

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 28 september 2016
Commissievergadering	: 16 september 2016
Agendapunt	: 6
Nummer	: 2016/063
Datum voorstel	: 23 juni 2016
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Rohel - Meerweg 6
Behandeld door	: A. Flapper
Telefoon en email	: 9207/ a.flapper@defryskemarren.nl
Portefeuillehouder	: Burgemeester
Zaaknummer	: 19407922

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6.
2. De zienswijze te behandelen zoals opgenomen in de onder 1. genoemde Nota en niet over te nemen.
3. Het bestemmingsplan Rohel – Meerweg 6 (als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPROH2015MEERW6) ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Wat houdt het bestemmingsplan in?

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe woning in het buitengebied c.q. landelijk gebied mogelijk. De woning wordt opgenomen in een bestaand bebouwingscluster en landschappelijk ingepast. De oppervlakte van de woning mag maximaal 300m² inclusief bijgebouwen bedragen. Dit bestemmingsplan biedt bouw mogelijkheden op de plek waar eerder ooit ook een woning heeft gestaan. Het perceel is feitelijk gesitueerd tussen Meerweg 4 en 8 en wordt daarom verder aangegeven als Meerweg 6.

Het plan vervangt de regels uit de geldende beheersverordening 'Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied', zoals deze is vastgesteld op 26 juni 2013. De bestemmingsplan van het perceel was op grond van artikel 4 'Agrarisch gebied' zonder bouwvlak.

Aanleiding

Het (ontwerp)bestemmingsplan is een uitwerking van het positieve principebesluit zoals verzonden naar verzoeker op 3 oktober 2013. De strekking van dit besluit was dat medewerking wordt verleend aan het oprichten van een woning op het perceel aan de Meerweg te Rohel (nu: Meerweg 6). Daarvoor moest een ontheffing worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Fryslân. Deze ontheffing is op 24 oktober 2013 aangevraagd en door GS op 17 december 2013 verleend.

Inmiddels is overigens een ontheffing van GS voor dit plan niet meer nodig. In de Verordening Romte Fryslân 2014 van de provincie is dit vervangen door een regeling die gehanteerd wordt als voorwaarde bij de inpassing van een woonfunctie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Deze regeling houdt in dat de woning in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster gesitueerd moet zijn. Ook moet sprake zijn van een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster. Geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijk en cultuurhistorische kernkwaliteiten. De oppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m².

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Rohel - Meerweg 6 heeft van dinsdag 14 februari tot en met donderdag 28 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Deze ter inzage is voorafgegaan door bekendmaking in het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant. De kennisgeving hierover is rechtstreeks verzonden naar de betrokken instanties en die diensten van Rijk en provincie en het waterschapsbestuur. Het bestemmingsplan met bijbehorende stukken was digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en fysiek op het gemeentekantoor en de servicepunten in Balk en Lemmer. Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen en een reactie van de Gasunie.

Beoogd resultaat

Vaststellen van het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van een woning in het buitengebied die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Argumenten

1. en 2. *De zienswijze te behandelen en van een reactie te voorzien zoals opgenomen in de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6*

De conclusie uit de Nota zienswijze is om de zienswijze niet over te nemen. Alle inhoudelijke overwegingen zijn daartoe opgenomen in de bijgevoegde Nota. In de toelichting wordt ter verduidelijking alleen het bodemonderzoek toegevoegd.

3.1 De zienswijze leidt niet tot wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het toevoegen van het bodemonderzoek als bijlage bij de toelichting betreft geen wijziging. Het onderdeel bodem was al beoordeeld. Het onderzoek dat daaraan ten grondslag lag, is ter verduidelijking nu in het geheel toegevoegd.

3.2 Het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Alle overwegingen en omgevingsaspecten zijn daartoe opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het toestaan van een nieuwe woning op deze plek is het doorslaggevend dat deze in een bestaand bebouwingscluster is ingepast en sprake is van een landschappelijk aanvaardbare verdichting van dit cluster. Aan de noordzijde van de Meerweg is sprake van enige clustervorming. Naar het zuiden toe wordt de structuur open en is vanaf de kruising met de Kwekerijweg geen sprake meer van clustervorming. Voor de omgeving van het plangebied is de grootschalige openheid van het Tjeukemeer en de veenweidegebieden van belang. De openheid en het behoud van doorzichten is gewenst. De perceelsdelen aan weerszijden van de bouwplek worden daarom open gehouden. Door de aanplant van nieuwe bomen en hagen op de woonkavel ontstaat een logische inpassing die recht doet aan de samenhang in het gebied. Een beplantingsplan maakt onderdeel uit van de planregels.

Het feit dat er ooit een woning heeft gestaan is daarbij een ondergeschikt argument bij het toestaan van deze nieuwe woning in het buitengebied. Juridisch-planologisch gezien is vanaf 1980 geen sprake geweest van een woonbestemming.

4. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd in een exploitatie- en planschade overeenkomst

De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). Het perceel is eigendom van de aanvrager. De kosten voor het bouwrijp maken zijn van dusdanige omvang dat het plan als haalbaar kan worden aangemerkt. In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst, welke tussen gemeente en aanvrager is gesloten. Hierin is onder andere het planschadeverhaal opgenomen. Op grond van het voorgaande wordt besloten dat er bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Risico's

1. Precedentwerking

Indien in vergelijkbare gevallen, in het buitengebied een nieuwe woning wordt aangevraagd, zou dit ook op deze manier kunnen worden beoordeeld. Vergelijkbaar betekent dat een nieuwe woning dan ook in ieder geval in een bebouwingscluster of bebouwingslint moet worden ingepast. Tevens moet sprake zijn van een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van dit cluster of lint. Dit is aan strenge ruimtelijke kwaliteitseisen gebonden, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Bij geen medewerking aan het plan is precedentwerking ook een risico, want dat betekent dat geen enkel initiatief op deze manier mogelijk is.

Overigens zijn er nog meer regelingen in het provinciale beleid opgenomen die een nieuwe woning buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maken. Dit is bijvoorbeeld in geval van verplaatsing of vervanging van een bestaande woning. Of wanneer minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf wordt gesloopt (ruimte voor ruimte regeling). Van deze regelingen wordt hier echter geen gebruik gemaakt.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Financiën

Geen. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden betaald door initiatiefnemer. Verder is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer en worden de kosten betaald voor de bestemmingsplanprocedure.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan moet binnen twee weken na de vaststelling plaatsvinden in het gemeenteblad en de Staatscourant. Via www.defryskemarren.nl is de link www.officielebekendmakingen.nl opgenomen waar deze bekendmakingen terug zijn te vinden. Het plan kan gedurende een periode van zes weken worden ingezien bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure en de servicepunten in Balk en Lemmer. Daarnaast zijn de genoemde documenten digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking start de periode van zes weken voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van die dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per e-mail verstuurd kennisgeving van de tervisielegging van het bestemmingsplan.

De betrokken partijen worden schriftelijk en/of per e-mail van het raadsbesluit op de hoogte gebracht.

Vervolg en evaluatie

Voorlopig geen, niet eerder dan nadat eventueel een beroep wordt ingediend en een uitspraak eventuele gevolgen zou hebben voor het bestemmingsplan.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

Bijlage 1 - Rohel - Meerweg 6 - Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan – 20160628 -19407922

Bijlage 2 - Rohel - Meerweg 6 - ontwerpbestemmingsplan – 2016 - 19407922

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra

Raadsbesluit

Vergadering : 28 september 2016
Onderwerp : Bestemmingsplan Rohel - Meerweg 6
Agendapunt : 6
Nummer: : 2016/063

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. In te stemmen met de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6.
2. De zienswijze te behandelen zoals opgenomen in de onder 1. genoemde Nota.
3. Het bestemmingsplan Rohel – Meerweg 6 (als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1940.BPROH2015MEERW6) vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 28 september 2016

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

F. Veenstra

Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6

A. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Rohel – Meerweg 6 is deze Nota opgesteld.

Na de inleiding die we in onderdeel A. hebben opgenomen, zullen wij in deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij onderdeel C. worden de zienswijzen behandeld.

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe woning in het buitengebied c.q. landelijk gebied mogelijk. Het plangebied is geprojecteerd tussen de woonpercelen met huisnummers 4 en 8 aan de Meerweg te Rohel in het buitengebied. Dit perceel wordt verder aangeduid als Meerweg 6.

B. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6

Het ontwerpbestemmingsplan Rohel - Meerweg met de daarbij behorende stukken en het ontwerptraadsbesluit tot vaststelling heeft van dinsdag 14 februari tot en met donderdag 28 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen.

Deze ter inzage is voorafgegaan door bekendmaking in het digitale Gemeentebled en de Staatscourant. De kennisgeving hierover is rechtstreeks verzonden naar de betrokken instanties en die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het waterschapsbestuur. Het bestemmingsplan met bijbehorende stukken was digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar en fysiek op het gemeentekantoor en de servicepunten in Balk en Lemmer. Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen en een reactie van de Gasunie. In de zienswijze is verzocht om de zienswijze nog nader te motiveren. Daartoe is gelegenheid geboden bij brief d.d. 19 april 2016 (verzonden 20 april 2016). Binnen twee weken moest de nadere motivering binnen zijn. De aanvulling is vervolgens tijdig op 2 mei 2016 binnengekomen.

De reactie van de Gasunie is dat het plan buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding ligt liggen. Daarom is er geen aanleiding om een reactie te plaatsen.

In bijlage 1 Zienswijze is de volledige inhoud van de zienswijze raadpleegbaar. Deze is aan deze nota gehecht. Na een puntsgewijze weergave van de zienswijze zullen wij ons standpunt, opnieuw puntsgewijs daarover weergeven. We geven aan of de zienswijze geheel, gedeeltelijk of juist niet wordt overgenomen.

C. Zienswijze

De zienswijze is afkomstig van ARAG SE Nederland, die namens cliënten, wonend aan de Meerweg 7 te Rohel een zienswijze heeft ingediend. Deze is per fax op 23 maart 2016 en per post binnengekomen op 24 maart 2016. Een aanvulling op de zienswijze is binnengekomen per post op 2 mei 2016.

1. Het perceel Meerweg 6 kent een lange voorgeschiedenis van het beoordelen van verzoeken tot woningbouw op deze locatie. Daar is door de gemeente en provincie altijd afwijzend op gereageerd. Niet duidelijk is waarom nu wel positief op het verzoek is gereageerd dat heeft geleid tot terinzage van het ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6. De kern is dat voorheen de woning niet paste en niet was toegestaan vanwege het feit dat de locatie deel uitmaakte van en tamelijk open weidegebied. Een verdichting van de bebouwing is ongewenst op de forse

onbebouwde ruimten tussen de verspreide woningen. Er is sprake van verspreid liggende woningen en geen bebouwingslint of -cluster. De aanwezigheid van een fundering doet daar niets aan af. Deze beoordeling is gehanteerd in de jaren 80 tot en met maart 2013. Daarna is de beoordeling veranderd. In 2013 is door de gemeente en provincie beoordeeld dat er toch sprake is van een dijkstructuur en een bebouwingscluster. Om deze reden kan nu wel een principe medewerking worden verleend. Een aanvullende reden is het aanwezig zijn van funderingen van oude bebouwing.

Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6 is tot stand gekomen onder de geldende wet- en regelgeving en de beoordeling die daarbij hoort. Daaraan gaat in eerste instantie een positief principebesluit aan vooraf en een ontheffing van Gedeputeerde Staten van Fryslân. Het ontwerpbestemmingsplan is daarvan een uitwerking. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de regels van het provinciale beleid waaraan wordt voldaan. Inmiddels is een ontheffing van GS niet meer nodig en moet worden voldaan de regels uit de Verordening Romte Fryslân 2014 zoals geconsolideerd is vastgesteld op 4 maart 2015. Dit betekent dat onder voorwaarden een nieuwe stedelijke functie mogelijk is in het landelijk gebied, zoals een woning. De voorwaarden die hieraan verbonden zijn:

- de nieuwe stedelijke functie leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en doet geen afbreuk aan de landschappelijke of cultuurhistorische kernkwaliteiten.*
- het moet per lint gaan om één of enkele woningen, waarvan de oppervlakte per woning niet meer bedraagt dan 300 m². Een woning moet in overeenstemming zijn met een gemeentelijk woonplan.*

Daaraan wordt voldaan en is onderbouwd in het bestemmingsplan (toelichting en planregels).

Een kort overzicht van de geschiedenis:

1988-1994

In 1988 is een verzoek ingediend bij de gemeente Skarsterlân voor het verkrijgen van een bouwbestemming op het perceel Meerweg 6. Het college heeft destijds besloten om hieraan medewerking te verlenen voor de bouw van één woning onder afbreking van het huidige bouwval. De woning zal naar aard en schaal moten passen in de omgeving. Een concrete bouwaanvraag moest worden ingediend.

In 1989 is een aanvraag bouwvergunning ingediend voor dit perceel bij de gemeente Skarsterlân. De provinsje Fryslân heeft hiervoor geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Een verdichting van de bebouwing op de forse onbebouwde ruimten tussen de verspreide woning achtte de provincie ongewenst. Daarnaast mocht de woonfunctie niet worden uitgebreid door nieuwbouw, die geen directe relatie heeft met de functie van het gebied.

In 1994 is opnieuw een aanvraag voor bouwvergunning ingediend voor dit perceel aan de Meerweg. Deze is afgewezen, vanwege de eerder geweigerde verklaring van geen bedenkingen uit 1989.

2012

De beoordeling van een nieuwe woning op het perceel is vooraf gegaan door in eerste instantie een negatieve principe-beoordeling. In maart 2012 is deze beoordeling verzonden naar initiatiefnemer. Redenen om in principe geen planologische medewerking te verlenen aan het verzoek zijn:

- In het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt ervan uitgegaan dat in het buitengebied geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden zonder binding aan het buitengebied (uitgezonderd vrijkomende agrarische gebouwen).*
- De provincie ziet geen kans om een ontheffing te verlenen van de Verordening Romte Fryslân 2011. Er is geen sprake van een bebouwingslint of bebouwingscluster waar de woning aansluiting kan vinden.*

In oktober 2012 is een hernieuwd verzoek ingediend voor de nieuwbouw van de woning aan de Meerweg gericht aan de gemeenteraad. Op 5 maart 2013 is besloten om hieraan geen planologische medewerking te verlenen. Daarbij is overwogen dat “de voorgenomen bouw in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar is, maar dat de feitelijke situatie tot ongewenste precedentwerking in combinatie met het terughoudend beleid voor het bouwen van woning in het buitengebied zal leiden. Gelet op de voorgeschiedenis wordt dit standpunt aan de raad voorgelegd.” Dit is gebeurt met de genoemde memo van 21 maart 2013.

2013

In maart 2013 is het principebesluit ter consultatie aan de raad voorgelegd en op 10 april 2013 in de commissie Ruimte en Beheer besproken. In deze vergadering worden een aantal vragen gesteld. Deze vragen worden met antwoord aangeboden in de commissie Ruimte en Beheer van 12 juni 2013. Het gaat daarbij vooral om precedentwerking, bouwen op oude fundering en ruimtelijke inpasbaarheid.

- *Precedentwerking bij medewerking is er in beperkte mate. De regeling ten aanzien van deze verzoeken is via de ontheffingsbepaling geregeld in de Verordening Romte Fryslân 2011. Daarbij moet de nieuw te bouwen woning aansluiten in of op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster. Ook moet sprake zijn van een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingscluster. Er moet geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke karakteristiek. Indien mogelijk moet worden bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*
- *Wanneer wordt gekozen voor geen medewerking gaat daar ook precedentwerking van uit. Verdere versterking van het buitengebied ten behoeve van een woonfunctie zonder binding aan het buitengebied wordt hiermee voorkomen. Uitgezonderd woningbouw op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling of verplaatsing van agrarische bedrijven. De brieven die in de zienswijze worden aangehaald uit 1989, komen hier ook aan de orde. De provinciale beoordelingskaders ten opzichte van de beoordeling uit 1989 zijn enigszins gewijzigd. Uit de briefwisseling komt naar voren dat het bestuur van de gemeente destijds van mening was dat een bouwvergunning hiervoor zou kunnen worden verleend. Immers bij de provincie is een verklaring van geen bezwaar aangevraagd.*
- *Er kan dus niet zomaar op elke oude fundering in het buitengebied worden gebouwd. In dit geval is het ruimtelijk gezien een extra motiveringsgrond.*

De conclusie uit de vergadering is om door te gaan met het initiatief in positieve zin.

Op 10 september 2013 wordt door het college besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van de woning aan de Meerweg 6 te Rohel.

Vervolgens is een ontheffing bij GS aangevraagd op 24 oktober 2013. Deze ontheffing is door GS bij brief d.d. 17 december 2013 met nummer 01099484 afgegeven.

De afwegingen om de ontheffing aan te vragen en te verlenen zijn:

- *Het plangebied ligt in een dijkstructuur (aangelegde (veen)polderdijk. Bij een dijkstructuur is openheid en het behoud van doorzichten gewenst. Het gaat hier echter niet om een open plek die essentieel is aan de dijk. De woning past binnen de huidige dijkstructuur en het doorzicht blijft gewaarborgd.*
- *Er is sprake van enige clustering van bebouwing aan de noordzijde vanaf de kruising met de Kwekerijweg.*
- *De bouw van de woning doet dan ook geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek;*
- *Een extra argument is dat er in het verleden een woning/bebouwing heeft gestaan.*

Overigens is de visie op het landelijk gebied ongewijzigd, in die zin dat in beginsel geen nieuwe woningen worden toegestaan in het buitengebied. Deze woning kan als inpasbaar worden beschouwd, ergens anders aan de Meerweg niet.

Kortom: In de beoordeling van het inpassen van een nieuwe woning aan de Meerweg 6 te Rohel heeft een nuancering plaatsgevonden. Waar voorheen geen enkele nieuwe burgerwoning (zonder een daarbij behorende regeling zoals ruimte-voor-ruimte) in het landelijk gebied mogelijk was op grond van provinciaal beleid, is dat nu onder voorwaarden wel mogelijk. Deze voorwaarden zijn ingegeven door provinciale regels die voor dit ruimtelijk plan zijn uitgewerkt door de gemeente. Het plan ligt in een dijkstructuur, met enige clustervorming: dat wil zeggen een bebouwingscluster aan de noordzijde van de Meerweg (ten noorden van de Kwekerijweg). In de beoordeling is dus nader ingezoomd op het plangebied en de omgeving. De openheid en het behoud van doorzichten is in dit gebied van belang. Dit blijft gewaarborgd door de perceelsdelen aan weerszijden van het plangebied open te houden. Daarbij worden bouwmogelijkheden geboden op een plek waar eerder ook bebouwing/woning aanwezig was. Overigens is dit niet leidend en/of het enige argument in de beoordeling.

Conclusie:

De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

2. Een motivering in het kader van een evenredige belangenafweging tussen enerzijds de wens van een realisering van nieuwbouw en anderszijds de bescherming van de woonsituatie van direct omwonenden.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit. Verwezen wordt naar de hierin opgenomen onderbouwing, die ook (deels) in de conclusie bij onderdeel 1 naar voren komt. Een landschappelijk inpassingsplan is daarbij toegevoegd aan de planregels. Deze geldt als voorwaardelijke verplichting. Dit betekent dat de woning niet in gebruik mag worden genomen zonder realisatie en instandhouding van de beplanting zoals weergegeven in dit inpassingsplan.

De situering van de woning is zodanig dat aan weerszijden van de bouwplek openheid en doorzichten worden behouden. De afstanden tot aan de bestaande woonbestemmingen blijven daarmee ook zodanig dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ontstaat voor deze woonpercelen.

De afstand van de woonbestemming aan de Meerweg 8 tot aan het nieuwe bestemmingsvlak is ongeveer 19 m. De afstand tot aan het nieuwe bouwvlak, dus waar de nieuwe woning (hoofdgebouw) daadwerkelijk gebouwd mag worden ligt op een afstand van ongeveer 30 m.

De afstand van de woonbestemming aan Meerweg 4 tot aan het nieuwe bestemmingsvlak is ongeveer 26 m en tot het bouwvlak voor de woning ongeveer 33 m.

De afstand van de woonbestemming aan de Meerweg 7 tot aan het nieuwe bestemmingsvlak is ongeveer 25 m en tot het bouwvlak ongeveer 30 m.

Bij het meten van de afstanden tussen de nieuwe woning en bestaande woningen is uitgegaan we van de juridisch-planologische situatie, dus de nieuwe woonbestemming en de bestaande woonbestemmingen. Deze bestaande woonbestemmingen zijn opgenomen in de beheersverordening 'Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied', zoals deze is vastgesteld op 26 juni 2013. De werkelijk aanwezige woningen liggen op een grotere afstand van de nieuwe bestemming.

Conclusie:

Een ruimtelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden en voor de woningen in de omgeving kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

3. De ontwikkeling kan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet goed doorlopen en ook zonder deze wettelijke ladder moet de gemeente zich rekenschap geven van het risico bij dreigende overcapaciteit. Er staan voldoende woningen in een straal van enkele kilometers te koop.

Reactie gemeente:

De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft voor deze ontwikkeling niet te worden doorlopen. Op basis van jurisprudentie is het toevoegen van één enkele woning geen stedelijke ontwikkeling. Volledigheidshalve is wel ingegaan op de Ladder. Dit betreft enkel een aanvullende, niet noodzakelijke toelichting. Het plan zal geen zodanige leegstand of overcapaciteit tot gevolg hebben dat dit tot een, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, onaanvaardbare situatie zal leiden in de regio (woningbouwcluster Joure). De woning voldoet verder aan het woonbeleid, hetgeen is aangegeven in paragraaf 3.3 in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

4. Realisatie van nieuwbouwwoningen doet afbreuk aan de verscheidenheid aan flora en fauna in de omgeving.

Reactie gemeente:

De motivering waarom afbreuk wordt gedaan aan de verscheidenheid aan flora en fauna in de omgeving ontbreekt. Ook wordt niet aangegeven welke soorten dit betreft. Niet alle soorten vallen namelijk onder bescherming van de Flora- en faunawet. Vallen deze soorten wel binnen de Flora- en faunawet dan is het bijvoorbeeld verboden om bepaalde planten en bloemen te plukken, beschermde dieren te verontrusten of doden en hun nesten te verstoren.

Aangegeven is dat het plangebied in de huidige situatie intensief beheerd wordt. Enkele bomen zijn aanwezig en moeten op grond van het beplantingsplan aanwezig zijn. Vaste verblijfsplaatsen van beschermde soorten worden niet verwacht. In de omgeving is bovendien voldoende gelijkwaardig habitat aanwezig. Daarnaast geldt altijd de zorgplicht, dit betekent bijvoorbeeld dat broedende vogels niet mogen worden verstoord en dieren zich moeten kunnen verplaatsen naar een nieuw habitat. Deze zorgplicht geldt voor iedereen en altijd en zal ook bij de uitvoering van het bestemmingsplan, dus bij realisatie gelden. Watergangen worden in stand gehouden.

Conclusie:

Op grond van de beoordeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan leidt de ontwikkeling naar verwachting niet tot een aantasting of afbreuk aan flora en fauna in de omgeving. Daarbij geldt de zorgplicht. De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

5. Er is sprake van vervuilde grond, omdat deze is aangebracht en in de grond is gestopt.

Reactie gemeente:

De aanname dat vervuilde grond is opgebracht is niet onderbouwd. Niet duidelijk is om welke reden dit aspect wordt aangehaald. Op grond van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek is geen sprake van een belemmering van het gebruik van het perceel voor woondoeleinden (paragraaf 4.4 Bodem van de toelichting). Volledigheidshalve wordt het hieraan ten grondslag liggende verkennende bodemonderzoek aan de bijlagen toegevoegd van de toelichting en is aan deze Nota gehecht als bijlage 3.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het perceel naar een woonbestemming.

De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen. In de toelichting wordt ter verduidelijking het bodemonderzoek toegevoegd.

6. Het vrije uitzicht van cliënten wordt ernstig beperkt door de nieuwbouw van woningen. Ook is er gegronde vrees voor grote waardevermindering van de woning en aantasting van de privacy. De

nieuw te bouwen woning zou ongeveer 1,5 tot 2 meter hoger komen te liggen dan het niveau van de begane grond van de woning van de Meerweg 7, mede veroorzaakt door de lage polder waarin de woning van de Meerweg 7 is gebouwd.

Reactie gemeente:

Door de afstanden die worden aangehouden ten opzichte van de omliggende woningen en woonbestemmingen en het behoud van doorzichten vindt er geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Deze afstanden zijn in onderdeel 2 genoemd. Het uitzicht blijft grotendeels en in voldoende mate behouden, hetgeen ook geldt voor de privacy.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt bovendien dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

Voor wat betreft het peil wordt op de naastgelegen woningen aangesloten. De woningen aan de overzijde van de Meerweg 6 liggen inderdaad lager dan de woningen aan de 'even' zijde. De woning aan de Meerweg 7 ligt ongeveer 46 cm onder de weg en de woning aan de Meerweg 8, 63 cm boven de weg en de woning aan de Meerweg 4, 31 cm boven de weg. Ervan uitgaande dat hier op wordt aangesloten wordt het verschil nooit meer dan 1 m gelijk aan de huidige situatie. In combinatie met het behoud van de doorzichten blijft het uitzicht in voldoende mate behouden.

Conclusie:

Het uitzicht blijft grotendeels en in voldoende mate behouden, waarbij wordt opgemerkt dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet overgenomen.

7. Toezegging wethouder is de grondslag geweest voor de goedkeuring van de aanvraag en er is een politiek spel gespeeld.

Reactie gemeente:

Op 18 juni 2012 heeft een gesprek tussen de wethouder, behandelend ambtenaar en verzoeker plaatsgevonden en niet alleen met ambtenaar en verzoeker. Van dit gesprek is een verslag gemaakt door verzoeker en niet door de ambtenaar of wethouder. Ook is niet ingestemd met dit verslag door de gemeente, het betreft een weergave van verzoeker. Uit de memo van 28 mei 2013 blijkt ook duidelijk dat dit verslag is gemaakt door verzoeker en het verslag niet apart is behandeld van het principeverzoek. Dit verslag is ter kennisgeving aangenomen en uiteindelijk bij het later ingediende principeverzoek van 8 oktober 2012 gevoegd. Dat de wethouder dit gelezen zou hebben als een notitie van een ambtenaar is een aanname. Duidelijk is dat dit als bijlage bij het principeverzoek is gevoegd.

Dat de vermeende toezegging door de wethouder waarnaar wordt verwezen de enige grondslag zou zijn voor medewerking, is niet correct. Voor wat betreft de toezegging blijkt uit het verslag dat de wethouder heeft gezegd dat hij wel een beetje te enthousiast reageerde op het moment dat de provincie niet al te veel moeilijkheden zag. Uit de memo van 28 mei 2013 is een uitgebreide inhoudelijke behandeling en motivering opgenomen.

D. Slotconclusie

De locatie aan de Meerweg 6 Rohel in het buitengebied c.q. landelijk gebied is een geschikte locatie voor een nieuwe woning. In de beoordeling van het inpassen van een nieuwe woning aan de Meerweg 6 te Rohel heeft een nuancering plaatsgevonden. Waar voorheen geen enkele nieuwe burgerwoning (zonder een daarbij behorende regeling zoals ruimte voor ruimte) in het landelijk gebied mogelijk was op grond van provinciaal beleid, is dat nu onder voorwaarden wel mogelijk. Deze voorwaarden zijn ingegeven door provinciale regels die voor dit ruimtelijk plan zijn uitgewerkt door de gemeente. Het plan ligt in een dijkstructuur, met enige clustervorming; dat wil zeggen een bebouwingscluster aan de noordzijde van de Meerweg (ten noorden van de Kwekerijweg). In de beoordeling is dus nader ingezoomd op het plangebied en de omgeving. De openheid en het behoud van doorzichten is in dit gebied van belang. Dit blijft

gewaarborgd door de perceelsdelen aan weerszijden van het plangebied open te houden. Daarbij worden bouw mogelijkheden geboden op een plek waar eerder ook bebouwing/woning aanwezig was. Overigens is dit niet leidend en/of het enige argument in de beoordeling.

Overigens is de visie op het landelijk gebied ongewijzigd, in die zin dat in beginsel geen nieuwe woningen worden toegestaan in het buitengebied. Deze woning kan als inpasbaar worden beschouwd, ergens anders aan de Meerweg niet.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze niet wordt overgenomen.

Bijlage 1 Zienswijze

Bijlage 2 Stukken geschiedenis in chronologische volgorde

1. Brieven en andere stukken uit 1988-1994 (voor zover niet aanwezig als bijlage bij de zienswijze)
2. Principeverzoek en principebesluit zoals verzonden op 7 maart 2012 (PV 20110030)
3. Principeverzoek van 8 oktober 2012 richting gemeenteraad met bijlage (verslag van verzoeker gesprek 18 juni 2012)
4. Concept-principebesluit GBW 5 maart 2013
5. Ter consultatie voorgelegd in de commissie Ruimte en Beheer 10 april 2013 – memo 21 maart 2013
6. Behandeling commissie Ruimte en Beheer 10 april 2013 (verslag)
7. Beantwoording vragen uit commissie Ruimte en Beheer van 10 april 2013 in commissie Ruimte en Beheer 28 mei 2013 - memo
8. Behandeling commissie Ruimte en Beheer 12 juni 2013
9. Besluit GBW 16 oktober 2013.
10. Principebesluit verzonden 30 oktober 2013 naar verzoeker.
11. Verzoek om ontheffing bij GS van Fryslân, 24 oktober 2013
12. Ontheffing GS van 17 december 2013.
13. Collegebesluit ter inzage ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6

Bijlage 3 Verkennd bodemonderzoek