



Gemeente Ooststellingwerf Afdeling: Mens & Omgeving Team: Ruimte & Economie
Postbus 38 8430 AA Oosterwolde
Gemeentehuis 't Oost 11 8431 LE Oosterwolde
T: 0516-566 222 W: <a href="http://www.ooststellingwerf.nl">www.ooststellingwerf.nl</a>

## **Nota van zienswijzen**

Ontwerpbestemmingsplan Meidoornlaan 34-36 te Haulerwijk

---

- Gemeentelijke reactie op de zienswijzen

# Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meidoornlaan 34-36 te Haulerwijk

## Inhoudsopgave:

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en commentaar
5. Lijst van wijzigingen

## **1. Inleiding**

In de voorliggende nota wordt verslag gedaan van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Meidoornlaan 34-36 te Oosterwolde. Eerst worden in paragraaf 2 de publicaties op een rijtje gezet. Vervolgens wordt in de paragraaf 3 een overzicht gegeven van de zienswijzen. Paragraaf 4 bevat een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Tenslotte geeft paragraaf 5 een overzicht van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

## **2. Publicaties**

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 30 maart 2016 gepubliceerd op de Gemeentepagina, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Ook is een aantal overheden en overlegpartners geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen in de periode van 31 maart t/m 11 mei 2016.

## **3. Overzicht zienswijzen**

Van de volgende partijen is binnen de aangegeven inzagetermijn een zienswijze ontvangen:

<b>Indiener zienswijze:</b>	<b>Datum ontvangst:</b>
Gerrit de Vriesstraat 16 te Haulerwijk	4 april 2016
Slotemaker de Bruïneweg 32 te Haulerwijk	22 april 2016
Meidoornlaan 13 te Haulerwijk	9 mei 2016

## **4. Inhoud zienswijzen en commentaar**

### **Gerrit de Vriesstraat 16**

Op 4 april 2016 heeft de bewoner van het adres Gerrit de Vriesstraat 16 te Haulerwijk een mondelinge zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

### **Samenvatting zienswijze**

1. Indiener snapt niet dat er nieuwe woningbouw aan de Meidoornlaan (op agrarische bestemming) mag plaatsvinden.
2. In het verleden heeft indiener - als grondeigenaar van de percelen Meidoornlaan 4, 8 en 10 - geïnformeerd naar mogelijke woningbouw. Er is volgens indiener toen mondeling aangegeven dat er nooit nieuwe woningbouw zou komen aan de Meidoornlaan.
3. Mocht het bestemmingsplan Meidoornlaan 34-36 te Haulerwijk desondanks doorgezet worden, dan wil indiener dezelfde rechten als de initiatiefnemer van het bestemmingsplan Meidoornlaan 34-36. Indiener geeft aan een principeverzoek bij de gemeente te zullen indienen hierover.

### **Commentaar**

1. Het college heeft op 29 mei 2013 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming ten behoeve van woningbouw aan de Meidoornlaan. De reden hiervoor was, dat de (voormalige) dubbele huurwoning niet meer voldeed aan de eisen van de

tijd en renovatie geen optie was. Door de kavel (ten zuiden van de genoemde huurkavel) te wijzigen in een woonbestemming werd het mogelijk om twee vrijstaande woningen te bouwen. De nieuwe woningen zorgen voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de oude situatie. Daarbij is er geen sprake van een toename in woningaantal binnen het buitengebied. De provincie Fryslân heeft in haar vooroverlegreactie van 16 december 2015 aangegeven akkoord te zijn met deze ontwikkeling.

2. Er is bij de gemeente geen informatie bekend hierover. Daarnaast geldt dat woningbouw niet overal in het lint van de Meidoornlaan mogelijk is. In het geval van Meidoornlaan 34-36 is sprake van vervangende nieuwbouw en een bouwplan dat leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.
3. Het principeverzoek maakt geen onderdeel uit van deze procedure. Het gaat hier om een afzonderlijk verzoek, waar een afzonderlijk (principe-)besluit over zal volgen.

### **Slotemaker de Bruineweg 32**

Op 20 april 2016 (ontvangen op 22 april 2016) heeft de bewoner van het adres Slotemaker de Bruineweg 32 te Haulerwijk een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

#### Samenvatting zienswijze

1. Indiener heeft geen bezwaar tegen het mogelijk maken van woningbouw op dit agrarische perceel, omdat hier - naar opgave van indiener - ruim 40 jaar terug ook een woning te vinden was. Indiener is eigenaar van de percelen Meidoornlaan 7, 9 en 11 (deels), waar in het verleden - naar opgave van indiener ruim 40 jaar terug - ook woningen te vinden waren. Enkele jaren terug is hierover een verzoek ingediend om de bestemming(en) te veranderen van agrarisch naar wonen. Dat was toen niet mogelijk. Onder het mom van het gelijkheidsbeginsel vraagt indiener nu ook om een woonbestemming op de percelen Meidoornlaan 7, 9 en 11.

#### Commentaar

Het verzoek tot woningbouw op de percelen 7,9 en 11 maakt geen onderdeel uit van deze procedure. Indiener kan hier een principeverzoek voor indienen, waar het college een besluit over zal nemen.

### **Meidoornlaan 13**

Op 9 mei 2016 heeft de bewoner van het adres Meidoornlaan 13 te Haulerwijk een zienswijze bij de balie ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

#### Samenvatting zienswijze

1. Indiener geeft aan dat in het kader van de ecologische inventarisatie die is uitgevoerd vooronderzoek had moeten plaatsvinden naar aanwezigheid van nestplaatsen van huismussen en verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien dit onderzoek niet is uitgevoerd, is er in strijd met de Flora- en faunawet een sloop- en bouwvergunning afgegeven door de gemeente.
2. Indiener snapt niet dat er nieuwe woningbouw aan de Meidoornlaan (op agrarische bestemming) mag plaatsvinden.
3. Indiener geeft aan dat wat betreft ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en gemeente in de toelichting van het plan slecht is onderbouwd en er alleen delen uit stukken zijn gebruikt die de conclusie zouden ondersteunen of die tot de conclusie zouden leiden dat wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is op basis van het huidige beleid.
  - a. Zo zou voorbij worden gegaan aan het feit dat de ladder van duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen dient te worden of aandacht besteed aan aspecten van de ladder aangezien voor 7 woningen de ladder-eis niet geldt.
  - b. Tevens is er sprake van het creëren van een groter bouwvolume dan de oorspronkelijke woningen.
  - c. Voorts wordt niet ingegaan op het provinciale beleid dat een terughoudend woningbouwbeleid voorstaat. Zonder onderbouwing zou worden geconcludeerd dat woningbouw van nr. 36 zich richt op plaatselijke behoefte. Ook zou de evaluatie van het streekplan Fryslân niet overeen komen met de in het bestemmingsplan getrokken conclusies dat dit plan past binnen het beleid.
  - d. Dat het plan leidt tot opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit is slechts ten dele waar.

- e. De bouw van een tweede vrijstaande woning leidt tot verlies van het landschappelijke karakter en leidt tot verlies van zichtlijnen, woongenot, de landelijke omgeving en privacy.
  - f. Het toestaan van gebruik van grond die agrarisch is bestemd past niet in de gedachte van de Herijking Woonplan 2000. Inbreidingslocaties bevinden zich in de regel niet buiten de bebouwde kom.
  - g. Andere of bijgestelde nieuwbouw had wel kunnen passen zonder aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Bekend is dat er belangstellenden zijn die op basis van deze voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan ook kansen zien om bouwlocaties aan te wijzen.
  5. Er zou sprake zijn van willekeur in wie wel of niet mag bouwen op locaties die geen bouwkvavel zijn.
  6. Het woongenot wordt aangetast, aangezien zichtlijnen vanuit de woning van indiener verdwijnen als gevolg van de voorziene uitbreiding op deze agrarische gronden. Ook het landschappelijke karakter van het laantje en zijn omgeving worden aangetast door de zwaardere belasting in bouwvolume. Indiener behoudt zich daarom het recht voor eventuele planschade bij goedkeuring van het bestemmingsplan in te dienen.
  7. Indiener geeft tot slot aan dat het bestemmingsplanproces ondemocratisch en non-transparant is verlopen en heeft geleid tot een situatie waar betrokken burgers 'voor het blok' worden gezet, omdat grote delen van het bestemmingsplan al zijn uitgevoerd en niet het zorgvuldigheidsbeginsel in relatie met de omgeving, het milieu en inwoners is toegepast.

#### Commentaar

1. Op 17 maart 2015 is de melding voor het deels slopen van de woning en de overige bijgebouwen op het adres Meidoornlaan 34 te Haulerwijk ontvangen. In de ontvangstbevestiging d.d. 24 maart 2015 (kenmerk: Z-SLMBOUW-2015-0161) heeft de gemeente bij brief aangegeven dat overtredingen van de verboden in art. 8-12 van de Flora- en Faunawet wet in beginsel mogelijk zijn, maar hiervoor mogelijk een ontheffing (geen vergunning) ex art. 75 nodig is. Anders dan bij vergunningverlening, heeft de gemeente op basis van artikel 3.20 Awb slechts de informatieplicht richting de burger aangaande de Flora- en faunawet. Zoals tevens aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, is gedurende de planvorming de bebouwing Meidoornlaan al gesloopt en is daarmee een dergelijk vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet niet langer aan de orde (de bebouwing is inmiddels niet langer aanwezig).
2. Zie voor commentaar ook onder 1 onder de zienswijze Gerrit de Vriesstraat 16.
3.
  - a. Voor zover er sprake is van ruimtelijk relevante aspecten worden deze elders in de toelichting behandeld. Dit gebeurt dus niet onder de noemer van 'ladder van duurzame verstedelijking', maar is in de toelichting wel nader beschreven. Wellicht ten overvloede is overigens de grens voor het doorlopen van de ladder niet van toepassing op kleinschalige woningbouw; de ondergrens is 10 woningen. Dat de wijziging niet past binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk en ook niet is gemotiveerd, is geen juiste constatering. Het rijksbeleid is integraal verwerkt in de provinciale verordening, en daarmee voldoende geborgd in het plan.
  - b. Dat een veel groter bouwvolume dan de oorspronkelijke woningen wordt mogelijk gemaakt, is correct. Dit is juist de bedoeling, aangezien de huidige bebouwing naar huidige maatstaven achterhaald is. Dat het type en schaal van de nieuwbouw niet zou passen binnen bij de landelijke omgeving is niet juist. Het volume van de bebouwing sluit aan bij nieuwbouw in het buitengebied, zoals dit voor de gehele gemeente geldt op grond van het op 22 maart 2016 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2016.
  - c. Het terughoudende beleid van de provincie wordt kort aangehaald in de toelichting van het plan. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.
  - d. Wat betreft opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit: het gaat niet alleen om een vervanging van de verouderde twee-onder-een-kap, maar evengoed om de uitstraling

- van de nieuwbouw ten opzichte van de voormalige bebouwing. Het gaat om twee woningen die qua architectuur, ligging in het lint en inpassing in het landschap, bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van de Meidoornlaan.
- e. De betreffende agrarische kavel maakt deel uit van een bestaand bebouwingslint en ligt op korte afstand van de voormalige twee-onder-een-kap. De impact om het omringende landschap is daarmee beperkt.
  - f. Het Woonplan zet evengoed in op verbetering van de bestaande woonvoorraad en daar levert het voorliggende plan een bescheiden bijdrage aan.
  - g. Om hier enige woonkwaliteit toe te voegen en een financieel haalbaar plan te krijgen is de gekozen oplossing meer voor de hand liggend.
4. Het staat eenieder vrij een planvoornemen in te dienen. Per geval zal de gemeente beoordelen of ze wil meewerken aan het verzoek. Er is dus niet zonder meer sprake van precedentwerking.
  5. Een ieder mag een goed onderbouwd voorstel indienen waarbij een toegevoegde ruimtelijke kwaliteit van groot belang is.
  6. Het staat indiener vrij om binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade bij de gemeente in te dienen.
  7. De gemeente heeft het bestemmingsplanproces (tot dusver) conform hetgeen hiervoor wettelijk is voorgeschreven doorlopen, dat wil zeggen dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Daarnaast was het op basis van het geldende plan ook al toegestaan een vrijstaande woning op te richten. De lopende procedure regelt de extra woning aan de zuidzijde.

## **5. Lijst van wijzigingen**

Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.