten zuiden van Delfzijl en er derhalve mist onderbouwing voor de stelling over de behoefte in Meedhuizen.	welke woningen er is. De huidige samenstelling van de woningvoorraad in de dorpen ten zuiden van Delfzijl bestaat voor 65% uit vrijstaande woningen. De ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op een ruim perceel past in die woningenvoorraad en de behoefte die in deze kern bestaat.	
3.4	Reclamant voert aan dat voor het aspect archeologie wordt geconstateerd dat bodemingrepen tot 1,40 meter worden vrijgegeven maar dat dieper graven wordt verwacht. Voor dieper graven dan 1,40 meter is aanvullend onderzoek nodig wat de ontwikkeling zou kunnen vertragen.	Normaliter ligt de fundering op maximaal 80cm diepte, tenzij dragende grondlaag lager is. Indien tijdens de aanvraag voor de bouwvergunning ,door middel van sondering, blijkt dat de dragende laag veel lager ligt dan zal er aanvullend archeologisch onderzoek gedaan moeten worden.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
3.5	Reclamant voert aan dat er geen stedenbouwkundige onderbouwing in de toelichting op het plan is opgenomen om aan te tonen dat het plan landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.	In paragraaf 3.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden uiteengezet. Vanuit historisch perspectief is de opvulling van het lint op deze manier verantwoord, gezien de verkaveling en de historisch gegroeide uitbreiding aan de Meedhuizerweg.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.
3.6	Reclamant geeft aan een belangenafweging waarbij de belangen van de direct omwonenden zijn afgewogen, te missen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de omwonenden niet betrokken in de op handen zijnde ontwikkelingen.	De initiatiefnemer heeft verklaard een informatiebijeenkomst te hebben gehouden waarbij het dorp zou zijn ingelicht. Uit de zienswijzen die zijn ingediend, blijkt dat deze dorpsgenoten niet zijn meegenomen, niet zijn uitgenodigd of niet zijn geweest. De gemeente onderkend dat participatie in een dergelijk traject van essentieel belang is. In de geest van de Omgevingswet heeft participatie een zeer grote rol en kan eventueel worden verplicht. In de oude wetgeving was dit niet dusdanig geborgd. Bij een particulier initiatief is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor deze participatie. Een gebrek aan maatschappelijk draagvlak kan voor de gemeente een reden zijn om het bestemmingsplan niet vast te stellen totdat er voldoende draagvlak is gecreëerd.	Het punt leidt niet tot aanpassing van het plan.