

Inspraak- en overlegnota bestemmingsplan Efterwei 33 te Rottevalle

Het voorontwerp bestemmingsplan Efterwei 33 heeft van 13 juni tot en met donderdag 3 juli 2014 ter inzage gelegen voor inspraak.

Op het perceel aan de Efterwei 33, waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was, zijn de bedrijfsactiviteiten enige jaren terug beëindigd. De bedrijfswoning is in gebruik gebleven als woning, maar de stallen achter het huis hebben hun functie verloren. In de daaropvolgende jaren zijn de stallen in verval geraakt, wat de uitstraling van het erf en de directe omgeving niet ten goede komt. Sloop van de bedrijfsbebouwing is echter kostbaar, mede door de grote hoeveelheid asbest die in de daken is verwerkt. Daarom is een verzoek ingediend om een kwaliteitsarrangement toe te passen op het perceel aan de Efterwei 33 te Rottevalle. Dit houdt in, dat voormalige agrarische opstallen (ongeveer 2.700 m²) worden gesloopt en dat hiervoor 2 woningen worden teruggebouwd, na het volgen van een bestemmingsplanprocedure. Het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per inspreker behandeld.

Aanvullend zijn er gesprekken geweest met de wethouder, de insprekers en de initiatiefnemers.

- 12 november 2014
- 14 januari 2015
- 30 april 2015

Indiener	Samenvatting	Gemeentelijke reactie
1. Fam. Sietsma, Efterwei 39	1. De bouwzone ligt te ver naar achteren. De bouw van de huizen zou meer aan de weg (Efterwei) moeten. De voorgevel zou gelijk moeten zijn aan de voorgevel van de woning op nr. 37. Dit was ook het oorspronkelijke plan. Dit in verband met onze privacy.	De afstand van de bebouwing tot de weg in het bestaande ruimtelijk beeld is zeer divers. Dit beeld van verspringende rooilijnen is karakteristiek en willen we behouden. Het bouwen in een dicht op de weg gelegen vaste lijn is daarbij niet passend.
	2. De maximale goothoogte van de te bouwen woningen is 6 meter (2 bouwlagen recht omhoog gebouwd, met een dak). Door de 2 recht gebouwde woonlagen wordt de privacy van de (tuinen) van de naastgelegen percelen geschonden (nr. 37 en 39).	Bij recht mag geen goothoogte van 6 meter worden gerealiseerd. De maximaal toegestane goothoogte is 3,50 meter, de maximale bouwhoogte is 9 meter. Daarnaast geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om hiervan af te wijken door hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid die het bestemmingsplan geeft. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de criteria die worden genoemd in artikel 3.4.2 van het bestemmingsplan. Gelet hierop zijn wij van oordeel dat de privacy van naastgelegen percelen niet onevenredig wordt geschaad.
	3. Woningen met een hoge goot passen niet in de landelijke omgeving, waarin gebouwd gaat worden.	Zie antwoord 1.2. In artikel 3.4.2 staat o.a. dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke waarden.

		De bij recht toegestane goothoogte (3,5 meter) sluit aan bij de bebouwing in de omgeving en achten wij passend in deze omgeving.
2. B.F. Kooi en J.N. Kooi – van Til, Efterwei 32	1. Vooraf zouden wij willen memoreren dat onze woning aan de Efterwei 32 is aangewezen als gemeentelijk monument. Onze woning ligt tegenover het perceel waarop het voorontwerp bestemmingsplan betrekking heeft. Bij 'Doel van het plan' wordt aangegeven dat het verval van de betreffende stallen aan de Efterwei 33 de uitstraling van het erf en de directe omgeving niet ten goede komt. Wij ondervinden hier momenteel geen enkele hinder van en ondersteunen deze constatering niet. De uitstraling van de stallen aan de voorzijde van het perceel is keurig en goed onderhouden. Wij hebben momenteel zicht op een acceptabel uitziende houten zijwand van een autostalling en de in keurige staat verkerende voorzijde van de bedoelde stallen.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	2. Ons woongenot zal verslechteren, omdat wij direct zicht krijgen op een woning, waardoor overlast van inkijk ontstaat die nu niet bestaat.	De afstand van de voorgevel tot aan de nieuwe woning zal minimaal 35 meter bedragen. Inkijk is derhalve zeer beperkt. De privacy wordt daarom niet onevenredig aangetast.
	3. De waardevermindering die dit voor onze woning oplevert zal redelijkerwijs vergoed moeten worden.	Iedereen die van mening is dat hij/zij planschade lijdt of heeft geleden kan bij het college een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Het college laat zich door een onafhankelijk en deskundig adviesbureau adviseren over de hoogte van de tegemoetkoming. Meer informatie hierover vindt u op onze website.
	4. De oriëntering van een eventueel nieuw te bouwen woning is van wezenlijke invloed op de omgevingsbeleving van het door uzelf aangewezen gemeentelijk monument aan de overzijde.	De monumentenstatus betreft uw pand op zichzelf. Deze kwaliteit zal niet worden aangetast. In de waardering of motivatie wordt o.a. genoemd; "<i>de woning aan de Efterwei 32 is van algemeen belang als gemeentelijk monument in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van de omgeving</i>". Gedoeld wordt hierbij op de verkavelingsstructuur en de kleinschaligheid en het karakter van de bebouwing. Een bouwactiviteit in de nabijheid betekent niet een afwaardering van de monumentale waarde. De toevoeging van 2 woningen wordt ruimtelijk

		aanvaardbaar geacht. De bepalingen in het bestemmingsplan en de geldende welstandsnota zijn opgesteld met inachtneming van de directe omgeving en waarborgen de ruimtelijke kwaliteit, omdat hieraan moet worden getoetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning(en).
	5. Om mee te denken in de richting van oplossingen: wij zouden ons kunnen voorstellen dat het voorstel gewijzigd wordt in de zin dat er 2 woningen worden gebouwd tussen de nr's 31 en 33 in, in plaats van een weerszijden van nr. 33.	Deze optie is niet mogelijk, omdat op grond van milieuwetgeving er geen woning kan worden gebouwd binnen een straal van 50 meter vanaf de mestplaat, behorend bij het perceel Efterwei 31. Deze zone is te zien op de verbeelding (het groen gearceerde). Vanwege dit feit is er onvoldoende ruimte voor 2 woningen op deze plek.
	6. Het bevreemdt ons dat de plannen rondom de (blijkbaar) gewenste aanpak van de stallen zo lang op zich heeft laten wachten (en overigens ook onbekend zijn gebleven bij de buurtbewoners). Uit de bijlagen van het voorontwerp wordt geconcludeerd dat de plannen al tenminste vanaf 2010 bestaan. Bent u het met ons eens dat het verval van de opstallen voorkomen kunnen worden door de plannen sneller uit te werken en in overleg te brengen? Het kan toch niet zo zijn dat een eigenaar door lang wachten een situatie urgent en belangrijk laat worden, om deze vervolgens door en ander (de gemeente), door middel van een het ingrijpende middel 'wijziging bestemmingsplan' te laten oplossen?	De aanvrager heeft in 2010 aan de gemeente gevraagd of zij mee wilde denken in de plannen. Omdat de gemeente de locatie niet zelf ontwikkelt, lag de verdere uitwerking bij de initiatiefnemer. Het is niet zo, dat de stallen pas vanaf 2010 in vervallen staat zijn geraakt. Dat was daarvoor al het geval. Dit is echter niet de enige reden waarom de gemeente medewerking wil verlenen aan het plan. Er is gemeentelijk (en provinciaal) beleid op basis waarvan een invulling kan worden gegeven aan voormalige agrarische percelen. Hierbij is het geen vereiste dat de voormalige agrarische opstallen in vervallen staat zijn. Dat hiermee (in onze ogen) 'landschap ontsierende/verstorende bebouwing' wordt opgeruimd is een bijkomend voordeel. Wij vinden het voorliggende plan een goede invulling van het gebied en achten dit ruimtelijk aanvaardbaar.
	7. In de bekendmaking wordt vermeld dat het verval van de stallen is ontstaan na beëindiging van bedrijfsactiviteiten. Ook wordt genoemd dat de sloop van de stallen kostbaar is. Voor zover bekend zijn de bedrijfsactiviteiten destijds niet beëindigd vanwege financiële overwegingen. Het kan dan ook niet zo zijn dat door een lange periode van afwachten de kosten van het afbreken van de bedrijfsopstallen zo hoog zijn geworden dat dit niet meer uit de resultaten van de bedrijfsactiviteiten bekostigd kan worden. Overigens zijn voor zover bekend na het beëindigen van	De gemeente bepaalt niet of een eigenaar bepaalde bedrijfsactiviteiten wel of niet voortzet. Wel toetst zij of zij medewerking wil verlenen aan ingediende plannen. Financiële argumenten van initiatiefnemers vormen hierbij geen toetsingskader. De passage in het voorontwerp bestemmingsplan vormt een beschrijving van het plan van de initiatiefnemers en hun beweegredenen. Dit vormt niet de enige argumentatie van de gemeente om medewerking te verlenen aan het plan. Wanneer het plan (ruimtelijk) aanvaardbaar is en voldoet aan het geldende beleid, dan kan de gemeente daaraan

	de agrarische activiteiten andere bedrijfsactiviteiten uitgevoerd in de stallen, en is een deel verhuurd als stalling voor boten en auto's. Uit de argumentatie van het voorontwerp blijkt dat dit voorstel uitsluitend door financiële overweging gedreven wordt. Er zijn ook andere oplossingen. Wij zijn van mening dat hier om deze reden gesproken kan worden van inkomenspolitiek, dan wel financiële steun. Dit lijkt ons niet wenselijk en een slecht signaal naar andere bewoners van de gemeente.	medewerking verlenen. In dit geval wordt hieraan voldaan.
	8. Op de site van de gemeente lezen wij het volgende over bijzondere bijstand: 'soms brengen bijzondere omstandigheden extra kosten met zich mee. Kosten die u zelf niet kunt betalen of ergens anders vergoed kunt krijgen. Het gaat dan vaak om kosten die u moet maken door ziekte of vanwege sociale redenen. In bepaalde situaties kan de gemeente bijzondere bijstand verstrekken'. Wij kunnen niet anders concluderen dat sprake is van 'bijzondere omstandigheden die extra kosten met zich meebrengen'. Het kan toch niet zo zijn dat deze kosten 'ergens anders vergoed' moeten worden door de omwonenden op te zadelen met het bouwen van meer woningen dan waar zij op basis van het bestemmingsplan op hadden kunnen rekenen. Dit lijkt mij een afwenteling van het probleem.	Het onderwerp 'bijzondere bijstand' is niet toepasbaar op een bestemmingsplan. Zie verder antwoord 2.7.
	9. Uit het huidige geldende bestemmingsplan blijkt dat bijzondere eisen worden gesteld aan het beplanten van eventueel nieuw te creëren bouwpercelen in het buitengebied. Daarnaast wordt voor dit concrete 'arrangement' in de bijlagen o.a. met name minimaal een 'aan de zuidzijde van de nieuwe percelen aan te leggen' houtwal genoemd. Oriëntering van de bouwvlakken op de eventueel nieuw te creëren percelen en de daadwerkelijk aanwijzingen met betrekking tot (erf)beplanting tussen de percelen lijkt ons hierin ook van groot belang voor het beoordelen van deze plannen. Hierover vinden wij echter niets terug. Wij verwachten wel (mochten de plannen doorgaan) dat de gemeente hier	Wij zullen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan aangeven dat, wanneer er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw van een woning, de voorwaarde geldt dat wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing, waarbij de aanwijzingen uit bijlage 4 Handleiding Erfinrichting Buitengebied zijn gevolgd.

	bijzondere nadruk op zal leggen, zodat het groene karakter van de Efterwei gewaarborgd blijft.	
	10. Wij behouden ons het recht voor om (indien de in dit opzicht beperkte informatie uit het voorontwerp aangevuld wordt tot een niveau waarop wel een beoordeling gebaseerd kan worden) alsnog nadere opmerkingen op dit voorontwerp te uiten.	Na de voorontwerpfase van het bestemmingsplan volgt de ontwerpfasen en krijgt u 6 weken lang de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.
	11. Gelet op bovenstaande verzoeken wij dit voorontwerp bestemmingsplan in te trekken dan wel te wijzigen.	Voor zover uit bovenstaande aanpassingen voortkomen, zullen wij dit verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.
3. mevr. A.M.H. Dellaert, namens de heer S. Westerhuis en mevrouw G. Westerhuis – Mulder, Efterwei 37	1. Voorliggend plan maakt het mogelijk dat daar waar thans 1 woning met daarachter stallen staan, na realisatie 3 woningen verrijzen. Deze wijziging impliceert een karakterwijziging van (dit gedeelte van) het buitengebied. Uw college erkent dat ook. In de toelichting van het voorontwerp staat: 'onder normale omstandigheden is woningbouw in het buitengebied doorgaans niet bespreekbaar'. De bezwaren van de heer en mevrouw Westerhuis zien erop dat hier niet een uitzondering wordt gemaakt voor 1 woning, maar voor 2 woningen. U kijkt daarmee af van uw eigen beleid.	Het buitengebied kent constante veranderingen, veelal door bedrijfsmatige uitbreidingen (stallen e.d.) Ook zien we veel uitbreidingen aan woningen of vervangende nieuwbouw. Het karakter van het buitengebied is derhalve niet constant. Door de ruimtelijke kwaliteit van inpassing en uiterlijk te toetsen aan de gebiedsgerichte criteria afgestemd op dit buitengebied blijft echter de hoofdkarakteristiek overeind. Ook de provincie geeft gemeenten de ruimte om onder voorwaarden woningen toe te voegen, bijvoorbeeld met toepassing van een kwaliteitsarrangement, waarvan in dit geval sprake is. De gemeente heeft in haar eigen beleid rekening gehouden met dergelijke voorkomende gevallen door in het Woonplan ruimte te reserveren voor 'incidentele' woningbouw. Hierbij gaat het niet per definitie om 1 woning per plan.
	2. Bovendien houdt u geen rekening met de woonsituatie van de omwonenden, zoals de heer en mevrouw Westerhuis. Zij hebben in 1992 bewust gekozen om te gaan wonen in het buitengebied; wanneer aan de rechterzijde van hun perceel straks 3 burgerwoningen staan, is hiervan geen sprake meer.	Het wonen aan de Efterwei blijft wonen in het buitengebied. De onderlinge afstand tussen de woningen zal vergelijkbaar met de (burger-) woningen aan de Rydwei. Het uiterlijk van de woningen zal worden getoetst aan de (welstands)criteria voor het buitengebied.
	3. Dit kan niet worden vergoelijkt door enkel te stellen dat de bestaande stallen in zeer slechte staat verkeren. Op die manier wordt de voormalig agrariër, die jarenlang geen acht heeft geslagen op de impact van de verwaarlozing op het gebied, feitelijk beloond. Hoe groter die verwaarlozing, hoe groter de compensatie. Deze saneringsmaatregel is onvoldoende om afwijking van het eigen beleid te rechtvaardigen. Bovendien zet uw college hiermee de deur open voor precedentes, waardoor het buitengebied	Zie antwoorden 2.6, 2.7 en 3.1. Daarnaast heeft de provincie in haar 3.1.1 Bro-overlegreactie aangegeven dat het plan niet in strijd is met de Provinciale Verordening.

	geleidelijk in stedelijk gebied kan veranderen. Dat is zondermeer in strijd met de Provinciale Verordening Romte Fryslân.	
	4. Daarnaast is het voorontwerp in strijd met het Woonplan Nieuwe Stijl. Binnen uw gemeente is tot 2020 ruimte voor de realisatie van 30 incidentele woningen. Zonder dat de Efterwei daarin als één van de locaties wordt genoemd, maakt het plan wel mogelijk dat daar ruimt 6% van die incidentele woningen worden gerealiseerd.	De ruimte voor incidentele woningbouw in het woonprogramma kan ingezet worden voor nader te bepalen locaties, mits deze ruimtelijk inpasbaar zijn. De compenserende woningbouw aan de Efterwei is ruimtelijk in te passen in het landschap. Het woningprogramma biedt, binnen het aantal van 30 woningen, ruimte voor de realisatie van 2 woningen op deze locatie.
	5. Dat met dit voorontwerp de deur wordt opengezet voor verstedelijking, wordt versterkt door de mogelijkheid die artikel 3.1 van de regels biedt, waardoor werk aan huis en/of bēd en brochje en/of internetwinkel ter plaatse eveneens mogelijk zijn. Deze uitbreiding van de woonfunctie is niet passend binnen dit gebied, zeker niet nu de bēd en brochje-functie kan worden uitgebreid met meer dan 2 eenheden per hoofdgebouw. Eenzelfde bezwaar bestaat tegen de mogelijkheid dat ter plaatse een camping dan wel recreatieappartement kan worden gerealiseerd (artikel 3.6.1 respectievelijk artikel 6.1 sub c).	Al deze regelingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied, dat voor het hele buitengebied geldt, dus ook voor alle overige kavels aan de Efterwei. Het is logisch om dezelfde regels van toepassing te verklaren op de nieuwe kavels. De gemeente acht deze functies passend in het buitengebied.
	6. Uit de verbeelding behorende bij het voorontwerp blijkt dat het bouwvlak parallel aan de weg ligt, tevens op korte afstand van de woning van de fam. Westerhuis. De grens van het bouwvlak loopt door de bestaande, te slopen, schuur. Waarom is er niet voor gekozen het bouwvlak meer in zuidwestelijke richting te leggen, grotendeels over de bestaande schuur heen?	Indien het bouwvlak verder in zuidwestelijke richting wordt geschoven, dringt de bebouwing zich te sterk in het landschap, waardoor de bebouwing dan te nadrukkelijk in het beeld van de Rydwei komt. Weliswaar staat de huidige schuur wel meer het landschap in maar deze wordt, als onderdeel van het kwaliteitsarrangement, gesloopt. Omdat dit arrangement kwaliteit moet opleveren is ervoor gekozen om de nieuwe bebouwing meer naar de Efterwei te plaatsen. Daarnaast zou het bestaande patroon van de bebouwing aan de Efterwei te zeer worden doorbroken. Er ontstaat dan een beeld van ver terugliggende woningen aan een lange oprit, wat in deze, van oorsprong niet rijke, omgeving een sterk afwijkend beeld geeft. Wel is er de ruimte gegeven de voorgevel nog maximaal drie meter terug te schuiven in het bouwvlak.
	7. Een andere optie, die de voorkeur van de fam. Westerhuis heeft, is de woning te positioneren tussen nr.	Zie antwoord 2.5.

	31 en 33. De afstand ten opzichte van de bestaande woningen is dan groter en de ruimtelijke impact kleiner. Er zou dan meer aangesloten worden bij de bestaande bebouwingssituatie; nieuwbouw achter de bestaande woning, nr. 33.	
	8. Door de huidige keuze van het bouwvlak wordt de bestaande erfdienstbaarheid die op nr. 33 ligt (die de fam. Westerhuis het recht verschaft om over dat perceel van en naar hun achtergelegen grasland te gaan) teniet gedaan. Wanneer de nieuwbouw straks realiteit is, zullen de rond de woningen gelegen gronden als tuin fungeren; daar kan niet met landbouwvoertuigen overheen worden gereden. Met het bestaan van dat recht is in de ontwikkeling van het plan ten onrechte geen rekening gehouden.	De gemeente is op de hoogte van de erfdienstbaarheid. Wanneer de kavel zal worden ontwikkeld, zal hiermee rekening moeten worden gehouden. Hiervoor is voldoende ruimte op de kavel.
	9. Ik verzoek u om op grond van het bovenstaande en met inachtneming daarvan te besluiten tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
4. Provincie Fryslân	1. U geeft in de toelichting van het plan aan dat de ontwikkeling past binnen de ruimte-voor-ruimte regeling in de Verordening Romte 2011. Dit is op zich juist. Op grond van de oude verordening kon per 1000 m2 sloop een woning worden gebouwd in een bebouwingslint. In artikel 1.6.1 van de Verordening Romte 2014 is echter bepaald dat met de ruimte-voor-ruimte regeling maximaal één nieuwe woning kan worden gebouwd, mits minimaal 1000 m2 aan beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt en in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en er geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving. Op grond van de Verordening Romte 2014 kan dus slechts één van de twee woningen met de ruimte-voor-ruimte regeling worden gebouwd. De tweede woning kan ons inziens worden maar dan door gebruik te maken van het bepaalde in artikel 1.3.1 van de Verordening Romte 2014. Op grond van dit artikel is het toegestaan in een bestaand bebouwingslint een nieuwe woning te	De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	realiseren wanneer de woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint en geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Wij adviseren u de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.	
	2. Wij kunnen instemmen met de in het plan opgenomen afwijkmogelijkheid ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein. Wel moet nog als voorwaarde worden opgenomen dat kamperen alleen mogelijk is in het toeristisch seizoen. Verder moet duidelijk aangegeven worden dat een stacaravan niet kan worden aangemerkt als een mobiel kampeermiddel.	Gezien het feit dat de afwijkmogelijkheid inhoudt dat een kleinschalig kampeerterrein minimaal een 0.5 hectare moet zijn en dit praktisch niet op deze locatie is te realiseren wordt de afwijkmogelijkheid geschrapt.
	3. Duidelijk is dat met de sloop van de opstallen de kwaliteit van de omgeving aanzienlijk zal verbeteren. De toelichting maakt echter niet inzichtelijk op welke wijze het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten (artikel 2.1.1 lid 1 sub b Verordening Romte 2014). Wij adviseren u het plan op dit punt aan te vullen.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Bijlage 1: Ingekomen reacties

Bijlage 2: Verstuurde brieven n.a.v. besprekingen

Ontwikkeling

Aan

Drachten,
11 juni 2014

Ons kenmerk
Z1091547/D1091551

Uw kenmerk

Behandeld door
E. de Haan
0512 - 581 234

Onderwerp
ONTWIKKELING EFTERWEI 33 TE ROTTEVALLE

Geachte

Hierbij delen wij u, als omwonende, mede dat in de Breeduit van donderdag 12 juni 2014 een publicatie over een ontwikkeling bij u in de buurt zal verschijnen. Hierin staat dat u gedurende vier weken kunt reageren op een bij ons ingekomen verzoek met betrekking tot het perceel Efterwei 33 te Rottevalle.

Op het perceel aan de Efterwei 33 te Rottevalle, waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was, zijn de bedrijfsactiviteiten enige jaren terug beëindigd. De bedrijfswoning is in gebruik gebleven als woning, maar de stallen achter het huis hebben hun functie verloren. In de daaropvolgende jaren zijn de stallen in verval geraakt, wat de uitstraling van het erf en de directe omgeving niet ten goede komt. Sloop van de bedrijfsbebouwing is echter kostbaar, mede door de grote hoeveelheid asbest die in de daken is verwerkt. Daarom is een verzoek ingediend om een kwaliteitsarrangement toe te passen op het perceel aan de Efterwei 33 te Rottevalle. Dit houdt in, dat voormalige agrarische opstallen (ongeveer 2.700 m²) worden gesloopt en dat hiervoor 2 woningen worden teruggebouwd, na het volgen van een bestemmingsplanprocedure.

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage in het gemeentehuis (Centrale Publieksbalie) aan de Gauke Boelensstraat 2 te Drachten en is te raadplegen via onze gemeentelijke website (www.smallingerland.nl, onder Bestemmingsplannen, Bestemmingsplannen nu ter inzage).

Indien u naar aanleiding van de inhoud van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw E. de Haan van de afdeling Ontwikkeling.

Met hoogachting,

namens burgemeester en wethouders,

N. Otter
Hoofd Ontwikkeling

Deze brief is via een digitaal proces afgehandeld en daarom niet handmatig ondertekend.

Correspondentie-adres:
Postbus 10.000
9200 HA Drachten

Gauke Boelensstraat 2
9203 RM Drachten
Telefoon (0512) 58 12 34
Telefax (0512) 58 14 00

E-mail gemeente@smallingerland.nl
Internet www.smallingerland.nl

Aan

Drachten,
11 juni 2014

Ons kenmerk
Z1091547/D1091551

Uw kenmerk

Behandeld door
E. de Haan
0512 - 581 234

Onderwerp
ONTWIKKELING EFTERWEI 33 TE ROTTEVALLE

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij delen wij u, als omwonende, mede dat in de Breeduit van donderdag 12 juni 2014 een publicatie over een ontwikkeling bij u in de buurt zal verschijnen. Hierin staat dat u gedurende vier weken kunt reageren op een bij ons ingekomen verzoek met betrekking tot het perceel Efterwei 33 te Rottevalle.

Op het perceel aan de Efterwei 33 te Rottevalle, waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was, zijn de bedrijfsactiviteiten enige jaren terug beëindigd. De bedrijfswoning is in gebruik gebleven als woning, maar de stallen achter het huis hebben hun functie verloren. In de daaropvolgende jaren zijn de stallen in verval geraakt, wat de uitstraling van het erf en de directe omgeving niet ten goede komt. Sloop van de bedrijfsbebouwing is echter kostbaar, mede door de grote hoeveelheid asbest die in de daken is verwerkt. Daarom is een verzoek ingediend om een kwaliteitsarrangement toe te passen op het perceel aan de Efterwei 33 te Rottevalle. Dit houdt in, dat voormalige agrarische opstallen (ongeveer 2.700 m²) worden gesloopt en dat hiervoor 2 woningen worden teruggebouwd, na het volgen van een bestemmingsplanprocedure.

Het voorontwerp bestemmingsplan ligt ter inzage in het gemeentehuis (Centrale Publieksbalie) aan de Gauke Boelensstraat 2 te Drachten en is te raadplegen via onze gemeentelijke website (www.smallerland.nl, onder Bestemmingsplannen, Bestemmingsplannen nu ter inzage).

Indien u naar aanleiding van de inhoud van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw E. de Haan van de afdeling Ontwikkeling.

Met hoogachting,

namens burgemeester en wethouders,

N. Otter
Hoofd Ontwikkeling

Deze brief is via een digitaal proces afgehandeld en daarom niet handmatig ondertekend.

Correspondentie-adres:
Postbus 10.000
9200 HA Drachten

Gauke Boelensstraat 2
9203 RM Drachten
Telefoon (0512) 58 12 34
Telefax (0512) 58 14 00

E-mail gemeente@smallerland.nl
Internet www.smallerland.nl

Drachten | Smallerland

Aan

Drachten,
13 november 2014

Ons kenmerk
//

Uw kenmerk

Behandeld door
Esther De Haan
0512 - 581 234

Onderwerp
brief provincie

Geachte heer, mevrouw

Hierbij sturen wij u, zoals toegezegd, de door ons ontvangen reactie van de provincie Fryslân. De uitnodiging voor het vervolgesprek volgt later.

Met hoogachting,

namens burgemeester en wethouders,

E. de Haan
Ontwikkeling

Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening

Bijlagen: brief provincie



Aan

Drachten,
6 januari 2015

Ons kenmerk
Z1156934/D1267836

Uw kenmerk

Behandeld door
Esther de Haan
0512 - 581 234

Onderwerp
**Aanvulling uitnodiging m.b.t.
ontwikkeling Efterwei 33**

Naar aanleiding van een ingekomen vraag willen wij u extra informeren over de gang van zaken bij een bestemmingsplanprocedure en de provinciale verordening.

Bestemmingsplanprocedure

Een bestemmingsplanprocedure kent voor de gemeente een aantal fases: het voorontwerp, het ontwerp en het vast te stellen bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Efterwei 33 te Rottevalle heeft ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens de inspraakperiode konden inwoners van Smallerland reageren (en dit heeft u gedaan), maar ook onze overlegpartners. De provincie Fryslân is één van die partners die heeft gereageerd. Inhoudelijk ging dit o.a. over de provinciale verordening en hieronder zullen wij hierop nader ingaan.

Het college zal alle ingekomen inspraakreacties van een antwoord voorzien en eventueel het bestemmingsplan (naar aanleiding hiervan) aanpassen. Pas nadat het college hierover een besluit heeft genomen kan de volgende fase van het bestemmingsplan (het ontwerp) ingaan.

Het ontwerp-bestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

Tenslotte zal de gemeenteraad besluiten of/hoe het bestemmingsplan zal worden vastgesteld en betreft hierbij eventuele ingekomen zienswijzen. Daarna kan eventueel beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Provinciale verordening

In het gesprek van 12 november 2014 hadden wij aangegeven u de reactie van de provincie te sturen. Deze heeft u ontvangen.



In de provinciale reactie wordt o.a. gevraagd om de toelichting van het bestemmingsplan op een aantal punten aan te vullen. In de bijlage kunt u de concept-tekst lezen, die de basis zal vormen voor deze aanvulling. Deze tekst zal in de volgende fase van het bestemmingsplan (het ontwerp) worden opgenomen.

Gesprek

Het doel van het gesprek op woensdag 14 januari om 15.30 uur in het gemeentehuis is om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen.

Vervolg

Het college heeft op dit moment nog geen besluit genomen over de beantwoording van uw inspraakreactie t.b.v. het voorontwerpbestemmingsplan. Dit gebeurt na het gesprek, zodat eventuele nieuwe inzichten uit het gesprek nog kunnen worden meegenomen in de besluitvorming. Te zijner tijd ontvangt u daarover schriftelijk bericht.

Indien u naar aanleiding van de inhoud van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw Esther de Haan van de afdeling Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,

Nelly Otter
Hoofd Ontwikkeling

Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening.

Bijlage: 1

Aan

Drachten,
13 april 2015

Ons kenmerk
Z1112301/D1351657

Uw kenmerk

Behandeld door
Esther de Haan
0512 - 581 234

Onderwerp
**Uitnodiging m.b.t. ontwikkeling
Efterwei 33 te Rottevalle**

Geachte,

Zoals afgesproken, ontvangt u hierbij een uitnodiging voor een vervolgesprek over het voorontwerpbestemmingsplan Efterwei 33 te Rottevalle.

Gesprek

Bij het gesprek zullen aanwezig zijn: wethouder Ron van der Leck, Henny Bruynzeel (stedenbouwkundige) en Esther de Haan (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening) van de gemeente, de initiatiefnemer(s) en degenen die een inspraakreactie hebben ingediend.

Graag nodigen wij u uit voor **dinsdag 21 april om 15.30 uur** in het gemeentehuis. Kunt u voor 17 april 2015 aangeven of u hierbij aanwezig kunt zijn?

Rydwei

In het overleg van 14 januari 2015 heeft wethouder Van der Leck toegezegd u de argumentatie toe te sturen, waarom er geen extra woning aan de Rydwei wordt toegestaan in plaats van aan de Efterwei.

Argumentatie: De provinciale verordening staat extra woningen toe, maar alleen tot afronding en verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster. Daarnaast mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke karakteristiek.

De locatie aan de Rydwei voldoet hier niet aan, omdat deze (te) solitair ligt.

Daarnaast wil ook de gemeente geen medewerking verlenen aan de bouw van een woning op deze locatie, omdat dit geen ruimtelijke kwaliteit oplevert. De woning zou te veel in het zicht komen, tast de openheid van het buitengebied aan en is daarmee niet passend in het landschap.

Vervolg

Het college heeft op dit moment nog geen besluit genomen over de beantwoording van uw inspraakreactie t.b.v. het voorontwerpbestemmingsplan. Dit gebeurt na het gesprek, zodat eventuele nieuwe inzichten uit het gesprek nog kunnen worden meegenomen in de besluitvorming. Te zijner tijd ontvangt u daarover schriftelijk bericht.

Indien u naar aanleiding van de inhoud van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met Esther de Haan van de afdeling Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,

Nelly Otter
hoofd afdeling Ontwikkeling

Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening.

Aan

Drachten,
13 mei 2015

Ons kenmerk
Z1091547/D1375529

Uw kenmerk

Behandeld door
Esther de Haan
0512 - 581 234

Onderwerp
artikel 3.4 van het bestemmingsplan

Geachte,

Tijdens het gesprek met de wethouder op 30 april jl. is u toegezegd dat wij een nadere toelichting geven op artikel 3.4 van het (voorontwerp) bestemmingsplan "Efterwei 33 te Rottevalle".

Toelichting

Het bestemmingsplan schrijft een maximale goot- en bouwhoogte voor. Wanneer er een vergunning wordt gevraagd voor een woning, die past binnen deze maten, kan deze worden verleend.

Bestemmingsplannen geven daarnaast de mogelijkheid om hiervan af te wijken (in dit geval artikel 3.4). Artikel 3.4 bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders van de maximale goothoogte kan afwijken door een hogere goothoogte van maximaal 6 meter toe te staan. Ook hiervoor moet een vergunning worden gevraagd, maar deze kan niet zondermeer worden verleend. Hier hangen criteria aan vast (in dit geval artikel 3.4.2). Er dient dus een afweging te worden gemaakt of gebruik kan worden gemaakt van de afwijking van artikel 3.4.

Criteria

Het college toetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de milieusituatie;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de waterbergingscapaciteit en de waterkwaliteit;
- h. de (openlucht) recreatiemogelijkheden;
- i. de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden

Deze bepaling geldt voor alle woningen in het buitengebied, ook die van uzelf.



Toepassing

Het wordt regelmatig toegepast bij verbouwingen waarbij het hoofd- en bijgebouw verbonden worden met een plat tussenlid. Of als bijzonder hoekaccent of verbouwingen waarbij de dakkapel uit de gevellijn wordt opgetrokken.

In de bijlage hebben wij een aantal voorbeelden opgenomen, zodat u zich hierbij een beeld kunt vormen.

Peil

Daarnaast kunnen wij u berichten dat wij in de volgende fase van het bestemmingsplan vastleggen dat het afgewerkte terrein tussen de 1,50 en 1,60 NAP ligt, de bovenkant van de begane grondvloer op maximaal 1,80 NAP.

Indien u naar aanleiding van de inhoud van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw Esther de Haan van de afdeling Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

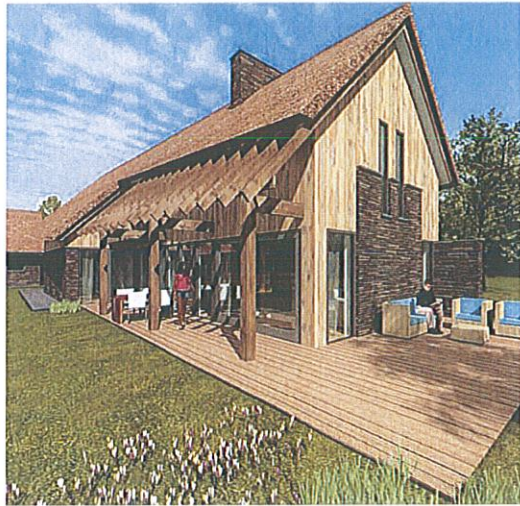
namens burgemeester en wethouders,

Nelly Otter
hoofd afdeling Ontwikkeling

Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening.

Bijlage: 1





Aan

Drachten,
4 juni 2015

Ons kenmerk
Z1112301/D1391856

Uw kenmerk

Behandeld door
Esther de Haan
0512 - 581 234

Onderwerp
Ontwikkeling Efterwei 33 te Rottevalle

Geachte

Naar aanleiding van vragen sturen wij u een kaartje met daarop de verschillende peilen in de omgeving aangegeven.

Daarnaast bevestigen wij nogmaals dat wij in de volgende fase van het bestemmingsplan een regeling zullen opnemen, zodat de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen gewaarborgd is. Deze regeling sluit aan bij het huidige bestemmingsplan "Buitengebied".

Indien u naar aanleiding van de inhoud van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw Esther de Haan van de afdeling Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,

Nelly Otter
hoofd afdeling Ontwikkeling

Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening.

Bijlage: 1



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Smallingerland
T.a.v. E. de Haan
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

provinsje fryslân
provincie fryslân 

provinsje fryslân

Leeuwarden, 2 september 2014
Verzonden,

Ons kenmerk : 01154338
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl
Uw kenmerk : RAD/1663/2014/0055
Bijlage(n) : -

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Rottevalle, Efterwei 33

Geacht college,

Op 12 augustus 2014 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ruimte-voor-ruimte

U geeft in de toelichting van het plan aan dat de ontwikkeling past binnen de ruimte-voor-ruimte regeling in de Verordening Romte 2011. Dit is op zich juist. Op grond van de oude verordening kon per 1000 m2 sloop een woning worden gebouwd in een bebouwingslint. In artikel 1.6.1 van de Verordening Romte 2014 is echter bepaald dat met de ruimte-voor-ruimte regeling maximaal één nieuwe woning kan worden gebouwd, mits minimaal 1000 m2 aan beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt en in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en er geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Op grond van de Verordening Romte 2014 kan dus slechts één van de twee woningen met de ruimte-voor-ruimte regeling worden gebouwd. De tweede woning kan ons inziens worden maar dan door gebruik te maken van het bepaalde in artikel 1.3.1 van de Verordening Romte 2014. Op grond van dit artikel is het toegestaan in een bestaand bebouwingslint een nieuwe woning te realiseren wanneer de woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint en geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Wij adviseren u de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Kleinschalig kamperen (categorie 2)

Wij kunnen instemmen met de in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein. Wel moet nog als voorwaarde worden opgenomen dat kamperen alleen mogelijk is in het toeristisch seizoen. Verder moet duidelijk aangegeven worden dat een stacaravan niet kan worden aangemerkt als een mobiel kampeermiddel.

Landschap en cultuurhistorie (categorie 2)

Duidelijk is dat met de sloop van de opstallen de kwaliteit van de omgeving aanzienlijk zal verbeteren. De toelichting maakt echter niet inzichtelijk op welke wijze het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten (artikel 2.1.1 lid 1 sub b Verordening Romte 2014). Wij adviseren u het plan op dit punt aan te vullen.

Het plan geeft overigens geen aanleiding tot opmerkingen.

Voor de betekenis van de categorieaanduiding verwijzen wij naar onze brief van 31 januari 2012, inzake “Nieuwe afspraken en werkwijze Wro per 1 februari 2012”, nummer 984488.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

J.A. Jorritsma, voorzitter

drs. A.J. van den Berg, secretaris