

Bijlage 2 Zienswijze en reactie gemeente



Gemeente Ooststellingwerf Team Projectbureau Afdeling Ruimte
Postbus 38 8430 AA, Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 0516 56 62 22 W: www.ooststellingwerf.nl

Reactienota zienswijzen

Bestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo'

-
- Gemeentelijke reactie op ingediende zienswijzen

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Ingekomen zienswijze
3. Lijst van wijzigingen
4. Voorstel
Bijlagen

1. Inleiding

Procedure terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo' (hierna: het ontwerp, het bestemmingsplan, of het ontwerpbestemmingsplan) heeft overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 14 augustus 2014 tot en met 24 september 2014 ter inzage gelegen. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het weekblad NOS/De Griffioen, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Een ieder had tijdens deze periode de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. In deze nota wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijze die betrekking heeft op dit bestemmingsplan.

Opzet reactienota zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze wordt in hoofdstuk 2 van deze nota besproken. Verder komen in hoofdstuk 3 nog de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze van het plan aan bod.

2. Ingekomen zienswijze

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp is er één zienswijze ingediend door ACCON AVM Juridisch Advies B.V., namens de bewoners van het perceel Noordeinde 2 te Fochteloo. Deze zienswijze zal hieronder, per onderwerp/aspect, nader besproken worden. Per reactie wordt aangegeven of er aanleiding bestaat tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1: Belemmering directe leefomgeving

- a. De directe leefomgeving van de indieners van de zienswijze wordt ruimtelijk gezien aangetast. De bestemming van het perceel Noordeinde 3 was altijd agrarisch. Het vrije uitzicht wordt door het nieuwe plan beperkt.
- b. Er is sprake van verdichting van lintbebouwing, waar voorheen iedere vorm van verdichting van de hand werd gewezen. Het nederzettingsspatroon van dit gebied wordt ernstig verstoord.
- c. Ook vreest men voor verwaarlozing. Tussen Zuideinde 9 en 11 ligt een bouwkaavel, die door een projectontwikkelaar te koop wordt aangeboden. Deze locatie staat al geruime tijd te koop, zonder dat hier actie wordt ondernomen.

Beantwoording gemeente:

1.a.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het tegenoverliggende perceel Noordeinde 2. De nieuwe bouwkaavel is zo ver mogelijk naar het noorden geplaatst, zodat de doorkijk vanaf Noordeinde 2 richting het westen en/of het Grootdiep gewaarborgd blijft. Dit is onder meer een eis van de provincie. De provincie heeft dit in het verleden, op 29 augustus 2011

(zie bijlage 6), per brief aangegeven. Daarnaast wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Groen' uit het plan geknipt. Met andere woorden: de plangrens (de grens van de verbeelding) wordt gewijzigd. De beheersverordening 'Overige Dorpen', vastgesteld op 21 mei 2013, zal dus blijven gelden op de gronden, die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen als de bestemming 'Groen'.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

De bestemming 'Groen' wordt zowel op de verbeelding, als in de regels, uit het bestemmingsplan geknipt. De grens van de verbeelding wordt aangepast.

1.b.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is al rekening gehouden met tegenoverliggende perceel Noordeinde 2. De nieuwe bouwkavel is zo ver mogelijk naar het noorden geplaatst, zodat de doorkijk vanaf het perceel Noordeinde 2 richting het westen/het Grootdiep zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

1.c.

Het perceel is momenteel agrarische grond in de vorm van weiland. Er zullen geen bouw- of aanlegwerkzaamheden op het terrein plaatsvinden, voor zolang er geen aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt ingediend en verleend.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

Zienswijze 2: Flora en fauna

- a. De bouw van de woning vormt een groot gevaar voor het stroomdal van het Grootdiep, welke gelegen is achter Noordeinde 3. Naast de in het onderzoek genoemde dieren zijn er veel meer diersoorten te vinden in de directe nabijheid van de locatie waarop het ontwerpbestemmingsplan ziet, zoals de bonte specht, groene specht, kerkuil, boerenzwaluw en steenmarters. Het voelt voor de indieners zeer onzorgvuldig dat juist deze beschermde diersoorten niet mee zijn genomen in het onderzoek.
- b. Er wordt afgevraagd hoe het zit met milieuzonering in het plan, aangezien hier zeer summier op wordt ingegaan.

Beantwoording gemeente:

2.a.

In het flora- en faunaonderzoek wordt wel verwezen naar de genoemde diersoorten, te noemen: de spechten (pagina 6), uilen (pagina 6), zwaluwen (pagina 6) en marterachtigen (pagina 7).

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Het gehele flora- en faunaonderzoek (en dus niet enkel de samenvatting), uitgevoerd op 30 januari 2014 door Bureau Faunax (kenmerk: ZBG-QSNOWF), wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2.b.

Vanwege het na de vaststelling van het beheersverordening 'Overige dorpen' (op 21 mei 2013) vervallen van de agrarische bestemming ter plaatse van het voormalig bedrijf op het perceel Noordeinde 2 zijn er geen (toekomstige) inrichtingen meer mogelijk die de richtafstanden, zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', overschrijden.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

De richtafstanden ten opzichte van overige nabijgelegen bedrijven worden in paragraaf 4.7 van de toelichting (milieuzonering) nader omschreven.

Zienswijze 3: Bouwregels

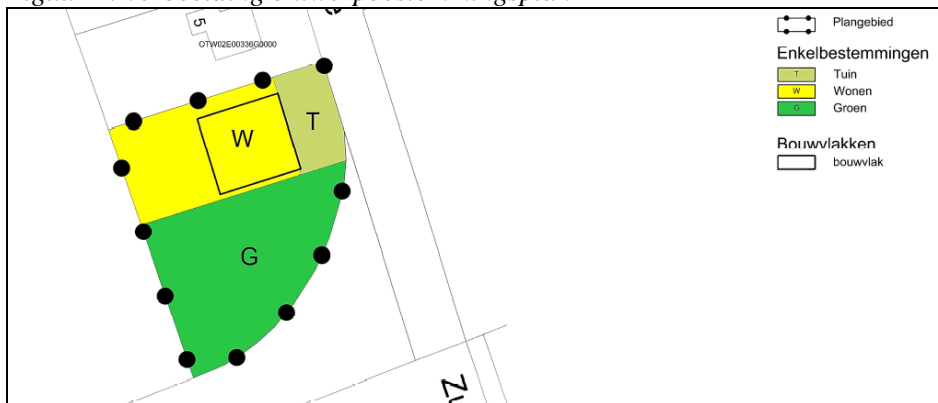
- Uit het vooroverleg met de provincie blijkt dat het vrije uitzicht zoveel mogelijk geborgd moet worden. Deze voorwaarde is echter niet vertaald in de regels en de verbeelding. Uit de bouwregels bij het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ter plaatse van een vrijstaand huis aan beide zijden minimaal drie meter moet zijn. Dit betekent dat een eventueel te bouwen huis midden op het bouwperceel gebouwd moet worden. Dit is absoluut onwenselijk en in strijd met de provinciale voorwaarde.
- Men vreest voor de grote vrijheid, zoals dat in de bouwregels is vastgelegd. Men heeft niet het idee wat men kan verwachten.
- De verbeelding bevat een tegenstrijdigheid wat betreft de schaal. Niet duidelijk is welke schaal het hier betreft. Gevolg hiervan is dat het erf (onterecht) een aantal meter breder is dan in werkelijkheid het geval is.

Beantwoording gemeente:

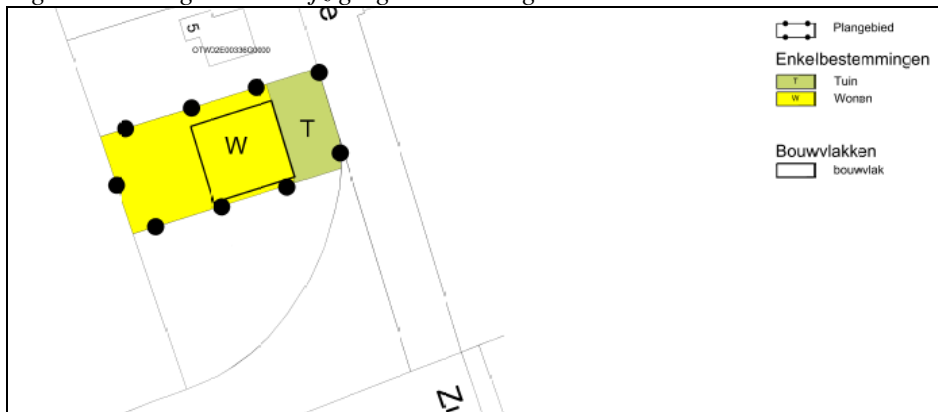
3.a.

De voorwaarde van het vrije uitzicht is wel degelijk vertaald in de regels en de verbeelding. Zie de onderstaande verbeelding (figuur 1) van het ontwerpbestemmingsplan, met daaronder het nieuwe voorstel (figuur 2). De provincie is akkoord met het ontwerpbestemmingsplan. Daar bovenop komt nog dat de bestemming 'Groen', zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, uit het plangebied wordt gehaald. Er wordt dus teruggevallen op de agrarische functie, zoals deze staat opgenomen in de beheersverordening 'Overige Dorpen'. Dit biedt nog meer (juridische) zekerheid voor een vrij uitzicht van het perceel Noordeinde 2, als ook voor een doorkijk in algemene zin. Figuur 3 (zie volgende pagina) biedt daarnaast nog een extra verduidelijking van de situatie.

Figuur 1: verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Figuur 2: voorgestelde wijziging verbeelding



Figuur 3: locaties Noordeinde 2 en 3 ten opzichte van elkaar



Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

De bestemming 'Groen' wordt zowel op de verbeelding, als in de regels, uit het bestemmingsplan geknipt. De grens van de verbeelding wordt aangepast.

3.b.

Er is naar onze mening geen grote vrijheid in de bouwregels. Er mag binnen de bestemming 'Wonen' worden gebouwd. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gesitueerd.

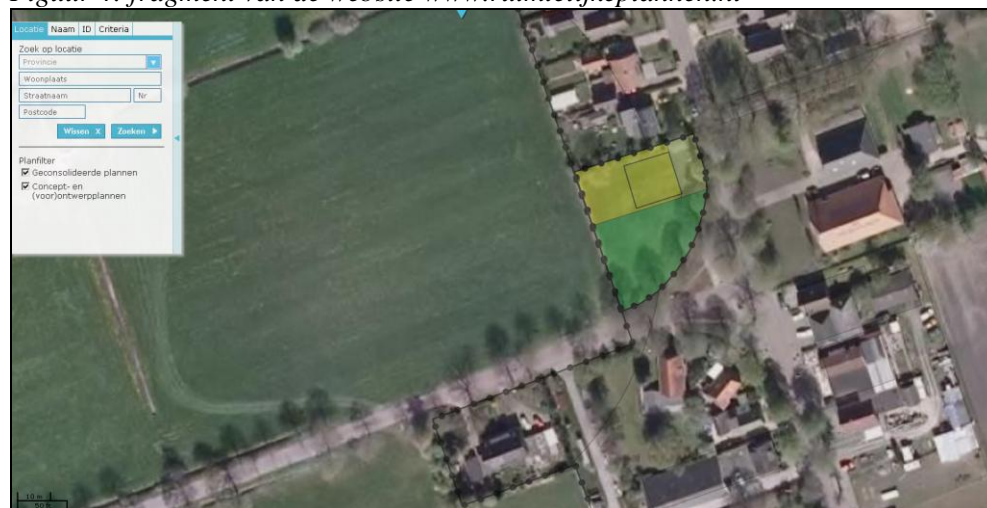
Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

3.c.

Het digitale exemplaar, zoals dat beschikbaar is gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl is hierbij de juridisch bindende versie. Via deze voorziening is het ook mogelijk om het kaartmateriaal transparant te maken, zodat de onderliggende luchtfoto helderheid kan verschaffen over het toekomstige plangebied. Onderstaande uitsnede vanaf www.ruimtelijkeplannen.nl (d.d. 8 oktober 2014), zie figuur 4, biedt hierin enige helderheid.

Figuur 4: fragment van de website www.ruimtelijkeplannen.nl



Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

De schaal, zoals weergegeven op de analoge verbeelding, wordt gecorrigeerd.

Zienswijze 4: Strijd met Provinciale Verordening Romte Fryslân

- a. Volgens deze verordening mogen geen stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de voorwaarden die de provincie stelt om ontheffing te kunnen verlenen van het bepaalde in de verordening.
- b. De woningbouw leidt op geen enkele manier tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster. Daarnaast draagt het absoluut niet bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en doet het ontwerpbestemmingsplan afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.

Beantwoording gemeente

4.a.

De provincie heeft op 24 september 2014 per e-mail aangegeven akkoord te zijn met het ontwerpbestemmingsplan. De achterliggende reden is het principestandpunt van de provincie van 25 augustus 2011 (zie bijlage 6). Zij stellen in een brief over potentiële woningbouwlocaties in Fochteloo, waaronder Noordeinde 3, het volgende:

“Fochteloo is een wegdorp in noord-zuidrichting, langs het Zuideinde. Alle verspreide locaties langs het Noord- en Zuideinde liggen binnen of grenzen direct aan bestaand stedelijk gebied. (...). Ook de overige woningen aan de noordkant en aan de zuidkant, grenzend aan bestaand stedelijk gebied geven in zekere zin een verdere verdichting van het bebouwingslint. Met de bouw van de woningen zou op zichzelf een toekomstige, logische begrenzing van het stedelijk gebied van Fochteloo kunnen ontstaan.”

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

4.b.

De provincie stelt op 25 augustus 2011 (zie bijlage 6) hierover het volgende:

“Aandachtspunt bij de incidentele bouw van woningen in het lint van het Noord- en Zuideinde is het behoud van doorzichten. In uw aanbiedingsbrief is vermeld dat enkele doorzichten, ten opzichte van de situatie zoals beschreven in en gewaardeerd in het vigerende bestemmingsplan inmiddels door beplanting zijn verdwenen. Ik meen dat dit niet overal het geval is. Zo maakt de woning aan de noordkant (hoek West/Noordeinde) deel uit van een waardevolle doorkijk naar het noordwestelijke dal van het Grootdiep. Ik acht het terecht dat een verzoek voor de bouw van 5 woningen langs de West is afgewezen en pleit er voor om deze hoek schoon te houden.”

De gemeente is van mening dat het doorzicht voldoende wordt gewaarborgd. Zie onder meer de brief van de gemeente aan de provincie van 14 juli 2011 (bijlage 4). Ook de provincie heeft hier mee ingestemd, onder de voorwaarde dat het doorzicht op de hoek West-Noordeinde gespaard wordt (zie bijlage 6). De kavel Noordeinde 3 wordt zo dicht mogelijk tegen het bovenliggende woonperceel Noordeinde 5 gesitueerd (zie ook verderop bij beantwoording punt 5.a.). Daarnaast geldt, dat er voor het West oorspronkelijk ook woningbouwplannen golden voor vijf woningen. Deze plannen waren wél recht in het uitzicht van de woning op Noordeinde 2. Deze plannen zijn toen niet gehonoreerd, ten gunste van (het uitzicht van) het perceel Noordeinde 2.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

Zienswijze 5: Strijd met rechtszekerheid

- a. Toen men de woonboerderij op Noordeinde 2 kocht, heeft men in het (toen) geldende bestemmingsplan ‘Fochteloo 2003’ gekeken. Hierin stond als uitgangspunten het volgende:

- Het uitzicht op het open landschap moet gehandhaafd blijven;
- Géén woonbebouwing toestaan.

Vooraf het feit dat géén woonbebouwing toegestaan is op de locatie Noordeinde 3 was voor de indieners van de zienswijze een belangrijke motivatie om de woonboerderij te kopen. Zij stellen dat zij uitgingen van een vigerend bestemmingsplan en dat zij hierop mochten vertrouwen.

- b. Er is geen enkele reden waarom de gemeente dit nu ineens moet wijzigen. Het aanwezige vrije uitzicht en de ruimtelijke structuur van het gebied moeten juist op basis van de regels voor een goede ruimtelijke ordening gehandhaafd worden.

Beantwoording gemeente

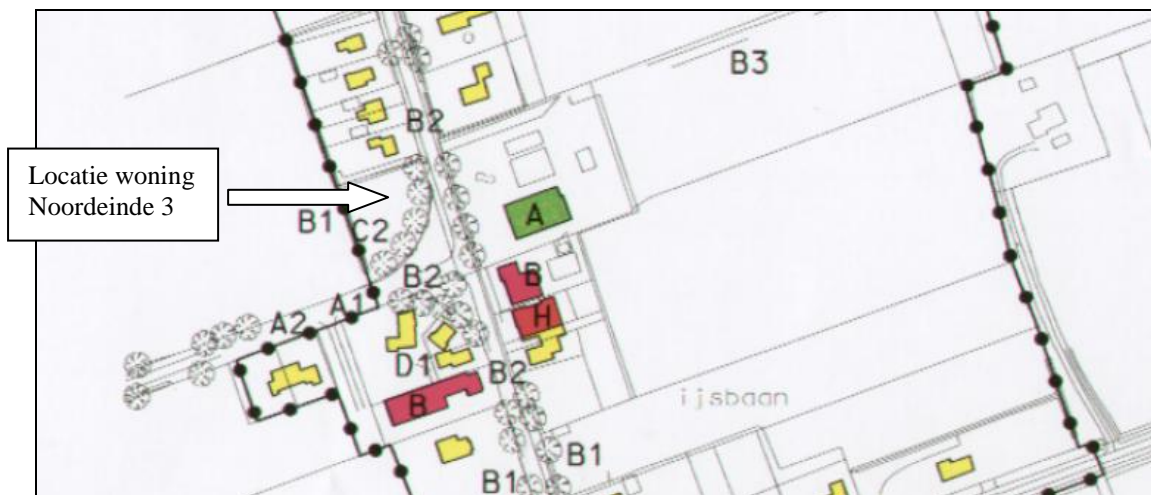
5.a.

Met het huidige ontwerpbestemmingsplan, inclusief de wijziging ten aanzien van de bestemming 'Groen' (zie eerder), wordt het uitzicht voldoende gehandhaafd.

Wat betreft één van de uitgangspunten in het bestemmingsplan 'Fochteloo 2003', dat er géén woonbebouwing is toegestaan op de betreffende locatie, willen wij stellen dat dit in het verleden inderdaad het geval was. Het gebied is/was gelegen onder de aanduiding 'C2', waarbij geen (woon-)bebouwing is toegestaan. De toelichting van het bestemmingsplan (pagina 22) zegt hierover het volgende:

"In verband met de ligging van een aantal bedrijven nabij de kruising West, Noordeinde en Zuideinde is woonbebouwing ook hier niet toegestaan."

De redenatie hiervan zat hem in de minimale milieufstand, die aangehouden moest worden ten opzichte van het (voormalige) agrarisch bedrijf op Noordeinde 2. In de huidige situatie is dit bedrijf echter niet meer aanwezig. Verder geldt er ten opzichte van de verderop gelegen bedrijven voldoende afstand in het kader van milieuzonering.



Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

5.b.

Het college heeft al in 2011 principe-uitspraken gedaan over de (toekomstige) woningbouwplannen in Fochteloo. Ook de provincie heeft haar standpunt ingenomen. Wij verwijzen u hierbij naar bijlagen 2 tot en met 7 van deze nota.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

Zienswijze 6: Geen goede belangenafweging

- a. Uit het vooroverleg blijkt dat binnen zeer korte tijd is besloten de ontwikkeling toe te staan en op geen enkele wijze dat sprake is van een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen en aandacht voor de karakteristieke structuur van het gebied met uitzicht op het open landschap.
- b. Men vindt dat belangen, waaronder het zwaarwegende belang van indiener, gewogen moeten worden. Tot dusver is dit niet gebeurd en kan het ontwerpbestemmingsplan niet in stand blijven.

Beantwoording gemeente

6.a.

In het verleden (zie bijlage 6) heeft er ook al vooroverleg met de provincie plaatsgevonden over de woningbouw in Fochteloo. Er is destijds al een zorgvuldige afweging gemaakt, waarbij - sinds die tijd tot nu - de inzichten als ook de provinciale kaders in hoofdlijn niet veranderd zijn.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

6.b.

De belangen van indiener zijn wel degelijk gewogen. Er is onder meer rekening gehouden door de zuidzijde van de kavel, recht voor de woning op Noordeinde 2 op de kruising van Noordeinde en West, open te houden van bebouwing. Daarnaast wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Groen' uit het plan geknipt. Met andere woorden: de plangrens (de grens van de verbeelding) wordt gewijzigd. De beheersverordening 'Overige Dorpen', vastgesteld op 21 mei 2013, zal dus blijven gelden op de gronden, die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen als de bestemming 'Groen'.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

De bestemming 'Groen' wordt zowel op de verbeelding, als in de regels, uit het bestemmingsplan geknipt. De grens van de verbeelding wordt aangepast.

Zienswijze 7: Strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur

- a. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In het bijzonder is er strijd met het motiveringsbeginsel en de zorgvuldigheid. De gemeente heeft onder meer onvoldoende gemotiveerd waarom het nu opeens niet meer van belang is dat niet gebouwd mag worden op de locatie en zij afwijkt van het beleid dat zij jarenlang heeft uitgedragen. Belangen van indieners zienswijze zijn niet meegewogen.
- b. De procedure is onduidelijk. In de gemeentelijke publicatie staat dat zienswijzen aan de raad van de gemeente te worden gezonden en niet aan het college. Indieners zijn hierover verbaasd. Indieners vragen zich of dit een gevolg is van te snel handelen van de gemeente.

Beantwoording gemeente

7.a.

Naar onze mening wordt er voldoende gemotiveerd waarom er gebouwd mag worden op de locatie Noordeinde 3. Het provinciale standpunt van 25 augustus 2011 bevestigt dit beeld. Daarnaast is de agrarische bestemming van het perceel Noordeinde 2 in 2013 eraf gegaan, waardoor er vanuit milieuzonering geen beperking meer geldt om woonbebouwing op Noordeinde 3 toe te staan.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

7.b.

Van (te) snel handelen is hier geen sprake. De raad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan vast te stellen, inclusief de beantwoording van de zienswijzen. Het college doet de raad een voorstel hierin.

Wel/geen aanpassing naar aanleiding van zienswijze:

Geen aanpassing.

3. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

1. De bestemming 'Groen' wordt zowel op de verbeelding, als in de regels, uit het bestemmingsplan geknipt. De grens van de verbeelding wordt aangepast.
2. Het flora- en faunaonderzoek, uitgevoerd op 30 januari 2014 door Bureau Faunax (kenmerk: ZBG-QSNOWF), wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
3. De richtafstanden ten opzichte van overige nabijgelegen bedrijven wordt in paragraaf 4.7 van de toelichting (milieuzonering) nader omschreven.
4. De schaal, zoals weergegeven op de analoge verbeelding, wordt gecorrigeerd.

4. Voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo' gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. zienswijze namens Noordeinde 2 te Fochteloo | (23 september 2014) |
| 2. principeverzoek Noordeinde 3 te Fochteloo | (24 februari 2011) |
| 3. collegebesluit woningbouw Fochteloo | (14 juni 2011) |
| 4. brief gemeente aan provincie Fryslân | (14 juli 2011) |
| 5. brief gemeente aan Plaatselijk Belang Fochteloo | (24 augustus 2011) |
| 6. brief provincie Fryslân aan gemeente | (29 augustus 2011) |
| 7. collegebesluit principeverzoek Noordeinde 3 te Fochteloo | (17 september 2013) |

ACCONAVM JURIDISCH ADVIES B.V.
 KVK NUMMER 9114594

SIXMASTRAAT 4
 POSTBUS 2330
 8901 JH LEEUWARDEN
 TEL. 058 - 28 87 887
 FAX 058 - 28 90 211
 WWW.ACCONAVM.NL

Gemeente Ooststellingwerf	
Afd/Cluster:	Ruimte / PB
Hr. J. Janters C.v. Linder	
Ingek:	23 SEP. 2014
Nummer:	Doc-14-35839
Bijlage(n):	

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST
 College van gemeenteraad van
 Ooststellingwerf
 Postbus 38
 8430 AA OOSTERWOLDE

DATUM 22 september 2014
 KENMERK 3283-2014-02346170-ths
 BEHANDELD DOOR mr. W. (Wilma) Frankema
 WFrankema@acconavm.nl
 BETREFT **zienswijzengeschrift ontwerpbestemmingsplan "Noordeinde 2 te Fochteloo"**
NL.IMRO.0085.BPFoNrdeinde3-ON01

Geachte dames en heren,

Namens cliënten, de heer E. Bergsma en mevrouw L.J. Langhout, wonende te (8428 HM) Fochteloo aan het Noordeinde 2, maken wij van de door u geboden gelegenheid gebruik om een zienswijzengeschrift in te dienen naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Noordeinde 3 te Fochteloo", kenmerk NL.IMRO.0085.BPFoNrdeinde3-ON01, hierna: ontwerpbestemmingsplan.

Inleiding

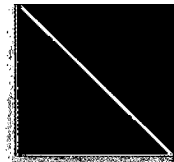
Om deze zienswijze duidelijk en overzichtelijk te houden zetten wij eerst kort de structuur van het zienswijzengeschrift uiteen. Hierna zullen wij ingaan op de feitelijke situatie. Vervolgens benoemen wij de zienswijzen van cliënten naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en lichten wij deze nader toe. Wij sluiten af met een conclusie. Daarnaast verzoeken wij u ons een nadere termijn te verlenen om een eventueel noodzakelijke machtiging van cliënten aan u te zenden.

Feitelijke situatie

Cliënten wonen aan het Noordeinde 2. Dit is de woonboerderij tegenover het perceel waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft. Cliënten vrezen voor ruimtelijke negatieve effecten voor hun woonomgeving, nu het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt om op de locatie Noordeinde 3 een woning te bouwen.

Tot acconavm adviseurs en accountants behoren de navolgende vennootschappen: acconavm groep b.v., acconavm accountants b.v., acconavm belastingadvies b.v., acconavm agro bedrijfsadvies b.v., acconavm branche advies b.v., acconavm strategisch advies b.v., acconavm juridisch advies b.v., acconavm subsidie advies b.v., acconavm rentmeesters b.v., acconavm werkgeversservice b.v.

Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van acconavm van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09171813 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website www.acconavm.nl raadplegen. Bezoek ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze ambities.



pagina 2/5
kenmerk 3283-2014-02346170-ths

Zienswijzen

Belemmering directe leefomgeving

De directe leefomgeving van cliënten wordt ruimtelijk gezien aangetast door het ontwerpbestemmingsplan. Cliënten hebben enkele jaren geleden de woonboerderij van hun (schoon-)ouders gekocht. De bestemming van het perceel tegenover de locatie van cliënten was altijd agrarisch. Om die reden hebben cliënten hun woonboerderij gekocht. Cliënten zijn erg gesteld op het uitzicht op de vrije natuur. Echter, nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt vrezen cliënten voor hun uitzicht. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het namelijk mogelijk een woning te bouwen op de locatie! Hiermee wordt in één keer een eind gemaakt aan het mooie uitzicht van cliënten en het ruimtelijke karakter en de structuur van het gebied. Er is sprake van een verdichting in de lintbebouwing waar voorheen juist iedere verdichting van de hand werd gewezen. Het nederzettingsspatroon voor dit gebied wordt ernstig verstoord. Ook vrezen cliënten voor verwaarlozing. Tussen Zuideinde 9 en 11 ligt een bouwkaavel, welke door een projectontwikkelaar te koop wordt aangeboden. Deze locatie staat al geruime tijd te koop, zonder dat hier actie wordt ondernomen.

Flora en fauna

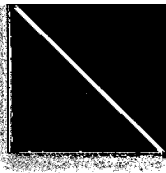
Niet alleen wordt direct een eind gemaakt aan het uitzicht van cliënten, ook vormt de eventuele bouw van een woning een groot gevaar voor het stroomdal van het Grootdiep welke gelegen is achter Noordeinde 3.

Naast de in het onderzoek genoemde dieren zijn veel meer diersoorten te vinden in de directe nabijheid van de locatie waarop het ontwerpbestemmingsplan ziet. Onder andere de volgende (beschermde) diersoorten zijn aanwezig in de directe omgeving van de locatie, maar niet genoemd in het onderzoek: de bonte specht, de groene specht, kerkuil, boerenzwaluw en steenmarters. Het voelt voor cliënten als zeer onzorgvuldig dat juist deze beschermde diersoorten niet mee zijn genomen in het onderzoek. Deze dieren zijn beschermd omdat hun voortbestaan op de lange termijn bedreigd wordt. Het is de bedoeling dat hier aandacht aan besteed wordt bij het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan.

Ook vragen cliënten zich af hoe het zit met de milieuzonering, hier wordt slechts zéér summier op ingegaan in het ontwerpbestemmingsplan.

Bouwregels

Uit het vooroverleg met de provincie blijkt dat het vrije uitzicht zoveel mogelijk geborgd moet worden (zie bijgevoegde productie 1). Deze provinciale voorwaarde is echter niet vertaald in de bestemmingsplanregels en in de verbeelding. Immers, uit de bouwregels bij het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens ter plaatse van een vrijstaand huis aan beide zijden minimaal drie meter moet zijn. Dit betekent dat een eventueel te bouwen huis midden op het bouwperceel gebouwd moet worden. Dit is absoluut onwenselijk en in strijd met de door de provincie gestelde voorwaarde.



pagina 3/5
kenmerk 3283-2014-02346170-ths

Cliënten vrezen voor de grote vrijheid zoals dat in de bouwregels is vastgelegd, zij hebben absoluut geen idee wat zij kunnen verwachten. Daarbij wijzen cliënten tevens op het volgende: De verbeelding op de plankaart bij de bijlagen (zie bijgevoegde productie 2), waarop de aanduiding, groen, erf en woning is aangegeven, bevat een tegenstrijdigheid wat betreft de schaal. Er staat namelijk zowel schaal 1:500 als schaal 1:1000 aangegeven. Niet duidelijk is derhalve welke schaal het hier betreft. Ook is relevant dat het een A3-formaat betreft dat echter wordt uitgeprint op A4-formaat. Gevolg hiervan is dat het erf (onterecht) een aantal meter breder lijkt dan in werkelijkheid het geval is.

Strijd met Provinciale Verordening Romte Fryslân

Volgens de Provinciale Verordening Romte Fryslân mogen geen stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de voorwaarden welke de provincie stelt om ontheffing te kunnen verlenen van het bepaalde in de Verordening. De woningbouw op de locatie waarop het ontwerpbestemmingsplan ziet, leidt op geen enkele manier tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster. Daarnaast draagt het absoluut niet bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en doet het ontwerpbestemmingsplan afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.

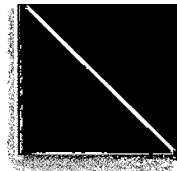
Strijd met rechtszekerheid

Toen cliënten een aantal jaren geleden de woonboerderij kochten hebben zij in het toen vigerende bestemmingsplan van 2003 gekeken. Een kopie van de plankaart is bijgevoegd als productie 3. Niet alleen volgde uit het bestemmingsplan dat sprake is van een agrarische bestemming op de locatie Noordeinde 3, ook volgt uit de uitgangspunten het volgende:

- * Het uitzicht op het open landschap moet gehandhaafd worden;
- * Géén woonbebouwing toestaan.

Vooraf het feit dat géén woonbebouwing toegestaan is op de locatie Noordeinde 3, was voor cliënten een belangrijke motivatie om de woonboerderij aan het Noordeinde 2 te kopen. Cliënten zijn uitgegaan van een vigerend bestemmingsplan en mochten hier op vertrouwen.

Er is geen enkele reden waarom de gemeente dit nu ineens moet wijzigen. Het aanwezige vrije uitzicht en de ruimtelijke structuur van het gebied moeten juist op basis van de regels voor een goede ruimtelijke ordening gehandhaafd worden.



pagina 4/5
kenmerk 3283-2014-02346170-ths

Geen goede belangenafweging

In bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is documentatie opgenomen van een vooroverleg van de gemeente en de provincie Friesland (zie nogmaals de bijgevoegde productie 1). Uit dit vooroverleg blijkt dat binnen zéér korte tijd is besloten de ontwikkeling toe te staan. Uit het vooroverleg blijkt op geen enkele wijze dat sprake is van een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen en aandacht voor de karakteristieke structuur van het gebied met uitzicht op het open landschap. Cliënten zijn van mening dat deze belangen, waaronder hun eigen zwaarwegende belang, gewogen moeten worden. Nu dit absoluut niet is gebeurd kan het ontwerpbestemmingsplan niet in stand blijven.

Strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur

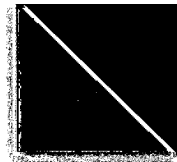
Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In het bijzonder is strijd met het motiveringsbeginsel en de zorgvuldigheid. De gemeente heeft o.a. onvoldoende gemotiveerd waarom het nu opeens niet meer van belang is dat niet gebouwd mag worden op de locatie en zij afwijkt van het beleid dat zij jarenlang heeft uitgedragen. De gemeente heeft de belangen van cliënten niet meegewogen.

Ten slotte is de procedure erg onduidelijk voor cliënten. Tot hun verbazing dient dit zienswijzengeschrift aan de Raad van de gemeente te worden gezonden en niet aan het College van Burgemeester en Wethouders. Is dit het gevolg van te snel handelen van de gemeente?

Conclusie

Cliënten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. Naast het feit dat in deze situatie cliënten in hun belangen worden aangetast, heeft de gemeente onzorgvuldig gehandeld in het proces tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien zijn de voorschriften zoals deze door de provincie zijn verstrekt niet en in ieder geval niet op toereikende wijze in het bestemmingsplan (verbeelding en voorschriften) verwerkt. Wij verzoeken u namens cliënten dan ook om dit ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Daarnaast verzoeken wij u om vergoeding van de kosten die cliënten gemaakt hebben met het indienen van dit zienswijzengeschrift. Gelet op de buitengewoon onzorgvuldige gang van zaken is dit alleszins redelijk. Cliënten zijn uiteraard altijd bereid om met u in gesprek te treden.

Tot slot verzoeken wij u ons een nadere termijn te verlenen voor het toezenden van een eventueel noodzakelijke machtiging, waaruit blijkt dat wij bevoegd zijn namens cliënten op te treden.



pagina 5/5
kenmerk 3283-2014-02346170-ths

Met belangstelling wachten wij op uw nadere berichtgeving over het verdere verloop van de procedure.

Voor eventuele vragen kunt u rechtstreeks contact opnemen met ondergetekende, telefoonnummer 058-2896429.

Met vriendelijke groet,
aceon avm juridisch advies b.v.
Namens deze:



mr. W. Frankema
Senior Juridisch Adviseur

Bijlagen:

- productie 1: overleg gemeente-provincie
- productie 2: plankaart verbeelding
- productie 3: plankaart bestemmingsplan 2003

PRODUCTIE 1



Bijlage 3 Vooroverleg Provincie Fryslân



Rutger Postma

Van: Bootsma, Nico [N.Bootsma@ooststellingwerf.nl]
Verzonden: dinsdag 15 juli 2014 16:03
Aan: Daan Zethoven
CC: Rutger Postma
Onderwerp: reactie provincie

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Beste Daan,

Zou jij (of jouw planjurist) de onderstaande opmerking nog vóór morgenmiddag kunnen verwerken? (dan kan het nog mee in de collegevergadering van volgende week).
 Als je er niet mee in kunt stemmen, dan hoor ik dat ook graag.

Met vriendelijke groet,
 Nico Bootsma

Van: Jilderda, Fin [mailto:f.jilderda@fryslan.nl]
Verzonden: dinsdag 15 juli 2014 15:06
Aan: Bootsma, Nico
CC: Jong, Tjeerd de
Onderwerp: RE: vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro - bestemmingsplan Noordeinde 3 te Fochteloo

Hallo Nico,

Ik heb het plan net even bekeken.
 Wat mij opvalt is dat in de paragraaf landschappelijke inpassing wordt gesproken over een groenvoorziening op het perceel die niet van dichte beplanting moet worden voorzien. In de regels heeft het groen de bestemming Tuin gekregen. Hoe voorkom je dat hier hoge beplanting of zelfs een schutting omheen wordt gerealiseerd? Wellicht handiger om dit deel van het perceel de bestemming 'groen' te geven. Dan kun je wellicht beter regelen dat het een doorsteekje blijft.
 Verder heb ik geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,
 Fin Jilderda

Van: Bootsma, Nico [mailto:N.Bootsma@ooststellingwerf.nl]
Verzonden: dinsdag 15 juli 2014 12:40
Aan: Jilderda, Fin
Onderwerp: FW: vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro - bestemmingsplan Noordeinde 3 te Fochteloo

Beste Fin,

Gaat deze termijn jou lukken?

Met vriendelijke groet,
 Nico Bootsma

Van: Bootsma, Nico
Verzonden: woensdag 9 juli 2014 15:39
Aan: 'Jilderda, Fin'; 'a.h.vandijk@fryslan.nl'
CC: 'provincie@fryslan.nl'
Onderwerp: vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro - bestemmingsplan Noordeinde 3 te Fochteloo

Beste heer Van Dijk en/of mevrouw Jilderda,

Graag zou ik uw vooroverlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro ontvangen op het bijgevoegde (concept) bestemmingsplan. Het gaat hier om de realisatie van één woning aan de rand van Fochteloo.

Kunt u binnen twee weken, dus vóór **23 juli 2014**, per e-mail of per brief reageren? Wij zijn namelijk van plan om de inspraak (voorontwerpfase) over te slaan en meteen naar ontwerpbestemmingsplan te gaan.

Met vriendelijke groet,

Nico Bootsma
juridisch medewerker ruimtelijke ordening

Aanwezig op: wo, do, vr



Bezoekadres
t Oost 11
8431 LE Oosterwolde
Postadres
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Algemeen bereikbaar
T 140516 Internet
@owerf
www.ooststellingwerf.nl

Direct nummer
T (0516) 566287M -
Directe mail
n.bootsma@ooststellingwerf.nl

Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

<< Disclaimer >>

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Provincie Fryslân

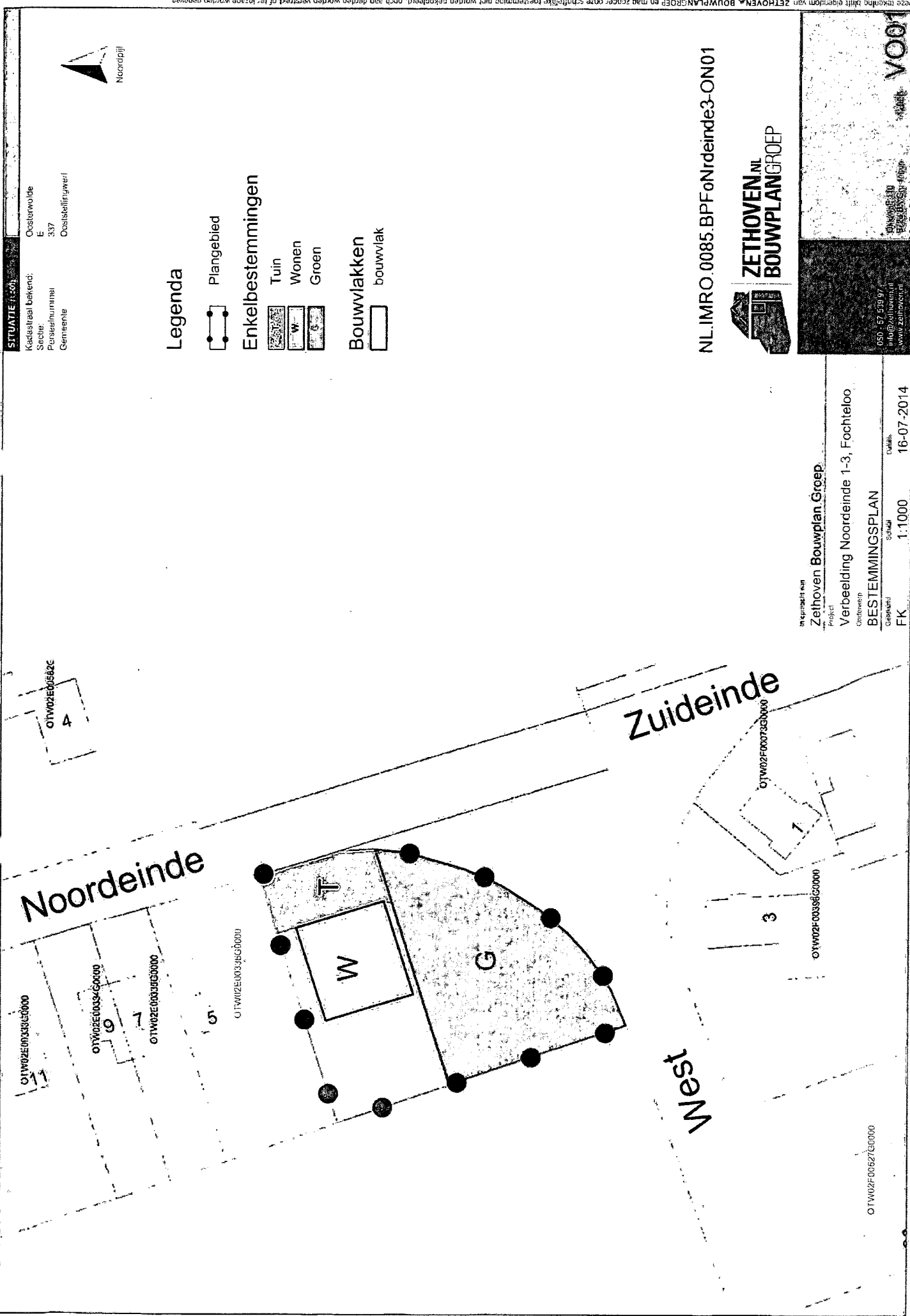
Oan dit berjocht kinne gjin rjochten ûntliend wurde.
Provinsje Fryslân

PRODUCTIE 2



VERBEELDING

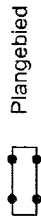




SITUATIE 1:500
 Kadestreekblad: Oostervolde
 Sectie: E
 Perceelnummer: 337
 Gemeente: Ooststellingwerf



Legenda



Plangebied

Enkelbestemmingen



Tuin



Wonen



Groen

Bouwvlakken



bouwvlak

NL.IMRO.0085.BPFoNrdeinde3-ON01



Opgesteld voor:
Zethoven Bouwplan Groep
 Project:
 Verbeelding Noordeinde 1-3, Fochteloo
 Ontwerp:
BESTEMMINGSPPLAN
 Schaal:
 GK: 1:1000
 Datum:
 FK: 16-07-2014

01W02F00627G0000

VOOR





13-03-2014

PRODUCTIE 3

KAART 1

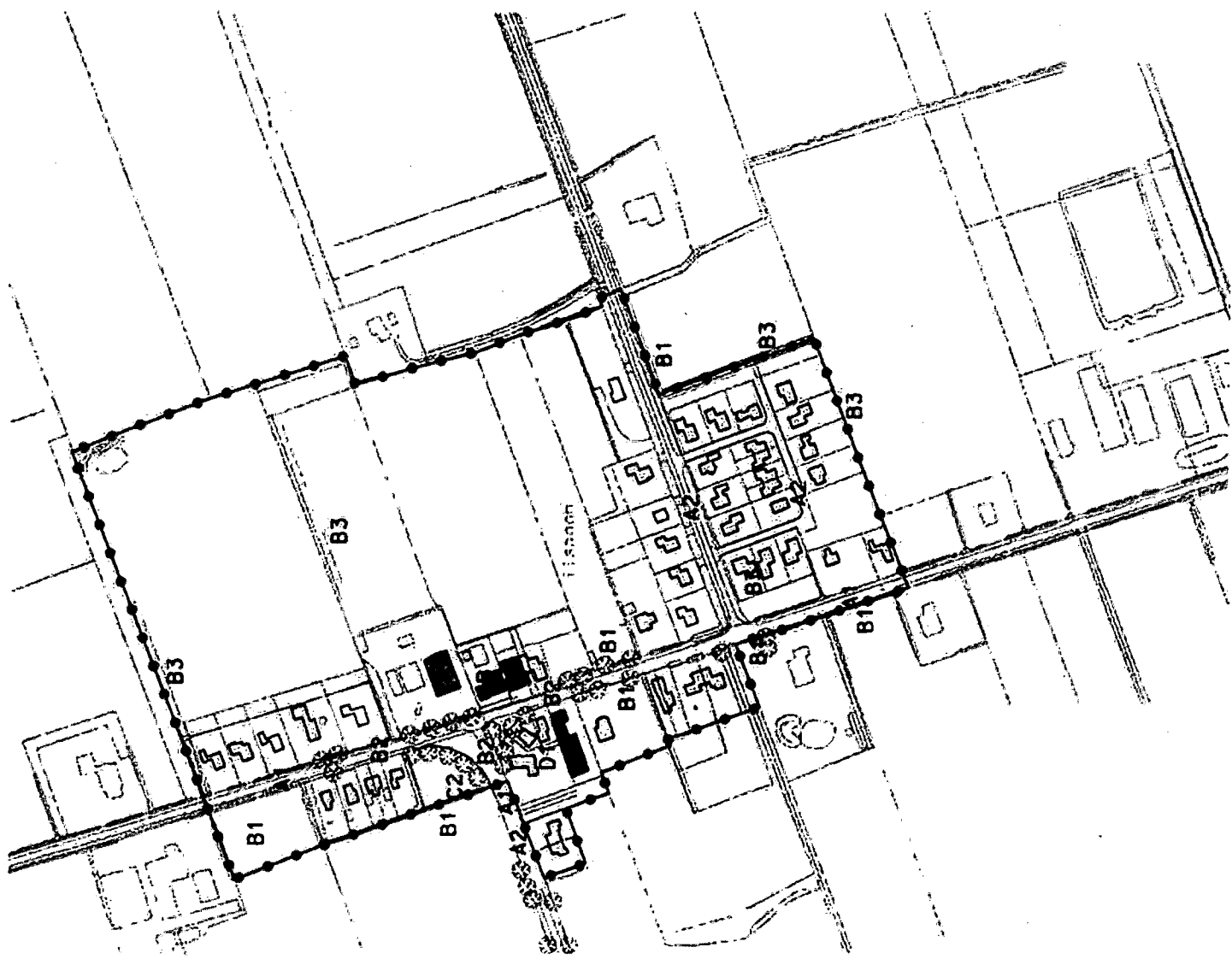
Bestaande functies,
en uitgangspunten
Fochteloo

BESTAANDE FUNCTIES

-  woningen
-  bedrijven
-  agrarisch bedrijf
-  horecabedrijf

Uitgangspunten

- A1 Aanwijzing tot zone 30 km/uur
- B1 Handhaven uitzicht op open landschap
- B2 Handhaven plus aanvulling straatbeplanting
- B3 Houtsingels handhaven
- C1 Geen nieuwe uitbreidingsplannen aan het dorp toevoegen, karakter weg dorp handhaven
- C2 Geen (woon-)bebouwing toestaan
- D1 Bij bouwactiviteiten, b.v. uitbreiding van woningen of bij uitbreiding van bedrijven of functiewijziging van bedrijven, rekening houden met eventuele milieuhinder



** BESTEMMINGSRAND 2005*

BügelHajema
ARCHITECTEN



VERBOEU 1

Gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde
T.a.v Wethouder Dhr S. de Boer

Fam. H.Siegersma
Planetenlaan 9
2957 SL Nieuw lekkerland
23-02-2011

Betreft: Het nieuwe Woonplan
Plaats : Fochteloo

0184 682251

Geachte heer De Boer,

Mijn vrouw Aafke Langhout is eigenaar van de kavels Noordeinde 1 en 3 kadastraal sectie E nr 337 te Fochteloo. Nummers Noordeind 5 etc zijn reeds bebouwd.

In het kader van de gemeentelijke wens om in de toekomst uit te gaan van **lintbebouwing in de dorpskern en geen clusterbebouwing, zoals aan de Vogelrijd**, zouden deze kavels voor bebouwing in aanmerking komen Zoals aangegeven in het ontwerp bestemmingsplan voor toekomstige uitbreiding Fochteloo etc van januari 1992, vallen genoemde kavels in dit uitbreidingsplan.

Begin 2004 heb ik via Dhr W. Coerady al eens een discussie over deze bouw kavels gehad. Dhr Coenrady meldde toen, dat hier geen bouwvergunning verstrekt kan worden i.v.m. een door de provincie Friesland genomen commissiebesluit, waarin; "Nabij de kruising Noordeinde is langs het West een woonbestemming gelegd t.b.v ongeveer 6 vrijstaande- en / of dubbele woningen, welke vlg de bestemmingsvoorschriften als een 2^{de} uitbreidingsfase pas na het jaar 2000 mogen worden gebouwd. **Vanaf de bestaande kruising is sprake vaneen waardevolle aansluiting met het stroomdal van het grootdiep etc "**

Voorts uit het commissieverslag: **Gelet op het vorenstaande is de commissie van mening, dat het uit landschappelijk / ruimtelijk oogpunt THANS niet acceptabel is LANGS HET WEST** woonbebouwing te projekteren "

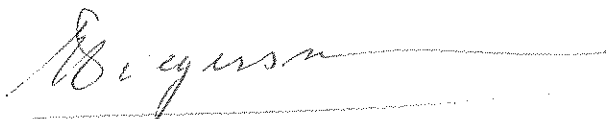
Hier wordt dus duidelijk over *Het west* gesproken, en niet over het *Noordeinde*.

Gezien bovenstaand verzoek ik U derhalve in het genoemde Woonplan Fochteloo een bouwvergunning voor genoemde kavels in overweging te nemen.

In afwachting verblijvend,

Hoogachtend,

Familie H.Siegersma



Gemeente Ooststellingwerf	
Afd/Cluster:	URUM
	J.v.d. Woude A. Hienstra t.l.n.
Ingek:	24 FEB. 2011
Nummer:	737
Bijlage(n):	—



ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Paraaf afd. manager	M. de Wilde
Medeparafen	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nee
Afdeling:	WKPB: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
OR:	
Advies van	
Datum	14 juni 2011
Afdeling/Telefoon	Ruimte 311
Opsteller	J. van der Woude
Registratie	737,1788,1918,1919

Portefeuillehouder: S. de Boer	Voorstel	
Onderwerp: Woningbouw wensen in Fochtelloo.	<input checked="" type="checkbox"/> Ag Ag = Agenda	<input type="checkbox"/> C C = Conformlijst

BenW	Datum	Conform	Bespr	Openbaar
Secr	16/6/11			<input checked="" type="checkbox"/> Ja
1° pfh	16-6-11			<input type="checkbox"/> Actief + persbericht
2° pfh	10/6/2011			<input checked="" type="checkbox"/> Passief via openbaar BenW-verslag
				<input type="checkbox"/> Nee
				<input type="checkbox"/> Embargo tot

Voorstel:

- 1) Verzoek m.b.t. de bouw van woning(-en) naast het pand Noordeinde 5 aanhouden.
- 2) Medewerking te verlenen aan de bouw van een woning naast het pand Zuideinde 14.
- 3) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een (dienst-)woning naast Noordeinde 15.
- 4) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een aantal woningen aan de weg West.
- 5) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van 10 woningen op de ijsbaan aan het Zuideinde.

BenW d.d. 21.6.11	Financiële gevolgen n.v.t.
Agendapunt: 10	Administratieve wijziging: <input type="checkbox"/> Ja, bijlage bijvoegen <input type="checkbox"/> Nee
Besluit: Akkoord.	Procedurebehandeling
	BenW d.d. 21 juni 2011
	Agendacie.
	Raadscie.
	Raad d.d. <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C
	Bijlagen
	5 verzoeken m.b.t. de bouw van woningen. Situatieschetsen. Brieven aan verzoekers.

Onderwerp

Woningbouw wensen in Fochteloo.

Voorstel

- 1) Verzoek m.b.t. de bouw van woning(-en) naast het pand Noordeinde 5 aanhouden.
- 2) Medewerking te verlenen aan de bouw van een woning naast het pand Zuideinde 14.
- 3) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een (dienst-)woning naast Noordeinde 15.
- 4) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een aantal woningen aan de weg West.
- 5) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van 10 woningen op de ijsbaan aan het Zuideinde.

Inleiding

In 4 bijgaande brieven en een presentatieboekwerk van Plaatselijk Belang Fochteloo worden een aantal wensen aangegeven met betrekking tot de bouw van woningen te Fochteloo. Het lijkt ons gewenst om de verzoeken in dit ene advies te behandelen vanwege samenhang in beleid en straks uitvoering.

Thans geldend beleid:

Het bestemmingsplan Fochteloo 2003.

Het bestemmingsplan laat de bouw van woningen binnen het plangebied niet toe.

Volgens artikel 3 onder b is het realiseren van nieuw te bouwen woningen op nieuwe locaties en op open ruimtes niet toegestaan. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is op kaart 1 (bestaande functies en uitgangspunten Fochteloo) aangegeven dat bestaande uitzichten op het open landschap gehandhaafd dienen te blijven. Voorts is aangegeven dat het karakter van het wegdorp gehandhaafd dient te worden en er derhalve geen nieuwe uitbreidingsplannen aan het dorp moeten worden toegevoegd.

Met andere woorden "woningbouw zit volledig op slot in Fochteloo".

Op de bestemmingsplankaart van Fochteloo 2003 staat nog de bestemming Agrarisch bedrijf aangegeven voor het pand Noordeinde 2. Van een agrarisch bedrijf is al jaren geen sprake meer. Indien de eigenaar, dan wel een nieuwe koper er een agrarisch bedrijf wil starten dan is dat gelet op de afstanden tot aanwezige naast gelegen burgerwoningen (milieucirkel) niet mogelijk. Bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan dient de agrarische bestemming van het pand / perceel er af te worden gehaald.

Het bestemmingsplan buitengebied.

Een tweetal verzoeken betreft de bouw van woningen in het buitengebied aangrenzend aan de dorpskom van Fochteloo. Het bestemmingsplan buitengebied laat de bouw van burgerwoningen niet toe.

Milieuwetgeving.

Ten westen van Fochteloo ligt een puimveehouderij aan de weg West 5. Indien er sprake zou zijn van de bouw van woningen in het bebouwingslint aan het Noordeinde en Zuideinde, dan worden geen normen van de geurbelasting overschreden zoals die zijn weergegeven in de Wet geurhinder en veehouderij.

Ook de planohindernorm die wordt aangegeven in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering wordt niet overschreden.

Totaalvisie woningbouw te Fochteloo.

Afgezien van de nieuwbouwcluster aan de Stienekamp-Vogelrijd is Fochteloo een karakteristiek wegdorp. Het plangebied van het bestemmingsplan Fochteloo is te beschouwen als een woningconcentratie. Naar onze mening past hier nog wel enige incidentele woningbouw. Dat daarmee een aantal doorkijken richting landschap verdwijnen wordt thans niet meer zo als een verlies beschouwd. Veelal zijn tuinen / erven zodanig begroeid dat van een werkelijke doorkijk geen sprake meer is.

Op deze wijze kan er toch nog sprake zijn van woningbouw, weliswaar beperkt, in het dorp. Zie tevens bijgaand kaartje met mogelijke plekken waar woningen kunnen worden gebouwd.

De woningen dienen wel naar aard, schaal en karakter te passen het aanwezige bebouwingspatroon en tevens te voldoen aan de ter plaatse geldende gebiedsgerichte welstandscriteria. Het realiseren van een nieuwe wooncluster bij Fochteloo achten wij niet gewenst, daarmee zou nog meer afbreuk worden gedaan aan het karakter van wegdorp. Omdat bij de actualisatie van het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen (b.v. in de vorm van woningbouw) niet worden meegenomen, deze zouden te vertragend kunnen werken

op de bestemmingsplanprocedures, zullen aanvragen voor incidentele woningbouw, binnen de grens van het bestemmingsplan Fochteloo 2003, moeten worden aangehouden totdat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Het is daarna dan ook mogelijk om eventuele planschadeposten te verhalen op verzoekers die woningen wensen te bouwen.

De 5 verzoeken:

1) Verzoek van de fam. Siegersma-Langhout te Nieuw Lekkerland met betrekking tot de bouw van een woning naast het pand Noordeinde 5 te Fochteloo.

Men verzoekt uw college in overweging te nemen op hun kavel, gelegen tegen de kruising van Noordeinde-Zuideinde en West, woningbouw toe te staan. In het schrijven verwijst men naar een opmerking van de Commissie van overleg provincie Fryslân van september 1990 in het kader van het toenmalige ontwerpbestemmingsplan Fochteloo. Daarin werd gesteld dat de provincie het niet acceptabel acht dat er woningbouw langs het West zou komen (de gemeente wou namelijk hier destijds een tweede bouwphase realiseren naast de uitbreiding aan de Stienekamp).

“Dit vanwege de waardevolle aansluiting van de kruising met het stroomdal van het Grootdiep.

Het aanwezige hoogteverschil tezamen met verspreide bosjes en bosstroken vormt een landschappelijk waardevol geheel. Het uitzicht vanaf de kruising is fraai”.

De gemeente besloot toen om in het toenmalige bestemmingsplan hier geen wooncluster op te nemen.

De onderhavige kavel kreeg de bestemming Agrarisch gebied van landschappelijke waarde.

Volgens het thans geldende bestemmingsplan Fochteloo 2003 heeft de grond de bestemming Agrarisch gebied gekregen. Wij achten, in principe, de bouw van 1 woning aansluitend aan het bebouwingslint aan het Noordeinde stedenbouwkundig aanvaardbaar. Met de provincie achten wij de bouw van 1 of meerdere woningen aan de weg West niet acceptabel. Daarmee zou namelijk vanaf de kruising en de weg West het fraaie zicht op het stroomdalgebied van het Grootdiep komen te vervallen.

Op bijgaande schets is aangegeven op welke plaats de woning kan worden gerealiseerd. Teneinde te voorkomen dat de volledige kavel als tuin wordt ingericht en daardoor het zicht op het landschap verloren zou gaan, dient een gedeelte van de kavel een agrarische bestemming te behouden.

Gelet op het gestelde onder het kopje bestemmingsplan Fochteloo 2003, dient de agrarische bestemming van het pand Noordeinde 2 er eerst afgehaald te worden alvorens er een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning kan worden verleend. U heeft besloten het bestemmingsplan Fochteloo 2003 integraal te herzien (een bestemmingsplan dient om de 10 jaar te worden geactualiseerd). Daarbij worden wellicht nieuwe uitgangspunten geformuleerd en bestemmingen gewijzigd overeenkomstig het huidige gebruik. Omdat het een actualisatie betreft van het bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld nieuwbouw van woningen) niet meegenomen. Het verzoek dient, maar onze mening te worden aangehouden totdat het geactualiseerde bestemmingsplan Fochteloo is vastgesteld. Op basis van dan vastgesteld beleid kan een afgewogen besluit worden genomen.

2) Het verzoek van dhr. J.Broekhuis te Oosterwolde, namens familie van hem wonende aan het Zuideinde 14 te Fochteloo.

De locatie ligt in het bestemmingsplan buitengebied, grenzend aan het plangebied van het bestemmingsplan Fochteloo 2003, en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van dit gedeelte van het Zuideinde. De betreffende kavel ligt binnen de verkeerskundige bebouwde kom.

We achten de bouw van een woning op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het past bij het karakter van het wegdoorp Fochteloo.

Op bijgaande schets is de door ons gewenste verkaveling aangegeven, waarbij tevens de grens tussen de woonbestemming en een agrarische bestemming is aangegeven.

Voorafgaande aan een planologische procedure, teneinde de bouw van een woning mogelijk te maken, dient eerst overleg te worden gevoerd met de provincie. De geplande woningbouw past namelijk niet binnen de “begrenzing van bestaand stedelijk gebied” zoals is aangegeven in de Provinciale verordening Romte.

Hier is geen sprake van een planologische belemmering als bij het verzoek onder 1).

Derhalve zou in dit geval op korte termijn, na overleg met de provincie, een Wabo-procedure dan wel een postzegelbestemmingsplanprocedure kunnen worden gevolgd.

3) Verzoek van dhr. J.Broekhuis te Oosterwolde, namens de fam. Aalbers Noordeinde 15 te Fochteloo voor de bouw van een bedrijfswoning naast het perceel Noordeinde 15.

Het betreft hier een verzoek om een tweede bedrijfswoning te mogen bouwen naast het agrarisch bedrijf gelegen aan het Noordeinde 15. Dit bedrijf zelf ligt in het bestemmingsplan buitengebied, de beoogde locatie voor de tweede bedrijfswoning ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Fochteloo 2003. Het agrarisch bedrijf heeft een milieuvergunning voor het houden van 100 stuks melkvee en 40 stuks jongvee. Er is hier sprake van een één mans bedrijf. Gelet op de gegevens die in de brief staan, zal het op termijn gaan om een bedrijfsovername door de zoon waarvoor de tweede dienstwoning zou moeten worden gebouwd. Echter Noordeinde 15 is en blijft de bedrijfswoning bij dit bedrijf.

Wij stellen derhalve voor geen medewerking te verlenen aan de bouw van een tweede bedrijfswoning.

Indien men de vraag zou hebben gesteld om hier een burgerwoning te bouwen dan had dit ook niet gekund vanwege de ligging (milieucirkel) van het perceel ten opzichte van het agrarisch bedrijf.

Als de fam. Aalbers van mening is dat de zoon zo dicht mogelijk bij het bedrijf moet wonen, dan kan men overwegen om een bestaande woning aan te kopen in, dan wel in de omgeving van Fochteloo.

Advies: geen medewerking verlenen aan de bouw van een bedrijfswoning dan wel burgerwoning naast Noordeinde 15.

4) Verzoek van dhr. J.Broekhuis te Oosterwolde, namens de fam. Aalbers Noordeinde 15 voor de bouw van een aantal woningen langs de weg West te Fochteloo.

Men denkt aan de bouw van 3 vrijstaande woningen aan de weg West tegenover de bestaande dubbele woning nrs. 3a en 3b. De locatie ligt volledig in het bestemmingsplan buitengebied maar wel binnen de verkeerskundige bebouwde kom.

Bij verzoek nr. 1 hebben wij aangegeven waarom er langs de weg West geen woningen moeten worden gebouwd.

“Met de provincie achten wij de bouw van 1 of meerdere woningen aan de weg West niet acceptabel. Daarmee zou namelijk vanaf de kruising en de weg West het fraaie zicht op het stroomdalgebied van het Grootdiep komen te vervallen”.

Wij adviseren uw college geen medewerking te verlenen aan de bouw van woningen hier ter plaatse.

5) Verzoek van Plaatselijk Belang Fochteloo m.b.t. de bouw van 10 woningen op de ijsbaan langs het Zuideinde te Fochteloo.

In bijgaand presentatieboek geeft PB Fochteloo aan, een tiental starterskoopwoningen te willen (laten) bouwen op de ijsbaan te Fochteloo. Elders in Fochteloo (buitengebied) wil men, ter vervanging van de bestaande, een nieuwe ijsbaan aanleggen.

In het dorpsgesprek dat wij, in het kader van het Woonplan, gehad hebben met Plaatselijk Belang kwam naar voren dat volgens PB er veel vraag naar starterskoopwoningen is van jongeren die of in Fochteloo hebben gewoond of er nog wonen.

Het ontwerp van de woningen is zodanig dat de bouwkosten, ten opzichte van traditionele woningen, beperkt kunnen blijven.

Alhoewel wij zeer zeker respect hebben voor de inventiviteit van het ontwerp, willen wij toch de nodige kanttekeningen plaatsen bij de presentatie van dit plan.

Het ontwerp van de woningen wijkt sterk af van de type woningen die in onze buitendorpen over het algemeen zijn / worden gebouwd. Wij vinden ze, qua aard, schaal en karakter, niet passen bij Fochteloo. Plaatselijk Belang verdedigt het type door te stellen dat zij juist voor deze locatie hebben gekozen zodat ze vanaf het Zuideinde weinig zichtbaar zullen zijn.

Men vindt zelf ook dat de woningen niet passen in het bebouwingslint van het weg dorp Fochteloo.

Volgens de presentatie worden de woningen achter elkaar gesitueerd op de vrij smalle ijsbaan. Ze passen er, in de breedte van het terrein nauwelijks op.

In de lengterichting komen de blokjes op een onderlinge afstand van slechts 10 m l te staan.

In de woongebieden van onze dorpen bedraagt de afstand tussen woningen (achtergevel tot achtergevel dan wel voorgevel tot voorgevel dan wel voorgevel tot achtergevel) minimaal 18 meter.

Daarmee ontstaat ruimtelijke kwaliteit en voldoende leefruimte voor de bewoners.

Zoals men het thans presenteert zou men hier kunnen spreken van een bijna stedelijke invulling. Dat verdient, volgens ons, Fochteloo niet.

Voorts zijn wij van mening dat in het wegdoorp Fochteloo alleen nog in het bestaande bebouwingslint, binnen, dan wel aangrenzend aan het plangebied van het bestemmingsplan Fochteloo woningen zouden mogen worden gebouwd.

Een nieuwe wooncluster zoals hier wordt gepresenteerd, doet naar onze mening afbreuk aan het wegdoorp Fochteloo.

Dat met dit beleid geen starterskoopwoningen kunnen worden gebouwd, is een gegeven.

Wij vinden stedenbouwkundige en architectonische argumenten hier zwaarder wegen dan tegemoet te komen aan de wens om, op een geforceerde wijze, starterskoopwoningen te bouwen op een wijze zoals thans wordt gepresenteerd door Plaatselijk Belang in Fochteloo.

Wij stellen uw college voor geen medewerking te verlenen aan de bouw van de 10 woningen.

Beoogd effect

Alleen woningen toe te staan in Fochteloo die qua aard, schaal en karakter passen in het dorp.

Argumenten

Alleen woningen toe te staan in Fochteloo die qua aard, schaal en karakter passen in het dorp.

Na vaststelling van een nieuw geactualiseerd bestemmingsplan Fochteloo, met wellicht een nieuwe woonbestemming voor het pand Noordeinde 2 en andere bestemmingsplanuitgangspunten is pas een goede afweging te maken of aan de bouw van een woning op de locatie naast Noordeinde 5 medewerking kan worden verleend.

Het karakter van het "wegdoorp" Fochteloo dient te worden gerespecteerd; een nieuwe wooncluster past hier niet bij.

Het zicht vanaf de kruising in het dorp in de richting van het stroomdal van het Grootdiep geeft het dorp extra kwaliteit dat niet mag worden aangetast door de bouw van woningen aan de weg West.

Bij een één mans agrarisch bedrijf is de bouw van een tweede dienstwoning niet mogelijk.

Voorts vormen milieutechnische eisen (milieucirkel) een belemmering voor de bouw van een burgerwoningen naast het agrarische bedrijf gevestigd op Noordeinde 15.

Kantttekeningen

Uw college kan ook besluiten om thans reeds een bestemmingsplan op te laten stellen waarbij de bouw van een woning mogelijk wordt naast Noordeinde 5 en waarbij tegelijkertijd de agrarische bestemming van Noordeinde 2 eraf wordt gehaald en er een woonbestemming op wordt gelegd.

Dit is echter louter een theoretische oplossing omdat er ongetwijfeld veel bezwaren zullen zijn van belanghebbenden, met als gevolg een zeer lange procedure. Voorts is er grote kans op planschadeverhaal die zeker voor de helft door de gemeente zal moeten worden opgebracht. Vandaar dat we voorstellen deze vraag eerst aan te houden totdat er een nieuw geactualiseerd bestemmingsplan zal zijn vastgesteld.

Financiële toelichting

Kosten van het opstellen van ruimtelijke onderbouwingen dan wel postzegelbestemmingsplannen, verhaal planschade, aansluitingen op riolering, inritten, de planologische procedure etc. zijn voor rekening van aanvragers.

Publicatie

Passief via openbaar BenW-verslag.

Uitvoering

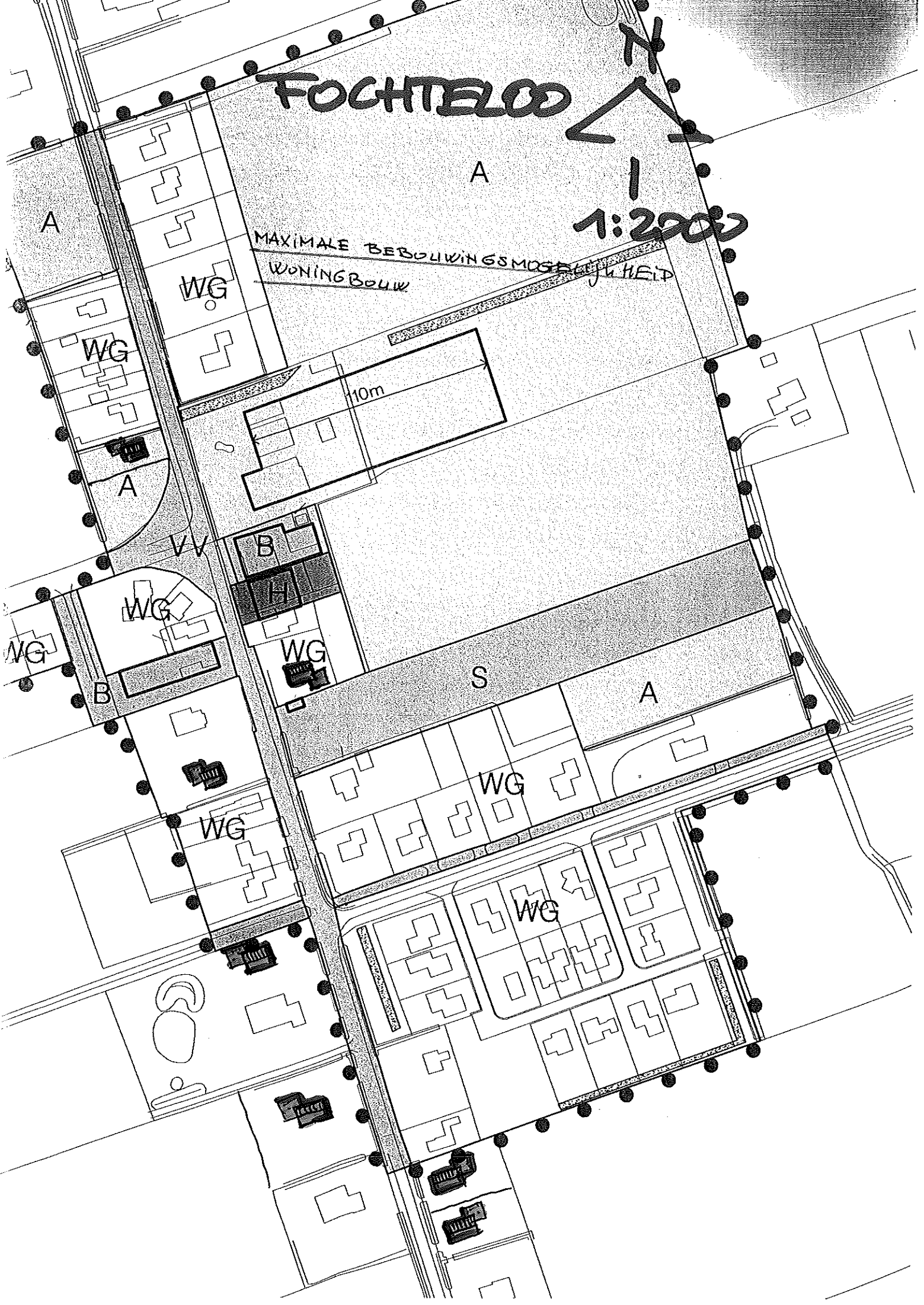
- a. *Planning*
Collegevergadering van 21 juni 2011.
- b. *Communicatie*
Brieven aan verzoekers met nadere uitleg van uw besluit.
- c. *Evaluatie/controle*

FOCHTELOD

1
1:2200

MAXIMALE BEBOUWINGSMOGELIJKHEID
WONINGBOUW

10m



A. P. Schouten



Cluster: Ruimte
Ambtenaar: J. van der Woude
Doorkiesnummer: (0516) 56 63 11
Ons kenmerk:

Provincie Fryslân
Afdeling Ruimte t.a.v. dhr. A. van Dijk
Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Onderwerp: Woningbouw Fochteloo.

Oosterwolde, 14 juli 2011.

Beste Anne,

We hebben diverse verzoeken van burgers gehad om op verschillende locaties te Fochteloo een of meerdere woningen te mogen bouwen. Daar was o.a. ook het bouwplan van 10 woningen te bouwen op de ijsbaan bij Slechts aan een tweetal verzoeken wil het college hun medewerking verlenen.

Voorts hebben wij, intern, hier gekeken of er, op bescheiden schaal, nog een aantal woningen in het bebouwingslint van de "dorpskern" van Fochteloo kunnen worden gebouwd.

Op bijgaande tekening is aangegeven op welke plekken er, naar onze mening, in principe woningen kunnen worden gebouwd. Tevens is ook aangegeven welke verzoeken het college wil honoreren en welke verzoeken zijn afgewezen. Je komt de aanduiding "kanslocaties" tegen. Dat zijn locaties voor woningbouw waaraan wij in principe, onder nader nog te formuleren voorwaarden, mee willen werken. Het aantal staat niet vast. Er vindt nog geen planologische regeling plaats. In het Woonuitwerkingsprogramma, onderdeel van het Woonplan wordt nader ingegaan op dit soort kanslocaties.

Volgens de toelichting behorende bij het thans geldende bestemmingsplan Fochteloo zijn er bij de planuitgangspunten een aantal plekken aangegeven waarbij sprake is van een doorzicht richting landschap. Een aantal van die plekken is doorkijk, door beplanting o.d., al bijna niet meer mogelijk. Voorts willen wij het dorp toch een aantal mogelijkheden bieden binnen de bestaande dorpskern en in het bebouwingslint. Je zou hier kunnen spreken van voortschrijdend inzicht.

Op bijgaand kaartje zijn 4 woningen aangeduid die niet liggen binnen de plangrens van het bestemmingsplan Fochteloo. Deze plekken liggen in het bestemmingsplan buitengebied. Tevens liggen ze buiten de bebouwingscontour zoals is vastgelegd in de provinciale verordening Romte. De locaties sluiten wel aan bij de bebouwingsconcentratie van de "kern" Fochteloo.

Er is dus een strijdigheid met de provinciale verordening Romte Fryslân.

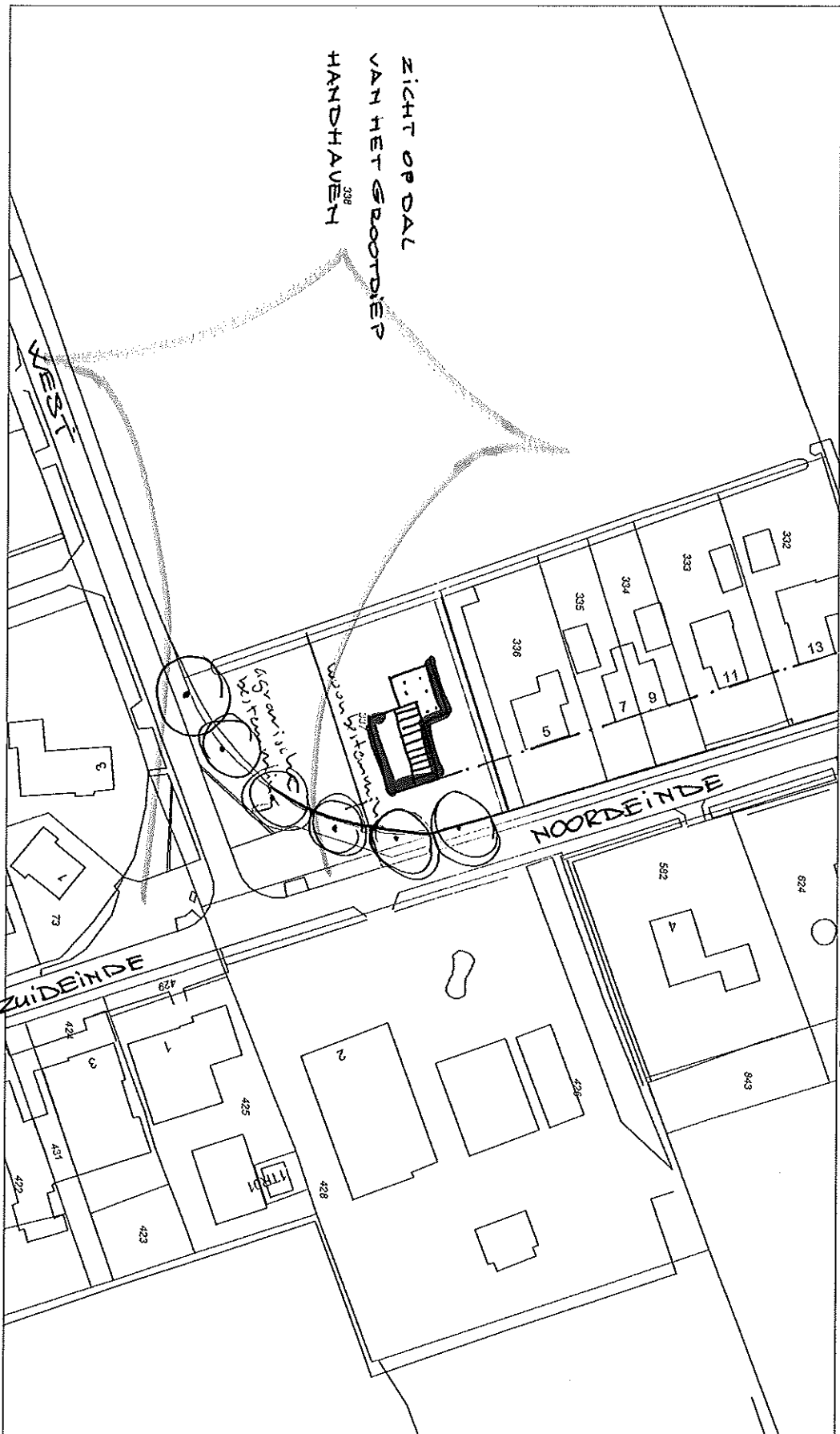
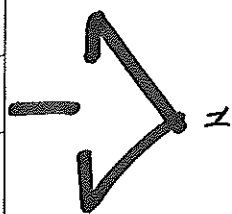
Het college van burgemeester en wethouders wil, in de vorm van dit vooroverleg, graag het standpunt van de provincie in deze vernemen.

Met vriendelijke groet,

Jan van der Woude, afdeling Ruimte.

Kadastrale Kaart

FOCHTELOO



ZICHT OP DAL
VAN HET BROODIEP
HANDHAVEN

MAXIMAAL DE BOUW VAN 1 WONING TOESTAAN IN HET BEBOUWINGSLIJKT NOORDEINDE.

50m
Schaal ca. 1 : 1000
Er kunnen geen rechten worden ontleend.



Afdeling: Ruimte
Ambtenaar: J. van der Woude / J. Koetsier
Doorkiesnummer: (0516) 566311/566299
Ons kenmerk:

Het bestuur van Plaatselijk Belang Fochteloo
Vogelrijd 9
8428 HH FOCHTELOO

Onderwerp: Woonplan 2011-2020, uitvoeringsprogramma,
woningbouw op het ijsbaanterrein te Fochteloo.

Oosterwolde, 24 AUG. 2011

Geacht bestuur,

Inleiding

Bij brief van 16 december 2010 stuurden wij u het ontwerp Woonplan 2011-2020. De raad heeft het plan vastgesteld op 19 april 2011. In zijn vergadering van 24 mei 2011 heeft de raad in doelstelling H. Duurzaam bouwen een passage toegevoegd.

Bij de vaststelling op 19 april heeft de raad een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp. Voor de dorpen is het belangrijkste de wijziging in de uitgangspunten van de verdeling van de uitbreidingsbehoefte (het aantal nieuw te bouwen woningen) over de overige dorpen, de andere dorpen dan Appelscha, Haulerwijk en Oosterwolde. Uitgangspunt voor de verdeling is nu:

Appelscha: 110-150 woningen

Haulerwijk: 70-100 woningen

Oosterwolde: 205-300 woningen

Overige dorpen: 145-220 woningen

Bij deze brief treft u een exemplaar aan van het Woonplan. U kunt het ook inzien op de website van onze gemeente.

Goedkeuring door Gedeputeerde Staten

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten het Woonplan 2011-2020 goedgekeurd. Als basis voor bestemmingsplannen voor woningbouwplannen moeten wij echter beschikken over een door hen goedgekeurd uitvoeringsprogramma tot 2016. Zie hierna.

Dorpsgesprekken ten behoeve van uitvoeringsprogramma

Inmiddels hebben er op ambtelijk niveau dorpsgesprekken plaatsgevonden over de toekomstige woningbouw. Met de meeste verenigingen van plaatselijk belang is daarbij overeenstemming bereikt over het uitvoeringsprogramma. Wij hoefden voor die gevallen alleen maar de afspraken te bevestigen. In enkele gevallen moesten wij zelf een besluit nemen, waaronder in uw geval. Zie hierna.

Wij spreken hierbij onze waardering uit over uw inbreng, zowel inhoudelijk als de manier waarop. Deze werkwijze stimuleert ons om op deze manier verder te gaan, zoals in de gesprekken om te komen tot dorpsagenda's en gebiedsagenda's.

Positief is ook dat de uitkomsten van de gesprekken, de programma's per dorp en in totaal, binnen de uitgangspunten van de verdeling blijven zoals die zijn vastgelegd in het Woonplan.

De uitkomst voor Fochteloo

U hebt tijdens de dorpsgesprekken aangegeven dat u woningbouw voor starters wens op het terrein van de ijsbaan. Wij hebben kennis genomen van een planpresentatie van een project voor de bouw van een tiental woningen op dit terrein. U heeft aangegeven dat u graag een principebesluit wenst van ons college. Ons besluit hebben wij op 26 juli jl. met een delegatie van uw bestuur besproken, waarbij de heer J. Broekhuis, ontwerper van de woningen op het ijsbaanterrein ook aanwezig was. Afgesproken is dat wij u ons besluit ook schriftelijk sturen.

Ons besluit

Wij willen geen medewerking verlenen aan de bouw van woningen op het ijsbaanterrein aan het Zuideinde te Fochteloo.

Onze motivering

Volgens het bestemmingsplan Fochteloo 2003 heeft de grond ter plaatse de bestemming Sportieve recreatie. De bouw van woningen is hier niet toegestaan. Wij willen geen bestemmingsplan opstellen teneinde de bouw van woningen hier mogelijk te maken. Fochteloo is vanouds een wegdoorp. In de jaren '80 en '90 is aan de Stienekamp een nieuwe woonwijk opgericht. Volgens de huidige opvattingen achten wij het opnieuw toevoegen van een wooncluster aan het dorp Fochteloo niet gewenst.

Alhoewel wij zeer zeker respect hebben voor de inventiviteit van het ontwerp, willen wij toch de nodige kanttekeningen plaatsen bij de presentatie van uw plan.

Het ontwerp van de woningen wijkt sterk af van het type woningen die in onze buitendorpen over het algemeen zijn / worden gebouwd. Wij vinden ze, qua aard, schaal en karakter, niet passen bij Fochteloo. U als Plaatselijk Belang verdedigt het type door te stellen dat u juist voor deze locatie hebt gekozen zodat ze vanaf het Zuideinde weinig zichtbaar zullen zijn.

U vindt zelf ook dat de woningen niet passen in het bebouwingslint van het wegdoorp Fochteloo. Volgens de presentatie worden de woningen achter elkaar gesitueerd op de vrij smalle ijsbaan. Ze passen er, in de breedte van het terrein nauwelijks op. In de lengterichting komen de blokjes op een onderlinge afstand van slechts 10 m l te staan. In de woongebieden van onze dorpen bedraagt de afstand tussen woningen (achtergevel tot achtergevel dan wel voorgevel tot voorgevel dan wel voorgevel tot achtergevel) minimaal 18 meter. Daarmee ontstaat ruimtelijke kwaliteit en voldoende leefruimte voor de bewoners.

Zoals U het thans presenteert zou men hier bijna kunnen spreken van een stedelijke invulling.

Dat verdient, volgens ons, Fochteloo niet. De bouw van starterskoopwoningen op de wijze zoals u dat presenteert, dan wel in rijenbouw past niet binnen een dorp als Fochteloo. Daarvoor zal, net zoals bijvoorbeeld bij huurwoningen, men naar een grotere plaats moeten.

Wij beschouwen het vorenstaande als informatie. Wilt u alsnog een voor bezwaar en beroep vatbare beschikking (in feite vraagt u om het opstellen van een bestemmingsplan), dan verzoeken wij u dat aan ons te melden. Alsdan zal de materie alsnog aan de raad worden voorgelegd. In dat geval zullen wij de raad, rekening houdend met het bovenstaande, voorstellen niet aan het verzoek mee te werken.

Het uitvoeringsprogramma voor Fochteloo

Wij willen in Fochteloo slechts onze medewerking verlenen aan incidentele woningbouw in het bestaande bebouwingslint door Fochteloo, met name het gedeelte dat valt binnen het bestemmingsplan Fochteloo 2003 (inbreiding), dan wel daaraan grenzend (uitbreiding). Tijdens het gesprek op 26 juli jl. hebben wij de locaties die wij aanvaardbaar vinden toegelicht. Het gaat om de volgende locaties:

- Tussen Zuideinde 6 en 8: 1 woning
- Tussen Zuideinde 10B en 12: 1 woning
- Tussen Zuideinde 12 en 14: 1 woning
- Tussen Zuideinde 5 en ijsbaan: 2 woningen
- Op voorzijde ijsbaanterrein: 2 woningen
- Ten noorden van Zuideinde 11: 2 woningen
- Ten zuiden van Noordeinde 5: 1 woning

In totaal zijn het 9 woningen. Wat ons college betreft is dat het uitvoeringsprogramma tot 2020 voor Fochteloo.

Tijdens de bespreking op 26 juli jl. kwam er nog een locatie ter sprake, namelijk de mogelijke bouw van 6 woningen (3 dubbele) aan de Vogelrijd direct grenzend aan de woningen aan de Stienekamp. Afgesproken is

dat dit op ambtelijk niveau eerst wordt besproken met de provincie. Het uitvoeringsprogramma zoals wij dat hiervoor beschreven is dus voorlopig.

Bijeenkomsten voor een toelichting

Wij hebben aan alle verenigingen van plaatselijk belang een brief geschreven over het uitvoeringsprogramma van het woonplan. Wij kunnen ons voorstellen dat er behoefte is aan een toelichting. Die gelegenheid komt er. In de eerste plaats komt er een algemene toelichting op maandag 3 oktober 2011, om 19.30 uur. U bent daar vanzelfsprekend welkom. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat besturen van plaatselijke belang een apart een toelichting krijgen. Wij vinden het echter passen in de gesprekken tot nu toe, dat er met u een vervolgesprek komt aan de hand van de reactie van de provincie.

Verder vermelden wij de afspraak die wethouder S. de Boer op 26 juli jl. met een delegatie van u heeft gemaakt, namelijk dat hij in het najaar aan de inwoners van Fochteloo alles over de woningbouw in Fochteloo zal uitleggen.

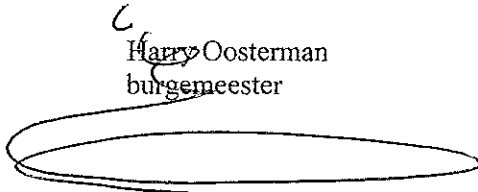
Vragen

Als u nog vragen hebt kunt u contact met de heer J. Koetsier opnemen via het telefoonnummer 0516-566299. Woensdags en vrijdags is hij niet aanwezig.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders


Sander Kastelein
secretaris

Bijlage(n): 1
Mandaatregeling: n.v.t.


Harry Oosterman
burgemeester

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Jan van der Woude, Afdeling Ruimte
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Gemeente Ooststellingwerf	
Afd./Cluster:	Ruimte / J. v. d. Woude
Ingek:	29 AUG. 2011
Nummer:	3608
Bijlage(n):	

Leeuwarden, 25 augustus 2011
Verzonden,

26 AUG. 2011

Ons kenmerk : 00968274
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : principestandpunt woningbouw Fochteloo

Geacht college,

Namens uw college is per brief van 14 juli jl. verzocht om een standpunt van Gedeputeerde Staten over mogelijkheden voor woningbouw in Fochteloo. U bent in gesprek met Plaatselijk Belang over bouwlocaties. Een locatie voor 10 woningen op de ijsbaan is door u afgewezen. Als alternatief wordt gekeken naar locaties in en aan het lint, waar ca 10 woningen zouden kunnen worden gebouwd, vrijstaand of twee onder een kap. U vraagt een oordeel, mede vanuit de veronderstelling dat niet alle woningen zouden passen binnen de Verordening Romte.

In vervolg op dit verzoek is in ambtelijk overleg ook gevraagd om een oordeel te geven over een locatie aan de Vogelrijd waar zou kunnen worden ingespeeld op de door het dorp geuite wens van starterswoningen, in collectief particulier eigendom. Op die locatie zijn in een eerste schets 6 woningen twee onder een kap geprojecteerd, ik kom tot de volgende beoordeling.

Beoordeling

Vanuit het provinciaal belang (Verordening Romte) zijn er vier aandachtspunten:

- de locatie moet liggen binnen of grenzen aan bestaand stedelijk gebied (art. 1.1)
- voorkeur voor inbreiding boven uitbreiding (art. 2.2.1);
- rekening moet worden gehouden met de draagkracht van het landschap voor de inpassing van nieuwe functies op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingenpatronen; voor zover sprake is van een uitbreiding dient het plan te voorzien in een zorgvuldige inpassing binnen de kernkwaliteiten van het betreffende landschapstype (art. 3.1.1).
- de bouw van woningen moet passen binnen het woonplan (art. 4.1.1) resp. passen binnen de lokale behoefte (art. 4.1.2., jo. 11.6.1).

Ad a en b: Locatie, inbreiding/uitbreiding

Fochteloo is een wegdorp in noord-zuidrichting, langs het Zuideinde. Alle verspreide locaties langs het Noord- en Zuideinde liggen binnen of grenzen direct aan bestaand stedelijk gebied. Voor zover de woningen grenzen aan bestaand stedelijk gebied gaat het bovendien bij enkele woningen om een locatie op en tegenover de ijsbaan, die in feite de aansluiting geeft tussen het noordelijke deel van het begrensde stedelijke gebied en het zuidelijke deel, daarmee eigenlijk ook aan te merken als inbreiding. Ook de overige woningen aan de noordkant en aan de zuidkant, grenzend aan bestaand stedelijk gebied geven in zekere zin een verdere verdichting van het bebouwingslint. Met de bouw van de woningen zou op zichzelf een toekomstige, logische begrenzing van het stedelijk gebied van Fochteloo kunnen ontstaan.

Ook de eventuele starterslocatie aan de Vogelrijd, dwars op het Zuideinde, grenst aan bestaand stedelijk gebied en sluit de ruimte tussen de dorpsuitbreiding 'Stienekamp' en de losse 'voorpost' Vogelrijd 8.

Ad c. Ruimtelijke kwaliteit / landschap

Fochteloo is wegdorp, als type veel voorkomend in de zand- en veenstreken van Fryslân: *Boerderijen en vaak individuele burgerwoningen liggen verspreid op een rij aan of nabij een weg en vormen de voor wegdorp karakteristieke lintbebouwing. In het geval van de oriëntatie op de weg is de rooilijn vooruit gelegen doch verspringend. De langgerekte agrarische ontginningsstructuren zijn vaak nog herkenbaar in het landschap. Nabij de dorpskerken of kruisingen van wegen verdicht de bebouwing zich en worden de voortuinen kleiner. Dergelijke verdichting vormt het centrum van het dorp en is tevens ook het verkeerspunt. De oorspronkelijke groei in dit dorpsstype wordt gekarakteriseerd door een verlenging van het bebouwingslint of een verdichting van de structuur ervan. De karakteristieke beplanting langs de wegen werd grotendeels prijs gegeven ten gunste van de verbreding van de doorgaande weg. Opvallend zijn de doorzichten naar het landschap, de singels haaks op de wegen en de groene erven en erfscheidingen.*

Vanuit deze karakteristiek verdient de incidentele bouw van woningen in en aan het lint van het Noord- en Zuideinde sterk de voorkeur boven locaties aan de dwars daarop staande structuur. De bouw van 10 woningen op de ijsbaan creëert zelfs een nieuwe oneigenlijke structuur, dwars op het lint, op een wijze die afbreuk doet aan de karakteristieke dorpsstructuur. Met de bouw van een cluster van 6 starterwoningen twee onder een kap langs de Vogelrijd wordt de karakteristiek van noord-zuid georiënteerd wegdorp evenmin versterkt en ontstaat bovendien ter plekke langs de Vogelrijd een niet samenhangende bebouwingsstructuur. Eén incidentele, meer grootschalige woning / bouwmasse of eventueel twee vrijstaande woningen tussen nr. 8 en de cluster Stienekamp zou wellicht denkbaar zijn. Aandachtspunt is dan wel de kaprichting dwars op de Vogelrijd.

Aandachtspunt bij de incidentele bouw van woningen in het lint van het Noord- en Zuideinde is het behoud van doorzichten. In uw aanbiedingsbrief is vermeld dat enkele doorzichten, ten opzichte van de situatie zoals beschreven in en gewaardeerd in het vigerende bestemmingsplan inmiddels door beplanting zijn verdwenen. Ik meen dat dit niet overal het geval is.

Zo maakt de woning aan de noordkant (hoek West/Noordeinde) deel uit van een waardevolle doorkijk naar het noordwestelijke dal van het Grootdiep. Ik acht het terecht dat een verzoek voor de bouw van 5 woningen langs de West is afgewezen en pleit er voor om deze hoek schoon te houden.

Ook in het geval van de locaties tussen Zuideinde12 en 14 (westkant) en 9 en 11 (oostkant), aan de zuidkant van het dorp is sprake van nog waardevolle doorzichten naar het landschap. De vrije ligging van de groene percelen nr. 14 en nr. 11 heeft zijn waarde. Anderszins zou de

provinsje fryslân
 provincie fryslân

provinsje fryslân

bouw van enkele woningen tussen nr. 9 en 11 de entree van Fochteloo aan die kant, voorafgaand aan de Stienekamp, kunnen verzachten. Ik geef in overweging om een van beide doorkijken te bewaren, bij voorkeur de westelijke.

De meer centrale locaties op en naast de ijsbaan geven nu ook nog een doorkijk, maar in een minder 'schone' setting. Bebouwing hier is aanvaardbaar, ook gegeven de mogelijkheid om daarmee de structuur van dit meer centrale deel van Fochteloo te versterken. Aandachtspunt daarbij is de architectuur van de woningen. Twee onder een kap past minder in de stedenbouwkundige structuur. De uitdaging zal zijn om een type te ontwerpen dat wel aansluiting vindt bij de omgeving. Een kaprichting dwars op de weg zou uitgangspunt moeten zijn. Aandachtspunt is ook de aan te houden rooilijn, waarmee aansluiting bij de cluster Zuideinde 1 t/m 5 zou moeten worden gecreëerd.

d. Woonprogramma

Ik pleit er voor om in het programma voor Fochteloo selectief te zijn, zowel naar aantal woningen als naar type. Een vraag naar 6 starterswoningen komt mij in eerste aanblik voor als een hoog aantal in een klein dorp als Fochteloo. Voor zover er een reële behoefte is aan enkele starterswoningen verdient het de voorkeur om deze levensloopbestendig uit te voeren. Voorkeur verdient dan de locatie in het centrale dorpsgedeelte waar kansen bestaan voor 4 van dit type woningen. Misschien kan een CPO-initiatief op die locatie, in samenhang met de locatie daartegenover (tussen nr. 6 en 8) kansrijk en betaalbaar ontwikkeld worden.

Conclusie

Alle locaties sluiten aan of liggen binnen bestaand stedelijk gebied en zijn vanuit die optiek niet strijdig met de Verordening Romte. Kijkend naar de landschappelijke inpassing meen ik dat clusters van bebouwing op de locaties ijsbaan en Vogelrijd, gelegen aan dwarsstructuren, te zeer afbreuk doen aan de kwaliteiten van Fochteloo als wegdorp. Incidentele locaties in en aan het lint kunnen de structuur juist versterken, mits rekening wordt gehouden met enkele belangrijke doorzichten. Ik pleit er voor om van die locaties in het lint in ieder geval het doorzicht op de hoek West/Noordeinde te sparen. Ik adviseer om rader te bezien of de openheid van de percelen tussen Zuideinde 9 en 11, maar met name tussen 12 en 14 behouden kan en moet blijven.

De meer centrale locaties in het lint van het Zuideinde, nabij de ijsbaan, zouden in samenhang, met specifieke aandacht voor de architectuur en rooilijn, ontwikkeld kunnen worden als levensloopbestendige woningbouw. Daarmee kan voor zover nodig op een eventuele vraag naar starterswoningen worden ingespeeld.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

b.a.



drs. M.H.J. Stijnen
 Hoofd afdeling Ruimte



9

Paraaf afd. manager	M. de Wilde
Medeparafen	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nee
Afdeling: OR:	WKPB: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Advies van	
Datum	9 sept. 2013
Afdeling/Telefoon	Ruimte 310
Opsteller	Westerveld
Registratie	doc-14-25971

ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Portefeuillehouder: S. de Boer	Voorstel
Onderwerp: Bouw woning aan de Noordeinde te Fochteloo.	<input type="checkbox"/> Ag Ag = Agenda
	<input checked="" type="checkbox"/> C C = Conformlijst

BenW	Datum	Conform	Bespr	Openbaar
Secr	11/09/13			<input checked="" type="checkbox"/> Ja
1° pfh	11-9-13	SdB		<input type="checkbox"/> Actief + persbericht
2° pfh				<input type="checkbox"/> Nee
				<input type="checkbox"/> Embargo tot
				<input checked="" type="checkbox"/> Passief via openbaar BenW-verslag

Voorstel

In principe medewerking verlenen voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Noordeinde te Fochteloo.

BenW d.d. 17-9-13	Financiële gevolgen
Agendapunt: 5.2	n.v.t.
Besluit: akkoord	Administratieve wijziging: <input type="checkbox"/> Ja, bijlage bijvoegen <input type="checkbox"/> Nee
	Procedurebehandeling
	BenW d.d 17 sept. 2013
	Agendacie.
	Raadscie.
	Raad d.d. <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C
	Bijlagen
	Situatie/ luchtfoto/brief fam.Siegersma/advies d.d 14 juni 2011

Onderwerp

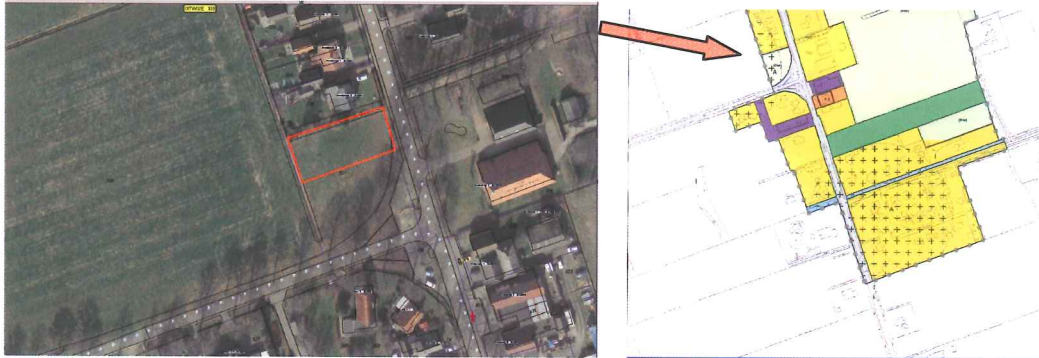
Bouw woning aan de Noordeinde te Fochteloo.

Voorstel

In principe medewerking verlenen voor het bouwen van een vrijstaande woning aan Noordeinde te Fochteloo

Inleiding

De heer en mevrouw Siegersma hebben een principe verzoek ingediend of uw college bereid is medewerking te verlenen voor het bouwen van een vrijstaande woning op de locatie gelegen aan de Noordeinde te Fochteloo.



Locatie Noordeinde Fochteloo

beheersverordening "overige dorpen"

Het perceel in eigendom van de fam. Siegersma en ligt ten zuiden van Noordeinde 5. Op dit moment is het perceel onbebouwd en in een eerder advisering d.d. 21 juni 2011 heeft het college besloten deze vraag aan te houden met het oog op toekomstige planologische wijzigingen in de beheersverordening.

In principe was en is het bouwen een extra woning in aansluiting op het bestaande bebouwingslint stedenbouwkundig aanvaardbaar. Op het moment van het verzoek in 2011 was het bestemmingsplan Fochteloo 2003 van toepassing, en had het perceel aan de overzijde van de weg een agrarische bestemming. Het perceel werd niet meer als zodanig gebruikt. Volgens het destijds geldende bestemmingsplan Focheloo 2003 was het bouwen van een woning aan de overzijde van de weg naast Noordeinde 5 was dus niet mogelijk.

Bij het vaststellen van de beheersverordening in mei 2013 is het actuele gebruik van het perceel overgenomen in de voorschriften, en is de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. De wijziging maakt het mogelijk een woning te bouwen op perceel.

Procedure

De bouw van een extra woning is volgens de beheersverordening niet toegestaan.

Om medewerking te kunnen verlenen zal er een zogenaamd postzegelplan of een Wabo-procedure voor het betrokken perceel moeten worden opgestart.

De gemeenteraad zal dit bestemmingsplan moeten vaststellen; het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân kan eventueel zienswijzen indienen tegen het bestemmingsplan. Medewerking is dus afhankelijk van de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten.

De kosten voor de te voeren procedure en de totale aanleg van infrastructurele voorzieningen zoals parkeerplaatsen, verlichting, riolering etc. komen voor rekening van de aanvrager. Dit geldt ook voor eventuele onderzoeken die nog nader in dat kader dienen plaats te vinden. Tevens dient de aanvrager een verhaal planschade te ondertekenen.

Beoogd effect

De heer en mevrouw Siegersma de mogelijkheid te bieden een vrijstaande woning te bouwen op het betreffende perceel.

Argumenten

- 1.1 Het realiseren van een woning op deze locatie is stedenbouwkundig aanvaardbaar mits de woning landschappelijk zal worden ingepast. De landschappelijke inpassing voor deze woning zal worden meegenomen in de aanvraag om zo de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen. Om doorzicht naar het achter gelegen stroomdalgebied van Het Grootdiep te kunnen waarborgen, dient de woning dus rechts op de kavel geplaatst te worden.
- 1.2 De woning past binnen het woonplan en het coalitieakkoord 2010-2014. Hierbij is ingestoken op een modern, slagvaardig en dynamiek bestuur dat door verminderen van regeldruk particuliere initiatieven stimuleert.
- 1.3 De Provincie is akkoord met dien verstande dat het perceel zal worden opgesplitst in een deel agrarisch gebied, en een deel wonen. Voor de nieuw te bouwen woning zal een postzegelplan moeten worden opgesteld. Het bouwplan ligt in het lint en voldoet daarmee aan Artikel 1.3 (verbetering bebouwingslint en bebouwingsclusters in het landelijk gebied) van de Verordening Romte kan worden toegepast.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële toelichting

De kosten van de Wabo procedure of een postzegelplan, eventuele planschade en de aanleg van openbare voorzieningen zijn voor rekening van aanvrager.

Publicatie

Er is een verzoek binnengekomen om aan de Noordeinde, ten zuiden van Noordeinde 5 te Fochteloo een perceel deels te wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het college heeft besloten hieraan medewerking te willen verlenen.

Uitvoering

- a. *Planning*
17 september 2013 in vergadering college van B & W.
- b. *Communicatie*
Bijgaande brief aan de heer en mevrouw Siegersma.
- c. *Evaluatie/controle*



gemeente

ooststellingwerf

ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Paraaf afd. manager	M. de Wilde
Medeparafen	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nee
Afdeling: OR:	WKPB: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Advies van	
Datum	14 juni 2011
Afdeling/Telefoon	Ruimte 311
Opsteller	J. van der Woude
Registratie	737,1788,1918,1919

Portefeuillehouder: S. de Boer	Voorstel
Onderwerp: Woningbouw wensen in Fochteloo.	<input checked="" type="checkbox"/> Ag Ag = Agenda
	<input type="checkbox"/> C C = Conformlijst

BenW	Datum	Conform	Bespr	Openbaar
Secr	16/6/11			<input checked="" type="checkbox"/> Ja
1° pfh	16-6-11			<input type="checkbox"/> Actief + persbericht
2° pfh	16/6/2011			<input checked="" type="checkbox"/> Passief via openbaar BenW-verslag
				<input type="checkbox"/> Nee
				<input type="checkbox"/> Embargo tot

Voorstel:

- 1) Verzoek m.b.t. de bouw van woning(-en) naast het pand Noordeinde 5 aanhouden.
- 2) Medewerking te verlenen aan de bouw van een woning naast het pand Zuideinde 14.
- 3) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een (dienst-)woning naast Noordeinde 15.
- 4) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een aantal woningen aan de weg West.
- 5) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van 10 woningen op de ijsbaan aan het Zuideinde.

BenW d.d. 21.6.11	Financiële gevolgen
Agendapunt: 10	n.v.t.
Besluit: Akkoord.	Administratieve wijziging: <input type="checkbox"/> Ja, bijlage bijvoegen <input type="checkbox"/> Nee
	Procedurebehandeling
	BenW d.d. 21 juni 2011
	Agendacie.
	Raadscie.
	Raad d.d. <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C
	Bijlagen
	5 verzoeken m.b.t. de bouw van woningen. Situatieschetsen. Brieven aan verzoekers.

Onderwerp

Woningbouwwensen in Fochteloo.

Voorstel

- 1) Verzoek m.b.t. de bouw van woning(-en) naast het pand Noordeinde 5 aanhouden.
- 2) Medewerking te verlenen aan de bouw van een woning naast het pand Zuideinde 14.
- 3) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een (dienst-)woning naast Noordeinde 15.
- 4) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een aantal woningen aan de weg West.
- 5) Geen medewerking te verlenen aan de bouw van 10 woningen op de ijsbaan aan het Zuideinde.

Inleiding

In 4 bijgaande brieven en een presentatieboekwerk van Plaatselijk Belang Fochteloo worden een aantal wensen aangegeven met betrekking tot de bouw van woningen te Fochteloo. Het lijkt ons gewenst om de verzoeken in dit ene advies te behandelen vanwege samenhang in beleid en straks uitvoering.

Thans geldend beleid:

Het bestemmingsplan Fochteloo 2003.

Het bestemmingsplan laat de bouw van woningen binnen het plangebied niet toe.

Volgens artikel 3 onder b is het realiseren van nieuw te bouwen woningen op nieuwe locaties en op open ruimtes niet toegestaan. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is op kaart 1 (bestaande functies en uitgangspunten Fochteloo) aangegeven dat bestaande uitzichten op het open landschap gehandhaafd dienen te blijven. Voorts is aangegeven dat het karakter van het wegdorp gehandhaafd dient te worden en er derhalve geen nieuwe uitbreidingsplannen aan het dorp moeten worden toegevoegd.

Met andere woorden "woningbouw zit volledig op slot in Fochteloo".

Op de bestemmingsplankaart van Fochteloo 2003 staat nog de bestemming Agrarisch bedrijf aangegeven voor het pand Noordeinde 2. Van een agrarisch bedrijf is al jaren geen sprake meer. Indien de eigenaar, dan wel een nieuwe koper er een agrarisch bedrijf wil starten dan is dat gelet op de afstanden tot aanwezige naast gelegen burgerwoningen (milieucirkel) niet mogelijk. Bij de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan dient de agrarische bestemming van het pand / perceel er af te worden gehaald.

Het bestemmingsplan buitengebied.

Een tweetal verzoeken betreft de bouw van woningen in het buitengebied aangrenzend aan de dorpskom van Fochteloo. Het bestemmingsplan buitengebied laat de bouw van burgerwoningen niet toe.

Milieuwetgeving.

Ten westen van Fochteloo ligt een puimveehouderij aan de weg West 5. Indien er sprake zou zijn van de bouw van woningen in het bebouwingslint aan het Noordeinde en Zuideinde, dan worden geen normen van de geurbelasting overschreden zoals die zijn weergegeven in de Wet geurhinder en veehouderij.

Ook de planohindernorm die wordt aangegeven in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering wordt niet overschreden.

Totaalvisie woningbouw te Fochteloo.

Afgezien van de nieuwbouwcluster aan de Stienekamp-Vogelrijd is Fochteloo een karakteristiek wegdorp. Het plangebied van het bestemmingsplan Fochteloo is te beschouwen als een woningconcentratie. Naar onze mening past hier nog wel enige incidentele woningbouw. Dat daarmee een aantal doorkijken richting landschap verdwijnen wordt thans niet meer zo als een verlies beschouwd. Veelal zijn tuinen / erven zodanig begroeid dat van een werkelijke doorkijk geen sprake meer is.

Op deze wijze kan er toch nog sprake zijn van woningbouw, weliswaar beperkt, in het dorp. Zie tevens bijgaand kaartje met mogelijke plekken waar woningen kunnen worden gebouwd.

De woningen dienen wel naar aard, schaal en karakter te passen het aanwezige bebouwingspatroon en tevens te voldoen aan de ter plaatse geldende gebiedsgerichte welstandscriteria. Het realiseren van een nieuwe wooncluster bij Fochteloo achten wij niet gewenst, daarmee zou nog meer afbreuk worden gedaan aan het karakter van wegdorp. Omdat bij de actualisatie van het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen (b.v. in de vorm van woningbouw) niet worden meegenomen, deze zouden te verdragend kunnen werken

op de bestemmingsplanprocedures, zullen aanvragen voor incidentele woningbouw, binnen de grens van het bestemmingsplan Fochteloo 2003, moeten worden aangehouden totdat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Het is daarna dan ook mogelijk om eventuele planschadekosten te verhalen op verzoekers die woningen wensen te bouwen.

De 5 verzoeken:

1) Verzoek van de fam. Siegersma-Langhout te Nieuw Lekkerland met betrekking tot de bouw van een woning naast het pand Noordeinde 5 te Fochteloo.

Men verzoekt uw college in overweging te nemen op hun kavel, gelegen tegen de kruising van Noordeinde-Zuideinde en West, woningbouw toe te staan. In het schrijven verwijst men naar een opmerking van de Commissie van overleg provincie Fryslân van september 1990 in het kader van het toenmalige ontwerpbestemmingsplan Fochteloo. Daarin werd gesteld dat de provincie het niet acceptabel acht dat er woningbouw langs het West zou komen (de gemeente wou namelijk hier destijds een tweede bouwphase realiseren naast de uitbreiding aan de Stienekamp).

“Dit vanwege de waardevolle aansluiting van de kruising met het stroomdal van het Grootdiep.

Het aanwezige hoogteverschil tezamen met verspreide bosjes en bosstroken vormt een landschappelijk waardevol geheel. Het uitzicht vanaf de kruising is fraai”.

De gemeente besloot toen om in het toenmalige bestemmingsplan hier geen wooncluster op te nemen.

De onderhavige kavel kreeg de bestemming Agrarisch gebied van landschappelijke waarde.

Volgens het thans geldende bestemmingsplan Fochteloo 2003 heeft de grond de bestemming Agrarisch gebied gekregen. Wij achten, in principe, de bouw van 1 woning aansluitend aan het bebouwingslint aan het Noordeinde stedenbouwkundig aanvaardbaar. Met de provincie achten wij de bouw van 1 of meerdere woningen aan de weg West niet acceptabel. Daarmee zou namelijk vanaf de kruising en de weg West het fraaie zicht op het stroomdalgebied van het Grootdiep komen te vervallen.

Op bijgaande schets is aangegeven op welke plaats de woning kan worden gerealiseerd. Teneinde te voorkomen dat de volledige kavel als tuin wordt ingericht en daardoor het zicht op het landschap verloren zou gaan, dient een gedeelte van de kavel een agrarische bestemming te behouden.

Gelet op het gestelde onder het kopje bestemmingsplan Fochteloo 2003, dient de agrarische bestemming van het pand Noordeinde 2 er eerst afgehaald te worden alvorens er een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning kan worden verleend. U heeft besloten het bestemmingsplan Fochteloo 2003 integraal te herzien (een bestemmingsplan dient om de 10 jaar te worden geactualiseerd). Daarbij worden wellicht nieuwe uitgangspunten geformuleerd en bestemmingen gewijzigd overeenkomstig het huidige gebruik. Omdat het een actualisatie betreft van het bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld nieuwbouw van woningen) niet meegenomen. Het verzoek dient, maar onze mening te worden aangehouden totdat het geactualiseerde bestemmingsplan Fochteloo is vastgesteld. Op basis van dan vastgesteld beleid kan een afgewogen besluit worden genomen.

2) Het verzoek van dhr. J.Broekhuis te Oosterwolde, namens familie van hem wonende aan het Zuideinde 14 te Fochteloo.

De locatie ligt in het bestemmingsplan buitengebied, grenzend aan het plangebied van het bestemmingsplan Fochteloo 2003, en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van dit gedeelte van het Zuideinde. De betreffende kavel ligt binnen de verkeerskundige bebouwde kom.

We achten de bouw van een woning op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het past bij het karakter van het wegdoorp Fochteloo.

Op bijgaande schets is de door ons gewenste verkaveling aangegeven, waarbij tevens de grens tussen de woonbestemming en een agrarische bestemming is aangegeven.

Voorafgaande aan een planologische procedure, teneinde de bouw van een woning mogelijk te maken, dient eerst overleg te worden gevoerd met de provincie. De geplande woningbouw past namelijk niet binnen de “begrenzing van bestaand stedelijk gebied” zoals is aangegeven in de Provinciale verordening Romte.

Hier is geen sprake van een planologische belemmering als bij het verzoek onder 1).

Derhalve zou in dit geval op korte termijn, na overleg met de provincie, een Wabo-procedure dan wel een postzegelbestemmingsplanprocedure kunnen worden gevolgd.



De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr. 18

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat vanaf 14 augustus 2014 tot en met 24 september 2014 voor een ieder het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo' ter inzage heeft gelegen;

dat van deze tervisielegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;


dat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt en dat deze zienswijze leidt tot enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen, zoals verwoord in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Noordeinde 3 te Fochteloo';
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 16 december 2014.

 , griffier.


voorzitter.



RAADSVORSTEL GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF

RAADSVERGADERING	:	16 december 2014
AGENDAPUNT	:	18
STATUS VORSTEL	:	Hamerstuk
ONDERWERP	:	bestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo'
PORTEFEUILLEHOUDER / TEAMLEIDER:		S. de Boer/S. van Dusseldorp

BESLUIT RAAD

Paraaf griffier

Oosterwolde, 18 november 2014

VOORSTEL

1. Instemmen met de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen, zoals verwoord in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Noordeinde 3 te Fochteloo';
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo' gewijzigd vaststellen;
3. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Inleiding

De aanleiding van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is het verzoek tot het realiseren van één vrijstaande woning op het perceel Noordeinde 3 te Fochteloo. Op 17 september 2013 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. Daarna heeft het college op 22 juli 2014 besloten om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Beoogd effect

Door dit bestemmingsplan wordt het realiseren van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1. De ingediende zienswijze leidt tot enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 augustus 2014 tot en met 24 september 2014 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingediend namens de bewoners van het perceel Noordeinde 2 te Fochteloo. Deze zienswijzen leidt tot een aantal

(voorgestelde) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wij verwijzen u hiervoor naar de bijlage.

2.1. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld

Het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan onze vaste overlegpartners. De provincie heeft een reactie gegeven op het plan. Deze reactie is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De overlegpartners hebben geen zienswijze ingediend tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast leiden de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet tot een wijziging en/of een aantasting van het provinciale belang.

3.1. Geen exploitatieplan

Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Kanttekeningen/alternatieven

N.v.t.

Financiële toelichting

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het planschaderisico is afgedekt middels een planschadeovereenkomst.

Publicatie

Publicatie vaststelling bestemmingsplan in de Nieuwe Ooststellingwerver, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het vastgestelde plan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl gezet voor digitale raadpleging.

Uitvoering

a. Planning

Het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit worden na vaststelling zo spoedig mogelijk voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen c.q. voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

b. Communicatie

c. Evaluatie/controle

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris

, burgemeester.

A. Ter inzage liggende stukken

- a. reactienota zienswijzen;
- b. collegebesluit d.d. 11 november 2014;
- c. concept-definitief bestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochtelo';
- d. ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochtelo';
- e. concept raadsbesluit.

B. Vertrouwelijke stukken

N.v.t.

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat vanaf 14 augustus 2014 tot en met 24 september 2014 voor een ieder het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo' ter inzage heeft gelegen;

dat van deze tervisielegging op de voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen;

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt en dat deze zienswijze leidt tot enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen, zoals verwoord in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Noordeinde 3 te Fochteloo';
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 3 te Fochteloo' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 16 december 2014.

, griffier.

, voorzitter.