

Raadsbesluit

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

De raad van De Fryske Marren

besluit:

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

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

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

F. Veenstra

Raadsvoorstel

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

Voorstel:

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

Inleiding

Wat houdt het bestemmingsplan in?

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

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

Aanleiding

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

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

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

Procedure

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

Beoogd resultaat

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

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Argumenten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risico's

1. Precedentwerking

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

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

Beleid- en regelgeving

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

Financiën

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

Communicatie

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

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

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

Vervolg en evaluatie

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

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

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

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

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra

Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6

A. Inleiding

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

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

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

B. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6

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

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

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

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

C. Zienswijze

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

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

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

Reactie gemeente:

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

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

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

Een kort overzicht van de geschiedenis:

1988-1994

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

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

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

2012

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

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

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

2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie:

De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

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

Reactie gemeente:

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

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

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

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

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

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

Conclusie:

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

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

Reactie gemeente:

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

Conclusie:

De zienswijze wordt op dit punt niet overgenomen.

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

Reactie gemeente:

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

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

Conclusie:

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

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

Reactie gemeente:

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

Conclusie:

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

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

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

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

Reactie gemeente:

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

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

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

Conclusie:

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

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

Reactie gemeente:

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

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

D. Slotconclusie

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

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

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

Geconcludeerd wordt dat de zienswijze niet wordt overgenomen.

Bijlage 1 Zienswijze

Bijlage 2 Stukken geschiedenis in chronologische volgorde

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

Bijlage 3 Verkennd bodemonderzoek



Bijlage 1

Zienswijze

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv.	24 MAART 2016
Nr.	by 194022 g44



AANGETEKEND

Gemeenteraad van De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC Joure

Ons kenmerk	2016009883-01	Doorkiesnummer	(033) 43 42 568
Uw kenmerk	Ontwerpbestemmingsplan Rohel - Meerweg 6	Faxnummer	(033) 43 42 170
Behandeld door	dhr. mr. A. van Lohuizen	E-mail	m.van.lohuizen@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Rohel - Meerweg 6

Leusden, 23 maart 2016

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, de heer H. de Vries en A.F. Kaufman (hierna: cliënten) wonend aan de Meerweg 7 te (8507 CA) Rohel, dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6.

Voorgeschiedenis, jaren '70 – '80 – '90

Het perceel aan de Meerweg 6 kent een lange voorgeschiedenis. Er is meerdere malen getracht om woningbouw te realiseren op het desbetreffende perceel. Telkens kreeg met nul op het rekest. Onder andere in 1979 en 1985. Destijds hebben cliënten van de heer Zijlstra te horen gekregen dat er op het perceel nooit gebouwd zou gaan worden.

In 1989 is er opnieuw een bouwaanvraag ingediend voor dit perceel (productie I). Cliënten hebben daar destijds al een bezwaarschrift tegen ingediend (productie II). Uiteindelijke besliste de provincie Friesland op 12 september 1989 dat men geen verklaring van geen bedenkingen zou afgeven (productie III). Op 21 december 1989 heeft de provincie dit besluit n.a.v. een Arob-bezwaar nogmaals herhaald en bevestigd (productie IV). Wederom volgde een afwijzing van de bouwaanvraag. Doorslaggevende argumenten die de provincie aan de afwijzing ten grondslag legde waren als volgt:

- Landschappelijk/ruimtelijk gezien maakt het gebied deel uit van een tamelijk open weidegebied. Een eventuele verdichting van de bebouwing op de forse onbebouwde ruimten tussen de verspreide woningen achtten wij landschappelijk gezien ongewenst.



- In het landelijke gebied mag de woonfunctie niet worden uitgebreid door nieuwbouw, die geen directe relatie heeft met de functie van dat gebied.
- De aanvrager van de bouwvergunning is niet functioneel gebonden aan het buitengebied, noch aan deze plaats.
- Het gaat niet om instandhouden of in geringe mate uitbreiden, evenmin om geheel vernieuwen na tenietgaan. Het betreft een nieuwe woning, gedeeltelijk op andere plaats, hetgeen niet is toegestaan.
- Beslissingen in gelijksoortige gevallen vielen ook nadelig uit voor de aanvrager (provincie verwijst naar procedure in de periode 1986-1988 op perceel Meerweg 14, met een negatief blijven bouwadvies als gevolg.

Recente afwijzingen aanvraag met uitgebreide motivering

Dat de hiervoor genoemde beslissingen uit de jaren '80 en '90 afgedaan kunnen worden onder de noemer van gewijzigd beleid in vergelijking met het heden is onjuist. In 2013 zijn deze beslissingen namelijk opnieuw genomen en bevestigd. Op de besluitenlijst van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 maart 2012 lezen we: (productie V)

"Herbestemming kavel aan de Meerweg te Rohel t.b.v. nieuwbouw woning.

PV 20110030, besluit: o

In principe geen planologische medewerking verlenen aan het realiseren van een woning op het perceel plaatselijk ekend Meerweg 5 te Rohel."

Het verzoek voldeed niet aan gemeentelijk en provinciaal beleid en daarvan kon ook niet worden afgeweken middels een ontheffing van GS. Op 9 oktober 2012 is er vervolgens een hernieuwd verzoek binnengekomen voor het oprichten van een woning. Daar is door mw. A. Flapper (in overleg met wethouder J. Benedictus) een memo over geschreven d.d. 21 maart 2013 aan de Commissie Ruimte en Beheer (productie VI). Opnieuw een overduidelijke afwijzing van het verzoek. Opnieuw stelt men voor om geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning. In deze memo wordt opnieuw teruggekoppeld aan de afwijzing in maart 2012, daar had men destijds de volgende redenen voor:

- *"Het realiseren van een woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt ervan uitgegaan dat in het buitengebied geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden zonder binding aan het buitengebied. Daarvoor geldt een uitzondering voor vrijkomende agrarische gebouwen, hetgeen hier niet aan de orde is."*

- *"Binnen het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007 en is uitgewerkt in de Verordening Romte Fryslân is ruimte opgenomen voor een ontheffingsmogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, zonder dat sprake is van een toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Voorwaarde voor de ontheffing is dat dit leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster. Daarnaast is het gewenst dat kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, hoewel dit geen harde voorwaarde is. In ieder geval mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke karakteristiek."*
- *"Uit ambtelijk overleg met de provincie is gebleken dat de provincie in dit geval geen kans ziet om ontheffing te verlenen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning en derhalve ook geen medewerking kan verlenen aan het initiatief. Geconcludeerd is dat hier sprake is van verspreid liggende woningen. Hier is concreet sprake van twee woningen met daar tussen in een open plek, van een lint kan niet worden gesproken. Ook is geen sprake van een bebouwingscluster. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af."*

Nieuw verzoek

Bij de beoordeling van het nieuwe verzoek (ingediend op 9 oktober 2012) heeft men dezelfde redenen gebruikt als hiervoor omschreven bij het verzoek van maart 2012, maar daarbij tevens de volgende extra overwegingen meegegeven (zie wederom memo d.d. 21 maart 2013):

- *"Juridisch-planologisch wordt uiteindelijk wel een woning toegevoegd, omdat de bestemming moet worden aangepast in de bestemming "Wonen"."*
- *"De provincie is op ambtelijk niveau toch tot de conclusie gekomen dat het plangebied in een dijkstructuur ligt. Bij een dijkstructuur is openheid en behoud van doorzichten gewenst."*
- *"De voorgenomen bouw is in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar, maar de feitelijke situatie zal in combinatie met terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied tot ongewenste precedentwerking leiden."*

Op 28 mei 2013 is er opnieuw een memo verschenen van J. Benedictus namens het college van burgemeester en wethouders aan de commissie Ruimte en Beheer (productie VII). Daarbij is een soort stappenplan naar voren gekomen op basis waarvan nieuwbouw (d.m.v. ontheffing) mogelijk wordt gemaakt, indien al die stappen worden doorlopen. Het gaat dan om:

- Aansluiten in of op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster;
- Landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingscluster;

- Geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.
- Zo mogelijk: bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In dat memo wordt opgemerkt dat er in deze situatie sowieso geen sprake is van een geval dat binnen de ruimte-voor-ruimte regeling zou passen. Indien er dus zou worden besloten een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken, moet er worden voldaan aan bovenstaande voorwaarden, is de conclusie die uit het memo van 28 mei 2013 getrokken kan worden.

Raadsvoorstel, instemming op gemeentelijk niveau

De verbazing voor cliënten was dan ook groot, toen d.d. 10 september 2013 bekend werd gemaakt dat het college in principe planologische medewerking verleend aan het oprichten van een woning op het desbetreffende perceel (productie VIII). Cliënten hebben daarop een inspreektekst toegezonden aan de leden van de Commissie Ruimte en Beheer d.d. 16 oktober 2013 (productie IX).

Het raadsvoorstel volgde n.a.v. de raadsvergadering van 30 oktober 2013 (productie X). Daarin werd bevestigd dat er een ontheffing aangevraagd zou gaan worden bij GS. Op gemeentelijk niveau ging men akkoord met de nieuwbouwplannen. In het raadsvoorstel wordt het volgende aangegeven:

- *"Er wordt principe geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en landschapelijke karakteristiek.*
- *"Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd".*
- *"Aan de Meerweg is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing."*
- *"De karaktersitieke doorzichten worden behouden".*
- *"De woning is gesitueerd op een plek waar voorheen vermoedelijk reeds een woning stond."*

N.a.v het eerdere verzoek in maart 2012 (memo d.d. 21 maart 2013). Daarin worden uitdrukkelijk de volgende argumenten genoemd.

"De provincie is op ambtelijk niveau toch tot de conclusie gekomen dat het plangebied in een dijkstructuur ligt. Bij een dijkstructuur is openheid en behoud van doorzichten gewenst." Hoe kan het dat slechts een half jaar later wordt opgemerkt dat het niet zou gaan om een open plek die essentieel is aan de dijk?

Tevens lezen we in het memo van 21 maart 2013 de volgende zeer belangrijke passage:

"Uit ambtelijk overleg met de provincie is gebleken dat de provincie in dit geval geen kans ziet om ontheffing te verlenen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning en derhalve ook geen medewerking kan verlenen aan het initiatief. Geconcludeerd is dat hier sprake is van verspreid liggende woningen. Hier is

concreet sprake van twee woningen met daar tussen in een open plek, van een lint kan niet worden gesproken. Ook is geen sprake van een bebouwingscluster. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af."

Hoe is het mogelijk dat slechts een half jaar later het roer compleet wordt omgegooid? In maart 2013 is er een rationele beslissing gemaakt over deze plannen. In een tijdsbestek van een half jaar is het gemeentelijke standpunt volledig omgekeerd, terwijl de omstandigheden gelijk zijn gebleven. In het raadsvoorstel (opgemaakt een half jaar na het memo van 21 maart 2013) lezen we immers dat er aan de Meerweg sprake zou zijn van enige clustering van bebouwing, terwijl in het memo van 21 maart 2013 uitdrukkelijk wordt aangegeven dat er geen sprake is van een bebouwingscluster en ook niet gesproken kan worden over een bebouwingslint. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af, werd volledigheidshalve ook nog opgemerkt in het memo van 21 maart 2013. Dat dit juist een argument is in het raadsvoorstel uit oktober 2013, dat voor nieuwbouw pleit, maakt het des te opmerkelijk. De open structuur is ook nog steeds aanwezig (productie XI).

In het raadsvoorstel wordt duidelijk aangegeven dat er sprake is van strijd met het geldende beleid en destijds in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Nieuwbouw van woningen ten behoeve van enkel de woonfunctie is niet toegestaan in het buitengebied. In maart 2013 werd er nog geoordeeld dat er absoluut geen sprake is van een bebouwingslint dan wel een bebouwingscluster en dat de aanwezigheid van oude funderingen daar ook niets aan afdoet. Ook in de Integrale structuurvisie 2030 is geen woningbouw voorzien aan de Meerweg. (productie XII). Op de plankaart 2030 is duidelijk te zien dat er de bestaande bouw aan de Meerweg wordt ingetekend. Nieuwbouw is in de nabije omgeving van de Meerweg uitgesloten.

In maart 2013, en ook al in de jaren daar voorafgaand, zijn meerdere rationele beslissingen genomen aangaande het afwijzen van een dergelijk verzoek tot bouw van nieuwe woningen op het perceel aan de Meerweg. Vervolgens wordt er in september 2013 een raadsvoorstel kenbaar gemaakt dat volledig het tegenovergestelde standpunt bevat. Uit oogpunt van rechtszekerheid is dit onacceptabel. Evenwel is niet aangetoond dat de situatie in september 2013 dusdanig is gewijzigd ten opzichte van eerder dat jaar, dat een andere beslissing verklaarbaar zou kunnen zijn. Het plan is nog steeds in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid. Hoofdregel is dat nieuwe stedelijke functies niet mogelijk worden gemaakt op dit perceel en daarnaast voldoen de plannen niet aan de eisen die worden gesteld aan het afwijken van deze hoofdregel voor het nieuw bouwen van een woning in landelijk gebied (zie eisen uit de Verordening Ruimte en ook opgenomen in memo 28 mei

2013). In het memo van 21 maart 2013 is dit duidelijk bevestigd. De situatie is sindsdien onveranderd.

Door cliënten wordt een duidelijke motivering gemist betreffende een evenredige belangenafweging tussen enerzijds de wens van een realisering van nieuwbouw en anderszijds de bescherming van de woonsituatie van direct omwonenden. Geenzins wordt onderbouwd of de plannen geen afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit en landschapelijke karakteristiek.

Bij de beoordeling of medewerking moet worden verleend aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met bestaande leegstand. Er dient te allen tijde sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling – zijnde een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro) – mogelijk maakt, te voldoen aan de volgende voorwaarden.

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte. Indien vervolgens blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden onderzocht in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Wanneer dan vervolgens ook blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient te worden onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat Raad van State ook zonder deze wettelijke ladder van duurzame verstedelijking zal afwegen of uw gemeente zich rekenschap heeft gegeven van het risico bij dreigende overcapaciteit. Wanneer de ruimtelijke invulling tot een negatieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevante reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien (zie bijv. ABRS 5 december 2012, zaaknr. 201200385, ABRS 11 september 2013, zaaknr. 201200385, ABRS 18 september 2013, zaaknr. 201208105 en ABRS 12 februari 2014, zaaknr. 201302182).

Gelet op het feit dat binnen een straal van enkele kilometers enkele kavels te koop staan, zie: Haskerhorne (twee nieuwbouwpervenken), Wolverdijk, Rottum (kavel van 2300m²) etc. Kort onderzoek leert ons dat er meer dan genoeg bestaande woningen te koop staan en tevens nieuwbouwpervenken te koop worden



aangeboden (op moment van schrijven totaal meer dan 25). Er is derhalve geen sprake van een acute regionale behoefte, integendeel. Hierbij wil ik opmerken dat alle argumenten die in het verleden zijn genoemd om een dergelijk verzoek tot mogelijk maken van nieuwbouwingen af te wijzen, nu nog steeds onverminderd van kracht zijn. De situatie is in dat opzicht ongewijzigd. Er is sprake van strijd met het huidige bestemmingsplan, strijd met het huidige (gemeentelijke en provinciale) beleid en ook wordt er niet voldaan aan de eisen die een eventuele ontheffing mogelijk zouden maken (zoals reeds besproken werd in eerdere memo's). Er is op geen enkele wijze gemotiveerd waarom de huidige woningbouwplannen een uitzondering zouden vormen op al deze beleids- en regelgeving.

Daarnaast willen cliënten navolgende zienswijze gronden naar voren brengen.

Het gebied rondom dit perceel fungeert al 25 jaar als doorsteekzone en verblijfplaats voor meerdere diersoorten, denk aan: reeën, egels, marters, hazen, zwaluw, padden, vleermuizen, ringslangen etc. Cliënten hebben hier in de loop der jaren meerdere foto's van kunnen nemen. Het perceel aan Meerweg 7 betreft een mooi natuurgebied, wat ook op die manier wordt onderhouden. Dit komt de migratie van verschillende diersoorten ten goede. Realisatie van nieuwbouwwoningen doet afbreuk aan de verscheidenheid aan flora en fauna in de omgeving. Ook hebben er in het verleden op het betreffende perceel graafwerkzaamheden plaatsgevonden, waarmee volgens cliënten vervuilde grond is opgebracht en in de grond is gestopt. Cliënten hebben hier destijds foto's van gemaakt (productie XIII).

Cliënten vrezen tevens voor vermindering van het woongenot in de ruimste zin des woords. Door het mogelijk maken van nieuwbouw van woningen wordt het vrije uitzicht van cliënten ernstig beperkt. Ook is er gegronde vrees voor grote waardevermindering van zijn woning en aantasting van de privacy. De nieuw te bouwen woning zou ongeveer 1,5 tot 2 meter hoger kunnen komen te liggen dan het niveau van de begane grond van de woning van cliënten, mede veroorzaakt door de lage polder waarin de woning van Meerweg 7 is gebouwd. Van wonen in buitengebied is vanaf het moment van realisatie van de plannen geen sprake meer.

Namens cliënten verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan, gelet op de hiervoor toegelichte zienswijzen, te vernietigen, opdat de voor cliënten negatieve gevolgen van de bestemmingsplanwijziging worden weggenomen.

Overigens behoud ik mij namens cliënten ook nog nadrukkelijk het recht voor de bezwaren/zienswijzen in een later stadium nog nader aan te vullen en/of te motiveren.





Blad 8
Ons kenmerk 2016009883-01

Tot slot wil ik u verzoeken om bij de correspondentie het opgemelde dossiernummer **2016009883-01** te vermelden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

dhr. mr. A. van Lohuizen
Jurist Bestuursrecht || Bouwrecht



Productie I



gemeente skarsterlân gemeentehuis joure

De bewoners van het pand

Meerweg 7

8513 CA OUWSTERHAULE

(Rohel)

JOURE,
Ons kenmerk
Onderwerp

5 april 1989.

II-J.

Aanvraag bouwvergunning.

Geachte bewoners,

Bij ons is een verzoek om bouwvergunning ingediend door de heer A. de Jong, Anker 9 te Joure, voor de bouw van een woning op het perceel plaatselijk bekend als Meerweg 6 te Ouwsterhaule. Dit bouwplan is niet in overeenstemming met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Het bouwplan ligt met ingang van 7 april 1989 gedurende veertien dagen op de gemeentesecretarie, afdeling Ruimtelijke Ordening, Midstraat 48 te Joure, ter inzage.

Gedurende de termijn van terinzageligging kunt u eventueel schriftelijk bezwaren bij ons indienen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

namens hen,

het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening,


C. de Jong.

In behandeling bij: R. Akkerman.

VERZOEKE BIJ BEANTWOORDING DATUM EN KENMERK TE VERMELDEN

CORRESPONDENTIE-ADRES POSTBUS 101, 8500 AC JOURE

TELEFOON GEMEENTEHUIS JOURE 05138-12841 - POSTREKENING GEMEENTE SKARSTERLAN 867384

BANK: N.V. BANK VOOR NEDERLANDSE GEMEENTEN 'S-GRAVENHAGE, REK.NR. 028.50.19.503

RABOBANK JOURE, REK.NR. 3347.61.700

Productie II

Betreft: Bezwaarschrift verzoek om bouwvergunning
door dhr. A. de Jong te Joure, plaats
Meerweg 6 te Ouwsterhaule (kad. nr 3686 B. Langweer).

Zeer geachte Heren Burgemeester en Wethouders,

Na inzage van het bouwplan aan de Meerweg 6 te
Ouwsterhaule van de heer A. de Jong te Joure zijn de
ondergetekenden, H. de Vries, A.F. Kaufman en W. de Koning,
van mening, dat zij als bewoners van de huizen gelegen
aan de Meerweg 7 te Rohel, kad. nr. 141 en resp. Meerweg 5
te Rohel kad. nr. 142, bezwaar hebben tegen de afgifte van
een bouwvergunning voor het bovengenoemde bouwplan.

Toelichting van de bezwaren: 4 jaar geleden.

- ① Bij aankoop van de woning (Meerweg 7) in juni 1985,
is ons de mededeling gedaan door de heer Zijlstra
van bouw- en woning toezicht, dat er op het betreffende
perceel niet meer gebouwd mocht worden.
Voor ons is dit een overweging geweest de woning aan
te kopen i.v.m. het blijvende vrije uitzicht.

- ② De plaats van het te bouwen huis met garage is niet in
overeenstemming met de plaats van de oude fundamente
van het vorige huis.

De te bebouwen oppervlakte is ook niet in overeenstemming
met de oude situatie. nieuw 125 m^2 . oud. $\pm 60 \text{ m}^2$.
dus 2×20 groot. $10 \times 7,5$ huis / gar 6×8 .

3) De situering van de woning met garage op het perceel is zodanig, dat het vrije uitzicht wat de bewoners van Meerweg 7 nu genieten voor meer dan 50% wordt beperkt (zie bijlage I, schets kad. kaart). Een alternatief het opschuiven van de woning en garage naar het noorden levert een zelfde probleem op voor de bewoners van de woning Meerweg 5.

4) De bewoners van zowel Meerweg 7 als Meerweg 5 willen hun vrije uitzicht over de landerijen behouden. Bij afgifte van een bouwvergunning voor het desbetreffende perceel, is de aanstaande bewoner vrij in de keuze van de aanplant van het totale perceel (bestaande uit kad.-nr. 3686 en nr. 3798).

Bij een aanplant hoger dan 1 m t.o.v. het peil van de Meerweg wordt de ondergehekenden het vrije uitzicht over de landerijen geheel ontnomen.

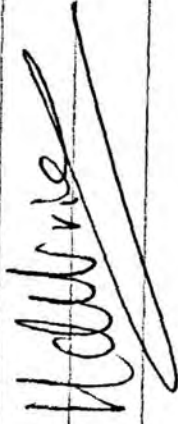
Bij aanplant van bomen, struiken of dergelijke op perceel (nr. 3798) hoger dan 1 m t.o.v. de bestaande aanplant levert dit teveel schaduwwerking op voor de groentetuin, siertuin en de aanwezige fruitbomen.

5) De belemmering van het vrije uitzicht kan tot gevolg hebben een waardevermindering van de woningen aan de Meerweg 5 en 7.

Deze "liggen tegenover de te bouwen woning.
De waarde van onze woningen hangt mede af van
de ligging in een agrarische omgeving, de mate
van privacy en geen belemmeringen door
bebouwingen in de toekomst. (woningen liggen hoger).
± 1 m.

Wij verzoeken u dan ook het bouwplan in te trekken
en de bestemming van het desbetreffende perceel
dienovereenkomstig niet te wijzigen.

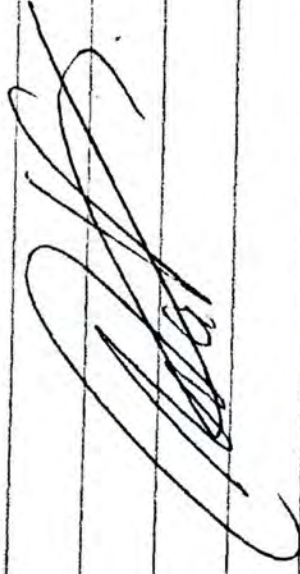
Hoogachtend:



H. de Vries.



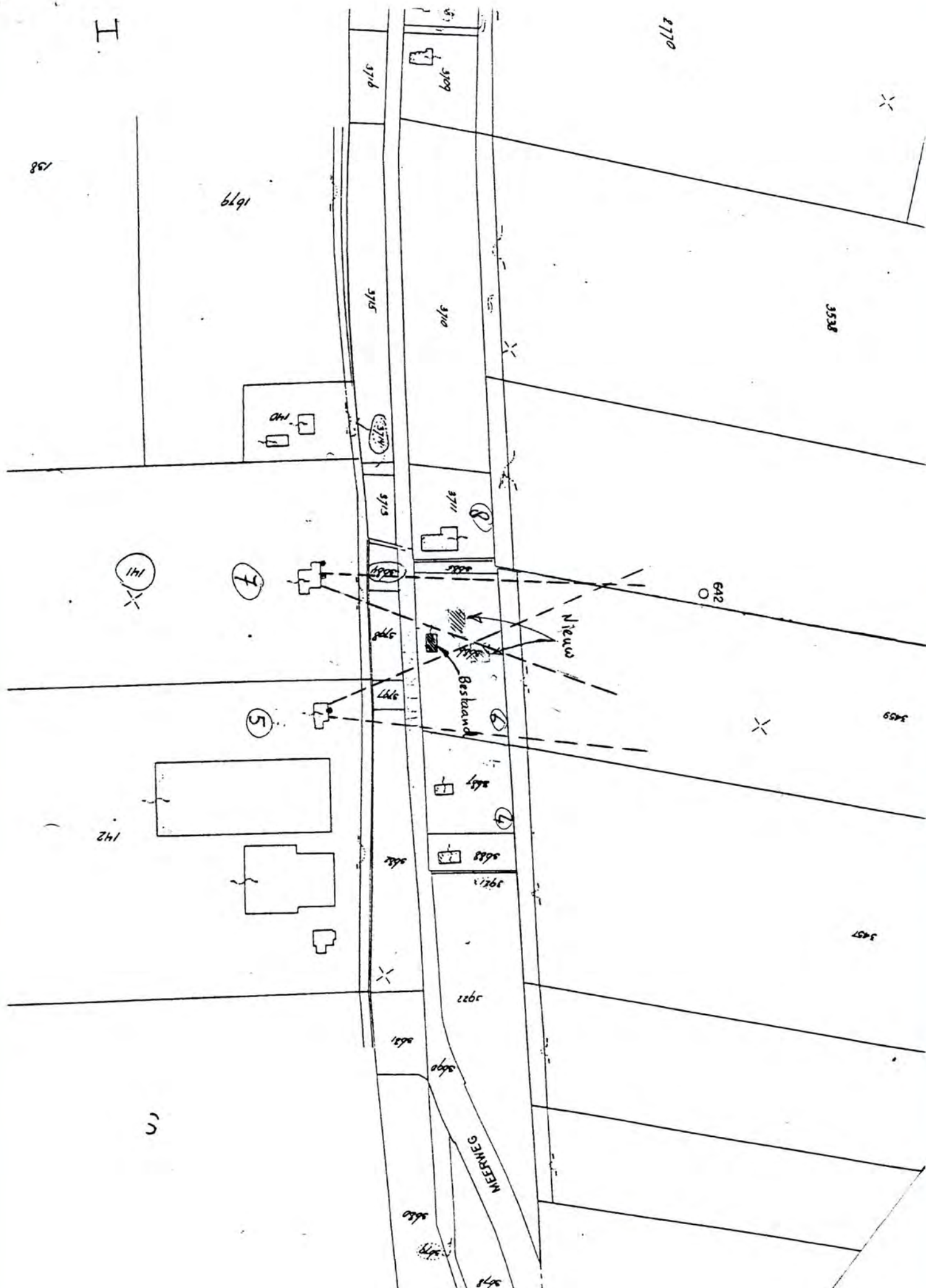
A.F. Kaufman.



W. de Koning

Bijlagen:

- Copie kadastrale kaart met aangegeven wijzigingen.



Productie III



provinsje fryslân
provincie friesland

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Skarsterlân
Postbus 101
8500 JC JOURE

fschrift

ruimtelijke ordening
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
8911 kz leeuwarden
telefoon: 058-925925
telex: 46552

Leeuwarden, 12 september 1989.

Ons kenmerk: RO-89-24781
afdeling Gemeentelijke Plannen
toestel ...536/YJE/A
Uw kenmerk: II-RA d.d. 11 juli 1989

Onderwerp: verzoek verklaringen geen be-
zwaar art. 19/50 woning A. de Jong,
Meerweg 6, Ouwster Nijega.

VERBETERD EXEMPLAAR

Geacht college,

U vraagt verklaringen van geen bezwaar ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8, van de Woningwet voor de bouw van een woning aan de Meerweg te Ouwster Nijega/Rohel ter vervanging van een afgebroken - oude - woning, waarvan de fundamenteen en restanten van metselwerk nog zichtbaar zijn in het terrein. In het d.d. 10 juli 1980 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Doniawerstal is het voormalige woonperceel in verband daarmee bestemd als agrarisch gebied, klasse A (zonder bebouwing).

Het terugbrengen van de woonfunctie in het betreffende, extensief bebouwde gedeelte van het landelijk gebied kan moeilijk los worden gezien van een beleidsstandpunt inzake soortgelijke gevallen. Niet uit het oog mag worden verloren, dat in de afgelopen periode van 10 à 20 jaar een groter aantal woningen in het landelijk gebied zijn gesloopt zonder te zijn vervangen door nieuwe woningen. In mei 1988 heeft de Kroon in beroep inzake het bestemmingsplan beslist. Het Kroonbesluit geeft geen indicatie om het bestemmingsplan ten aanzien van niet-agrarische woonbestemmingen te verruimen. Tot dusver was ook uw beleid overeenkomstig de uitgangspunten in het geldende Streekplan gericht tegen het realiseren van niet functioneel gebonden nieuw te bouwen woningen in het landelijk gebied.

In de overgelegde stukken stelt u thans dat het beleid "er tot nu toe op is gericht om in die gevallen waarin een woning is wegbestemd maar nog wel aanwezig is, c.q. het krot, de bouwval of restanten, planologische medewerking te verlenen aan herbouw". Een dergelijke beleidswijziging voor het buitengebied is niet voorgelegd aan de Commissie van Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening.

Op 24 april 1986 is een verzoek om medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning elders aan de Meerweg door ons geweigerd. Op 28 oktober 1988 hebben wij de verklaringen voor de bouw van een woning aan de Meerweg 14a geweigerd. Deze beslissing hebben wij in Arob-verband gehandhaafd. In dat geval was geen sprake meer van overgangsrecht.

Langs de Meerweg komt een klein aantal verspreid gelegen woningen voor. Landschappelijk/ruimtelijk gezien maakt het gebied deel uit van een tamelijk open weidegebied. Een eventuele verdichting van de bebouwing op de forse onbebouwde ruimten tussen de verspreide woningen achten wij landschappelijk gezien ongewenst. In het landelijk gebied mag de woonfunctie niet worden uitgebreid door nieuwbouw, die geen directe relatie heeft met de functie van dat gebied. Dat zou in strijd zijn met de uitgangspunten van het geldende Streekplan.

De aanvrager van de bouwvergunning is niet functioneel gebonden aan het buitengebied, noch aan deze plaats. Hij is bouwvakker. Hij woont in Joure.

Het overgangsrecht is niet van toepassing, omdat het hier niet om instandhouden of in geringe mate uitbreiden gaat. Evenmin om geheel vernieuwen na tenietgaan. Het gaat om een andere nieuwe woning, gedeeltelijk op een andere plaats.

Gelet op bovengenoemde strijdigheid met de algemene beleidsuitgangspunten van het geldende Streekplan, het ontbreken van dringende redenen om ter plaatse te wonen en de recente beslissingen in gelijksoortige gevallen, achten wij het niet op zijn plaats de verklaringen van geen bezwaar in dit geval bij wijze van uitzondering af te geven.

Tegen de voorgenomen bouw zijn bezwaren ingediend door L. Vermaning en B.J. ten Hoeve, die de woning op het midden van het perceel zouden willen zien gebouwd.

Voorts door H. de Vries, A.F. Kaufman en W. de Koning, die zich verzetten tegen de bouw omdat zou zijn meegedeeld dat er niet meer mocht worden gebouwd; omdat zij plaats en oppervlak niet in overeenstemming vinden met de oude situatie; omdat zij het vrije uitzicht en de privacy aangetast achten en omdat zij waardevermindering van hun panden vrezen. Beplanting zal schaduwwerking bevorderen.

In het licht van onze afwijzende beschikking is een verplaatsing niet terzake doende en het verzoek daartoe dus ongegrond.

Ten opzichte van de overige bezwaren geldt, dat de strekking ervan overeenkomt met onze beschikking, maar dat zij deels door de gegeven motivering als ongegrond moeten worden aangemerkt. Immers verstrekte informatie kan op enig moment juist geweest zijn, maar neemt niet weg dat beleidsveranderingen in principe mogelijk moeten zijn. Deze grief is dus ongegrond. Vrij uitzicht is geen blijvend recht en de privacy zou niet noemenswaard worden gestoord. Waardevermindering van bestaande panden valt in de gegeven situatie door enige nieuwbouw nauwelijks te verwachten. Op de kavel is thans ook al zwaar geboomte, met zijn schaduwwerking aanwezig.

Al deze bezwaren zijn ook ongegrond. Het bezwaar tegen plaats en oppervlak is feitelijk juist, komt overeen met onze beslissing en is als zodanig als gegrond te beschouwen.

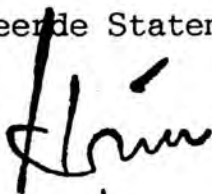
Wij besluiten hierbij de gevraagde verklaringen niet af te geven en de ingediende bezwaren deels gegrond en grotendeels ongegrond te beschouwen.

Wij stellen de aanvrager van de bouwvergunning, zowel als de reclamanten door toezending van een afschrift van deze brief op de hoogte van onze beslissing.

Tegen deze beslissing staat de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar ingevolge de Wet AROB bij ons college open. Dit geldt voor de natuurlijke of de rechtspersoon, die door de weigering rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen. Het eventuele bezwaarschrift moet binnen dertig dagen na de dag, waarop deze beschikking is verzonden, bij ons worden ingediend. In dat geval willen wij graag in de linker bovenhoek van de brief vermeld zien: AROB-bezwaar.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Friesland,



voorzitter,



loco-griffier.

i.a.a.:

- L. Vermaning, Meerweg 4, 8513 GA OUWSTERHAULE
- B.J. ten Hoeve, Meerweg 8, 8514 GA OUWSTERHAULE
- ⊖ H. de Vries, Meerweg 7, OUWSTERHAULE
- A.F. Kaufman, Meerweg 5, OUWSTERHAULE
- W. de Koning, Meerweg 5, OUWSTERHAULE

Productie IV



provinsje fryslân
provincie friesland
Afschrift

De heer A. de Jong
Willem Lodewijkstraat 26
8501 LE JOURE

Rm 81

ruimtelijke ordening
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
8911 kz leeuwarden
telefoon: 058-925925
telefax: 058-925125
telex: 46552

Leeuwarden, 21 december 1989

Ons kenmerk: RO-89-37077
afdeling Gemeentelijke Plannen
toestel ...536/Y.J.E./A
Uw kenmerk: brief d.d. 18 oktober 1989.

VERZONDEN: 22 dec. 1989

Onderwerp: AROB-bezwaar weigering verklaringen
van geen bezwaar bouw woning Meerweg
6 Ouwster Nijega.

Naar aanleiding van het door u ingediende AROB-bezwaar tegen onze weigering verklaringen van geen bezwaar af te geven voor de bouw van een woning aan de Meerweg op het perceel 6 te Ouwster Nijega, en het verhandelde ter zitting van de Arob-commissie d.d. 7 december 1989, hebben wij de door ons gegeven motivering nog eens de revue laten passeren. Ook bij heroverweging blijven wij erbij dat de uitgangspunten van het Streekplan Friesland gehandhaafd moeten blijven. Principieel moet voorkomen worden dat het landelijk gebied extra wordt belast met nieuwbouw die geen directe relatie heeft met de functie van dat gebied. Bewust is daarom ook in het verleden het beleid gericht geweest op opschoning van dat gebied door het verwijderen van krotten.

Dat niet elk krot is opgeruimd, ja zelfs in bepaalde gevallen tot een aan de eisen van de tijd voldoende woning is verbouwd, kan geen reden zijn om dan op de vrijkomende percelen alsnog bebouwing toe te laten. Wij hebben nog nagegaan of wellicht een beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht omdat u gewezen hebt op een tweetal vervangen krotten. In alle drie gevallen moet op het moment van tervisielegging van het geldende bestemmingsplan, nl. op 21 december 1979, een woning al of niet bewoond aanwezig geweest zijn. Het al of niet bewoond zijn doet niet ter zake. Er is dus destijds in alle drie gevallen een recht ontstaan om de panden in stand te houden en in geringe mate uit te breiden, eventueel door toepassing van de daarvoor geldende wettelijke procedures vooruitlopend op het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Zo ook mochten de panden na tenietgaan geheel worden vernieuwd als de aanvraag om bouwvergunning maar binnen anderhalf jaar na dat tenietgaan is ingediend.

Ook hierbij is vooruitlopen op het van kracht worden van het bestemmingsplan niet ongebruikelijk. En in die gevallen waarin herbouw of nieuwbouw als recht moet of zal moeten worden toegestaan is het eveneens niet ongebruikelijk dat een grotere maatvoering wordt toegestaan om te voldoen aan de eisen van de bouwverordening. In uw geval, zo is in de hoorzitting vastgesteld, moet het verloren gaan van het pand op 1984 gesteld worden. De aanwezigheid van restanten van fundamenteen doet daarbij niet terzake. Het pand bestaat sindsdien niet meer.

Uw bouwaanvraag, daargelaten of aan de overige vereisten van het overgangsrecht is voldaan, is niet binnen anderhalf jaar na tenietgaan van het krot ingediend. Een beroep op overgangsrecht of gelijkheidsbeginsel vanwege twee andere panden gaat dus niet op. Dat het overgangsrecht ook om andere redenen niet kan worden toegepast, kan worden afgeleid uit het feit dat door het gemeentebestuur een nieuw voorbereidingsbesluit is genomen met als publicatiedatum 4 april 1989. Die andere redenen zijn gelegen in het feit dat sprake is van een andere situering en een aanmerkelijk groter bouwplan.

Dat in een ander geval langs de Meerweg ooit een premie is ontvangen voor het afbreken van het aldaar aanwezige krot is niet van belang voor het al of niet ontstaan van overgangsrecht. Evenmin als voor het verloren gaan daarvan.

Wij zien geen reden om gebruik te maken van de - overigens zeldzaam toegepaste - afwijkingsbevoegdheid van het Streekplan. U hebt een aanvaardbare woonsituatie en u bent daarvoor niet aangewezen op het perceel Meerweg 6.

Wij hebben uw bezwaren ongegrond verklaard en onze beslissing de verklaringen van geen bezwaar niet af te geven gehandhaafd.

Gedeputeerde Staten van Friesland,



voorzitter,

loco-griffier.

Binnen dertig dagen na de dag, waarop deze beschikking is verzonden, kan de natuurlijke of rechtspersoon, die door deze beschikking rechtstreeks in zijn belang is getroffen, daartegen een beroepschrift indienen bij de Afdeling rechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

i.a.a.:

- B. en W. van Skarsterlân

Productie V

Besluitenlijst B&W

6 maart 2012

Afdeling ruimte

1. Actieplan Gedragsbeïnvloeding verkeersveiligheid 2012.
2012.1274
Besluit: o
De notitie Actieplan Gedragsbeïnvloeding verkeersveiligheid 2012 vaststellen, overgaan tot het uitvoeren van de in de notitie opgenomen activiteiten en de raad actief informeren.

Afdeling vergunningen, veiligheid en handhaving

2. Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen boerderij (vergroten inpandige woning, realiseren van een lokaal voor wijnproeverij, kaasmakerij en boerderijwinkel) en een extra ontsluiting, perceel Heide 13 te Sint Nicolaasga. OV
2011.0447
Besluit: o
Afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo en de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage leggen voor het verbouwen boerderij (vergroten inpandige woning, realiseren van een lokaal voor wijnproeverij, kaasmakerij en boerderijwinkel) en een extra ontsluiting, perceel Heide 13 te Sint Nicolaasga.
3. Evaluaasje gemeentlik monumintenbelied Skarsterlân.
2012.1352
Besluit: o.
1 It gemeentlike monumintebelied Skarsterlân ôf te sluten.
2 It gemeentlike monumintenbelied yn te bringen yn it harmonisaasje-trajekt fúsje De Fryske Marren en de útstellen dêrfan ôf te wachtsjen.
4. Subsidie beeldbepalende panden.
2012.1490
Besluit: o
1. Voor het cascoherstel van het pand aan de Gaestdyk 19 te Tjerkgaast een voorlopige subsidie van 4.800,-- toezeggen.
2. Ontheffing verlenen van artikel 7, lid 1 van de Algemene subsidieverordening Skarsterlân.
5. Herbestemming kavel aan de Meerweg te Rohel t.b.v. nieuwbouw woning.
PV 20110030
Besluit: o
In principe geen planologische medewerking verlenen aan het realiseren van een woning op het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel, kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686.

Afdeling Samenleving

Productie VI



MEMO

Nummer: PV 20120033
Aan: Commissie Ruimte en Beheer
Van: Mw. A. Flapper (in overleg met wethouder J. Benedictus)
Namens: GBW
Datum: 21 maart 2013
Onderwerp: Hernieuwd verzoek om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel
Afschrift:

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het besluit van het GBW van 5 maart 2013, wenden wij ons tot u, om het door ons voorgenomen principebesluit:

In principe geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel.

ter consultatie aan u voor te leggen. Uw advies betrekken wij bij het uiteindelijk te nemen principebesluit.

Het voorgenomen principebesluit wijkt af van het voorstel en ontwerpbesluit zoals aan ons is voorgelegd. Dit voorstel is :

1. In principe planologische medewerking verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel met inachtnaam van stedenbouwkundig en planologische randvoorwaarden.
2. De raad voorstellen een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende conceptverzoek.

Als gevolg van het voorgenomen besluit om in principe geen planologische medewerking te verlenen heeft echter ook geen ontheffing meer aan Gedeputeerde Staten te worden gevraagd voor de bouw van de woning. Het bij de stukken gevoegde concept-raadsvoorstel zal als gevolg van het voorgestelde besluit dan ook niet meer relevant zijn.

Wij verwijzen u voor de toelichting naar het bijgevoegde advies aan het GBW met de daarbij conceptbrieven, raadsvoorstel en – besluit en behorende bijlagen:

1. Hernieuwd verzoek d.d. 9 oktober 2012.
2. Fragment bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" + Parapluplan.
3. Fragment voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân"
4. Fragment VRF;
5. Collegebesluit d.d. 5 maart 2012;
6. Situatieschets;
7. Ambtelijk advies provincie;
8. Kopie brief verzoeker.



Samenvatting

Op 9 oktober 2012 is een hernieuwd verzoek binnengekomen voor het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel. De stukken zijn aangevuld met extra onderbouwing ten aanzien van de voormalige aanwezigheid van een woning op het perceel.

Verzoeker heeft in december 2011 hetzelfde verzoek ingediend. Op 5 maart 2012 is het besluit genomen om hieraan in principe geen planologische medewerking te verlenen. Het verzoek voldeed niet aan gemeentelijk en provinciaal beleid en daarvan kon ook niet worden afgeweken middels een ontheffing van GS.

Naar aanleiding van het principebesluit zijn door verzoeker diverse overleggen aangevraagd en is een hernieuwd, nader onderbouwd principeverzoek gedaan.

De overwegingen die het aan het principebesluit d.d. 5 maart 2012 om in principe geen planologische medewerking te verlenen en het ontwerpbesluit om wel planologisch medewerking te verlenen en het voorgenomen besluit om in principe geen planologisch medewerking te verlenen, zijn in onderstaande in chronologische volgorde uiteen gezet.

Overwegingen principebesluit d.d. 5 maart 2012 om in principe geen planologische medewerking geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel

Het realiseren van een woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt ervan uitgegaan dat in het buitengebied geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden zonder binding aan het buitengebied. Daarvoor geldt een uitzondering voor vrijkomende agrarische gebouwen. Boerderijen bijvoorbeeld die hun agrarische functie verliezen, zouden in principe voor bewoning gebruikt kunnen worden. In het bestemmingsplan is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De aanwezige woningen en woonboerderijen zijn positief bestemd in de bestemming "Wonen".

Binnen het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007 en is uitgewerkt in de Verordening Romte Fryslân is ruimte opgenomen voor een ontheffingsmogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, zonder dat sprake is van een toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Voorwaarde voor de ontheffing is dat dit leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster. Daarnaast is het gewenst dat kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, hoewel dit geen harde voorwaarde is. In ieder geval mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke karakteristiek.

Uit ambtelijk overleg met de provincie is gebleken dat de provincie in dit geval geen kans zit om ontheffing te verlenen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning en derhalve ook geen medewerking kan verlenen aan het initiatief. Geconcludeerd is dat hier sprake is van verspreid liggende woningen. Hier is concreet sprake van twee woningen met daar tussen in een open plek, van een lint kan niet worden gesproken. Ook is geen sprake van een bebouwingscluster. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af.

Overwegingen ontwerpbesluit om in principe wel planologisch medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel

De beoordeling is ten dele dezelfde als voorafgaand aan het principebesluit van 5 maart 2012. Dit betekent dat het verzoek niet voldoet aan het geldende en ook niet aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie goed inpasbaar. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. Er is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing. De in het verzoek voorgestelde inrichtingsschets kan daarbij worden gehanteerd, inclusief de landschappelijke inpassing. Het gaat feitelijk niet om het toevoegen van een nieuwe woning in het buitengebied vanwege het feit dat aantoonbaar kan



DE FRIESE MEREN

worden gemaakt, dat een woning op deze plek heeft gestaan en daarop volgend het feit dat de woning ruimtelijk inpasbaar is binnen de dijkstructuur. Juridisch-planologisch wordt uiteindelijk wel een woning toegevoegd, omdat de bestemming moet worden aangepast in de bestemming "Wonen".

De provincie is op ambtelijk niveau toch tot de conclusie gekomen dat het plangebied in een dijkstructuur ligt. Bij een dijkstructuur is openheid en behoud van doorzichten gewenst. Echter omdat er vroeger ooit een woning heeft gestaan en er in enige mate sprake is van clustervorming als de bebouwing aan de overzijde wordt meegerekend, kan uiteindelijk worden ingestemd met de locatie voor een nieuwe woning. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning doorzichten blijven bestaan.

Verder wordt noodzakelijk geacht dat de gemeente met een visie komt op de Meerweg, waarin aangegeven wordt waarom deze woning kan worden ingepast. Dit om te voorkomen dat de Meerweg wordt volgebouwd, iets wat bij een dijkstructuur duidelijk niet de bedoeling is. Het risico op het volbouwen van de Meerweg is niet aanwezig. In voorliggend verzoek doet de unieke situatie zich voor dat reeds woonbebouwing aanwezig was en dit ook is aangetoond. Deze situatie doet zich aan de Meerweg verder niet voor. Dit uitgangspunt en de inpasbaarheid in de dijkstructuur met behoud van doorzichten geeft de visie op de Meerweg weer.

Overwegingen voorgenomen principebesluit om in principe geen planologisch medewerking te verlenen

De voorgenomen bouw is in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar, maar de feitelijke situatie zal in combinatie met terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied tot ongewenste precedentwerking leiden.

Productie VII

MEMO

Zaaknummer: PV20120033
Aan: commissie Ruimte en Beheer
Van: J. Benedictus
Namens: College burgemeester & wethouders, wethouder J. Benedictus
Datum: 28 mei 2013
Onderwerp: Nieuwe woning Meerweg 5 te Rohel
Afschrift:

Geachte leden van de commissie Ruimte en Beheer,

In deze memo volgt de beantwoording van de door u in de commissievergadering van 10 april 2013 gestelde vragen en een reactie op de insprektekst d.d. 10 april 2013.

Beantwoording agendapunt 8 nieuwbouw woning Meerweg Rohel

Overzicht

Chronologisch overzicht van behandeling principeverzoek met de daarbij behorende stukken, deze vindt u genummerd in de bijlagen overeenstemmend met de opsomming hieronder genoemd (niet alle punten hebben een bijlage).

1. Principebesluit PV 20110030 d.d. 5 maart 2012 met verzonden brief.
2. Gesprek met wethouder, behandelend ambtenaar en verzoeker op 18 juni 2012. In navolging op het principebesluit is naar verzoeker aangegeven dat het in het recht van verzoeker stond een principeverzoek bij de gemeenteraad in te dienen. Verzoeker heeft op eigen initiatief van dit gesprek een verslag gemaakt, deze is als bijlage toegevoegd, die niet los van het principeverzoek is beoordeeld door de gemeente.
3. Hernieuwd verzoek van 8 oktober 2012.
4. Beoordeling principeverzoek van 8 oktober 2012 (ook door de provincie) en advies behandeld in GBW van 5 maart 2013. Tussentijds gesprek met verzoeker, wethouder en behandelend ambtenaar op 8 januari 2013 waarin is aangegeven dat de provincie eventuele medewerking niet zou uitsluiten. Ambtelijke advisering is verder voorbereid richting college. Daarbij is van belang dat de locatie voor de nieuwbouw in een dijkstructuur plaatsvindt. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets (zie bijlage 1 van het bijgevoegde verzoek) is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning de doorzichten blijven bestaan.
5. Tussentijds overleg tussen wethouder, verzoeker en behandelend ambtenaar op 8 januari 2013. Daarin is aangegeven dat er sprake is van een positieve insteek op ambtelijk niveau (zowel gemeentelijk als provinciaal). Mocht deze beoordeling ook tot een positief principe-besluit leiden in het voltallige college dan vindt een verdere behandeling plaats naar de gemeenteraad inzake het aanvragen van de ontheffing bij Gedeputeerde Staten van Fryslân.
6. Nieuw concept principe-besluit opgemaakt tijdens GBW van 5 maart 2013 (<http://www.defriesemereren.nl/bestuur-organisatie/besluiten-bw-41681/item/besluitenlijst-colleges-5-maart-2013-17391.html>)



- In principe geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel. Daarbij is overwegend dat de voorgenomen bouw in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar is maar dat de feitelijke situatie tot ongewenste precedentwerking in combinatie met het terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied zal leiden.
- Gelet op de voorgeschiedenis dit standpunt via een voorstel aan de raad voorleggen (ter consultatie aan de raadsclie).

7. Behandeling in commissie Ruimte en Beheer op 10 april 2013.

Precedentwerking

De precedentwerking die van het initiatief uitgaat is (juridisch-)planologisch gezien beperkt. De regeling ten aanzien van dergelijke verzoeken is via de ontheffingsbepaling geregeld in de Verordening Romte Fryslân (uitwerking provinciaal beleid):

- Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen voor de bouw van één of enkele woningen in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en in ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.

Het nieuw bouwen van een woning in het landelijk gebied moet dus voldoen aan:

- Aansluiten in of op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster;
- Landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingscluster;
- Geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.
- Zo mogelijk: bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Keuze

1. Indien u zou besluiten dat aan dergelijke initiatieven in specifieke gevallen de ruimte zou kunnen worden gegeven, dan moet (in ieder geval) aan bovenstaande voorwaarden worden voldaan en dient altijd een ontheffing bij GS te worden aangevraagd (door uw raad). De ontheffing zou dan in voornoemd verzoek ook moeten worden aangevraagd.

Er kan dus niet zomaar op elke oude fundering in het buitengebied worden gebouwd. In dit geval is het ruimtelijk gezien een extra motiveringsgrond.

2. Indien u het eens bent met het concept principebesluit van het GBW van 5 maart 2013, dan wordt incidentele woningbouw in het buitengebied uitgesloten ongeacht of aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan en wordt vastgehouden aan het nu geldende beleid met uitzondering van de mogelijkheden die worden geboden binnen: de ruimte-voor-ruimte regeling voor sloop beeldverstorende bebouwing of verplaatsing agrarische bedrijven zoals in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen en in de Verordening Romte Fryslân (voor wat betreft het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is dit dus nog niet het geldende beleid en gebonden aan de daarbij behorende ruimtelijke procedures). Indien het college b & w geen principe-medewerking verleent, dan gaat daar ook precedentwerking vanuit. Verdere versterking van het buitengebied ten behoeve van de woonfunctie zonder binding aan het buitengebied (uitgezonderd de genoemde regelingen) wordt daarmee voorkomen.



DE FRIESE MEREN

Reactie inspreektekst 10 april 2013:

Voorliggend principeverzoek is beoordeeld op grond van de huidige wet- en regelgeving en de ruimtelijk onderliggende structuren zoals bekend en beoordeeld zowel door gemeente als provincie. Huidige relevante wet- en regelgeving:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân';
- Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte' met de uitwerking daarvan in de Verordening Romte Fryslân.

Uit het gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân' (maar ook in het voorbereiding zijnde beleid voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied) bestaan binnen deze kaders geen directe mogelijkheden voor incidentele woningbouw zonder binding aan het buitengebied.

Incidentele woningbouw behoort binnen het in voorbereiding zijnde beleidskader wel tot de mogelijkheden indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit de ruimte- voor-ruimte regeling. In deze regeling is de bouw van een nieuwe woning gekoppeld aan sloop van beeldverstorende bebouwing of het verplaatsen van een agrarisch bedrijf. De nieuwe woning moet dan wel worden gebouwd in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster. Deze uitgangspunten betreffen een op uitwerking van hetgeen in het provinciale beleid is opgenomen. Het doel daarvan is onder meer om de sloop van beeldverstorende bebouwing te stimuleren in het landelijk gebied. Met de ruimte-voor-ruimte regeling is het mogelijk om onder specifieke voorwaarden nieuwe woningen in het landelijk gebied te realiseren ter compensatie.

De nieuwe woning die op het perceel behorende bij het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel wordt aangevraagd valt buiten bovengenoemde ruimte-voor-ruimte regeling. Voor dit specifieke geval zou, zoals eerder aangegeven een ontheffing van Gedeputeerde Staten van Fryslân nodig zijn. Deze nieuwe woning zou ook moeten aansluiten op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster. De provincie meent dat het ontbreken van iedere mogelijkheid voor zelfstandige, incidentele woningbouw in linten of cluster strenger is dan het Streekplan. Volgens het Streekplan kan namelijk afgeweken worden van de indicatieve uitspraak over woningbouw in linten of clusters. Aan de voorwaarden die eerder zijn genoemd moet worden voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de huidige provinciale beoordelingskaders ten opzichte van de beoordeling uit 1989 gewijzigd zijn. Uit de brief met kenmerk RO-89-24781, d.d. 11 juli 1989, komt wel naar voren dat een verklaring van geen bezwaar destijds door het college van burgemeester & wethouders is aangevraagd bij de provincie. Derhalve was het bestuur blijkbaar van mening dat een bouwvergunning hiervoor zou kunnen worden verleend. De gemeentelijke archiefstukken inzake dit dossier zijn inmiddels echter vernietigd. Een geweigerde bouwvergunning mag worden vernietigd, in de gemeente Skarsterlân is dat na 20 jaar gebeurt.

Van beide brieven door inspreker genoemd, hebben wij een kopie van de inspreker ontvangen.

Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een ecologische verbindingszone en een waterloop (zie advies PV 20110030 - bijlage 1), deze gegevens zijn bekend en ook aanwezig in het geldende bestemmingsplan. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden mocht het tot een principe-medewerking komen (zie ook advies PV 20120033, waarin is aangegeven dat het principeverzoek moet worden aangevuld ook voor het ecologische aspect).

Incidentele woningbouw is niet opgenomen in de Integrale Visie Heerenveen/Skarsterlân, net zoals deze uitzonderingen niet zijn opgenomen in de bestemmingsplannen.

Verdere achtergrondinformatie (getekende stukken, bijlagen) zijn te raadplegen bij de ter inzage liggende analoge stukken. De Verordening Romte Fryslân is aanvullend toegevoegd (par. 1.3.2, 1.6 en 1.7 zijn relevant met de daarbij behorende toelichting).

Productie VIII



DE FRIESE MEREN

Besluiten

Colleges Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân

10 september 2013

GBW Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân
(door alle drie colleges genomen besluiten)

1.	Stand van zaken zero base - informatieset voor de gemeenteraad
Van	: Bedrijfsvoering
Besluit	: Kennis wordt genomen van de stand van zaken zero base. Het overzicht wordt op de website geplaatst.

2.	Plan van Aanpak Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen
Van	: 20267 - Ruimtelijke Ontwikkeling
Besluit	: Het Plan van Aanpak Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen wordt vastgesteld.

3.	Hernieuwd verzoek om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel
Van	: PV20120033 - Vergunningen
Besluit	: 1. In principe wordt planologische medewerking verleend aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel met inachtnaam van stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden; 2. de raad wordt voorgesteld een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende conceptverzoek.

4.	Mogelijkheid optie Breed Café Sintjohannesga
Van	: 5011 - Samenleving
Besluit	: De raad wordt voorgesteld om: 1. het plan van Plaatselijk Belang Sintjohannesga, mogelijkheid optie Breed Café, af te wijzen; 2. het gereserveerde bedrag van € 225.000,- voor Multifunctioneel centrum Sintjohannesga weer toe te voegen aan de Algemene Reserve van de gemeente; 3. achtereenvolgens worden de fractievoorzitter, Plaatselijk Belang Sintjohannesga en vervolgens de media via een persbericht geïnformeerd over dit besluit.

5.	Kadernota 2013
Van	: 20745 - Bedrijfsvoering
Besluit	: Ingestemd met de Kadernota 2013. Deze wordt ter vaststelling aangeboden aan de drie gemeenteraden. Na discussie vindt nog aanpassing plaats op de volgende onderdelen: 1. projecten waarvan eerder is geoordeeld dat deze op enig moment gerealiseerd zouden moeten worden, aangevuld met het punt centrum Lemmer, moeten als een verzameling worden vermeld en pm worden geraamd; 2. de toelichting moet daarop worden aangepast. Redenen zijn: te lage algemene reserve, samenhang met bezuinigingsdiscussie, nader overleg met GS nodig. Duidelijk is ook dat de voorbereiding ervan moet worden voortgezet. Er wordt vanuit gegaan dat de nieuwe raad en het nieuwe college in de meeste gevallen een nadere keuze zullen maken in samenhang met de overige bezuinigings-ideeën; 3. de hiermee samenhangende structurele bedragen dienen, met het oog op de principiële uitvoeringswens beschikbaar te blijven; 4. de Rondweg Lemmer wordt, zoals al voorgesteld verschoven naar latere jaarschijven maar wordt gemaximeerd op het aanvankelijke uitgangspunt, 3,75 miljoen euro; 5. de punten toeristische profilering Lemmer en verbindingsweg Balk worden opgenomen in de Kadernota. Deze projecten zijn al ter goedkeuring aangeboden. Vooruitlopend op een reactie van de betreffende raad moet, zoals met een gedeputeerde afgesproken, op korte termijn schriftelijk nader worden gemotiveerd (door de colleges) waarom deze gewenste uitgaven voldoen aan de door GS gestelde criteria. 6. de prioriteiten m.b.t. de als "pm" geplaatste noodzakelijke projecten moet nader worden bepaald. Daartoe is nader inzicht in het verloop van de eenmalige middelen nodig. Voorafgaande aan de behandeling van de kadernota in de commissie, wil het college op hoofdlijnen de ruimte in te harmoniseren reserves en voorzieningen, de thans voorgestelde algemene reserve en de relatie tussen de zero base/bezuinigingen en de eenmalige middelen in onderlinge samenhang bezien.

6.	Samenredzaamheid
Van	: 20175 - Samenleving
Besluit	: Het GBW gaat akkoord met de uitvoering van de pilot Samenredzaamheid in Lemmer en onder voorbehoud in Oudemirdum. De kosten voor de gemeenten bedragen in totaal € 7.900,-. Dekking uit de post Wmo (vrijwilligerswerk en mantelzorg) en het budget voor laaghangend fruit/kleine kernen.

Gemeente Gaasterlân – Sleat

7.	Bouw atelierruimte Oordenwei 15 te Kolderwolde
Van	: UV 20130018 - VVH
Besluit	: 1. Kennisgenomen van het feit dat er naar aanleiding van de ter inzage legging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit; 2. de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Gemeente Lemsterland

Geen afzonderlijke besluiten.

Gemeente Skarsterlân

Geen afzonderlijke besluiten.

Productie IX

Inspreek tekst.16-10-2013

Geachte commissie ruimte en beheer,

Mijn naam is H. de Vries. (Meerweg 7 bewoner van het perceel tegenover Meerweg 6)

Hierna staan opmerkingen over de laatste memo "woning aan de Meerweg te Rohel".

Het perceel Ouwster-Nijega **Meerweg nr. 6** is aangekocht in 1978 voor 54.453,- euro. Door D.J. Oldenboom beheer b.v. uit Doetinchem en is verkocht in 2008 voor 11.500,- euro aan de huidige eigenaar J.J. van der Veen.

Er is door de vorige eigenaar in 2008, een verlies geleden van bijna **43.000,- euro**. Nu is dit een ondernemers risico ,maar het is door een onduidelijk beleid van een gemeente/provincie waarvan nu de huidige eigenaar een voordeel kan gaan genieten.

Gemeente gaf toestemming in 1988 voor de bouw van een woning op het perceel **Meerweg 14 A**. De provincie Friesland heeft in **1988 en 1989** een besluit genomen er mag geen bouwvergunning worden afgegeven voor deze beide percelen.

Daarna is er nog een AROB bezwaar procedure gevoerd in **1989** Hierbij is er een handhaving van het vorige besluit.(Uitspraak van de hoge raad).

De argumenten van de provincie in de uitspraak van 1989 zijn o.a.:

-er is een koppeling van alle voormalige woningen aan de Meerweg (totaal ongeveer 4 of 5)

Zie bijgevoegde kaart (pdf) met de huisnummers **Meerweg 6; 8A; 14A; naast 22; en 28A**.

Zoals nu omschreven in memo van 16 oktober 2013 zijn er bouwmogelijkheden voor nog twee (8A en 14 A) percelen.

Er is dus wel sprake van een **precedent werking** als er voor Meerweg 6 een bouwvergunning wordt toegekend. De motivering van er is nog een fundament zichtbaar is niet zo relevant voor de andere percelen. Er zijn foto's als bewijs materiaal aan te voeren dat er op die plaats woningen hebben gestaan. (zie fotoboek van de Ouwstertrijega)

Toelichting:

De jurisprudentie vormt een richtsnoer voor latere uitspraken, rechters kunnen teruggrijpen op vorige beslissingen. De rechter in kwestie zal meestal aansluiting zoeken bij de gangbare rechtsopvatting. Dit fenomeen wordt ook wel precedentwerking genoemd.

-De provincie wil in 1989 de open structuur aan deze kant van de Meerweg behouden.

-Er geen overgangsrecht, dit is vervallen doordat er niet binnen de gestelde termijnen na een wijziging van het bestemmingsplan in 1980 een vergunning is aangevraagd voor herbouw van de woning.

Argumenten vorige commissie vergadering: Er komt op deze wijze werkgelegenheid is naar mijn mening niet juist, overal kan een aannemer/bewoner een bouwterrein kopen en er een energie neutrale woning voor ontwerpen of gaan bouwen.

In de memo woningbouw notitie 29 mei 2013 van het college staat ook er is geen behoefte aan extra bouw locaties in het buitengebied naast de ontwikkelingsplannen. Er is juist behoefte aan verkoop van bouwgrond elders in de gemeente.

H.de Vries
Meerweg 7 Rohel.

Reactie gemeente 15-10-13

Beste heer De Vries,

Het onderwerp "oprichten woning aan de Meerweg te Rohel" is van de agenda afgevoerd voor a.s. woensdag.

Zie mijn mail aan de commissieleden.

Het aanvragen van een ontheffing is een bevoegdheid van het college. In de agendacommissie is dit al aan de orde geweest. Het onderwerp is onder voorbehoud geagendeerd.

Het inspreken voor de commissie kan wat dat betreft achterwege blijven. Ik ben bereid uw aangeleverde teksten eventueel door te sturen aan de raadsleden en leden college.

Graag hoor ik dat nog even van u.

Met vriendelijke groet,

B. Keulen

Griffier Skarsterlân en commissie Ruimte en Beheer

Cc, commissievoorzitter mevrouw Hoekstra –Sikkema

Beste commissieleden,

Vandaag, maandag 14 oktober, is duidelijk geworden dat het aanvragen voor een ontheffing bij GS Fryslân voor het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel een collegebevoegdheid is en geen raadsbevoegdheid. Dat houdt in dat het onderwerp niet behandeld hoeft te worden op de commissievergadering van woensdag 16 oktober. Het betreft agendapunt 12.

Het onderwerp is al onder voorbehoud op de agenda geplaatst.

De voorzitter van de commissie R&B, mevrouw Hoekstra-Sikkema, heeft in de agendacommissie al aangegeven dat volgens haar genoemde aanvraag een bevoegdheid van het college is en daarom niet geagendeerd hoeft te worden. Tijdens de vergadering van de agendacommissie kon daarover geen uitsluitel gegeven worden. Het zal worden uitgezocht. In de agendacommissie is vervolgens besloten dat het onderwerp "Aanvraag ontheffing....enz." onder voorbehoud geagendeerd wordt met dien verstande dat mocht blijken dat het een collegebevoegdheid is, het voorstel van de agenda wordt gehaald. Dat laatste is nu aan de orde

Hierover heb ik overleg gehad met de voorzitter van de commissie R&B.

Deze aanvraag is al eerder uitgebreid in uw commissie besproken. In meerderheid was de commissie van mening op basis van informatie en argumenten dat het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel geen probleem is.

Met vriendelijke groeten,

Beent Keulen

Griffier Skarsterlân en commissie R&B

Productie X

Aan de gemeenteraad van	: Gemeente Skarsterlân
Raadsvergadering	: 30 oktober 2013
Commissievergadering	: 16 oktober 2013
Agendapunt (omschrijving)	: RB12
Datum voorstel	: 2013/
Onderwerp	: Ontheffing GS nieuwbouw woning Meerweg Rohel
Behandeld door	: Mevr. A. Flapper
Telefoon en email	: a.flapper@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: Dhr. J. Benedictus
Zaaknummer	:

Voorstel:

Een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende verzoek.

Samenvatting

Op grond van een particulier verzoek zijn de mogelijkheden getoetst om de bouw van een woning op een perceel aan de Meerweg te Rohel planologisch mogelijk te maken. Het verzoek is in strijd met het geldende beleid en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied. Het college ziet mogelijkheden om in principe planologisch medewerking te verlenen aan het plan. De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke karakteristiek van het gebied blijft gewaarborgd. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. Aan de Meerweg in en rondom het plangebied is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing, wanneer de gehele structuur wordt meegenomen dus ook de overzijde van de Meerweg. De bij het verzoek gevoegde inrichtingsschetsen zowel qua locatie als landschappelijke inpassing wordt daarbij gehanteerd. Op deze wijze worden de karakteristieke doorzichten behouden. De woning voldoet qua maatvoering (en moet bij de definitieve aanvraag voldoen) aan het maximum van 300 m² aan totale bebouwing (hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen) zoals opgenomen in het voorbereiding zijnde beleid voor het buitengebied (voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied). De woning is gesitueerd op een plek waar voorheen vermoedelijk reeds een woning (bebouwing) stond. De oude resten zijn daarvan nog zichtbaar.

Aanleiding

Op 9 oktober 2012 is een hernieuwd verzoek binnengekomen voor het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel. Het verzoek is zowel voorgelegd aan de gemeenteraad als het college.

De verzoeker heeft in december 2011 hetzelfde verzoek ingediend. Op 5 maart 2012 is het besluit genomen om hieraan in principe geen planologische medewerking te verlenen.

Het verzoek voldeed niet aan gemeentelijk en provinciaal beleid en daarvan kon ook niet worden afgeweken middels een ontheffing van GS.

Op 18 juni 2012 heeft een toelichtend gesprek plaatsgevonden ten overstaan van de behandelend ambtenaar en portefeuillehoudend wethouder. Hiervan is door de verzoeker een notitie gemaakt en toegevoegd aan het verzoek.



Naar aanleiding van het principebesluit (en overleg van 18 juni 2012) is door verzoeker een overleg aangevraagd en een hernieuwd, nader onderbouwd principeverzoek gedaan. Deze gegevens zijn tevens doorgestuurd naar de provincie.

Argumenten

Voor een overzicht van de achtergronden kunnen de memo van 21 maart 2013, zoals behandeld in de commissie Ruimte en Beheer van 10 april 2013 en de memo van 28 mei 2013, zoals behandeld in de commissie Ruimte en Beheer van 12 juni 2013 met de daarbij behorende bijlagen als ingelast worden beschouwd. De beoordeling van het hernieuwde verzoek is ten dele dezelfde als voorafgaand aan het principebesluit van 5 maart 2012. Dit betekent dat het verzoek niet voldoet aan het geldende beleid en ook niet aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Inmiddels heeft de beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" vervangen als geldend beleid. Het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" blijft middels de beheersverordening echter van toepassing op het buitengebied, uitgezonderd de wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplicht en nadere eisen. Het toetsingskader blijft derhalve hetzelfde.

Nieuwbouw van woningen ten behoeve van enkel de woonfunctie niet zijn toegestaan in het buitengebied. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan heeft dezelfde uitgangspunten. Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is wel opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân". Deze is niet van toepassing op onderhavig verzoek (ruimte-voor-ruimte voor sloop beeldverstorende bebouwing). Dus het verzoek voldoet ook niet aan het in voorbereiding zijnde beleid.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie goed inpasbaar. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. Er is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing. De in het verzoek voorgesteld inrichtingsschets kan daarbij worden gehanteerd, inclusief de landschappelijke inpassing. De woning is ruimtelijk inpasbaar binnen de dijkstructuur.

De woning zal aan de planregels ten aanzien van bouw en gebruik moeten voldoen aan de woonbestemming zoals opgenomen in het voorbereiding zijnde beleid als opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân". Een onderdeel uit deze planregels is dat de oppervlakte van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt en het hoofdgebouw wordt gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

Uit de voorlopige omgevingstoets is gebleken dat bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, een bodemonderzoeksrapport moet worden aangeleverd en een verdere uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing dient plaats te vinden (bv ten aanzien van de afstand van het perceel Meerweg 3/3a en de daarbij behorende bedrijvigheid). Het aspect ecologie moet daarin in ieder geval worden

uitgewerkt (een ecologische quickscan wordt geadviseerd). De aanvrager is hiervan op de hoogte gesteld.

Aangezien hier sprake is van ofwel van het overwegen van een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 is de Verordening Romte Fryslân van toepassing zoals deze op 1 augustus 2011 in werking is getreden. De Verordening Romte Fryslân heeft geldend provinciaal ruimtelijk beleid omgezet in algemeen geldende regels zoals opgenomen in Streekplan Fryslân 2007.

De ambtelijke beoordeling heeft naar aanleiding van het hernieuwde verzoek nogmaals plaatsgevonden door de provincie. De volgende conclusie is daaruit naar voren gekomen.

“Het plangebied ligt (volgens de CHK – cultuurhistorische kaart) in een dijkstructuur (aangelegde (veen)polderdijk). Bij een dijkstructuur is openheid en het behoud van doorzichten gewenst. Echter omdat er vroeger ooit een woning heeft gestaan en er in enige mate sprake is van clustervorming als je de bebouwing van de overzijde meerekent kan uiteindelijk worden ingestemd met de locatie voor een nieuwe woning. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets (zie bijlage 1 van het bijgevoegde verzoek) is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning de doorzichten blijven bestaan.

Verder achten wij het noodzakelijk dat de gemeente met een visie komt op de Meerweg, waarin aangegeven wordt waarom deze woning kan worden ingepast. Dit om te voorkomen dat de Meerweg wordt vol gebouwd, iets wat bij een dijkstructuur duidelijk niet de bedoeling is.

Voor inpassing van deze woning is een ontheffing nodig van artikel 1.1.1, lid 1 juncto artikel 1.3.1, sub d voor de bouw van een woning in of aansluitend op een bestaande bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.”

Visie Meerweg

De Meerweg loopt van het kruispunt met de Kampweg tot aan het Tjeukemaar (Rohel, Ouwsterhaule en Ouwster-Nijegea). Rohel is een dorp aan een weg en aan de Rohelsterwilde liep de Meerweg waar van oudsher ook bebouwing aanwezig was. Dit betroffen arbeiderswoningen voor de ontginning van het veen. In 1934 is het Wide drooggemalen en zijn er langzamerhand meerdere ontwikkelingen langs de Meerweg en ook in het drooggemalen gebied ontstaan.

De Meerweg kan worden onderscheiden als een aangelegde (veen)polderdijk waarbij aan de noorzijde van de Meerweg sprake is van enige clustervorming, naar het zuiden toe wordt de structuur open en is vanaf de kruising met de Kwekerijweg geen sprake meer van clustervorming. Dit betekent dat verdichting van de Meerweg vanaf deze kruising, sowieso in verband met het behoud van de openheid in het buitengebied niet is toegestaan.

Zoals gezegd is er tussen de kruising met de Kampweg/Heerenweg in enige mate sprake van clustering waardoor een toevoeging van een woning mogelijk is.

De afweging is echter niet alleen gekoppeld aan de stedenbouwkundige/landschappelijke impact maar ook een argument is het feit dat er in het verleden een woning heeft gestaan. De afweging redeneert ook vanuit die situatie en daarbij is gekeken in hoeverre het herbouwen teveel ten koste zou gaan van heersende stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit (nr. 6 ontbreekt ook in de rij). De visie op het landelijk gebied uit het bestemmingsplan blijft nog steeds overeind dat in beginsel geen nieuwe woningen worden toegestaan in het buitengebied. De visie op de Meerweg is dan ook dat deze woning als inpasbaar wordt beschouwd, ergens aan de Meerweg vooralsnog niet.

Communicatie

Verzoeker is van de beoordeling op de hoogte gesteld tot nu toe en wordt van het raadsbesluit op de hoogte gesteld. Principebesluit wordt bekend gemaakt via de website.

De verzoeker wordt geadviseerd niet eerder een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw in te dienen nadat duidelijkheid is over het afgeven van de ontheffing door de provincie. Op dit moment bestaat geen mogelijkheid om de bestemming in het in procedure zijnde bestemmingsplan aan te passen, vanwege de procedurele planning aangaande dit plan.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Het verzoek is een particulier initiatief. De kosten van de behandeling van het verzoek, de vervolgaanvraag (met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing) en gebruiksverandering en bouw worden door de initiatiefnemer gedragen.

Indien geen ontheffing door GS wordt afgegeven kan er geen omgevingsvergunning worden verleend en kan de bestemming uiteindelijk ook niet worden aangepast in een woonbestemming.

Beleid- en regelgeving

Op grond van de beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied blijft het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) van toepassing op het buitengebied, uitgezonderd de wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplicht en nadere eisen. Het toetsingskader blijft derhalve hetzelfde.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" is meegenomen als toekomstig, maar reeds beleid in voorbereiding.

Tevens zijn de provinciale beleidskaders meegenomen betreffen 'Streekplan Fryslân, 2007' en de Verordening Romte Fryslân.



Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Hernieuwd verzoek d.d. 8 oktober 2012;
2. Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied, het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0051.BVJRE13SKARSTERLAN-VA01 ;
3. Fragment voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân"
4. Fragment VRF;
5. Collegebesluit en brief (a) d.d. 5 maart 2012;
6. Concept-principebesluit d.d. 5 maart 2013 met bijbehorende advies.
7. Ambtelijk advies provincie.
8. Memo d.d. 21 maart 201, behandeld in commissie Ruimte en Beheer, d.d. 10 april 2013 met bijlagen.
9. Memo d.d. 28 mei 2013, behandeld in commissie Ruimte en Beheer, d.d. 12 juni 2013 met bijlagen.
10. Situatieschets.

Behandeling raadscommissie / aangekondigde amendementen en/of moties

-

Aanvullende reactie college n.a.v. commissiebehandeling

-

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

de secretaris,
G.N.M. de Wolff

de burgemeester,
M. Looman-Struijs

Productie XI



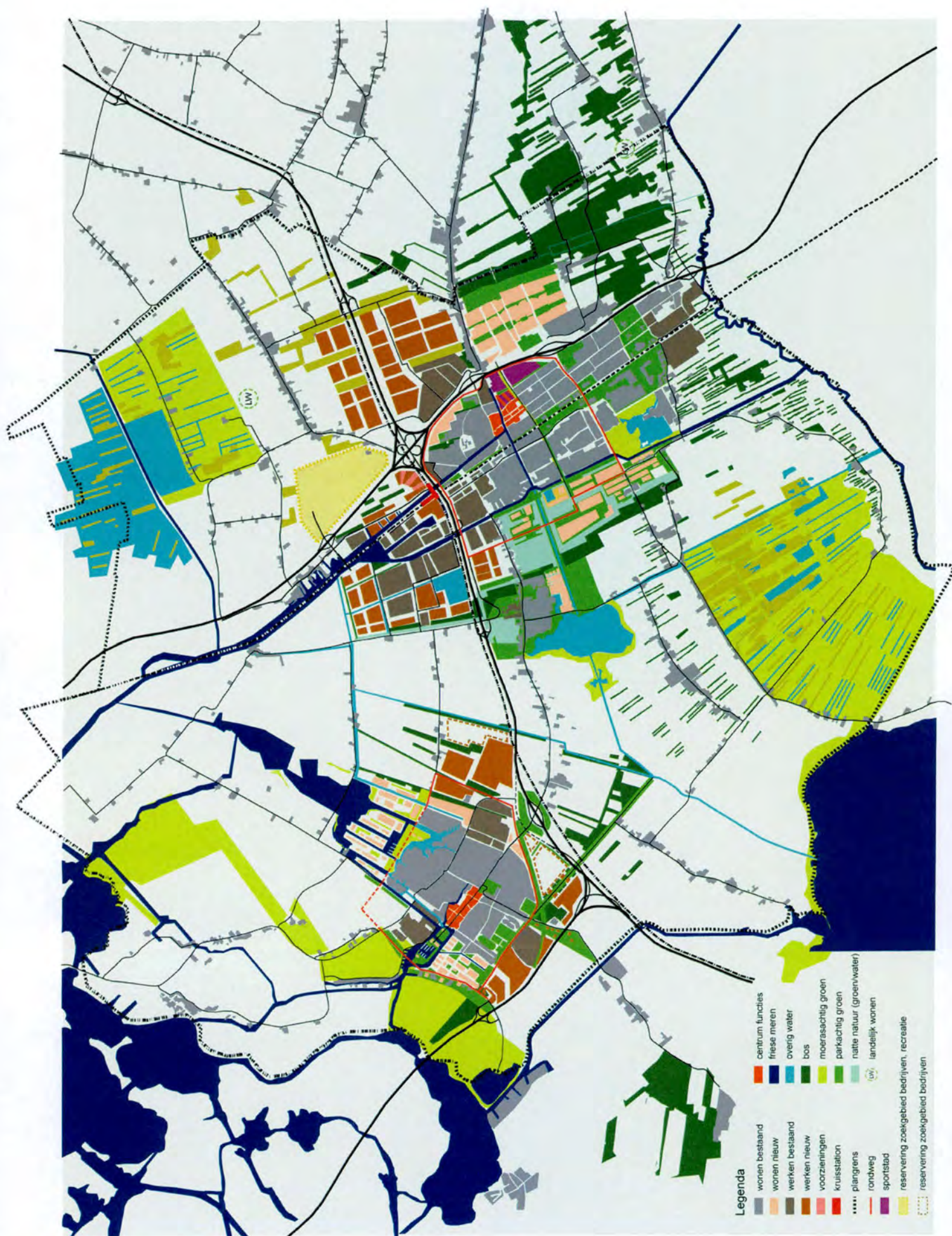
2016/02/28



2016/02/28



Productie XII



Legenda

- wonen bestaand
- wonen nieuw
- werken bestaand
- werken nieuw
- voorzieningen
- kruisstation
- plangrens
- rondweg
- sportstad
- reservering zoekgebied bedrijven, recreatie
- reservering zoekgebied bedrijven
- centrum functies
- friese meren
- overig water
- bos
- moerasachtig groen
- parkachtig groen
- natte natuur (groen/water)
- landelijk wonen

Productie XIII







PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC07148778

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv.	24 MAART 2016
Nr.	by 194022 g44



AANGETEKEND

Gemeenteraad van De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC Joure

Ons kenmerk	2016009883-01	Doorkiesnummer	(033) 43 42 568
Uw kenmerk	Ontwerpbestemmingsplan Rohel - Meerweg 6	Faxnummer	(033) 43 42 170
Behandeld door	dhr. mr. A. van Lohuizen	E-mail	m.van.lohuizen@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Rohel - Meerweg 6

Leusden, 23 maart 2016

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, de heer H. de Vries en A.F. Kaufman (hierna: cliënten) wonend aan de Meerweg 7 te (8507 CA) Rohel, dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6.

Voorgeschiedenis, jaren '70 – '80 – '90

Het perceel aan de Meerweg 6 kent een lange voorgeschiedenis. Er is meerdere malen getracht om woningbouw te realiseren op het desbetreffende perceel. Telkens kreeg met nul op het rekest. Onder andere in 1979 en 1985. Destijds hebben cliënten van de heer Zijlstra te horen gekregen dat er op het perceel nooit gebouwd zou gaan worden.

In 1989 is er opnieuw een bouwaanvraag ingediend voor dit perceel (productie I). Cliënten hebben daar destijds al een bezwaarschrift tegen ingediend (productie II). Uiteindelijke besliste de provincie Friesland op 12 september 1989 dat men geen verklaring van geen bedenkingen zou afgeven (productie III). Op 21 december 1989 heeft de provincie dit besluit n.a.v. een Arob-bezwaar nogmaals herhaald en bevestigd (productie IV). Wederom volgde een afwijzing van de bouwaanvraag. Doorslaggevende argumenten die de provincie aan de afwijzing ten grondslag legde waren als volgt:

- Landschappelijk/ruimtelijk gezien maakt het gebied deel uit van een tamelijk open weidegebied. Een eventuele verdichting van de bebouwing op de forse onbebouwde ruimten tussen de verspreide woningen achtten wij landschappelijk gezien ongewenst.



- In het landelijke gebied mag de woonfunctie niet worden uitgebreid door nieuwbouw, die geen directe relatie heeft met de functie van dat gebied.
- De aanvrager van de bouwvergunning is niet functioneel gebonden aan het buitengebied, noch aan deze plaats.
- Het gaat niet om instandhouden of in geringe mate uitbreiden, evenmin om geheel vernieuwen na tenietgaan. Het betreft een nieuwe woning, gedeeltelijk op andere plaats, hetgeen niet is toegestaan.
- Beslissingen in gelijksoortige gevallen vielen ook nadelig uit voor de aanvrager (provincie verwijst naar procedure in de periode 1986-1988 op perceel Meerweg 14, met een negatief blijven bouwadvies als gevolg.

Recente afwijzingen aanvraag met uitgebreide motivering

Dat de hiervoor genoemde beslissingen uit de jaren '80 en '90 afgedaan kunnen worden onder de noemer van gewijzigd beleid in vergelijking met het heden is onjuist. In 2013 zijn deze beslissingen namelijk opnieuw genomen en bevestigd. Op de besluitenlijst van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 maart 2012 lezen we: (productie V)

"Herbestemming kavel aan de Meerweg te Rohel t.b.v. nieuwbouw woning.

PV 20110030, besluit: o

In principe geen planologische medewerking verlenen aan het realiseren van een woning op het perceel plaatselijk ekend Meerweg 5 te Rohel."

Het verzoek voldeed niet aan gemeentelijk en provinciaal beleid en daarvan kon ook niet worden afgeweken middels een ontheffing van GS. Op 9 oktober 2012 is er vervolgens een hernieuwd verzoek binnengekomen voor het oprichten van een woning. Daar is door mw. A. Flapper (in overleg met wethouder J. Benedictus) een memo over geschreven d.d. 21 maart 2013 aan de Commissie Ruimte en Beheer (productie VI). Opnieuw een overduidelijke afwijzing van het verzoek. Opnieuw stelt men voor om geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning. In deze memo wordt opnieuw teruggekoppeld aan de afwijzing in maart 2012, daar had men destijds de volgende redenen voor:

- *"Het realiseren van een woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt ervan uitgegaan dat in het buitengebied geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden zonder binding aan het buitengebied. Daarvoor geldt een uitzondering voor vrijkomende agrarische gebouwen, hetgeen hier niet aan de orde is."*

- *"Binnen het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007 en is uitgewerkt in de Verordening Romte Fryslân is ruimte opgenomen voor een ontheffingsmogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, zonder dat sprake is van een toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Voorwaarde voor de ontheffing is dat dit leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster. Daarnaast is het gewenst dat kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, hoewel dit geen harde voorwaarde is. In ieder geval mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke karakteristiek."*
- *"Uit ambtelijk overleg met de provincie is gebleken dat de provincie in dit geval geen kans ziet om ontheffing te verlenen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning en derhalve ook geen medewerking kan verlenen aan het initiatief. Geconcludeerd is dat hier sprake is van verspreid liggende woningen. Hier is concreet sprake van twee woningen met daar tussen in een open plek, van een lint kan niet worden gesproken. Ook is geen sprake van een bebouwingscluster. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af."*

Nieuw verzoek

Bij de beoordeling van het nieuwe verzoek (ingediend op 9 oktober 2012) heeft men dezelfde redenen gebruikt als hiervoor omschreven bij het verzoek van maart 2012, maar daarbij tevens de volgende extra overwegingen meegegeven (zie wederom memo d.d. 21 maart 2013):

- *"Juridisch-planologisch wordt uiteindelijk wel een woning toegevoegd, omdat de bestemming moet worden aangepast in de bestemming "Wonen"."*
- *"De provincie is op ambtelijk niveau toch tot de conclusie gekomen dat het plangebied in een dijkstructuur ligt. Bij een dijkstructuur is openheid en behoud van doorzichten gewenst."*
- *"De voorgenomen bouw is in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar, maar de feitelijke situatie zal in combinatie met terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied tot ongewenste precedentwerking leiden."*

Op 28 mei 2013 is er opnieuw een memo verschenen van J. Benedictus namens het college van burgemeester en wethouders aan de commissie Ruimte en Beheer (productie VII). Daarbij is een soort stappenplan naar voren gekomen op basis waarvan nieuwbouw (d.m.v. ontheffing) mogelijk wordt gemaakt, indien al die stappen worden doorlopen. Het gaat dan om:

- Aansluiten in of op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster;
- Landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingscluster;

- Geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.
- Zo mogelijk: bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In dat memo wordt opgemerkt dat er in deze situatie sowieso geen sprake is van een geval dat binnen de ruimte-voor-ruimte regeling zou passen. Indien er dus zou worden besloten een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken, moet er worden voldaan aan bovenstaande voorwaarden, is de conclusie die uit het memo van 28 mei 2013 getrokken kan worden.

Raadsvoorstel, instemming op gemeentelijk niveau

De verbazing voor cliënten was dan ook groot, toen d.d. 10 september 2013 bekend werd gemaakt dat het college in principe planologische medewerking verleend aan het oprichten van een woning op het desbetreffende perceel (productie VIII). Cliënten hebben daarop een inspreektekst toegezonden aan de leden van de Commissie Ruimte en Beheer d.d. 16 oktober 2013 (productie IX).

Het raadsvoorstel volgde n.a.v. de raadsvergadering van 30 oktober 2013 (productie X). Daarin werd bevestigd dat er een ontheffing aangevraagd zou gaan worden bij GS. Op gemeentelijk niveau ging men akkoord met de nieuwbouwplannen. In het raadsvoorstel wordt het volgende aangegeven:

- *"Er wordt principe geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en landschapelijke karakteristiek.*
- *"Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd".*
- *"Aan de Meerweg is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing."*
- *"De karaktersitieke doorzichten worden behouden".*
- *"De woning is gesitueerd op een plek waar voorheen vermoedelijk reeds een woning stond."*

N.a.v het eerdere verzoek in maart 2012 (memo d.d. 21 maart 2013). Daarin worden uitdrukkelijk de volgende argumenten genoemd.

"De provincie is op ambtelijk niveau toch tot de conclusie gekomen dat het plangebied in een dijkstructuur ligt. Bij een dijkstructuur is openheid en behoud van doorzichten gewenst." Hoe kan het dat slechts een half jaar later wordt opgemerkt dat het niet zou gaan om een open plek die essentieel is aan de dijk?

Tevens lezen we in het memo van 21 maart 2013 de volgende zeer belangrijke passage:

"Uit ambtelijk overleg met de provincie is gebleken dat de provincie in dit geval geen kans ziet om ontheffing te verlenen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning en derhalve ook geen medewerking kan verlenen aan het initiatief. Geconcludeerd is dat hier sprake is van verspreid liggende woningen. Hier is

concreet sprake van twee woningen met daar tussen in een open plek, van een lint kan niet worden gesproken. Ook is geen sprake van een bebouwingscluster. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af."

Hoe is het mogelijk dat slechts een half jaar later het roer compleet wordt omgegooid? In maart 2013 is er een rationele beslissing gemaakt over deze plannen. In een tijdsbestek van een half jaar is het gemeentelijke standpunt volledig omgekeerd, terwijl de omstandigheden gelijk zijn gebleven. In het raadsvoorstel (opgemaakt een half jaar na het memo van 21 maart 2013) lezen we immers dat er aan de Meerweg sprake zou zijn van enige clustering van bebouwing, terwijl in het memo van 21 maart 2013 uitdrukkelijk wordt aangegeven dat er geen sprake is van een bebouwingscluster en ook niet gesproken kan worden over een bebouwingslint. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af, werd volledigheidshalve ook nog opgemerkt in het memo van 21 maart 2013. Dat dit juist een argument is in het raadsvoorstel uit oktober 2013, dat voor nieuwbouw pleit, maakt het des te opmerkelijk. De open structuur is ook nog steeds aanwezig (productie XI).

In het raadsvoorstel wordt duidelijk aangegeven dat er sprake is van strijd met het geldende beleid en destijds in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Nieuwbouw van woningen ten behoeve van enkel de woonfunctie is niet toegestaan in het buitengebied. In maart 2013 werd er nog geoordeeld dat er absoluut geen sprake is van een bebouwingslint dan wel een bebouwingscluster en dat de aanwezigheid van oude funderingen daar ook niets aan afdoet. Ook in de Integrale structuurvisie 2030 is geen woningbouw voorzien aan de Meerweg. (productie XII). Op de plankaart 2030 is duidelijk te zien dat er de bestaande bouw aan de Meerweg wordt ingetekend. Nieuwbouw is in de nabije omgeving van de Meerweg uitgesloten.

In maart 2013, en ook al in de jaren daar voorafgaand, zijn meerdere rationele beslissingen genomen aangaande het afwijzen van een dergelijk verzoek tot bouw van nieuwe woningen op het perceel aan de Meerweg. Vervolgens wordt er in september 2013 een raadsvoorstel kenbaar gemaakt dat volledig het tegenovergestelde standpunt bevat. Uit oogpunt van rechtszekerheid is dit onacceptabel. Evenwel is niet aangetoond dat de situatie in september 2013 dusdanig is gewijzigd ten opzichte van eerder dat jaar, dat een andere beslissing verklaarbaar zou kunnen zijn. Het plan is nog steeds in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid. Hoofdregel is dat nieuwe stedelijke functies niet mogelijk worden gemaakt op dit perceel en daarnaast voldoen de plannen niet aan de eisen die worden gesteld aan het afwijken van deze hoofdregel voor het nieuw bouwen van een woning in landelijk gebied (zie eisen uit de Verordening Ruimte en ook opgenomen in memo 28 mei



2013). In het memo van 21 maart 2013 is dit duidelijk bevestigd. De situatie is sindsdien onveranderd.

Door cliënten wordt een duidelijke motivering gemist betreffende een evenredige belangenafweging tussen enerzijds de wens van een realisering van nieuwbouw en anderszijds de bescherming van de woonsituatie van direct omwonenden. Geenzins wordt onderbouwd of de plannen geen afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit en landschapelijke karakteristiek.

Bij de beoordeling of medewerking moet worden verleend aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met bestaande leegstand. Er dient te allen tijde sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling – zijnde een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro) – mogelijk maakt, te voldoen aan de volgende voorwaarden.

De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte. Indien vervolgens blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden onderzocht in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Wanneer dan vervolgens ook blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient te worden onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat Raad van State ook zonder deze wettelijke ladder van duurzame verstedelijking zal afwegen of uw gemeente zich rekenschap heeft gegeven van het risico bij dreigende overcapaciteit. Wanneer de ruimtelijke invulling tot een negatieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevante reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien (zie bijv. ABRS 5 december 2012, zaaknr. 201200385, ABRS 11 september 2013, zaaknr. 201200385, ABRS 18 september 2013, zaaknr. 201208105 en ABRS 12 februari 2014, zaaknr. 201302182).

Gelet op het feit dat binnen een straal van enkele kilometers enkele kavels te koop staan, zie: Haskerhorne (twee nieuwbouwpervenken), Wolverdijk, Rottum (kavel van 2300m²) etc. Kort onderzoek leert ons dat er meer dan genoeg bestaande woningen te koop staan en tevens nieuwbouwpervenken te koop worden





aangeboden (op moment van schrijven totaal meer dan 25). Er is derhalve geen sprake van een acute regionale behoefte, integendeel. Hierbij wil ik opmerken dat alle argumenten die in het verleden zijn genoemd om een dergelijk verzoek tot mogelijk maken van nieuwbouwingen af te wijzen, nu nog steeds onverminderd van kracht zijn. De situatie is in dat opzicht ongewijzigd. Er is sprake van strijd met het huidige bestemmingsplan, strijd met het huidige (gemeentelijke en provinciale) beleid en ook wordt er niet voldaan aan de eisen die een eventuele ontheffing mogelijk zouden maken (zoals reeds besproken werd in eerdere memo's). Er is op geen enkele wijze gemotiveerd waarom de huidige woningbouwplannen een uitzondering zouden vormen op al deze beleids- en regelgeving.

Daarnaast willen cliënten navolgende zienswijzegronden naar voren brengen.

Het gebied rondom dit perceel fungeert al 25 jaar als doorsteekzone en verblijfplaats voor meerdere diersoorten, denk aan: reeën, egels, marters, hazen, zwaluw, padden, vleermuizen, ringslangen etc. Cliënten hebben hier in de loop der jaren meerdere foto's van kunnen nemen. Het perceel aan Meerweg 7 betreft een mooi natuurgebied, wat ook op die manier wordt onderhouden. Dit komt de migratie van verschillende diersoorten ten goede. Realisatie van nieuwbouwwoningen doet afbreuk aan de verscheidenheid aan flora en fauna in de omgeving. Ook hebben er in het verleden op het betreffende perceel graafwerkzaamheden plaatsgevonden, waarmee volgens cliënten vervuilde grond is opgebracht en in de grond is gestopt. Cliënten hebben hier destijds foto's van gemaakt (productie XIII).

Cliënten vrezen tevens voor vermindering van het woongenot in de ruimste zin des woords. Door het mogelijk maken van nieuwbouw van woningen wordt het vrije uitzicht van cliënten ernstig beperkt. Ook is er gegronde vrees voor grote waardevermindering van zijn woning en aantasting van de privacy. De nieuw te bouwen woning zou ongeveer 1,5 tot 2 meter hoger kunnen komen te liggen dan het niveau van de begane grond van de woning van cliënten, mede veroorzaakt door de lage polder waarin de woning van Meerweg 7 is gebouwd. Van wonen in buitengebied is vanaf het moment van realisatie van de plannen geen sprake meer.

Namens cliënten verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan, gelet op de hiervoor toegelichte zienswijzen, te vernietigen, opdat de voor cliënten negatieve gevolgen van de bestemmingsplanwijziging worden weggenomen.

Overigens behoud ik mij namens cliënten ook nog nadrukkelijk het recht voor de bezwaren/zienswijzen in een later stadium nog nader aan te vullen en/of te motiveren.





Blad 8
Ons kenmerk 2016009883-01

Tot slot wil ik u verzoeken om bij de correspondentie het opgemelde dossiernummer **2016009883-01** te vermelden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

dhr. mr. A. van Lohuizen
Jurist Bestuursrecht || Bouwrecht



Productie I



gemeente skarsterlân gemeentehuis joure

De bewoners van het pand

Meerweg 7

8513 CA OUWSTERHAULE

(Rohel)

JOURE,

Ons kenmerk

Onderwerp

5 april 1989.

II-J.

Aanvraag bouwvergunning.

Geachte bewoners,

Bij ons is een verzoek om bouwvergunning ingediend door de heer A. de Jong, Anker 9 te Joure, voor de bouw van een woning op het perceel plaatselijk bekend als Meerweg 6 te Ouwsterhaule. Dit bouwplan is niet in overeenstemming met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Het bouwplan ligt met ingang van 7 april 1989 gedurende veertien dagen op de gemeentesecretarie, afdeling Ruimtelijke Ordening, Midstraat 48 te Joure, ter inzage.

Gedurende de termijn van terinzageligging kunt u eventueel schriftelijk bezwaren bij ons indienen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

namens hen,

het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening,


C. de Jong.

In behandeling bij: R. Akkerman.

VERZOEKE BIJ BEANTWOORDING DATUM EN KENMERK TE VERMELDEN

CORRESPONDENTIE-ADRES POSTBUS 101, 8500 AC JOURE

TELEFOON GEMEENTEHUIS JOURE 05138-12841 - POSTREKENING GEMEENTE SKARSTERLAN 867384

BANK: N.V. BANK VOOR NEDERLANDSE GEMEENTEN 'S-GRAVENHAGE, REK.NR. 028.50.19.503

RABOBANK JOURE, REK.NR. 3347.61.700

Productie II

Betreft: Bezwaarschrift verzoek om bouwvergunning
door dhr. A. de Jong te Joure, plaats
Meerweg 6 te Ouwsterhaule (kad. nr 3686 B. Langweer).

Zeer geachte Heren Burgemeester en Wethouders,

Na inzage van het bouwplan aan de Meerweg 6 te
Ouwsterhaule van de heer A. de Jong te Joure zijn de
ondergetekenden, H. de Vries, A.F. Kaufman en W. de Koning,
van mening, dat zij als bewoners van de huizen gelegen
aan de Meerweg 7 te Rohel, kad. nr. 141 en resp. Meerweg 5
te Rohel kad. nr. 142, bezwaar hebben tegen de afgifte van
een bouwvergunning voor het bovengenoemde bouwplan.

Toelichting van de bezwaren: 4 jaar geleden.

- ① Bij aankoop van de woning (Meerweg 7) in juni 1985,
is ons de mededeling gedaan door de heer Zijlstra
van bouw- en woning toezicht, dat er op het betreffende
perceel niet meer gebouwd mocht worden.
Voor ons is dit een overweging geweest de woning aan
te kopen i.v.m. het blijvende vrije uitzicht.

- ② De plaats van het te bouwen huis met garage is niet in
overeenstemming met de plaats van de oude fundamente
van het vorige huis.

De te bebouwen oppervlakte is ook niet in overeenstemming
met de oude situatie. nieuw 125 m^2 . oud. $\pm 60 \text{ m}^2$.
dus 2×20 groot. $10 \times 7,5$ huis / gar 6×8 .

3) De situering van de woning met garage op het perceel is zodanig, dat het vrije uitzicht wat de bewoners van Meerweg 7 nu genieten voor meer dan 50% wordt beperkt (zie bijlage I, schets kad. kaart). Een alternatief het opschuiven van de woning en garage naar het noorden levert een zelfde probleem op voor de bewoners van de woning Meerweg 5.

4) De bewoners van zowel Meerweg 7 als Meerweg 5 willen hun vrije uitzicht over de landerijen behouden. Bij afgifte van een bouwvergunning voor het desbetreffende perceel, is de aanstaande bewoner vrij in de keuze van de aanplant van het totale perceel (bestaande uit kad.nr. 3686 en nr. 3798).

Bij een aanplant hoger dan 1 m t.o.v. het peil van de Meerweg wordt de ondergehekenden het vrije uitzicht over de landerijen geheel ontnomen.

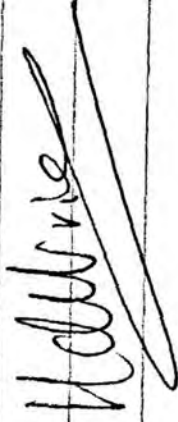
Bij aanplant van bomen, struiken of dergelijke op perceel (nr. 3798) hoger dan 1 m t.o.v. de bestaande aanplant levert dit teveel schaduwwerking op voor de groentetuin, siertuin en de aanwezige fruitbomen.

5) De belemmering van het vrije uitzicht kan tot gevolg hebben een waardevermindering van de woningen aan de Meerweg 5 en 7.

Deze "liggen tegenover de te bouwen woning.
De waarde van onze woningen hangt mede af van
de ligging in een agrarische omgeving, de mate
van privacy en geen belemmeringen door
bebouwingen in de toekomst. (woningen liggen hoger).
± 1 m.

Wij verzoeken u dan ook het bouwplan in te trekken
en de bestemming van het desbetreffende perceel
dienovereenkomstig niet te wijzigen.

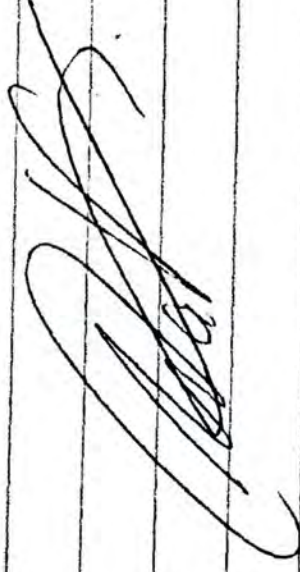
Hoogachtend:



H. de Vries.



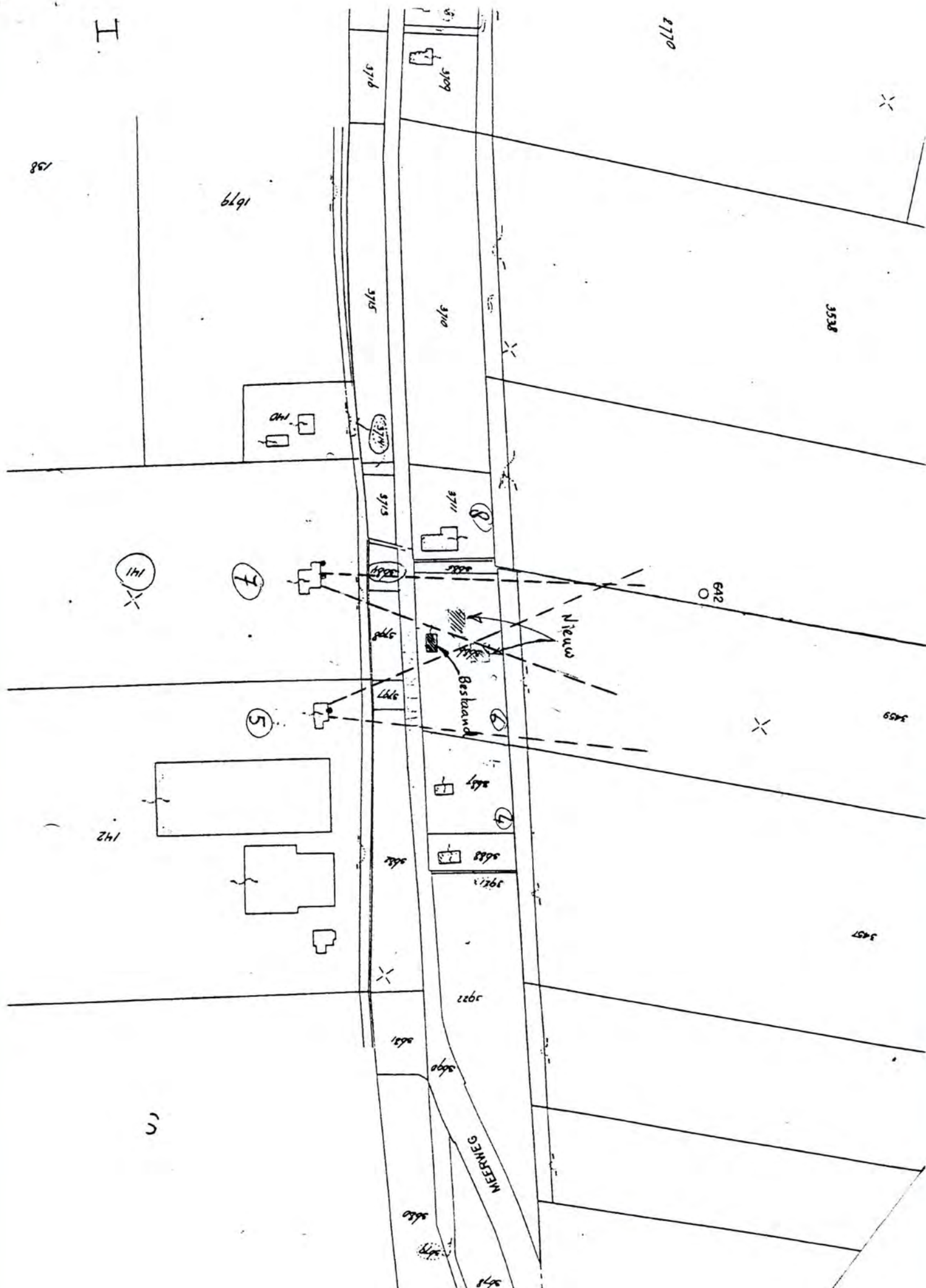
A.F. Kaufman.



W. de Koning

Bijlagen:

- Copie kadastrale kaart met aangegeven wijzigingen.



Productie III



provinsje fryslân
provincie friesland

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Skarsterlân
Postbus 101
8500 JC JOURE

fschrift

ruimtelijke ordening
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
8911 kz leeuwarden
telefoon: 058-925925
telex: 46552

Leeuwarden, 12 september 1989.

Ons kenmerk: RO-89-24781
afdeling Gemeentelijke Plannen
toestel ...536/YJE/A
Uw kenmerk: II-RA d.d. 11 juli 1989

Onderwerp: verzoek verklaringen geen be-
zwaar art. 19/50 woning A. de Jong,
Meerweg 6, Ouwster Nijega.

VERBETERD EXEMPLAAR

Geacht college,

U vraagt verklaringen van geen bezwaar ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8, van de Woningwet voor de bouw van een woning aan de Meerweg te Ouwster Nijega/Rohel ter vervanging van een afgebroken - oude - woning, waarvan de fundamenteen en restanten van metselwerk nog zichtbaar zijn in het terrein. In het d.d. 10 juli 1980 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Doniawerstal is het voormalige woonperceel in verband daarmee bestemd als agrarisch gebied, klasse A (zonder bebouwing).

Het terugbrengen van de woonfunctie in het betreffende, extensief bebouwde gedeelte van het landelijk gebied kan moeilijk los worden gezien van een beleidsstandpunt inzake soortgelijke gevallen. Niet uit het oog mag worden verloren, dat in de afgelopen periode van 10 à 20 jaar een groter aantal woningen in het landelijk gebied zijn gesloopt zonder te zijn vervangen door nieuwe woningen. In mei 1988 heeft de Kroon in beroep inzake het bestemmingsplan beslist. Het Kroonbesluit geeft geen indicatie om het bestemmingsplan ten aanzien van niet-agrarische woonbestemmingen te verruimen. Tot dusver was ook uw beleid overeenkomstig de uitgangspunten in het geldende Streekplan gericht tegen het realiseren van niet functioneel gebonden nieuw te bouwen woningen in het landelijk gebied.

In de overgelegde stukken stelt u thans dat het beleid "er tot nu toe op is gericht om in die gevallen waarin een woning is wegbestemd maar nog wel aanwezig is, c.q. het krot, de bouwval of restanten, planologische medewerking te verlenen aan herbouw". Een dergelijke beleidswijziging voor het buitengebied is niet voorgelegd aan de Commissie van Overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening.

Op 24 april 1986 is een verzoek om medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning elders aan de Meerweg door ons geweigerd. Op 28 oktober 1988 hebben wij de verklaringen voor de bouw van een woning aan de Meerweg 14a geweigerd. Deze beslissing hebben wij in Arob-verband gehandhaafd. In dat geval was geen sprake meer van overgangsrecht.

Langs de Meerweg komt een klein aantal verspreid gelegen woningen voor. Landschappelijk/ruimtelijk gezien maakt het gebied deel uit van een tamelijk open weidegebied. Een eventuele verdichting van de bebouwing op de forse onbebouwde ruimten tussen de verspreide woningen achten wij landschappelijk gezien ongewenst. In het landelijk gebied mag de woonfunctie niet worden uitgebreid door nieuwbouw, die geen directe relatie heeft met de functie van dat gebied. Dat zou in strijd zijn met de uitgangspunten van het geldende Streekplan.

De aanvrager van de bouwvergunning is niet functioneel gebonden aan het buitengebied, noch aan deze plaats. Hij is bouwvakker. Hij woont in Joure.

Het overgangsrecht is niet van toepassing, omdat het hier niet om instandhouden of in geringe mate uitbreiden gaat. Evenmin om geheel vernieuwen na tenietgaan. Het gaat om een andere nieuwe woning, gedeeltelijk op een andere plaats.

Gelet op bovengenoemde strijdigheid met de algemene beleidsuitgangspunten van het geldende Streekplan, het ontbreken van dringende redenen om ter plaatse te wonen en de recente beslissingen in gelijksoortige gevallen, achten wij het niet op zijn plaats de verklaringen van geen bezwaar in dit geval bij wijze van uitzondering af te geven.

Tegen de voorgenomen bouw zijn bezwaren ingediend door L. Vermaning en B.J. ten Hoeve, die de woning op het midden van het perceel zouden willen zien gebouwd.

Voorts door H. de Vries, A.F. Kaufman en W. de Koning, die zich verzetten tegen de bouw omdat zou zijn meegedeeld dat er niet meer mocht worden gebouwd; omdat zij plaats en oppervlak niet in overeenstemming vinden met de oude situatie; omdat zij het vrije uitzicht en de privacy aangetast achten en omdat zij waardevermindering van hun panden vrezen. Beplanting zal schaduwwerking bevorderen.

In het licht van onze afwijzende beschikking is een verplaatsing niet terzake doende en het verzoek daartoe dus ongegrond.

Ten opzichte van de overige bezwaren geldt, dat de strekking ervan overeenkomt met onze beschikking, maar dat zij deels door de gegeven motivering als ongegrond moeten worden aangemerkt. Immers verstrekte informatie kan op enig moment juist geweest zijn, maar neemt niet weg dat beleidsveranderingen in principe mogelijk moeten zijn. Deze grief is dus ongegrond. Vrij uitzicht is geen blijvend recht en de privacy zou niet noemenswaard worden gestoord. Waardevermindering van bestaande panden valt in de gegeven situatie door enige nieuwbouw nauwelijks te verwachten. Op de kavel is thans ook al zwaar geboomte, met zijn schaduwwerking aanwezig.

Al deze bezwaren zijn ook ongegrond. Het bezwaar tegen plaats en oppervlak is feitelijk juist, komt overeen met onze beslissing en is als zodanig als gegrond te beschouwen.

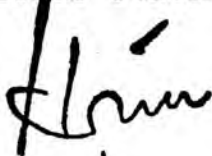
Wij besluiten hierbij de gevraagde verklaringen niet af te geven en de ingediende bezwaren deels gegrond en grotendeels ongegrond te beschouwen.

Wij stellen de aanvrager van de bouwvergunning, zowel als de reclamanten door toezending van een afschrift van deze brief op de hoogte van onze beslissing.

Tegen deze beslissing staat de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar ingevolge de Wet AROB bij ons college open. Dit geldt voor de natuurlijke of de rechtspersoon, die door de weigering rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen. Het eventuele bezwaarschrift moet binnen dertig dagen na de dag, waarop deze beschikking is verzonden, bij ons worden ingediend. In dat geval willen wij graag in de linker bovenhoek van de brief vermeld zien: AROB-bezwaar.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Friesland,



voorzitter,



loco-griffier.

i.a.a.:

- L. Vermaning, Meerweg 4, 8513 GA OUWSTERHAULE
- B.J. ten Hoeve, Meerweg 8, 8514 GA OUWSTERHAULE
- ⊖ H. de Vries, Meerweg 7, OUWSTERHAULE
- A.F. Kaufman, Meerweg 5, OUWSTERHAULE
- W. de Koning, Meerweg 5, OUWSTERHAULE

Productie IV



provinsje fryslân
provincie friesland
Afschrift

De heer A. de Jong
Willem Lodewijkstraat 26
8501 LE JOURE

Rm 81

ruimtelijke ordening
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
8911 kz leeuwarden
telefoon: 058-925925
telefax: 058-925125
telex: 46552

Leeuwarden, 21 december 1989

Ons kenmerk: RO-89-37077
afdeling Gemeentelijke Plannen
toestel ...536/Y.J.E./A
Uw kenmerk: brief d.d. 18 oktober 1989.

VERZONDEN: 22 dec. 1989

Onderwerp: AROB-bezwaar weigering verklaringen
van geen bezwaar bouw woning Meerweg
6 Ouwster Nijega.

Naar aanleiding van het door u ingediende AROB-bezwaar tegen onze weigering verklaringen van geen bezwaar af te geven voor de bouw van een woning aan de Meerweg op het perceel 6 te Ouwster Nijega, en het verhandelde ter zitting van de Arob-commissie d.d. 7 december 1989, hebben wij de door ons gegeven motivering nog eens de revue laten passeren. Ook bij heroverweging blijven wij erbij dat de uitgangspunten van het Streekplan Friesland gehandhaafd moeten blijven. Principieel moet voorkomen worden dat het landelijk gebied extra wordt belast met nieuwbouw die geen directe relatie heeft met de functie van dat gebied. Bewust is daarom ook in het verleden het beleid gericht geweest op opschoning van dat gebied door het verwijderen van krotten.

Dat niet elk krot is opgeruimd, ja zelfs in bepaalde gevallen tot een aan de eisen van de tijd voldoende woning is verbouwd, kan geen reden zijn om dan op de vrijkomende percelen alsnog bebouwing toe te laten. Wij hebben nog nagegaan of wellicht een beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht omdat u gewezen hebt op een tweetal vervangen krotten. In alle drie gevallen moet op het moment van tervisielegging van het geldende bestemmingsplan, nl. op 21 december 1979, een woning al of niet bewoond aanwezig geweest zijn. Het al of niet bewoond zijn doet niet ter zake. Er is dus destijds in alle drie gevallen een recht ontstaan om de panden in stand te houden en in geringe mate uit te breiden, eventueel door toepassing van de daarvoor geldende wettelijke procedures vooruitlopend op het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Zo ook mochten de panden na tenietgaan geheel worden vernieuwd als de aanvraag om bouwvergunning maar binnen anderhalf jaar na dat tenietgaan is ingediend.

Ook hierbij is vooruitlopen op het van kracht worden van het bestemmingsplan niet ongebruikelijk. En in die gevallen waarin herbouw of nieuwbouw als recht moet of zal moeten worden toegestaan is het eveneens niet ongebruikelijk dat een grotere maatvoering wordt toegestaan om te voldoen aan de eisen van de bouwverordening. In uw geval, zo is in de hoorzitting vastgesteld, moet het verloren gaan van het pand op 1984 gesteld worden. De aanwezigheid van restanten van fundamenteen doet daarbij niet terzake. Het pand bestaat sindsdien niet meer.

Uw bouwaanvraag, daargelaten of aan de overige vereisten van het overgangsrecht is voldaan, is niet binnen anderhalf jaar na tenietgaan van het krot ingediend. Een beroep op overgangsrecht of gelijkheidsbeginsel vanwege twee andere panden gaat dus niet op. Dat het overgangsrecht ook om andere redenen niet kan worden toegepast, kan worden afgeleid uit het feit dat door het gemeentebestuur een nieuw voorbereidingsbesluit is genomen met als publicatiedatum 4 april 1989. Die andere redenen zijn gelegen in het feit dat sprake is van een andere situering en een aanmerkelijk groter bouwplan.

Dat in een ander geval langs de Meerweg ooit een premie is ontvangen voor het afbreken van het aldaar aanwezige krot is niet van belang voor het al of niet ontstaan van overgangsrecht. Evenmin als voor het verloren gaan daarvan.

Wij zien geen reden om gebruik te maken van de - overigens zeldzaam toegepaste - afwijkingsbevoegdheid van het Streekplan. U hebt een aanvaardbare woonsituatie en u bent daarvoor niet aangewezen op het perceel Meerweg 6.

Wij hebben uw bezwaren ongegrond verklaard en onze beslissing de verklaringen van geen bezwaar niet af te geven gehandhaafd.

Gedeputeerde Staten van Friesland,



voorzitter,

loco-griffier.

Binnen dertig dagen na de dag, waarop deze beschikking is verzonden, kan de natuurlijke of rechtspersoon, die door deze beschikking rechtstreeks in zijn belang is getroffen, daartegen een beroepschrift indienen bij de Afdeling rechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

i.a.a.:

- B. en W. van Skarsterlân

Productie V

Besluitenlijst B&W

6 maart 2012

Afdeling ruimte

1. Actieplan Gedragsbeïnvloeding verkeersveiligheid 2012.
2012.1274
Besluit: o
De notitie Actieplan Gedragsbeïnvloeding verkeersveiligheid 2012 vaststellen, overgaan tot het uitvoeren van de in de notitie opgenomen activiteiten en de raad actief informeren.

Afdeling vergunningen, veiligheid en handhaving

2. Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen boerderij (vergroten inpandige woning, realiseren van een lokaal voor wijnproeverij, kaasmakerij en boerderijwinkel) en een extra ontsluiting, perceel Heide 13 te Sint Nicolaasga. OV
2011.0447
Besluit: o
Afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo en de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage leggen voor het verbouwen boerderij (vergroten inpandige woning, realiseren van een lokaal voor wijnproeverij, kaasmakerij en boerderijwinkel) en een extra ontsluiting, perceel Heide 13 te Sint Nicolaasga.
3. Evaluaasje gemeentlik monumintenbelied Skarsterlân.
2012.1352
Besluit: o.
1 It gemeentlike monumintebelied Skarsterlân ôf te sluten.
2 It gemeentlike monumintenbelied yn te bringen yn it harmonisaasje-trajekt fûsje De Fryske Marren en de útstellen dêrfan ôf te wachtsjen.
4. Subsidie beeldbepalende panden.
2012.1490
Besluit: o
1. Voor het cascoherstel van het pand aan de Gaestdyk 19 te Tjerkgaast een voorlopige subsidie van 4.800,-- toezeggen.
2. Ontheffing verlenen van artikel 7, lid 1 van de Algemene subsidieverordening Skarsterlân.
5. Herbestemming kavel aan de Meerweg te Rohel t.b.v. nieuwbouw woning.
PV 20110030
Besluit: o
In principe geen planologische medewerking verlenen aan het realiseren van een woning op het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel, kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686.

Afdeling Samenleving

Productie VI



MEMO

Nummer: PV 20120033
Aan: Commissie Ruimte en Beheer
Van: Mw. A. Flapper (in overleg met wethouder J. Benedictus)
Namens: GBW
Datum: 21 maart 2013
Onderwerp: Hernieuwd verzoek om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel
Afschrift:

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het besluit van het GBW van 5 maart 2013, wenden wij ons tot u, om het door ons voorgenomen principebesluit:

In principe geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel.

ter consultatie aan u voor te leggen. Uw advies betrekken wij bij het uiteindelijk te nemen principebesluit.

Het voorgenomen principebesluit wijkt af van het voorstel en ontwerpbesluit zoals aan ons is voorgelegd. Dit voorstel is :

1. In principe planologische medewerking verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel met inachtnaam van stedenbouwkundig en planologische randvoorwaarden.
2. De raad voorstellen een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende conceptverzoek.

Als gevolg van het voorgenomen besluit om in principe geen planologische medewerking te verlenen heeft echter ook geen ontheffing meer aan Gedeputeerde Staten te worden gevraagd voor de bouw van de woning. Het bij de stukken gevoegde concept-raadsvoorstel zal als gevolg van het voorgestelde besluit dan ook niet meer relevant zijn.

Wij verwijzen u voor de toelichting naar het bijgevoegde advies aan het GBW met de daarbij conceptbrieven, raadsvoorstel en – besluit en behorende bijlagen:

1. Hernieuwd verzoek d.d. 9 oktober 2012.
2. Fragment bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" + Parapluplan.
3. Fragment voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân"
4. Fragment VRF;
5. Collegebesluit d.d. 5 maart 2012;
6. Situatieschets;
7. Ambtelijk advies provincie;
8. Kopie brief verzoeker.



Samenvatting

Op 9 oktober 2012 is een hernieuwd verzoek binnengekomen voor het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel. De stukken zijn aangevuld met extra onderbouwing ten aanzien van de voormalige aanwezigheid van een woning op het perceel.

Verzoeker heeft in december 2011 hetzelfde verzoek ingediend. Op 5 maart 2012 is het besluit genomen om hieraan in principe geen planologische medewerking te verlenen. Het verzoek voldeed niet aan gemeentelijk en provinciaal beleid en daarvan kon ook niet worden afgeweken middels een ontheffing van GS.

Naar aanleiding van het principebesluit zijn door verzoeker diverse overleggen aangevraagd en is een hernieuwd, nader onderbouwd principeverzoek gedaan.

De overwegingen die het aan het principebesluit d.d. 5 maart 2012 om in principe geen planologische medewerking te verlenen en het ontwerpbesluit om wel planologisch medewerking te verlenen en het voorgenomen besluit om in principe geen planologisch medewerking te verlenen, zijn in onderstaande in chronologische volgorde uiteen gezet.

Overwegingen principebesluit d.d. 5 maart 2012 om in principe geen planologische medewerking geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel

Het realiseren van een woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt ervan uitgegaan dat in het buitengebied geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden zonder binding aan het buitengebied. Daarvoor geldt een uitzondering voor vrijkomende agrarische gebouwen. Boerderijen bijvoorbeeld die hun agrarische functie verliezen, zouden in principe voor bewoning gebruikt kunnen worden. In het bestemmingsplan is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De aanwezige woningen en woonboerderijen zijn positief bestemd in de bestemming "Wonen".

Binnen het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007 en is uitgewerkt in de Verordening Romte Fryslân is ruimte opgenomen voor een ontheffingsmogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, zonder dat sprake is van een toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Voorwaarde voor de ontheffing is dat dit leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster. Daarnaast is het gewenst dat kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, hoewel dit geen harde voorwaarde is. In ieder geval mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke karakteristiek.

Uit ambtelijk overleg met de provincie is gebleken dat de provincie in dit geval geen kans zit om ontheffing te verlenen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning en derhalve ook geen medewerking kan verlenen aan het initiatief. Geconcludeerd is dat hier sprake is van verspreid liggende woningen. Hier is concreet sprake van twee woningen met daar tussen in een open plek, van een lint kan niet worden gesproken. Ook is geen sprake van een bebouwingscluster. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af.

Overwegingen ontwerpbesluit om in principe wel planologisch medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel

De beoordeling is ten dele dezelfde als voorafgaand aan het principebesluit van 5 maart 2012. Dit betekent dat het verzoek niet voldoet aan het geldende en ook niet aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie goed inpasbaar. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. Er is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing. De in het verzoek voorgestelde inrichtingsschets kan daarbij worden gehanteerd, inclusief de landschappelijke inpassing. Het gaat feitelijk niet om het toevoegen van een nieuwe woning in het buitengebied vanwege het feit dat aantoonbaar kan



DE FRIESE MEREN

worden gemaakt, dat een woning op deze plek heeft gestaan en daarop volgend het feit dat de woning ruimtelijk inpasbaar is binnen de dijkstructuur. Juridisch-planologisch wordt uiteindelijk wel een woning toegevoegd, omdat de bestemming moet worden aangepast in de bestemming "Wonen".

De provincie is op ambtelijk niveau toch tot de conclusie gekomen dat het plangebied in een dijkstructuur ligt. Bij een dijkstructuur is openheid en behoud van doorzichten gewenst. Echter omdat er vroeger ooit een woning heeft gestaan en er in enige mate sprake is van clustervorming als de bebouwing aan de overzijde wordt meegerekend, kan uiteindelijk worden ingestemd met de locatie voor een nieuwe woning. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning doorzichten blijven bestaan.

Verder wordt noodzakelijk geacht dat de gemeente met een visie komt op de Meerweg, waarin aangegeven wordt waarom deze woning kan worden ingepast. Dit om te voorkomen dat de Meerweg wordt volgebouwd, iets wat bij een dijkstructuur duidelijk niet de bedoeling is. Het risico op het volbouwen van de Meerweg is niet aanwezig. In voorliggend verzoek doet de unieke situatie zich voor dat reeds woonbebouwing aanwezig was en dit ook is aangetoond. Deze situatie doet zich aan de Meerweg verder niet voor. Dit uitgangspunt en de inpasbaarheid in de dijkstructuur met behoud van doorzichten geeft de visie op de Meerweg weer.

Overwegingen voorgenomen principebesluit om in principe geen planologisch medewerking te verlenen

De voorgenomen bouw is in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar, maar de feitelijke situatie zal in combinatie met terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied tot ongewenste precedentwerking leiden.

Productie VII

MEMO

Zaaknummer: PV20120033
Aan: commissie Ruimte en Beheer
Van: J. Benedictus
Namens: College burgemeester & wethouders, wethouder J. Benedictus
Datum: 28 mei 2013
Onderwerp: Nieuwe woning Meerweg 5 te Rohel
Afschrift:

Geachte leden van de commissie Ruimte en Beheer,

In deze memo volgt de beantwoording van de door u in de commissievergadering van 10 april 2013 gestelde vragen en een reactie op de insprektekst d.d. 10 april 2013.

Beantwoording agendapunt 8 nieuwbouw woning Meerweg Rohel

Overzicht

Chronologisch overzicht van behandeling principeverzoek met de daarbij behorende stukken, deze vindt u genummerd in de bijlagen overeenstemmend met de opsomming hieronder genoemd (niet alle punten hebben een bijlage).

1. Principebesluit PV 20110030 d.d. 5 maart 2012 met verzonden brief.
2. Gesprek met wethouder, handelend ambtenaar en verzoeker op 18 juni 2012. In navolging op het principebesluit is naar verzoeker aangegeven dat het in het recht van verzoeker stond een principeverzoek bij de gemeenteraad in te dienen. Verzoeker heeft op eigen initiatief van dit gesprek een verslag gemaakt, deze is als bijlage toegevoegd, die niet los van het principeverzoek is beoordeeld door de gemeente.
3. Hernieuwd verzoek van 8 oktober 2012.
4. Beoordeling principeverzoek van 8 oktober 2012 (ook door de provincie) en advies behandeld in GBW van 5 maart 2013. Tussentijds gesprek met verzoeker, wethouder en handelend ambtenaar op 8 januari 2013 waarin is aangegeven dat de provincie eventuele medewerking niet zou uitsluiten. Ambtelijke advisering is verder voorbereid richting college. Daarbij is van belang dat de locatie voor de nieuwbouw in een dijkstructuur plaatsvindt. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets (zie bijlage 1 van het bijgevoegde verzoek) is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning de doorzichten blijven bestaan.
5. Tussentijds overleg tussen wethouder, verzoeker en handelend ambtenaar op 8 januari 2013. Daarin is aangegeven dat er sprake is van een positieve insteek op ambtelijk niveau (zowel gemeentelijk als provinciaal). Mocht deze beoordeling ook tot een positief principe-besluit leiden in het voltallige college dan vindt een verdere behandeling plaats naar de gemeenteraad inzake het aanvragen van de ontheffing bij Gedeputeerde Staten van Fryslân.
6. Nieuw concept principe-besluit opgemaakt tijdens GBW van 5 maart 2013 (<http://www.defriesemereren.nl/bestuur-organisatie/besluiten-bw-41681/item/besluitenlijst-colleges-5-maart-2013-17391.html>)



- In principe geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel. Daarbij is overwegend dat de voorgenomen bouw in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar is maar dat de feitelijke situatie tot ongewenste precedentwerking in combinatie met het terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied zal leiden.
- Gelet op de voorgeschiedenis dit standpunt via een voorstel aan de raad voorleggen (ter consultatie aan de raadsclie).

7. Behandeling in commissie Ruimte en Beheer op 10 april 2013.

Precedentwerking

De precedentwerking die van het initiatief uitgaat is (juridisch-)planologisch gezien beperkt. De regeling ten aanzien van dergelijke verzoeken is via de ontheffingsbepaling geregeld in de Verordening Romte Fryslân (uitwerking provinciaal beleid):

- Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen voor de bouw van één of enkele woningen in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en in ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.

Het nieuw bouwen van een woning in het landelijk gebied moet dus voldoen aan:

- Aansluiten in of op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster;
- Landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingscluster;
- Geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.
- Zo mogelijk: bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Keuze

1. Indien u zou besluiten dat aan dergelijke initiatieven in specifieke gevallen de ruimte zou kunnen worden gegeven, dan moet (in ieder geval) aan bovenstaande voorwaarden worden voldaan en dient altijd een ontheffing bij GS te worden aangevraagd (door uw raad). De ontheffing zou dan in voornoemd verzoek ook moeten worden aangevraagd.

Er kan dus niet zomaar op elke oude fundering in het buitengebied worden gebouwd. In dit geval is het ruimtelijk gezien een extra motiveringsgrond.

2. Indien u het eens bent met het concept principebesluit van het GBW van 5 maart 2013, dan wordt incidentele woningbouw in het buitengebied uitgesloten ongeacht of aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan en wordt vastgehouden aan het nu geldende beleid met uitzondering van de mogelijkheden die worden geboden binnen: de ruimte-voor-ruimte regeling voor sloop beeldverstorende bebouwing of verplaatsing agrarische bedrijven zoals in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen en in de Verordening Romte Fryslân (voor wat betreft het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is dit dus nog niet het geldende beleid en gebonden aan de daarbij behorende ruimtelijke procedures). Indien het college b & w geen principe-medewerking verleent, dan gaat daar ook precedentwerking vanuit. Verdere versterking van het buitengebied ten behoeve van de woonfunctie zonder binding aan het buitengebied (uitgezonderd de genoemde regelingen) wordt daarmee voorkomen.



DE FRIESE MEREN

Reactie inspreektekst 10 april 2013:

Voorliggend principeverzoek is beoordeeld op grond van de huidige wet- en regelgeving en de ruimtelijk onderliggende structuren zoals bekend en beoordeeld zowel door gemeente als provincie. Huidige relevante wet- en regelgeving:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân';
- Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte' met de uitwerking daarvan in de Verordening Romte Fryslân.

Uit het gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân' (maar ook in het voorbereiding zijnde beleid voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied) bestaan binnen deze kaders geen directe mogelijkheden voor incidentele woningbouw zonder binding aan het buitengebied.

Incidentele woningbouw behoort binnen het in voorbereiding zijnde beleidskader wel tot de mogelijkheden indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit de ruimte- voor-ruimte regeling. In deze regeling is de bouw van een nieuwe woning gekoppeld aan sloop van beeldverstorende bebouwing of het verplaatsen van een agrarisch bedrijf. De nieuwe woning moet dan wel worden gebouwd in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster. Deze uitgangspunten betreffen een op uitwerking van hetgeen in het provinciale beleid is opgenomen. Het doel daarvan is onder meer om de sloop van beeldverstorende bebouwing te stimuleren in het landelijk gebied. Met de ruimte-voor-ruimte regeling is het mogelijk om onder specifieke voorwaarden nieuwe woningen in het landelijk gebied te realiseren ter compensatie.

De nieuwe woning die op het perceel behorende bij het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel wordt aangevraagd valt buiten bovengenoemde ruimte-voor-ruimte regeling. Voor dit specifieke geval zou, zoals eerder aangegeven een ontheffing van Gedeputeerde Staten van Fryslân nodig zijn. Deze nieuwe woning zou ook moeten aansluiten op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster. De provincie meent dat het ontbreken van iedere mogelijkheid voor zelfstandige, incidentele woningbouw in linten of cluster strenger is dan het Streekplan. Volgens het Streekplan kan namelijk afgeweken worden van de indicatieve uitspraak over woningbouw in linten of clusters. Aan de voorwaarden die eerder zijn genoemd moet worden voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de huidige provinciale beoordelingskaders ten opzichte van de beoordeling uit 1989 gewijzigd zijn. Uit de brief met kenmerk RO-89-24781, d.d. 11 juli 1989, komt wel naar voren dat een verklaring van geen bezwaar destijds door het college van burgemeester & wethouders is aangevraagd bij de provincie. Derhalve was het bestuur blijkbaar van mening dat een bouwvergunning hiervoor zou kunnen worden verleend. De gemeentelijke archiefstukken inzake dit dossier zijn inmiddels echter vernietigd. Een geweigerde bouwvergunning mag worden vernietigd, in de gemeente Skarsterlân is dat na 20 jaar gebeurt.

Van beide brieven door inspreker genoemd, hebben wij een kopie van de inspreker ontvangen.

Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een ecologische verbindingszone en een waterloop (zie advies PV 20110030 - bijlage 1), deze gegevens zijn bekend en ook aanwezig in het geldende bestemmingsplan. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden mocht het tot een principe-medewerking komen (zie ook advies PV 20120033, waarin is aangegeven dat het principeverzoek moet worden aangevuld ook voor het ecologische aspect).

Incidentele woningbouw is niet opgenomen in de Integrale Visie Heerenveen/Skarsterlân, net zoals deze uitzonderingen niet zijn opgenomen in de bestemmingsplannen.

Verdere achtergrondinformatie (getekende stukken, bijlagen) zijn te raadplegen bij de ter inzage liggende analoge stukken. De Verordening Romte Fryslân is aanvullend toegevoegd (par. 1.3.2, 1.6 en 1.7 zijn relevant met de daarbij behorende toelichting).

Productie VIII



DE FRIESE MEREN

Besluiten

Colleges Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân

10 september 2013

GBW Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân
(door alle drie colleges genomen besluiten)

1.	Stand van zaken zero base - informatieset voor de gemeenteraad
Van	: Bedrijfsvoering
Besluit	: Kennis wordt genomen van de stand van zaken zero base. Het overzicht wordt op de website geplaatst.

2.	Plan van Aanpak Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen
Van	: 20267 - Ruimtelijke Ontwikkeling
Besluit	: Het Plan van Aanpak Beleidsnotitie Mantelzorgwoningen wordt vastgesteld.

3.	Hernieuwd verzoek om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel
Van	: PV20120033 - Vergunningen
Besluit	: 1. In principe wordt planologische medewerking verleend aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel met inachtnaam van stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden; 2. de raad wordt voorgesteld een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende conceptverzoek.

4.	Mogelijkheid optie Breed Café Sintjohannesga
Van	: 5011 - Samenleving
Besluit	: De raad wordt voorgesteld om: 1. het plan van Plaatselijk Belang Sintjohannesga, mogelijkheid optie Breed Café, af te wijzen; 2. het gereserveerde bedrag van € 225.000,- voor Multifunctioneel centrum Sintjohannesga weer toe te voegen aan de Algemene Reserve van de gemeente; 3. achtereenvolgens worden de fractievoorzitter, Plaatselijk Belang Sintjohannesga en vervolgens de media via een persbericht geïnformeerd over dit besluit.

5.	Kadernota 2013
Van	: 20745 - Bedrijfsvoering
Besluit	: Ingestemd met de Kadernota 2013. Deze wordt ter vaststelling aangeboden aan de drie gemeenteraden. Na discussie vindt nog aanpassing plaats op de volgende onderdelen: 1. projecten waarvan eerder is geoordeeld dat deze op enig moment gerealiseerd zouden moeten worden, aangevuld met het punt centrum Lemmer, moeten als een verzameling worden vermeld en pm worden geraamd; 2. de toelichting moet daarop worden aangepast. Redenen zijn: te lage algemene reserve, samenhang met bezuinigingsdiscussie, nader overleg met GS nodig. Duidelijk is ook dat de voorbereiding ervan moet worden voortgezet. Er wordt vanuit gegaan dat de nieuwe raad en het nieuwe college in de meeste gevallen een nadere keuze zullen maken in samenhang met de overige bezuinigings-ideeën; 3. de hiermee samenhangende structurele bedragen dienen, met het oog op de principiële uitvoeringswens beschikbaar te blijven; 4. de Rondweg Lemmer wordt, zoals al voorgesteld verschoven naar latere jaarschijven maar wordt gemaximeerd op het aanvankelijke uitgangspunt, 3,75 miljoen euro; 5. de punten toeristische profilering Lemmer en verbindingsweg Balk worden opgenomen in de Kadernota. Deze projecten zijn al ter goedkeuring aangeboden. Vooruitlopend op een reactie van de betreffende raad moet, zoals met een gedeputeerde afgesproken, op korte termijn schriftelijk nader worden gemotiveerd (door de colleges) waarom deze gewenste uitgaven voldoen aan de door GS gestelde criteria. 6. de prioriteiten m.b.t. de als "pm" geplaatste noodzakelijke projecten moet nader worden bepaald. Daartoe is nader inzicht in het verloop van de eenmalige middelen nodig. Voorafgaande aan de behandeling van de kadernota in de commissie, wil het college op hoofdlijnen de ruimte in te harmoniseren reserves en voorzieningen, de thans voorgestelde algemene reserve en de relatie tussen de zero base/bezuinigingen en de eenmalige middelen in onderlinge samenhang bezien.

6.	Samenredzaamheid
Van	: 20175 - Samenleving
Besluit	: Het GBW gaat akkoord met de uitvoering van de pilot Samenredzaamheid in Lemmer en onder voorbehoud in Oudemirdum. De kosten voor de gemeenten bedragen in totaal € 7.900,-. Dekking uit de post Wmo (vrijwilligerswerk en mantelzorg) en het budget voor laaghangend fruit/kleine kernen.

Gemeente Gaasterlân – Sleat

7.	Bouw atelierruimte Oordenwei 15 te Kolderwolde
Van	: UV 20130018 - VVH
Besluit	: 1. Kennisgenomen van het feit dat er naar aanleiding van de ter inzage legging geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit; 2. de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Gemeente Lemsterland

Geen afzonderlijke besluiten.

Gemeente Skarsterlân

Geen afzonderlijke besluiten.

Productie IX

Inspreek tekst.16-10-2013

Geachte commissie ruimte en beheer,

Mijn naam is H. de Vries. (Meerweg 7 bewoner van het perceel tegenover Meerweg 6)

Hierna staan opmerkingen over de laatste memo "woning aan de Meerweg te Rohel".

Het perceel Ouwster-Nijega **Meerweg nr. 6** is aangekocht in 1978 voor 54.453,- euro. Door D.J. Oldenboom beheer b.v. uit Doetinchem en is verkocht in 2008 voor 11.500,- euro aan de huidige eigenaar J.J. van der Veen.

Er is door de vorige eigenaar in 2008, een verlies geleden van bijna **43.000,- euro**. Nu is dit een ondernemers risico ,maar het is door een onduidelijk beleid van een gemeente/provincie waarvan nu de huidige eigenaar een voordeel kan gaan genieten.

Gemeente gaf toestemming in 1988 voor de bouw van een woning op het perceel **Meerweg 14 A**. De provincie Friesland heeft in **1988 en 1989** een besluit genomen er mag geen bouwvergunning worden afgegeven voor deze beide percelen.

Daarna is er nog een AROB bezwaar procedure gevoerd in **1989** Hierbij is er een handhaving van het vorige besluit.(Uitspraak van de hoge raad).

De argumenten van de provincie in de uitspraak van 1989 zijn o.a.:

-er is een koppeling van alle voormalige woningen aan de Meerweg (totaal ongeveer 4 of 5)

Zie bijgevoegde kaart (pdf) met de huisnummers **Meerweg 6; 8A; 14A; naast 22; en 28A**.

Zoals nu omschreven in memo van 16 oktober 2013 zijn er bouwmogelijkheden voor nog twee (8A en 14 A) percelen.

Er is dus wel sprake van een **precedent werking** als er voor Meerweg 6 een bouwvergunning wordt toegekend. De motivering van er is nog een fundament zichtbaar is niet zo relevant voor de andere percelen. Er zijn foto's als bewijs materiaal aan te voeren dat er op die plaats woningen hebben gestaan. (zie fotoboek van de Ouwstertrijega)

Toelichting:

De jurisprudentie vormt een richtsnoer voor latere uitspraken, rechters kunnen teruggrijpen op vorige beslissingen. De rechter in kwestie zal meestal aansluiting zoeken bij de gangbare rechtsopvatting. Dit fenomeen wordt ook wel precedentwerking genoemd.

-De provincie wil in 1989 de open structuur aan deze kant van de Meerweg behouden.

-Er geen overgangsrecht, dit is vervallen doordat er niet binnen de gestelde termijnen na een wijziging van het bestemmingsplan in 1980 een vergunning is aangevraagd voor herbouw van de woning.

Argumenten vorige commissie vergadering: Er komt op deze wijze werkgelegenheid is naar mijn mening niet juist, overal kan een aannemer/bewoner een bouwterrein kopen en er een energie neutrale woning voor ontwerpen of gaan bouwen.

In de memo woningbouw notitie 29 mei 2013 van het college staat ook er is geen behoefte aan extra bouw locaties in het buitengebied naast de ontwikkelingsplannen. Er is juist behoefte aan verkoop van bouwgrond elders in de gemeente.

H.de Vries
Meerweg 7 Rohel.

Reactie gemeente 15-10-13

Beste heer De Vries,

Het onderwerp "oprichten woning aan de Meerweg te Rohel" is van de agenda afgevoerd voor a.s. woensdag.

Zie mijn mail aan de commissieleden.

Het aanvragen van een ontheffing is een bevoegdheid van het college. In de agendacommissie is dit al aan de orde geweest. Het onderwerp is onder voorbehoud geagendeerd.

Het inspreken voor de commissie kan wat dat betreft achterwege blijven. Ik ben bereid uw aangeleverde teksten eventueel door te sturen aan de raadsleden en leden college.

Graag hoor ik dat nog even van u.

Met vriendelijke groet,

B. Keulen

Griffier Skarsterlân en commissie Ruimte en Beheer

Cc, commissievoorzitter mevrouw Hoekstra –Sikkema

Beste commissieleden,

Vandaag, maandag 14 oktober, is duidelijk geworden dat het aanvragen voor een ontheffing bij GS Fryslân voor het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel een collegebevoegdheid is en geen raadsbevoegdheid. Dat houdt in dat het onderwerp niet behandeld hoeft te worden op de commissievergadering van woensdag 16 oktober. Het betreft agendapunt 12.

Het onderwerp is al onder voorbehoud op de agenda geplaatst.

De voorzitter van de commissie R&B, mevrouw Hoekstra-Sikkema, heeft in de agendacommissie al aangegeven dat volgens haar genoemde aanvraag een bevoegdheid van het college is en daarom niet geagendeerd hoeft te worden. Tijdens de vergadering van de agendacommissie kon daarover geen uitsluitel gegeven worden. Het zal worden uitgezocht. In de agendacommissie is vervolgens besloten dat het onderwerp "Aanvraag ontheffing....enz." onder voorbehoud geagendeerd wordt met dien verstande dat mocht blijken dat het een collegebevoegdheid is, het voorstel van de agenda wordt gehaald. Dat laatste is nu aan de orde

Hierover heb ik overleg gehad met de voorzitter van de commissie R&B.

Deze aanvraag is al eerder uitgebreid in uw commissie besproken. In meerderheid was de commissie van mening op basis van informatie en argumenten dat het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel geen probleem is.

Met vriendelijke groeten,

Beent Keulen

Griffier Skarsterlân en commissie R&B

Productie X

Aan de gemeenteraad van	: Gemeente Skarsterlân
Raadsvergadering	: 30 oktober 2013
Commissievergadering	: 16 oktober 2013
Agendapunt (omschrijving)	: RB12
Datum voorstel	: 2013/
Onderwerp	: Ontheffing GS nieuwbouw woning Meerweg Rohel
Behandeld door	: Mevr. A. Flapper
Telefoon en email	: a.flapper@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: Dhr. J. Benedictus
Zaaknummer	:

Voorstel:

Een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende verzoek.

Samenvatting

Op grond van een particulier verzoek zijn de mogelijkheden getoetst om de bouw van een woning op een perceel aan de Meerweg te Rohel planologisch mogelijk te maken. Het verzoek is in strijd met het geldende beleid en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied. Het college ziet mogelijkheden om in principe planologisch medewerking te verlenen aan het plan. De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke karakteristiek van het gebied blijft gewaarborgd. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. Aan de Meerweg in en rondom het plangebied is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing, wanneer de gehele structuur wordt meegenomen dus ook de overzijde van de Meerweg. De bij het verzoek gevoegde inrichtingsschetsen zowel qua locatie als landschappelijke inpassing wordt daarbij gehanteerd. Op deze wijze worden de karakteristieke doorzichten behouden. De woning voldoet qua maatvoering (en moet bij de definitieve aanvraag voldoen) aan het maximum van 300 m² aan totale bebouwing (hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen) zoals opgenomen in het voorbereiding zijnde beleid voor het buitengebied (voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied). De woning is gesitueerd op een plek waar voorheen vermoedelijk reeds een woning (bebouwing) stond. De oude resten zijn daarvan nog zichtbaar.

Aanleiding

Op 9 oktober 2012 is een hernieuwd verzoek binnengekomen voor het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel. Het verzoek is zowel voorgelegd aan de gemeenteraad als het college.

De verzoeker heeft in december 2011 hetzelfde verzoek ingediend. Op 5 maart 2012 is het besluit genomen om hieraan in principe geen planologische medewerking te verlenen.

Het verzoek voldeed niet aan gemeentelijk en provinciaal beleid en daarvan kon ook niet worden afgeweken middels een ontheffing van GS.

Op 18 juni 2012 heeft een toelichtend gesprek plaatsgevonden ten overstaan van de behandelend ambtenaar en portefeuillehoudend wethouder. Hiervan is door de verzoeker een notitie gemaakt en toegevoegd aan het verzoek.



Naar aanleiding van het principebesluit (en overleg van 18 juni 2012) is door verzoeker een overleg aangevraagd en een hernieuwd, nader onderbouwd principeverzoek gedaan. Deze gegevens zijn tevens doorgestuurd naar de provincie.

Argumenten

Voor een overzicht van de achtergronden kunnen de memo van 21 maart 2013, zoals behandeld in de commissie Ruimte en Beheer van 10 april 2013 en de memo van 28 mei 2013, zoals behandeld in de commissie Ruimte en Beheer van 12 juni 2013 met de daarbij behorende bijlagen als ingelast worden beschouwd. De beoordeling van het hernieuwde verzoek is ten dele dezelfde als voorafgaand aan het principebesluit van 5 maart 2012. Dit betekent dat het verzoek niet voldoet aan het geldende beleid en ook niet aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Inmiddels heeft de beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" vervangen als geldend beleid. Het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" blijft middels de beheersverordening echter van toepassing op het buitengebied, uitgezonderd de wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplicht en nadere eisen. Het toetsingskader blijft derhalve hetzelfde.

Nieuwbouw van woningen ten behoeve van enkel de woonfunctie niet zijn toegestaan in het buitengebied. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan heeft dezelfde uitgangspunten. Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is wel opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân". Deze is niet van toepassing op onderhavig verzoek (ruimte-voor-ruimte voor sloop beeldverstorende bebouwing). Dus het verzoek voldoet ook niet aan het in voorbereiding zijnde beleid.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie goed inpasbaar. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. Er is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing. De in het verzoek voorgesteld inrichtingsschets kan daarbij worden gehanteerd, inclusief de landschappelijke inpassing. De woning is ruimtelijk inpasbaar binnen de dijkstructuur.

De woning zal aan de planregels ten aanzien van bouw en gebruik moeten voldoen aan de woonbestemming zoals opgenomen in het voorbereiding zijnde beleid als opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân". Een onderdeel uit deze planregels is dat de oppervlakte van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt en het hoofdgebouw wordt gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

Uit de voorlopige omgevingstoets is gebleken dat bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, een bodemonderzoeksrapport moet worden aangeleverd en een verdere uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing dient plaats te vinden (bv ten aanzien van de afstand van het perceel Meerweg 3/3a en de daarbij behorende bedrijvigheid). Het aspect ecologie moet daarin in ieder geval worden

uitgewerkt (een ecologische quickscan wordt geadviseerd). De aanvrager is hiervan op de hoogte gesteld.

Aangezien hier sprake is van ofwel van het overwegen van een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 is de Verordening Romte Fryslân van toepassing zoals deze op 1 augustus 2011 in werking is getreden. De Verordening Romte Fryslân heeft geldend provinciaal ruimtelijk beleid omgezet in algemeen geldende regels zoals opgenomen in Streekplan Fryslân 2007.

De ambtelijke beoordeling heeft naar aanleiding van het hernieuwde verzoek nogmaals plaatsgevonden door de provincie. De volgende conclusie is daaruit naar voren gekomen.

“Het plangebied ligt (volgens de CHK – cultuurhistorische kaart) in een dijkstructuur (aangelegde (veen)polderdijk). Bij een dijkstructuur is openheid en het behoud van doorzichten gewenst. Echter omdat er vroeger ooit een woning heeft gestaan en er in enige mate sprake is van clustervorming als je de bebouwing van de overzijde meerekent kan uiteindelijk worden ingestemd met de locatie voor een nieuwe woning. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets (zie bijlage 1 van het bijgevoegde verzoek) is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning de doorzichten blijven bestaan.

Verder achten wij het noodzakelijk dat de gemeente met een visie komt op de Meerweg, waarin aangegeven wordt waarom deze woning kan worden ingepast. Dit om te voorkomen dat de Meerweg wordt vol gebouwd, iets wat bij een dijkstructuur duidelijk niet de bedoeling is.

Voor inpassing van deze woning is een ontheffing nodig van artikel 1.1.1, lid 1 juncto artikel 1.3.1, sub d voor de bouw van een woning in of aansluitend op een bestaande bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.”

Visie Meerweg

De Meerweg loopt van het kruispunt met de Kampweg tot aan het Tjeukemaar (Rohel, Ouwsterhaule en Ouwster-Nijegea). Rohel is een dorp aan een weg en aan de Rohelsterwilde liep de Meerweg waar van oudsher ook bebouwing aanwezig was. Dit betroffen arbeiderswoningen voor de ontginning van het veen. In 1934 is het Wide drooggemalen en zijn er langzamerhand meerdere ontwikkelingen langs de Meerweg en ook in het drooggemalen gebied ontstaan.

De Meerweg kan worden onderscheiden als een aangelegde (veen)polderdijk waarbij aan de noorzijde van de Meerweg sprake is van enige clustervorming, naar het zuiden toe wordt de structuur open en is vanaf de kruising met de Kwekerijweg geen sprake meer van clustervorming. Dit betekent dat verdichting van de Meerweg vanaf deze kruising, sowieso in verband met het behoud van de openheid in het buitengebied niet is toegestaan.

Zoals gezegd is er tussen de kruising met de Kampweg/Heerenweg in enige mate sprake van clustering waardoor een toevoeging van een woning mogelijk is.

De afweging is echter niet alleen gekoppeld aan de stedenbouwkundige/landschappelijke impact maar ook een argument is het feit dat er in het verleden een woning heeft gestaan. De afweging redeneert ook vanuit die situatie en daarbij is gekeken in hoeverre het herbouwen teveel ten koste zou gaan van heersende stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit (nr. 6 ontbreekt ook in de rij). De visie op het landelijk gebied uit het bestemmingsplan blijft nog steeds overeind dat in beginsel geen nieuwe woningen worden toegestaan in het buitengebied. De visie op de Meerweg is dan ook dat deze woning als inpasbaar wordt beschouwd, ergens aan de Meerweg vooralsnog niet.

Communicatie

Verzoeker is van de beoordeling op de hoogte gesteld tot nu toe en wordt van het raadsbesluit op de hoogte gesteld. Principebesluit wordt bekend gemaakt via de website.

De verzoeker wordt geadviseerd niet eerder een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw in te dienen nadat duidelijkheid is over het afgeven van de ontheffing door de provincie. Op dit moment bestaat geen mogelijkheid om de bestemming in het in procedure zijnde bestemmingsplan aan te passen, vanwege de procedurele planning aangaande dit plan.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Het verzoek is een particulier initiatief. De kosten van de behandeling van het verzoek, de vervolgaanvraag (met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing) en gebruiksverandering en bouw worden door de initiatiefnemer gedragen.

Indien geen ontheffing door GS wordt afgegeven kan er geen omgevingsvergunning worden verleend en kan de bestemming uiteindelijk ook niet worden aangepast in een woonbestemming.

Beleid- en regelgeving

Op grond van de beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied blijft het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) van toepassing op het buitengebied, uitgezonderd de wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplicht en nadere eisen. Het toetsingskader blijft derhalve hetzelfde.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" is meegenomen als toekomstig, maar reeds beleid in voorbereiding.

Tevens zijn de provinciale beleidskaders meegenomen betreffen 'Streekplan Fryslân, 2007' en de Verordening Romte Fryslân.



Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Hernieuwd verzoek d.d. 8 oktober 2012;
2. Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied, het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0051.BVJRE13SKARSTERLAN-VA01 ;
3. Fragment voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân"
4. Fragment VRF;
5. Collegebesluit en brief (a) d.d. 5 maart 2012;
6. Concept-principebesluit d.d. 5 maart 2013 met bijbehorende advies.
7. Ambtelijk advies provincie.
8. Memo d.d. 21 maart 201, behandeld in commissie Ruimte en Beheer, d.d. 10 april 2013 met bijlagen.
9. Memo d.d. 28 mei 2013, behandeld in commissie Ruimte en Beheer, d.d. 12 juni 2013 met bijlagen.
10. Situatieschets.

Behandeling raadscommissie / aangekondigde amendementen en/of moties

-

Aanvullende reactie college n.a.v. commissiebehandeling

-

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

de secretaris,
G.N.M. de Wolff

de burgemeester,
M. Looman-Struijs

Productie XI



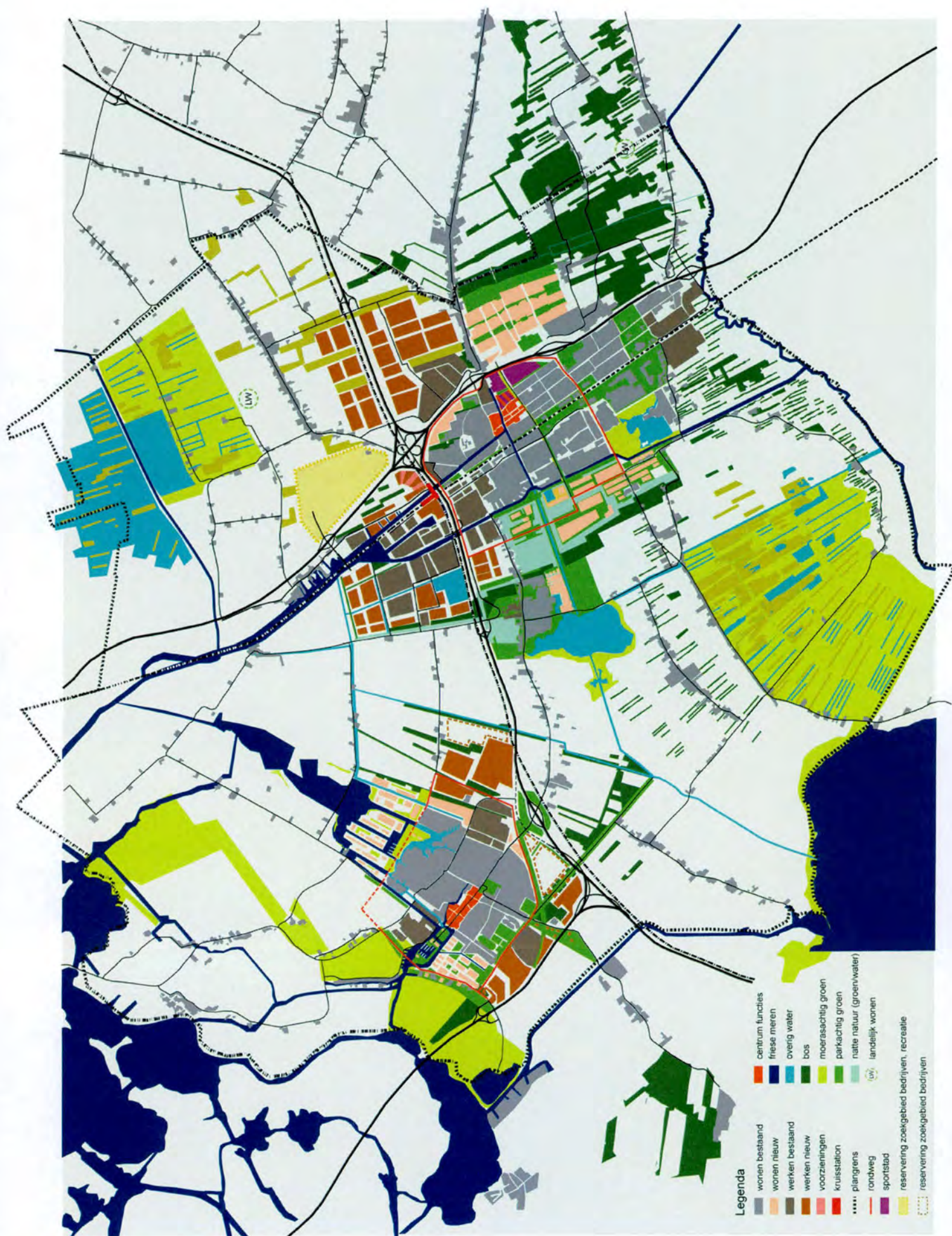
2016/02/28



2016/02/28



Productie XII



Productie XIII







PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC07148778

**AANGETEKEND**

Gemeenteraad van De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC Joure

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv.	- 2 MEI 2016
Nr.	bijlg. 23033

Ons kenmerk 2016009883-01

Uw kenmerk Ontwerpbestemmingsplan Rohel -
Meerweg 6

Behandeld door dhr. mr. A. van Lohuizen

Doorkiesnummer (033) 43 42 568

Faxnummer (033) 43 42 170

E-mail m.van.lohuizen@arag.nl

Onderwerp: Aanvullendeienswijze tegen ontwerpbesteminsgplan Rohel - Meerweg 6

Leusden, 29 april 2016

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, de heer H. de Vries en A.F. Kaufman (hierna: cliënten) wonend aan de Meerweg 7 te (8507 CA) Rohel, dien ik hierbij een aanvullende zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6. Op 23 maart jl. stuurde ik namens cliënten een uitgebreide zienswijze in tegen ontwerpbesteminsgplan Rohel - Meerweg 6. Per brief d.d. 20 april 2016 kreeg ik van u twee weken de tijd (na dagtekening van die brief), om de zienswijze namens cliënten verder aan te vullen (productie I).

Cliënt wil als aanvulling op de d.d. 23 maart 2016 ingediende zienswijze voor de volledigheid de volgende informatie naar voren brengen:

Medio 2013 is cliënt aanwezig geweest op een commissievergadering van de commissie Ruimte. Daar hoorde cliënt wat de reden was om de voorliggende aanvraag goed te keuren. Dit bleek een gesprek te zijn dat heeft plaatsgevonden tussen een ambtenaar van de gemeente en de heer Van der Veen. (zie productie II). Van dit gesprek heeft de heer Van der Veen een notitie gemaakt en die naar de gemeente gezonden. Deze notitie is door de wethouder "gelezen" als een notitie van een ambtenaar. (zie onderstreepte passage in productie II, zowel memo als raadsvoorstel). De wethouder heeft vervolgens een (mondelinge) positieve toezegging gedaan.

In de hiervoor genoemde commissievergadering van de commissie Ruimte werd alleen deze reden, te weten de gewijzigde opstelling n.a.v. notitie en "toezegging" wethouder, als grondslag voor de goedkeuring





Blad 2
Ons kenmerk 2016009883-01

van de aanvraag genoemd. Cliënten kregen de indruk dat het standpunt van de commissie als volgt samengevat kon worden: *"De wethouder heeft een "toezegging" gedaan dus moeten wij nu wel voor stemmen."* Volgens cliënten betrof het ook een politiek spel van enkele politieke partijen om deze wethouder "dwars" te zitten. Nadien hebben cliënten nog een gesprek gevoerd met de fractiewoordvoerder van de FNP. Deze fractiewoordvoerde bevestigde het vermoeden van cliënten en deze fractie stemde dan ook tegen.

Ik verzoek u namens cliënten deze informatie mee te nemen met de reeds eerder ingediende zienswijze.

Tot slot wil ik u verzoeken om bij de correspondentie het opgemelde dossiernummer **2016009883-01** te vermelden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

dhr. mr. A. van Lohuizen
Jurist Bestuursrecht || Bouwrecht



Productie I



DE FRYSKE MARREN

De Fryske Marren
Postbus 101, 8500 AC Joure
Herema State 1, 8501 AA Joure
t 14 05 14
e info@defryskemarren.nl
i www.defryskemarren.nl

ARAG SE Nederland
T.a.v. dhr. mr. A. van Lohuizen
POSTBUS 230
3830 AE LEUSDEN

Joure, 19 april 2016
Verz.: 20 A 15

Zaaknummer : 194022944
Uw kenmerk : 2016009883-01
Beh. door : A. Flapper
Bijlage(n) : -

Onderwerp:
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rohel - Meerweg 6

Geachte heer Van Lohuizen,

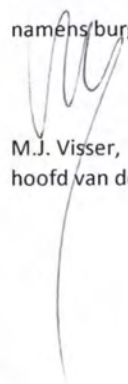
Uw schriftelijke zienswijze van 23 maart 2016 tegen het ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6, hebben wij per fax op 23 maart 2016 en per post op 24 maart 2016 ontvangen. Een ontvangstbevestiging hebben wij inmiddels op 5 april 2016 naar u verzonden.

U verwijst in de zienswijze naar het recht dat u wilt voorbehouden om deze zienswijze in een later stadium nog nader aan te vullen en/of te motiveren. Deze nadere aanvulling/motivering moet binnen twee weken na verzending van deze brief worden ingediend. Alleen als u deze motivering/aanvulling indient binnen de genoemde twee weken, kan dit betrokken worden bij de besluitvorming.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Anita Flapper via telefoonnummer 14 05 14 of via e-mail: info@defryskemarren.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


M.J. Visser,
hoofd van de afdeling vergunningen, veiligheid en handhaving

Productie II



DE FRIESE MEREN

Besluiten

Colleges Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân

5 maart 2013

GBW Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân (door alle drie colleges genomen besluiten)

1. Dorpsruimte binnen voormalig schoolgebouw Goïngarijp	
Van	: 5540 – Maatschappelijke Ontwikkeling
Besluit	: 1. Plaatselijk Belang Goïngarijp, in de overgangsfase naar MFS It Heechein Terkaple, 2. Per 01-01-2013 geen huur en gas/water/elektra voor de dorpsruimte in rekening te brengen tot uiterlijk 01-06-2013; 3. Afstoten van het schoolgebouw en opdracht geven tot nadere uitwerking hiervan door de bouwkundige van afdeling Ruimtelijk Beheer; 4. Een bedrag van € 4.500 aan Plaatselijk Belang Goïngarijp toekennen in verband met de zelfwerkzaamheid bij de realisatie van de dorpsruimte, te dekken uit de post dorpshuizen; 5. De commissie WOS te informeren over dit collegebesluit.
2. Overeenkomst uitkering educatie 2013 met het ROC Friesland College	
Van	: 6535 – Maatschappelijke Ontwikkeling
Besluit	: 1. In te stemmen met de overeenkomst uitkering educatie 2013 met het ROC Friesland College. 2. De burgemeester van de gemeente Súdwest- Fryslân, drs. H.H. Apotheker, te machtigen om de overeenkomst uitkering educatie 2013 te ondertekenen.
3. Voorbereiden beheersverordening De Friese Meren	
	: 8246– Ruimtelijke Ontwikkeling
Besluit	: 1. Instemmen met het opstellen van de beheersverordeningen voor de Friese Meren gemeenten. 2. Kennis nemen van de stand van zaken over het bestemmingsplan buitengebied in relatie tot de beheersverordening.
3. Meerjarenbeleidsplan Veiligheidsregio 2014 – 2017	
Van	: 8088 – VVH
Besluit	: 1. Kennis nemen van de inhoud van de brief van de Veiligheidsregio; 2. In de brief aan de Veiligheidsregio rechtstreeks verwijzen naar de eerder gezonden brief over gewenste bezuinigingen; 3. De raad in kennis stellen en eventueel het verkrijgen van een reactie; 4. Daartoe in de vergadering van het bestuur van de veiligheidsregio ruimte verlangen i.v.m. de fusiesituatie (sluiting) begin dit jaar.

4. Hernieuwd verzoek oprichten woning Meerweg te Rohel	
Van	: PV – 20120033 - VVH
Besluit	: 1. In principe geen planologische medewerking verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel. Daarbij is overwegend dat de voorgenomen bouw in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar is maar dat de feitelijke situatie tot ongewenste precentwerking in combinatie met het terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied zal leiden. 2. Gelet op de voorgeschiedenis dit standpunt via een voorstel aan de raad voorleggen.

Gaasterlân-Sleat

5. Beslissing op bezwaar vergunning voor het wijzigen van een woning	
Van	: 4298 – VVH
Besluit	: 1. Kennis nemen van het advies van de bezwarencommissie; 2. Conform het advies van deze commissie de bezwaren ongegrond verklaard; 3. Gezien het bovenstaande het bestreden besluit in stand laten.

6. Verzoek om koop perceel grond naast Westein 1 te Balk	
Van	: 7040 – Ruimtelijke Ontwikkeling
Besluit	: Betrokkenen berichten dat de gemeente geen koopovereenkomst voor een perceel gemeentegroen gelegen naast Westein 1 in Balk aan wil bieden.

7. Aanbieden huurovereenkomst naast appartementencomplex Suvelstrjitte te Balk	
Van	: 6412 - Ruimtelijke Ontwikkeling
Besluit	: Betrokkene berichten dat: 1. De gemeente bereid is het op situatietekening aangegeven perceel groot ± 23 M2 te huren; 2. De gemeente bereid is het op situatietekening aangegeven perceel groot ± 173 m2 te verhuren; 3. De huurprijs is vastgesteld op € 2,00 per m2, waardoor de jaarlijkse huur voor de eigenaren vereniging jaarlijks € 228,00 bedraagt; 4. Bij niet-accepteren van de huurovereenkomst de kadastrale grenzen hersteld moeten worden, waarbij de herstelkosten voor rekening komen van de Vereniging van Eigenaren.

Lemsterland

8. Verhuur jachtrecht Van der Wal	
Van	: 8604 – Ruimtelijke ontwikkeling
Besluit	: De heer Van der Wal berichten dat: 1. De gemeente bereid is de huurovereenkomst, voor het genot van de jacht, te verlengen met een periode van 6 jaar, tegen de jaarlijkse huurprijs van € 28,00; 2. De huurovereenkomst eventueel kan worden beëindigd op het moment dat de gemeente perceel weer nodig heeft of op het moment dat zich een situatie voordoet (genoemd in huurvoorwaarden) waardoor een langere verhuur ongewenst is.

9. Verhuur kantine camping Lemmer seizoen 2013	
Van	: Ruimtelijk Beheer
Besluit	: 1. Een huurovereenkomst aangaan met mevrouw Bouma uit Assen voor de huur van de kantine van de gemeentelijke camping voor het seizoen 2013.

- | |
|--|
| 2. Bijgaande huurovereenkomsten en overige stukken in tweevoud laten tekenen door burgemeester Stellingwerf. |
|--|

Skarsterlân

10. Subsidie beeldbepalende panden	
Van:	3612 - VVH
Besluit	1. Voor het vernieuwen kapconstructie van het monumentale bijgebouw op het perceel Streek 2 te Sintjohannesga een voorlopige subsidie van € 2000,- toezeggen en de kosten te dekken uit het budget van het jaar 2013; 2. Toestemming verlenen om vooruitlopende op de beschikking met de werkzaamheden te mogen starten.

11. Subsidievaststelling 2013 voor de VVV – ANWB Langweer – Joure	
Van:	6698 – Ruimtelijke ontwikkeling
Besluit:	Voor het kalenderjaar 2013 subsidie toekennen aan de VVV – ANWB Langweer – Joure en het subsidiebedrag vast te stellen op € 96.217,-.

12. Onderzoeksrapport Rekenkamercommissie naar Miks Welzijn	
Van:	7970 – Maatschappelijke Ontwikkeling
Besluit:	1. Het definitieve rapport voor kennisgeving aannemen; 2. De aanbevelingen betrekken bij het harmoniseren subsidiebeleid voor fusiegemeente De Friese Meren.

MEMO

Zaaknummer: PV20120033
Aan: commissie Ruimte en Beheer
Van: J. Benedictus
Namens: College burgemeester & wethouders, wethouder J. Benedictus
Datum: 28 mei 2013
Onderwerp: Nieuwe woning Meerweg 5 te Rohel
Afschrift:

Geachte leden van de commissie Ruimte en Beheer,

In deze memo volgt de beantwoording van de door u in de commissievergadering van 10 april 2013 gestelde vragen en een reactie op de inspreektekst d.d. 10 april 2013.

Beantwoording agendapunt 8 nieuwbouw woning Meerweg Rohel

Overzicht

Chronologisch overzicht van behandeling principeverzoek met de daarbij behorende stukken, deze vindt u genummerd in de bijlagen overeenstemmend met de opsomming hieronder genoemd (niet alle punten hebben een bijlage).

1. Principebesluit PV 20110030 d.d. 5 maart 2012 met verzonden brief.
2. Gesprek met wethouder, behandelend ambtenaar en verzoeker op 18 juni 2012. In navolging op het principebesluit is naar verzoeker aangegeven dat het in het recht van verzoeker stond een principeverzoek bij de gemeenteraad in te dienen. Verzoeker heeft op eigen initiatief van dit gesprek een verslag gemaakt, deze is als bijlage toegevoegd, die niet los van het principeverzoek is beoordeeld door de gemeente.
3. Hernieuwd verzoek van 8 oktober 2012.
4. Beoordeling principeverzoek van 8 oktober 2012 (ook door de provincie) en advies behandeld in GBW van 5 maart 2013. Tussentijds gesprek met verzoeker, wethouder en behandelend ambtenaar op 8 januari 2013 waarin is aangegeven dat de provincie eventuele medewerking niet zou uitsluiten. Ambtelijke advisering is verder voorbereid richting college. Daarbij is van belang dat de locatie voor de nieuwbouw in een dijkstructuur plaatsvindt. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets (zie bijlage 1 van het bijgevoegde verzoek) is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning de doorzichten blijven bestaan.
5. Tussentijds overleg tussen wethouder, verzoeker en behandelend ambtenaar op 8 januari 2013. Daarin is aangegeven dat er sprake is van een positieve insteek op ambtelijk niveau (zowel gemeentelijk als provinciaal). Mocht deze beoordeling ook tot een positief principe-besluit leiden in het voltallige college dan vindt een verdere behandeling plaats naar de gemeenteraad inzake het aanvragen van de ontheffing bij Gedeputeerde Staten van Fryslân.
6. Nieuw concept principe-besluit opgemaakt tijdens GBW van 5 maart 2013 (http://www.defriesemeren.nl/bestuur-organisatie/besluiten-bw_41681/item/besluitenlijst-colleges-5-maart-2013_17391.html)



- In principe geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel. Daarbij is overwegend dat de voorgenomen bouw in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar is maar dat de feitelijke situatie tot ongewenste precedentwerking in combinatie met het terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied zal leiden.
 - Gelet op de voorgeschiedenis dit standpunt via een voorstel aan de raad voorleggen (ter consultatie aan de raadsclie).
7. Behandeling in commissie Ruimte en Beheer op 10 april 2013.

Precedentwerking

De precedentwerking die van het initiatief uitgaat is (juridisch-)planologisch gezien beperkt. De regeling ten aanzien van dergelijke verzoeken is via de ontheffingsbepaling geregeld in de Verordening Romte Fryslân (uitwerking provinciaal beleid):

- Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen voor de bouw van één of enkele woningen in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en in ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.

Het nieuw bouwen van een woning in het landelijk gebied moet dus voldoen aan:

- Aansluiten in of op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster;
- Landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingscluster;
- Geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.
- Zo mogelijk: bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Keuze

1. Indien u zou besluiten dat aan dergelijke initiatieven in specifieke gevallen de ruimte zou kunnen worden gegeven, dan moet (in ieder geval) aan bovenstaande voorwaarden worden voldaan en dient altijd een ontheffing bij GS te worden aangevraagd (door uw raad). De ontheffing zou dan in voornoemd verzoek ook moeten worden aangevraagd.

Er kan dus niet zomaar op elke oude fundering in het buitengebied worden gebouwd. In dit geval is het ruimtelijk gezien een extra motiveringsgrond.

2. Indien u het eens bent met het concept principebesluit van het GBW van 5 maart 2013, dan wordt incidentele woningbouw in het buitengebied uitgesloten ongeacht of aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan en wordt vastgehouden aan het nu geldende beleid met uitzondering van de mogelijkheden die worden geboden binnen: de ruimte-voor-ruimte regeling voor sloop beeldverstorende bebouwing of verplaatsing agrarische bedrijven zoals in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen en in de Verordening Romte Fryslân (voor wat betreft het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is dit dus nog niet het geldende beleid en gebonden aan de daarbij behorende ruimtelijke procedures). Indien het college b & w geen principe-medewerking verleent, dan gaat daar ook precedentwerking vanuit. Verdere versterking van het buitengebied ten behoeve van de woonfunctie zonder binding aan het buitengebied (uitgezonderd de genoemde regelingen) wordt daarmee voorkomen.



Reactie insprektekst 10 april 2013:

Voorliggend principeverzoek is beoordeeld op grond van de huidige wet- en regelgeving en de ruimtelijk onderliggende structuren zoals bekend en beoordeeld zowel door gemeente als provincie. Huidige relevante wet- en regelgeving:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân';
- Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte' met de uitwerking daarvan in de Verordening Romte Fryslân.

Uit het gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân' (maar ook in het voorbereiding zijnde beleid voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied) bestaan binnen deze kaders geen directe mogelijkheden voor incidentele woningbouw zonder binding aan het buitengebied.

Incidentele woningbouw behoort binnen het in voorbereiding zijnde beleidskader wel tot de mogelijkheden indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit de ruimte- voor-ruimte regeling. In deze regeling is de bouw van een nieuwe woning gekoppeld aan sloop van beeldverstorende bebouwing of het verplaatsen van een agrarisch bedrijf. De nieuwe woning moet dan wel worden gebouwd in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster. Deze uitgangspunten betreffen een op uitwerking van hetgeen in het provinciale beleid is opgenomen. Het doel daarvan is onder meer om de sloop van beeldverstorende bebouwing te stimuleren in het landelijk gebied. Met de ruimte-voor-ruimte regeling is het mogelijk om onder specifieke voorwaarden nieuwe woningen in het landelijk gebied te realiseren ter compensatie.

De nieuwe woning die op het perceel behorende bij het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel wordt aangevraagd valt buiten bovengenoemde ruimte-voor-ruimte regeling. Voor dit specifieke geval zou, zoals eerder aangegeven een ontheffing van Gedeputeerde Staten van Fryslân nodig zijn. Deze nieuwe woning zou ook moeten aansluiten op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster. De provincie meent dat het ontbreken van iedere mogelijkheid voor zelfstandige, incidentele woningbouw in linten of cluster strenger is dan het Streekplan. Volgens het Streekplan kan namelijk afgeweken worden van de indicatieve uitspraak over woningbouw in linten of clusters. Aan de voorwaarden die eerder zijn genoemd moet worden voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de huidige provinciale beoordelingskaders ten opzichte van de beoordeling uit 1989 gewijzigd zijn. Uit de brief met kenmerk RO-89-24781, d.d. 11 juli 1989, komt wel naar voren dat een verklaring van geen bezwaar destijds door het college van burgemeester & wethouders is aangevraagd bij de provincie. Derhalve was het bestuur blijkbaar van mening dat een bouwvergunning hiervoor zou kunnen worden verleend. De gemeentelijke archiefstukken inzake dit dossier zijn inmiddels echter vernietigd. Een geweigerde bouwvergunning mag worden vernietigd, in de gemeente Skarsterlân is dat na 20 jaar gebeurt.

Van beide brieven door inspreker genoemd, hebben wij een kopie van de inspreker ontvangen.

Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een ecologische verbindingszone en een waterloop (zie advies PV 20110030 - bijlage 1), deze gegevens zijn bekend en ook aanwezig in het geldende bestemmingsplan. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden mocht het tot een principe-medewerking komen (zie ook advies PV 20120033, waarin is aangegeven dat het principeverzoek moet worden aangevuld ook voor het ecologische aspect).

Incidentele woningbouw is niet opgenomen in de Integrale Visie Heerenveen/Skarsterlân, net zoals deze uitzonderingen niet zijn opgenomen in de bestemmingsplannen.

Verdere achtergrondinformatie (getekende stukken, bijlagen) zijn te raadplegen bij de ter inzage liggende analoge stukken. De Verordening Romte Fryslân is aanvullend toegevoegd (par. 1.3.2, 1.6 en 1.7 zijn relevant met de daarbij behorende toelichting).

Aan de gemeenteraad van	: Gemeente Skarsterlân
Raadsvergadering	: 30 oktober 2013
Commissievergadering	: 16 oktober 2013
Agendapunt (omschrijving)	: RB12
Datum voorstel	: 2013/
Onderwerp	: Ontheffing GS nieuwbouw woning Meerweg Rohel
Behandeld door	: Mevr. A. Flapper
Telefoon en email	: a.flapper@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: Dhr. J. Benedictus
Zaaknummer	:

Voorstel:

Een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende verzoek.

Samenvatting

Op grond van een particulier verzoek zijn de mogelijkheden getoetst om de bouw van een woning op een perceel aan de Meerweg te Rohel planologisch mogelijk te maken. Het verzoek is in strijd met het geldende beleid en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied. Het college ziet mogelijkheden om in principe planologisch medewerking te verlenen aan het plan. De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke karakteristiek van het gebied blijft gewaarborgd. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. Aan de Meerweg in en rondom het plangebied is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing, wanneer de gehele structuur wordt meegenomen dus ook de overzijde van de Meerweg. De bij het verzoek gevoegde inrichtingsschetsen zowel qua locatie als landschappelijke inpassing wordt daarbij gehanteerd. Op deze wijze worden de karakteristieke doorzichten behouden. De woning voldoet qua maatvoering (en moet bij de definitieve aanvraag voldoen) aan het maximum van 300 m² aan totale bebouwing (hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen) zoals opgenomen in het voorbereiding zijnde beleid voor het buitengebied (voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied). De woning is gesitueerd op een plek waar voorheen vermoedelijk reeds een woning (bebouwing) stond. De oude resten zijn daarvan nog zichtbaar.

Aanleiding

Op 9 oktober 2012 is een hernieuwd verzoek binnengekomen voor het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel. Het verzoek is zowel voorgelegd aan de gemeenteraad als het college. De verzoeker heeft in december 2011 hetzelfde verzoek ingediend. Op 5 maart 2012 is het besluit genomen om hieraan in principe geen planologische medewerking te verlenen. Het verzoek voldeed niet aan gemeentelijk en provinciaal beleid en daarvan kon ook niet worden afgeweken middels een ontheffing van GS.

Op 18 juni 2012 heeft een toelichtend gesprek plaatsgevonden ten overstaan van de behandelend ambtenaar en portefeuillehoudend wethouder. Hiervan is door de verzoeker een notitie gemaakt en toegevoegd aan het verzoek.



Naar aanleiding van het principebesluit (en overleg van 18 juni 2012) is door verzoeker een overleg aangevraagd en een hernieuwd, nader onderbouwd principeverzoek gedaan. Deze gegevens zijn tevens doorgestuurd naar de provincie.

Argumenten

Voor een overzicht van de achtergronden kunnen de memo van 21 maart 2013, zoals behandeld in de commissie Ruimte en Beheer van 10 april 2013 en de memo van 28 mei 2013, zoals behandeld in de commissie Ruimte en Beheer van 12 juni 2013 met de daarbij behorende bijlagen als ingelast worden beschouwd. De beoordeling van het hernieuwde verzoek is ten dele dezelfde als voorafgaand aan het principebesluit van 5 maart 2012. Dit betekent dat het verzoek niet voldoet aan het geldende beleid en ook niet aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Inmiddels heeft de beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" vervangen als geldend beleid. Het beleid uit het bestemmingsplan "Buitegebied, gemeente Skarsterlân" blijft middels de beheersverordening echter van toepassing op het buitengebied, uitgezonderd de wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplicht en nadere eisen. Het toetsingskader blijft derhalve hetzelfde.

Nieuwbouw van woningen ten behoeve van enkel de woonfunctie niet zijn toegestaan in het buitengebied. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan heeft dezelfde uitgangspunten. Een binnenplanse afwijkmogelijkheid is wel opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân". Deze is niet van toepassing op onderhavig verzoek (ruimte-voor-ruimte voor sloop beeldverstorende bebouwing). Dus het verzoek voldoet ook niet aan het in voorbereiding zijnde beleid.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie goed inpasbaar. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. Er is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing. De in het verzoek voorgesteld inrichtingsschets kan daarbij worden gehanteerd, inclusief de landschappelijke inpassing. De woning is ruimtelijk inpasbaar binnen de dijkstructuur.

De woning zal aan de planregels ten aanzien van bouw en gebruik moeten voldoen aan de woonbestemming zoals opgenomen in het voorbereiding zijnde beleid als opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân". Een onderdeel uit deze planregels is dat de oppervlakte van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt en het hoofdgebouw wordt gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

Uit de voorlopige omgevingstoets is gebleken dat bij een definitieve aanvraag omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, een bodemonderzoeksrapport moet worden aangeleverd en een verdere uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing dient plaats te vinden (bv ten aanzien van de afstand van het perceel Meerweg 3/3a en de daarbij behorende bedrijvigheid). Het aspect ecologie moet daarin in ieder geval worden



uitgewerkt (een ecologische quickscan wordt geadviseerd). De aanvrager is hiervan op de hoogte gesteld.

Aangezien hier sprake is van ofwel van het overwegen van een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 is de Verordening Romte Fryslân van toepassing zoals deze op 1 augustus 2011 in werking is getreden. De Verordening Romte Fryslân heeft geldend provinciaal ruimtelijk beleid omgezet in algemeen geldende regels zoals opgenomen in Streekplan Fryslân 2007.

De ambtelijke beoordeling heeft naar aanleiding van het hernieuwde verzoek nogmaals plaatsgevonden door de provincie. De volgende conclusie is daaruit naar voren gekomen.

"Het plangebied ligt (volgens de CHK – cultuurhistorische kaart) in een dijkstructuur (aangelegde (veen)polderdijk). Bij een dijkstructuur is openheid en het behoud van doorzichten gewenst. Echter omdat er vroeger ooit een woning heeft bestaan en er in enige mate sprake is van clustervorming als je de bebouwing van de overzijde meerekent kan uiteindelijk worden ingestemd met de locatie voor een nieuwe woning. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets (zie bijlage 1 van het bijgevoegde verzoek) is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning de doorzichten blijven bestaan.

Verder achten wij het noodzakelijk dat de gemeente met een visie komt op de Meerweg, waarin aangeven wordt waarom deze woning kan worden ingepast. Dit om te voorkomen dat de Meerweg wordt vol gebouwd, iets wat bij een dijkstructuur duidelijk niet de bedoeling is.

Voor inpassing van deze woning is een ontheffing nodig van artikel 1.1.1, lid 1 juncto artikel 1.3.1, sub d voor de bouw van een woning in of aansluitend op een bestaande bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek."

Visie Meerweg

De Meerweg loopt van het kruispunt met de Kampweg tot aan het Tjeukemaar (Rohel, Ouwsterhaule en Ouwster-Nijegea). Rohel is een dorp aan een weg en aan de Rohelsterwilde liep de Meerweg waar van oudsher ook bebouwing aanwezig was. Dit betroffen arbeiderswoningen voor de ontginning van het veen. In 1934 is het Wide drooggemalen en zijn er langzamerhand meerdere ontwikkelingen langs de Meerweg en ook in het drooggemalen gebied ontstaan.

De Meerweg kan worden onderscheiden als een aangelegde (veen)polderdijk waarbij aan de noorzijde van de Meerweg sprake is van enige clustervorming, naar het zuiden toe wordt de structuur open en is vanaf de kruising met de Kwekerijweg geen sprake meer van clustervorming. Dit betekent dat verdichting van de Meerweg vanaf deze kruising, sowieso in verband met het behoud van de openheid in het buitengebied niet is toegestaan.

Zoals gezegd is er tussen de kruising met de Kampweg/Heerenweg in enige mate sprake van clustering waardoor een toevoeging van een woning mogelijk is.

De afweging is echter niet alleen gekoppeld aan de stedenbouwkundige/landschappelijke impact maar ook een argument is het feit dat er in het verleden een woning heeft gestaan. De afweging redeneert ook vanuit die situatie en daarbij is gekeken in hoeverre het herbouwen teveel ten koste zou gaan van heersende stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit (nr. 6 ontbreekt ook in de rij). De visie op het landelijk gebied uit het bestemmingsplan blijft nog steeds overeind dat in beginsel geen nieuwe woningen worden toegestaan in het buitengebied. De visie op de Meerweg is dan ook dat deze woning als inpasbaar wordt beschouwd, ergens aan de Meerweg vooralsnog niet.

Communicatie

Verzoeker is van de beoordeling op de hoogte gesteld tot nu toe en wordt van het raadsbesluit op de hoogte gesteld. Principebesluit wordt bekend gemaakt via de website.

De verzoeker wordt geadviseerd niet eerder een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw in te dienen nadat duidelijkheid is over het afgeven van de ontheffing door de provincie. Op dit moment bestaat geen mogelijkheid om de bestemming in het in procedure zijnde bestemmingsplan aan te passen, vanwege de procedurele planning aangaande dit plan.

Financiën, risico's en beheersmaatregelen

Het verzoek is een particulier initiatief. De kosten van de behandeling van het verzoek, de vervolgaanvraag (met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing) en gebruiksverandering en bouw worden door de initiatiefnemer gedragen.

Indien geen ontheffing door GS wordt afgegeven kan er geen omgevingsvergunning worden verleend en kan de bestemming uiteindelijk ook niet worden aangepast in een woonbestemming.

Beleid- en regelgeving

Op grond van de beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied blijft het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) van toepassing op het buitengebied, uitgezonderd de wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplicht en nadere eisen. Het toetsingskader blijft derhalve hetzelfde.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" is meegenomen als toekomstig, maar reeds beleid in voorbereiding.

Tevens zijn de provinciale beleidskaders meegenomen betreffen 'Streekplan Fryslân, 2007' en de Verordening Romte Fryslân.



Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Hernieuwd verzoek d.d. 8 oktober 2012;
2. Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied, het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planid=NL.IMRO.0051.BVJRE13SKARSTERLAN-VA01 ;
3. Fragment voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân"
4. Fragment VRF;
5. Collegebesluit en brief (a) d.d. 5 maart 2012;
6. Concept-principebesluit d.d. 5 maart 2013 met bijbehorende advies.
7. Ambtelijk advies provincie.
8. Memo d.d. 21 maart 2013, behandeld in commissie Ruimte en Beheer, d.d. 10 april 2013 met bijlagen.
9. Memo d.d. 28 mei 2013, behandeld in commissie Ruimte en Beheer, d.d. 12 juni 2013 met bijlagen.
10. Situatieschets.

Behandeling raadscommissie / aangekondigde amendementen en/of moties

-

Aanvullende reactie college n.a.v. commissiebehandeling

-

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

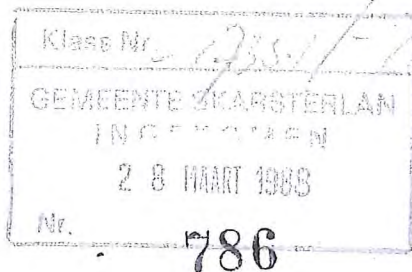
de secretaris,
G.N.M. de Wolff

de burgemeester,
M. Looman-Struijs



Bijlage 2

Stukken geschiedenis in chronologische volgorde



Makelaars en taxateurs
in onroerende goederen

Aan het College
van B & W.,
Postbus 101,
8500 AV HEERENVEEN.



In samenwerking met
Makelaardij Groningen BV
Makelaardij Drenthe BV

Direkteur: P. A. Kraak
K. R. Poststraat 17
Postbus 202
8440 AE Heerenveen
Telefoon 05130-27474

Friesland Bank nr. 29.60.01.716
Gironr. Bank 811542

Heerenveen, 23-3-1988

Edelachtbaar College,

Namens de eigenaar, Oldebooms Houthandel te Zelhem,
verzoeken wij U medewerking te willen verlenen tot
het verkrijgen van een bouwbestemming op het terrein
Ouwsterhaule Meerweg 6, kad. bekend: Gemeente Langweer,
Sektie B, nrs. 3686 en 3798 totaal groot ca. 33.08 are.

Het perceel is bebouwd geweest, thans staat er nog een
bouwval.

De eigenaar wil graag op dit perceel één of meerdere
woningen bouwen.

In afwachting van Uw antwoord, verblijven wij,

hoogachtend,
Mak. "FRIESLAND"
M.F. Flapper.

r. tv.	I a.z.	II r.o.	III i.o.	IV valz.	f
estel		1			
mer		95/3			

gemeente skarsterlân gemeentehuis journe

Voorstel voor college van B & W	Portef.houd.		Registr.nr. :
	W. Hoorstra		Class. nr. :
Onderwerp; verzoek om medewerking tot bouw op het perceel Meerweg 6 te Ouwsterhaule.	paraaf chef		Steller : R. Akkerman
	buro	afd.	Afdeling : II
			Datum : 11 april 1988
			Uiterste datum: behand. in B&W

AROB-publikatie	ja/nee op	Behandelen in raads-commissie	ja/nee
Publikatie wenselijk/toegestaan	ja/nee op	Raadsvergadering van	XX

Eindadvies gezien door:	A.Z.	R.O.	I.O.	Welz.	Fin.	G.W.	

Eindadvies:

U wordt voorgesteld medewerking te verlenen voor de bouw van één woning onder afbreking van de huidige bouwval.

toelichting z.o.z. en/of vervolgblad

beoordeling	burg.	weth.	weth.	weth.	weth.	secr.
akkoord						
bespreken						

Akkoordagenda
Besluit vergadering d.d. 22 April '88, nr.: 39.

Makelaardij Friesland verzoekt u, namens een cliënt, in principe medewerking te verlenen aan de bouw van één of meer woningen op het perceel Meerweg 6 te Ouwsterhaule. In het verzoek wordt gesproken over 2 kadastrale nummers welke inmiddels tot één nummer zijn samengevoegd.

Het betreffende perceel ligt binnen de grenzen van het vastgestelde doch nog niet onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Doniawerstal. De grond heeft de bestemming van "agrarisch gebied klasse A" waarop geen woningen mogen worden gebouwd. De bestaande "woning" is destijds wegbestemd.

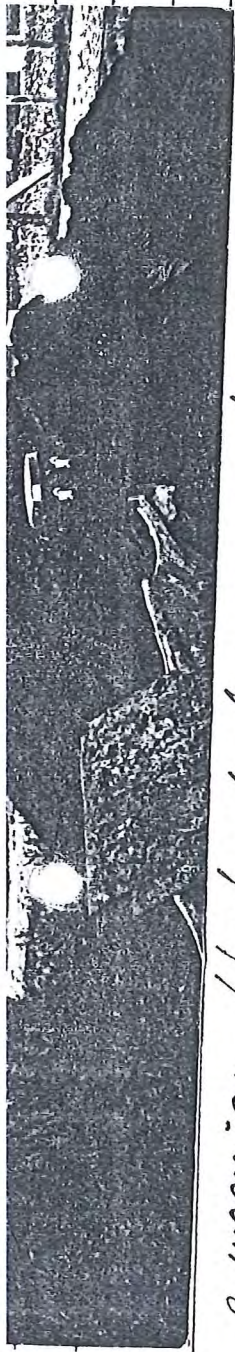
Het beleid tot nu toe, het zogenaamde Haskerlandse beleid, is er op gericht om in die situaties waarbij een woning is wegbestemd maar nog wel aanwezig is (c.q. krot of bouwval) medewerking te verlenen aan herbouw. Het overgangsrecht is niet van toepassing omdat daarin wordt gesproken van gedeeltelijke vernieuwing of geheel bij calamiteit.

Het onderhavige verzoek kan de toetsing aan het "Haskerlandse beleid" doorstaan. Wij zijn echter wel van mening dat de eventuele medewerking beperkt dient te blijven tot één woning welke qua schaal dient te passen in de omgeving (beleid woningbouw in het buitengebied).

Hiertegen bestaan ons inziens geen planologische dan wel andere bezwaren. De medewerking zal bestaan uit het nemen van een voorbereidingsbesluit en de artikel 50-procedure.

Resumerend stellen wij u voor de makelaardij te berichten dat in principe medewerking verleend kan worden voor de bouw van één woning, qua schaal passend in de omgeving, onder afbreking van de huidige bouwval.

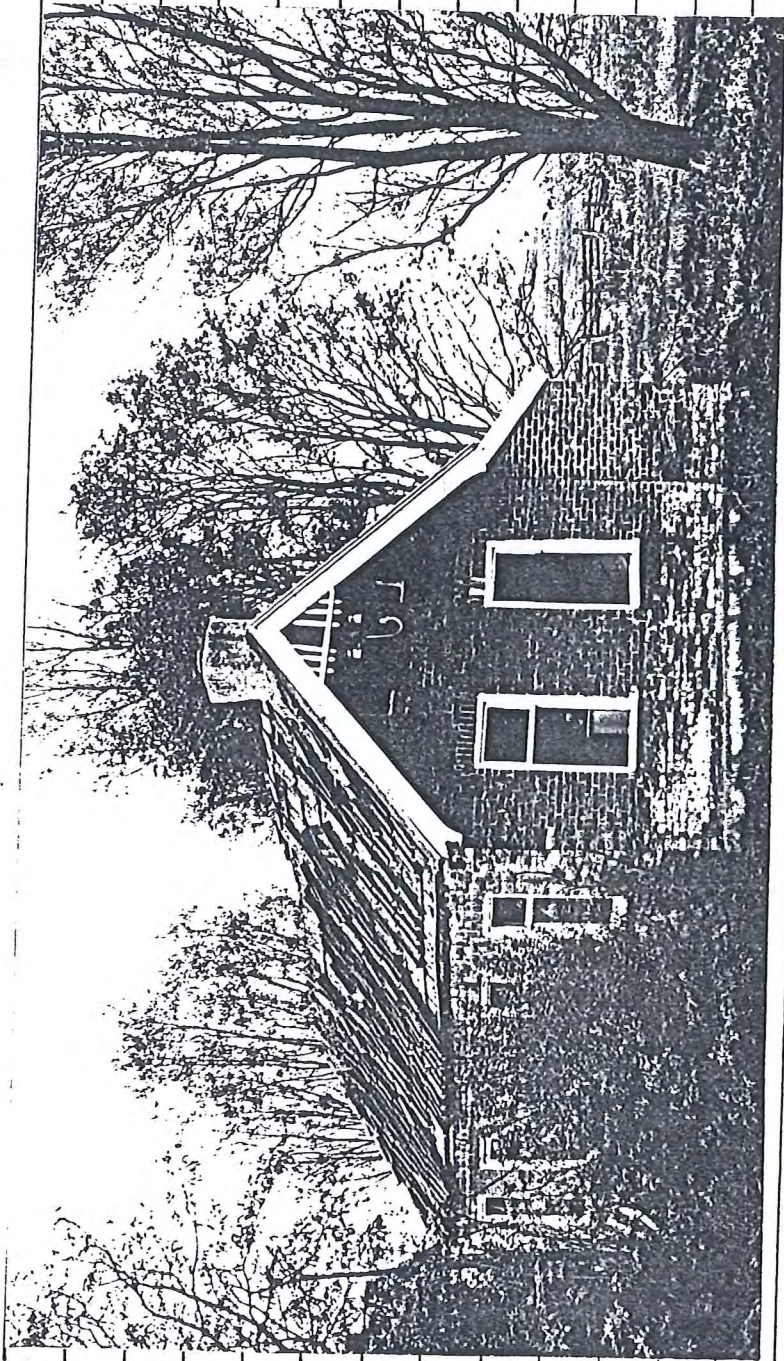
De concept-brief volgt naar aanleiding van uw besluit in deze.



2 woningen / bestond als eigenershuis

III

Dikwille 1984



oude woning klein (krot.)
overgangsbepaling. Huus agr. gebied. A



549.000

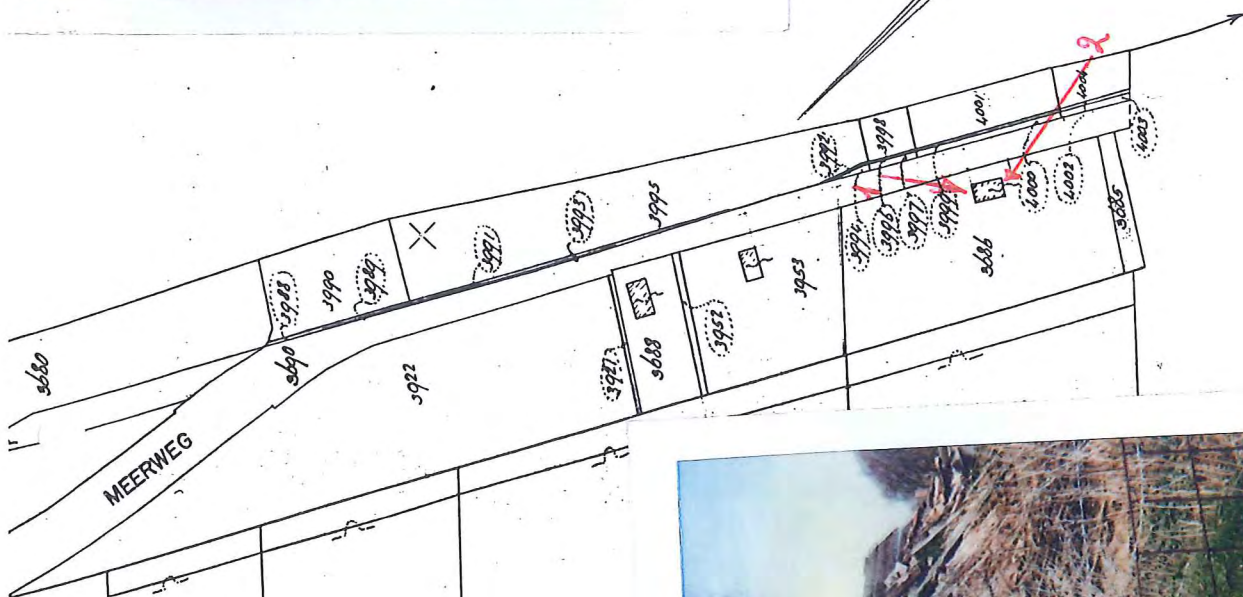
situatie Duisterhaule
koud. dem. Landweer
sectie B.
schaal 1-2000.

MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDERING

**DIENT VAN HET KADASTER EN
DE OPENBARE REGISTERS**

DIRECTIE FRIESLAND

JAN 1976



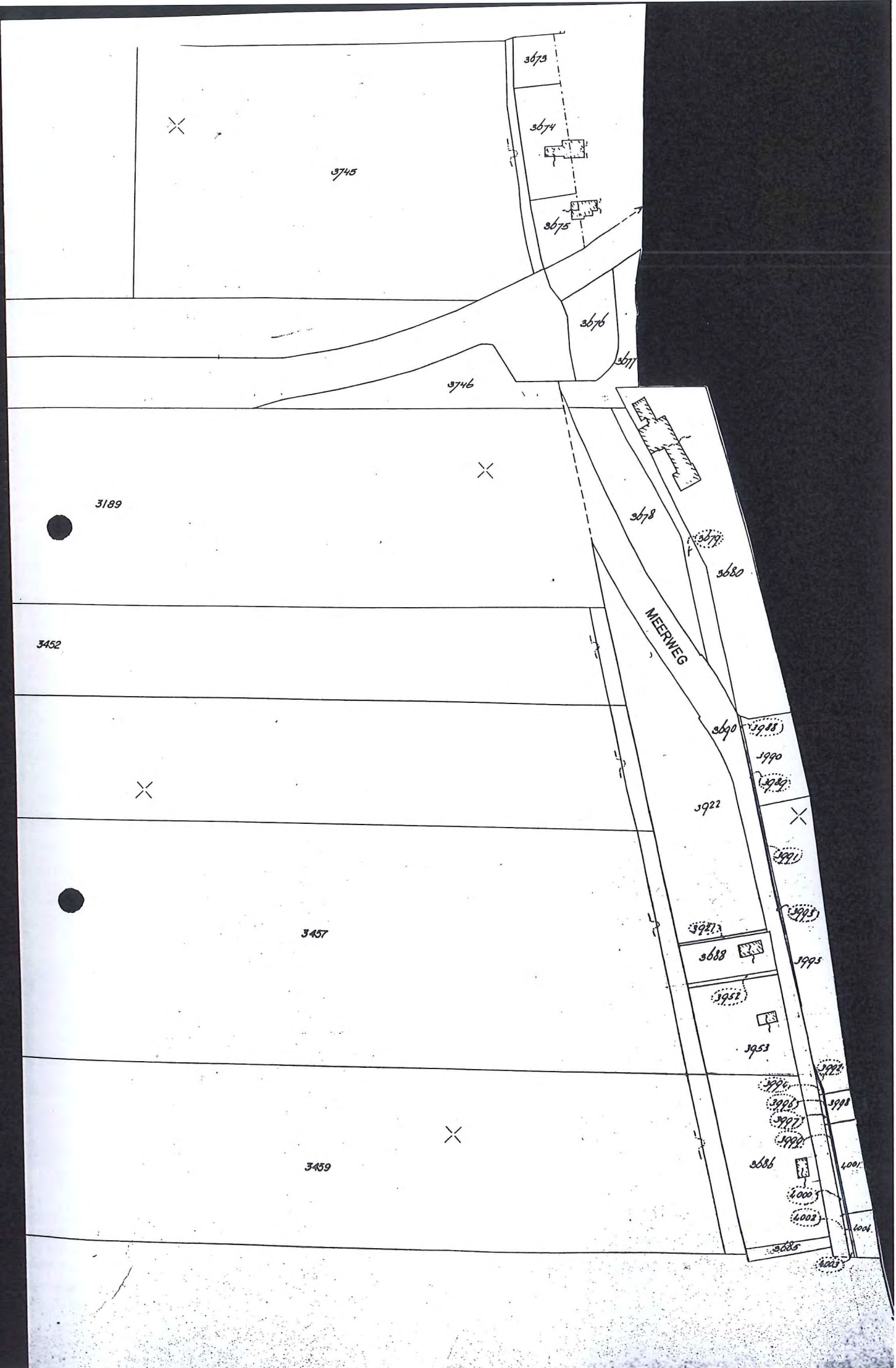
MEERWEG

PLATE 1

Artikel: 97,15

VRUCHTGEBRUIKER
ERFPACHTER
RECHT VAN OPSTALHOUDER .
BEZITTER VAN HET RECHT
VAN GEBRUIK EN BEWONING
DEKLEMD MEIER

Kadaster nr. 84 (binnevel) 409606F



HEERENWEG

3746

3677

X

X

3189

3452

X

3457

X

3458

3459

X

MEERWEG

3678

3679

3680

3922

3690

3925

3926

3927

3928

3929

3930

3931

3932

3933

3934

3935

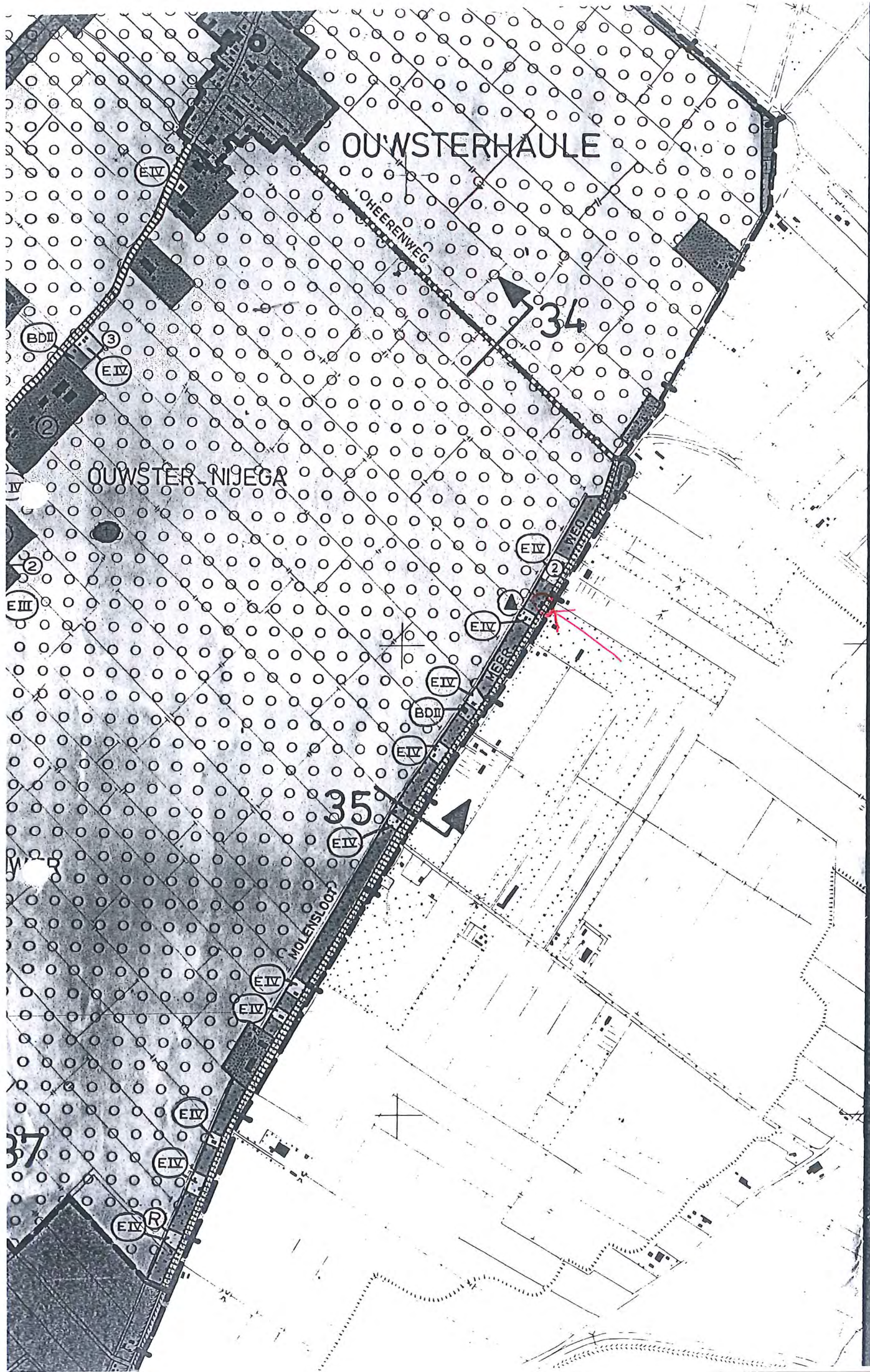
3936

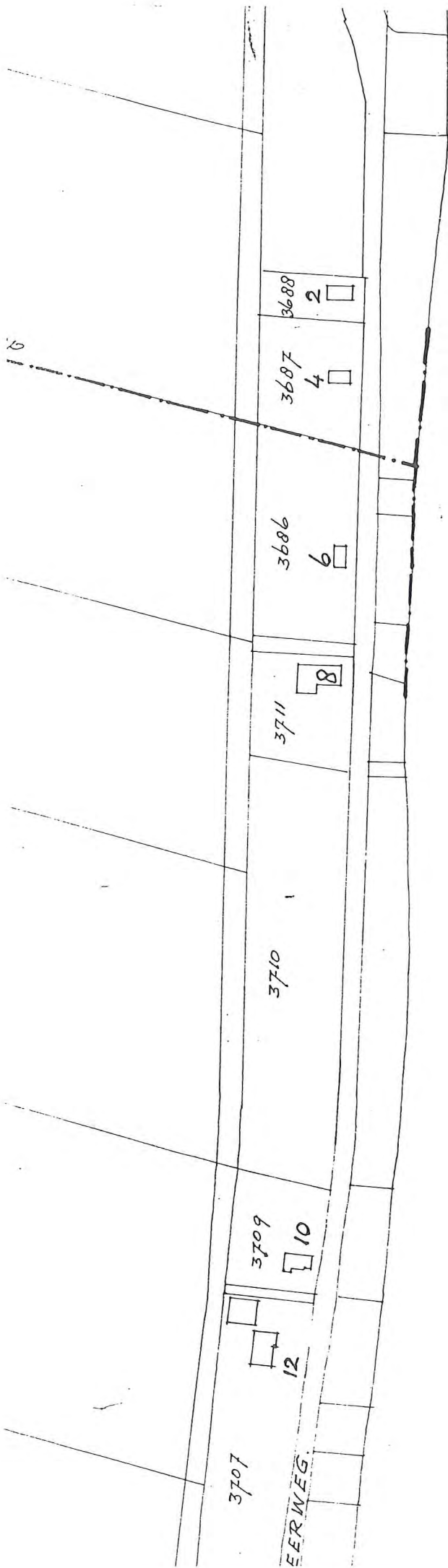
3937

3938

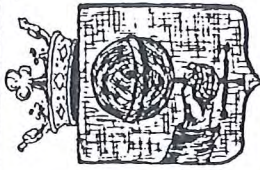
Kud. Gm. Langweer
sectie B, m 3686

St.





KAD. GEMEENTE LANGWEER
SECTIE B.

		GEMEENTEWERKEN DONIAWERSTAL	
onderdeel		KADASTRALE SITUATIE OUDSTER-NIEGA.	
onderdeel HUISNUMMERING opmerkingen	aantal bladen	datum DEC. 1980	getek. H.d.Gh.
	bladnr	gewijz. DEC. 1983	gezien.
	schaal 1-2000		tekening nr 1



gemeente skarsterlân gemeentehuis joure

Makelaardij Friesland
t.a.v. de heer M.F. Flapper
Postbus 202
8440 AE HEERENVEEN

JOURE,
Ons kenmerk
Onderwerp

27 april 1988.
II-E.
Bouw woning.

Geachte heer,

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 23 maart 1988 betreffende eventuele bebouwing van het perceel plaatselijk bekend als Meerweg 6 te Ouwsterhaule berichten wij u het volgende.

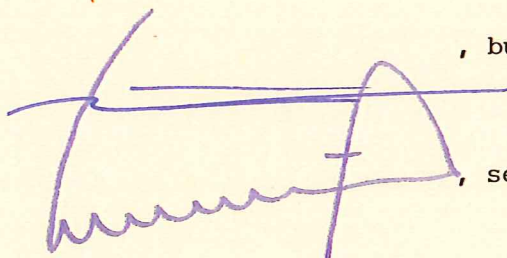
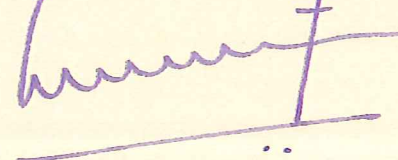
Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan de bouw van één huis op genoemd perceel.

De woning zal qua schaal en aanzien dienen te passen in de omgeving. De eventuele medewerking zal bestaan uit het, door de gemeenteraad, vaststellen van een voorbereidingsbesluit en daaropvolgend het voeren van de zogenaamde artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening-procedure.

Alvorens hiertoe over te gaan dient een concrete bouwaanvraag bij ons te worden ingediend.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

 , burgemeester.
 , secretaris.

In behandeling bij: R. Akkerman.

VERZOEKE BIJ BEANTWOORDING DATUM EN KENMERK TE VERMELDEN

CORRESPONDENTIE-ADRES POSTBUS 101, 8500 AC JOURE
TELEFOON GEMEENTEHUIS JOURE 05138-12841 - POSTREKENING GEMEENTE SKARSTERLAN 867384
BANK: N.V. BANK VOOR NEDERLANDSE GEMEENTEN 'S-GRAVENHAGE, REK.NR. 028.50.19.503
RABOBANK JOURE, REK.NR. 3347.61.700

Burgemeester en Wethouders
Postbus 101
8500 AC Joure

8 juni 1994

GEN. SKARSTERLAN				
Class.n ^o : -1.733.21				
Ontv.: 9 JUN 1994			ww	
Nr. 90060161 9			outw.	
Rappel: 28/7				240

Geachte Heren,

Hierbij doe ik een aanvraag voor een bouwvergunning van een woning op Meerweg 6, te Ouwster Nijega, Kad.n^o. B.3686. Op deze plek heeft vroeger een woning gestaan, waarvan nu de fundamenteën nog aanwezig zijn. Volgens dhr. Zijlstra is hiervoor een wijziging nodig in het bestemmingsplan.

Mijn inzien's zijn hiervoor genoeg redenen, omdat er te laatste tijd nogal wat bouwactiviteiten zijn op de Meerweg, zoals :

 nieuwbouw op nr. 4
 Ten Boom op nr 12
 Nieuwbouw op nr 12

In de hoop dat ons verzoek positief behandeld wordt,

Met vriendelijke groeten

Van Tam H.A. Blacquièrre

ADVIES AAN COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Portefeuillehouder	Registratie nr. : 94060161
Wethouder M. Jelsma	Classificatie nr. : -1.733.21
	Rappel datum : 28/7
	Steller : J.L. Haks
Onderwerp	Afdeling : Ontwikkeling
Principe verzoek om planologische medewerking bouw woning aan de	Datum : 15 juni 1994
Meerweg 6 te Ouster-Nijega.	Paraaf afd. hoofd : <i>WJ</i> datum 20-6
	Paraaf sectorcontr: datum
	Paraaf sectordir. : <i>WJ</i> datum 24-6

Behandeling in:	Openbaarheid (wegwijzer 17.9)
o vergadering b&w uiterlijk	o openbaar via publikatie
o raadscommissie datum	o openbaar via commissie/raad
agendapunt/mededeling	o niet openbaar
o raadsvergadering datum	x openbaar via besluitenlijst
ing.stuk/meded./agendapunt/begr.wijz.	

Medeparaferen door	o ontw.	o mil.	o poi	o id	o wz	o bz
	o beh.	o bt	o fin.	o vb	o sz	

Ontwerp besluit

Het verzoek om planologische medewerking voor de bouw van een woning aan de Meerweg 6 te Ouster-Nijega, af te wijzen.

Samenvatting

De familie H.A. Blacqui re te *Do* vraagt of de gemeente in principe bereid is planologische medewerking te verlenen voor de bouw van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Langweer, sectie B, nummer 3686, plaatselijk bekend Meerweg 6 te Ouwster-Nijega.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" v.m. gemeente Doniawerstal is bedoeld perceel aangewezen voor "Agrarisch gebied A". Op gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de planvoorschriften geen gebouwen toegestaan. Het verzoek voldoet evenmin aan de eisen van de Notitie "Bouwen en wonen in het buitengebied".

In 1989 is voor hetzelfde perceel door GS een verklaring van geen bezwaar geweigerd (zie bijlage). (De bouwactiviteiten waar aan gerefereerd wordt waren in overeenstemming met het bestemmingsplan zie kaart)

Gelet op bovenstaande adviseren wij u het verzoek af te wijzen.

	Burg.	Weth.	Weth.	Weth.	Weth.	Secr.
Akkoord	<i>CM 27/6</i>	<i>W 27/6</i>	<i>M 27/6</i>	<i>W 27/6</i>	<i>W 27/6</i>	<i>W 27/6</i>
Bespreken						
Akkoordlijst						
Besluit vergadering	datum	<i>1-7-94</i>	nr.	<i>8</i>		

De familie H.A. Blacquièrre vraagt of de gemeente in principe bereid is planologische medewerking te verlenen voor de bouw van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Langweer, sectie B, nummer 3686, plaatselijk bekend Meerweg 6 te Ouwster-Nijega.

In het bestemmingsplan "Buitengebied " v.m. gemeente Doniawerstal is bedoeld perceel aangewezen voor "Agrarisch gebied A". Op gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de planvoorschriften geen gebouwen toegestaan. Het verzoek voldoet evenmin aan de eisen van de Notitie "Bouwen en wonen in het buitengebied".

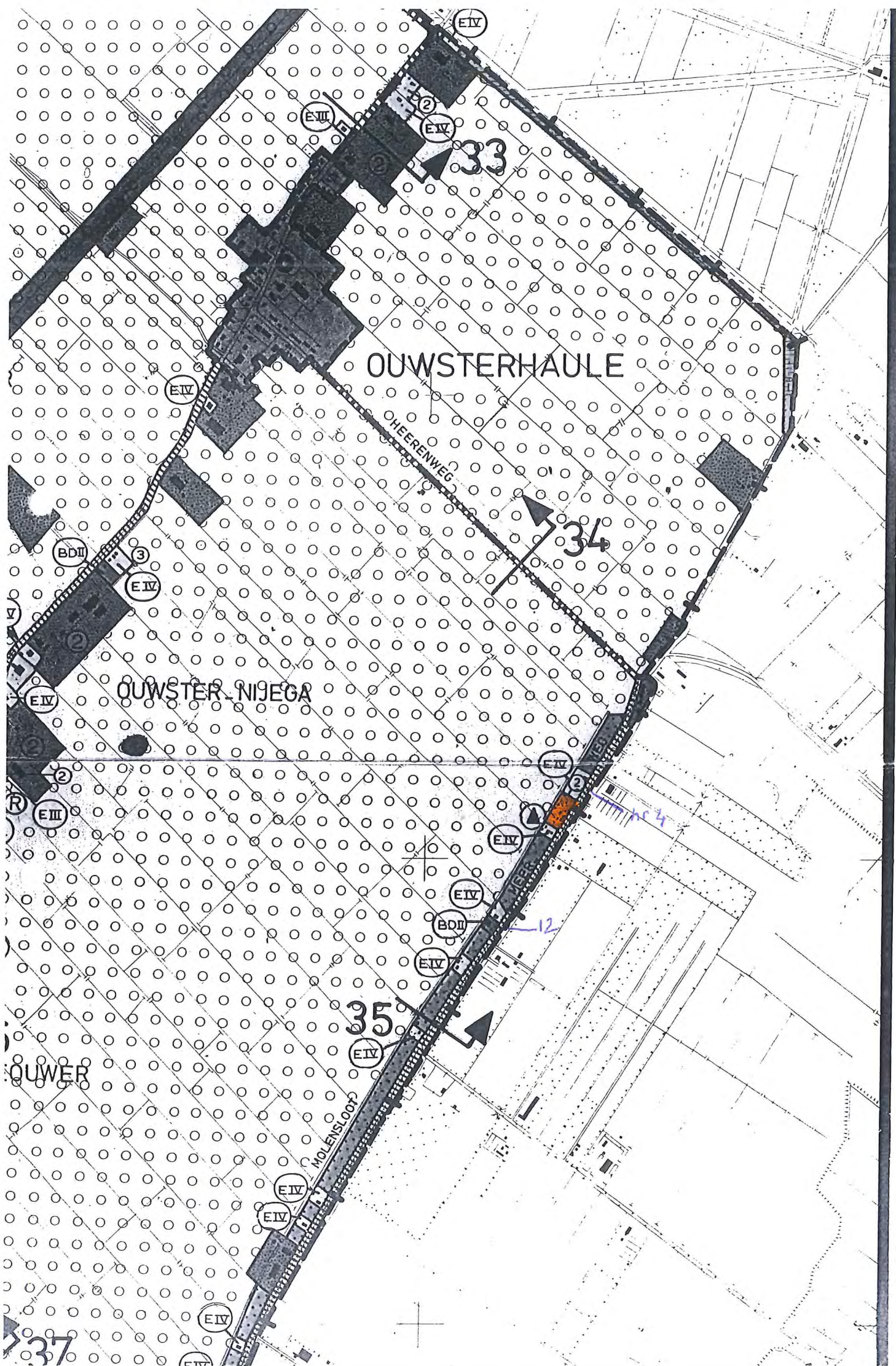
In 1989 is een verklaring van geen bezwaar ingevolge artikel 19 WRO en artikel 50, lid 8 van de Woningwet voor de bouw van een woning aan de Meerweg 6 te Ouwster-Nijega ter vervanging van een afgebroken -oude- woning, waarvan de fundamenteen en restanten van metselwerk nog zichtbaar zijn in het terrein afgewezen door Gedeputeerde Staten.

Daarbij werden de volgende argumenten gehanteerd:

Het terugbrengen van de woonfunctie in het betreffende landelijk gebied werd gekoppeld aan het beleidsstandpunt. Het bestemmingsplan is op 5 november 1988 door het Kroonbesluit onherroepelijk geworden. In het Kroonbesluit is geen indicatie opgenomen om het bestemmingsplan ten aanzien van niet-agrarische woonbestemmingen te verruimen. Beleid dat er op gericht is, om daar waar een woning is wegbestemd, maar waar nog resten aanwezig zijn, planologische medewerking te verlenen aan nieuwbouw wordt door de provincie niet erkend, daar dit niet in de Commissie van Overleg aan de orde is geweest. Verder werd er op gewezen dat een eventuele verdichting van de bebouwing landschappelijk ongewenst is. Tenslotte werd het ontbreken van functionele binding van de aanvrager genoemd.

Gedeputeerde Staten weigerde in een vergelijkbaar geval, ook een verklaring van geen bezwaar voor de bouw van een woning aan de Meerweg 14a/16. De toenmalige aanvrager heeft vervolgens tevergeefs een bezwaar ingevolge de Wet AROB ingediend.

Gelet op bovenstaande: negatief advies.



Ter kennisneming aan: ontw.

Gemeente Skarsterlân
Gemeentehuis Herema State
Postbus 101, 8500 AC Joure
Telefoon 05138-81234
Fax 05138-13684

Gemeente
SKARSTERLÂN

JOURE

H.A. Blacquièrre



7 juli 1994

Kenmerk: 94060161/ontw-N

In behandeling bij: de heer J.L. Haks (doorkiesnummer: 81332)

Onderwerp: Bouw woning Meerweg 6 te Ouwster-Nijega

1 bijlage

Geachte familie,

Naar aanleiding van uw brief van 8 juni 1994, waarin u om planologische medewerking vraagt om bouw van een woning aan de Meerweg 6 te Ouwster-Nijega mogelijk te maken, delen wij u het volgende mee.

Het bedoelde perceel kadastraal bekend gemeente Langweer, sectie B, nummer 3686 is in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Doniawerstal aangewezen voor agrarische gebied klasse A. Bouw van een woning is in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften. Evenmin past het verzoek in het in de Notitie "Bouwen en Wonen in het Buitengebied" vastgestelde beleid ten aanzien van nieuwe woningbouw. In deze notitie is vastgelegd, dat in het buitengebied geen nieuwe woningbouw zonder functionele binding mag plaatsvinden.

U refereert verder aan de fundamenteën die nog resteren van de woning die daar vroeger heeft gestaan. Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan, de beleidsuitgangspunten van de gemeente, het ontbreken van dringende redenen om ter plaatse te wonen en de recente negatieve beslissingen van Gedeputeerde Staten in gelijksoortige gevallen, hebben wij besloten planologische medewerking voor de bouw van een woning aan de Meerweg 6 te Ouwster-Nijega te weigeren.

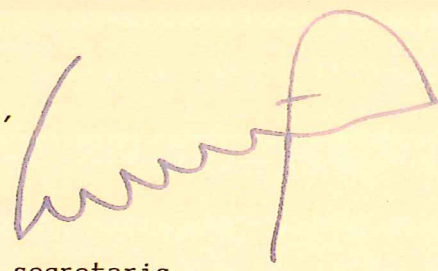
Indien u, ten aanzien van ons besluit om geen planologische medewerking te verlenen aan de bouw van een woning, in beroep wilt gaan, verwijzen wij u naar de bijlage.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,


loco-burgemeester


secretaris

Datum verzending: **07 JULI 1994**

ONDERBOUWING HERBESTEMMING KAVEL ROHEL

VERZOEK HERBESTEMMING KAVEL T.B.V. DE BOUW VAN EEN WONING

GEMEENTE SKARSTERLAN stuknummer 2011.6803 3^o ex.

Ontvangstdatum: 09-12-2011
Behandelend ambtenaar: vergunningen
Streefdatum: 20-01-2012
Classificatienummer: -1.731.21
Cluster vergunningen



Huidige situatie met nog aanwezige fundering

Opdrachtgever/eigenaar/aanvrager:

De heer J.J. van der Veen
Meerweg 5
8507 CA Rohel

INHOUD

Art. nr.	Omschrijving	blz.
1.	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT. 1.1 Aard van het verzoek 1.2 Huidige situatie	3
2.	VIGEREND BELEID 2.1 Vigerend beleid Provincie 2.2 Vigerend beleid Gemeente 2.3 Geldend bestemmingsplan	4
3.	TOEKOMSTIG BELEID 3.1 Toelichting beleid Provincie 3.2 Toekomstig beleid Gemeente 3.3 Gewenste situatie Meerweg	5
4.	SAMENVATTING BELEIDSUITGANGSPUNTEN EN TOETSINGSCRITERIA 4.0 Criteria 4.1 Historie 4.2 Ruimtelijke situatie 4.3 Behoefte naar bouwmogelijkheden 4.4 Economische haalbaarheid	6
5.	TOETS EN CONCLUSIE 5.1 Toets aan de criteria 5.2 Behoefte aan bouwmogelijkheden 5.3 Economische haalbaarheid 5.4 Eindconclusie	7
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	8

1. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT.

1.1 Aard van het verzoek

Inleiding:

In dit rapport wordt het verzoek om herbestemming van een kavel aan de Meerweg Rohel toegelicht en beargumenteerd.

Algemeen:

Het gaat om de kavel ten noordwesten van de Meerweg tussen de percelen Meerweg 4 en Meerweg 8 Rohel. Deze kavel heeft de bestemming agrarisch gebied. De belendende percelen hebben een woonbestemming.

Achtergronden:

Het perceel is op 17 oktober 2008 door de opdrachtgever/aanvrager aangekocht, koopcontract SP23545.

In de koopakte wordt het gekochte perceel als volgt omschreven:

"Een perceel met opstallen, erf en tuin plaatselijk bekend Meerweg 2, 8514 CA Ouwsterhaule, kadastraal bekend gemeente Langweer sectie B nummer 3686, groot achtentwintig are dertig centiare (2830 m2).

1.2 Huidige situatie

Gebruik:

Afgelopen jaar is het terrein van de voormalige woning opgeschoond. De nog aanwezige funderingen liggen er vervallen bij en rommelig bij.

Het terrein wordt beperkt onderhouden door af en toe te maaien.

De eigenaar zoekt een meer doelmatige en passende bestemming.



Aanwezige fundering

2. VIGEREND BELEID.

2.1 Vigerend beleid Provincie

Streekplan Fryslân 2007

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 13 december 2006 het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld.

Belangrijk uitgangspunt van het beleid is het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Daarmee geeft het ruimtelijke sturing aan de uitvoering van provinciaal en regionaal beleid. Verder is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen.

2.2 Vigerend beleid Gemeente

Het beleid voor het buitengebied van de gemeente is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Skarsterlân.

Voor dit verzoek zijn vooral van belang Artikel 4 Agrarisch gebied (huidige bestemming) en Artikel 8 Wonen (gewenste bestemming). Bij Agrarisch gebied is bij beschrijving in hoofdlijnen een deel gewijd aan Beleidskeuze, bij Wonen zijn uitsluitend de bestemmingen aangegeven.

2.3 Perceel Meerweg

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Skarsterlân (Plankaart blad 8) en heeft de bestemming agrarisch gebied.



Terrein met restant fundering en bomen.

3. TOEKOMSTIG BELEID.

3.1 Toekomstig beleid Provincie

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Deze provinciale verordening, vastgesteld door Provinciale Staten op 15 juni 2011 stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarbij gaat het om het beleid aangegeven in het streekplan. Bij de wijze van regeling is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

Hoewel het niet om specifiek nieuw beleid gaat wordt wel een dynamische omschrijving gegeven over het begrip ruimtelijke kwaliteit namelijk:

"... waarde toevoegen, samenhang, rust, meer dan gebouwen alleen, logica, een kwestie van ordenen, geschiedenis- heden en verleden, weten waar je bent, samen optrekken".

De verordening is alleen van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen. Uit de verordening sec volgt dus niet de plicht om bestaande bestemmingsplannen aan te passen. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is daarmee dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Een belangrijk aandachtspunt is een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing.

3.2 Toekomstig beleid Gemeente

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt de beleidkeuze als volgt gemotiveerd:

Artikel 4 Agrarisch gebied

4.2 Beschrijving in hoofdlijnen

b Uitvoering

Beleidskeuze

"Gekozen is voor het kunnen ontwikkelen van agrarisch karakter van het gebied, de handhaving en versterking van het ruimtelijk beeld en de ontwikkeling van voorzieningen voor dagrecreatie".

Bij de paragraaf over wonen is geen beleidskeuze benoemd, daarom hier de uitwerking daarvan, de doeleindenomschrijving.

Artikel 8 Wonen

8.1 Doeleindenomschrijving

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- bestaande recreatieve bewoning

3.3 Gewenste situatie Meerweg

Om voor dit perceel een bestemming te zoeken passend binnen het beleid van provincie en gemeente is aansluiting gezocht bij de beleidsuitgangspunten van geformuleerd beleid. Deze komen uit de Provinciale Verordening Romte Fryslân en het bestemmingsplan Buitengebied Skarsterlân.

Uit de provinciale verordening: waarde toevoegen, samenhang, logica en geschiedenis. Verder ook landschappelijke inpassing.

Uit het bestemmingsplan: ontwikkeling en versterking van het ruimtelijk beeld, doelmatig gebruik en goede landschappelijke inpassing.

4. SAMENVATTING BELEIDSUITGANGSPUNTEN EN TOETSINGSCRITERIA.

4.0 Samenvatting beleidsuitgangspunten

Afgeleid uit het provinciaal beleid:

1. waarde toevoegen, samenhang, logica en geschiedenis

Afgeleid uit het gemeentelijk beleid:

2. ontwikkeling en versterking van het ruimtelijk beeld
3. een goede landschappelijke inpassing

4.1 Toetsingscriteria

Evenals de beleidsuitgangspunten is ook voor de toetsingscriteria aansluiting gezocht bij de provinciale verordening en het bestemmingsplan van de gemeente. Beide hebben een procedure doorlopen en zijn vastgesteld. Voor vergelijkbare situaties zijn in het bestemmingsplan ten behoeve van het stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstellingen bij toepassing van wijzigingsbevoegdheid, toetsingscriteria geformuleerd. Een afweging van deze toetsingscriteria heeft daarmee al plaatsgevonden bij de procedure van het bestemmingsplan.

Verder is in het bestemmingsplan Buitengebied Artikel 8 Wonen een vrijstellingsbepaling opgenomen voor het gebruiksvoorschrift, indien strikte toepassing van dat voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Analoog aan dit artikel zou dit ook voor dit perceel kunnen gelden.

De afgeleide toetsingscriteria;

- ruimtelijk beeld;
- gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- verkeershinder
- doelmatig gebruik



Satelliet foto

5. TOETS EN CONCLUSIE

5.1 Toets aan de criteria

Motivatie in volgorde van de toetsingscriteria:

- ruimtelijk beeld:
In de nieuwe situatie is een woning gesitueerd op de plek van de vroegere woning, in de rooilijn van de naastliggende woningen met onderlinge afstanden van ongeveer 40 meter.
De nokrichting is gekozen haaks op de weg. Maat en ritme van het bestaande straatbeeld wordt gevolgd. Door handhaving van enkele bestaande bomen en het planten van nieuwe hagen ontstaat een logische inpassing die recht doet aan de samenhang en de geschiedenis. Een rommelige situatie wordt omgezet in een toegevoegde waarde en een versterking van het ruimtelijk beeld.
Zie bijlage 1 Landschappelijk inpassingplan.
- gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:
De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet beperkt. De afstand van de nieuwe bebouwing bedraagt ongeveer 40 meter waardoor er vrij zicht blijft naar het open landschap. De direct aansluitende gronden zullen open en groen blijven.
- verkeersshinder
Door de bouw van één woning is er geen sprake van verkeersshinder, zelfs bij een beroep aan huis zal dit geen verkeersoverlast geven. Bovendien kunnen daar voorwaarden aan gesteld worden.
- doelmatig gebruik
Momenteel is het gebruik van het perceel zeer ondoelmatig. De restanten van de vorige woning kunnen aanleiding geven tot verdere verrommeling en ongedierte. Het grasveld rondom de oude woning wordt door de eigenaar enkele keren per jaar gemaaid om niet te laten woekeren. De eigenaar wil graag een bestemming aan het perceel geven die acceptabel is voor de omgeving en passend in het straatbeeld.

5.2 Behoeftte aan bouw mogelijkheden

Meerdere keren is aan de eigenaar gevraagd om dit perceel te bebouwen. Bebouwing zal in die behoefte voorzien.

5.3 Economische haalbaarheid

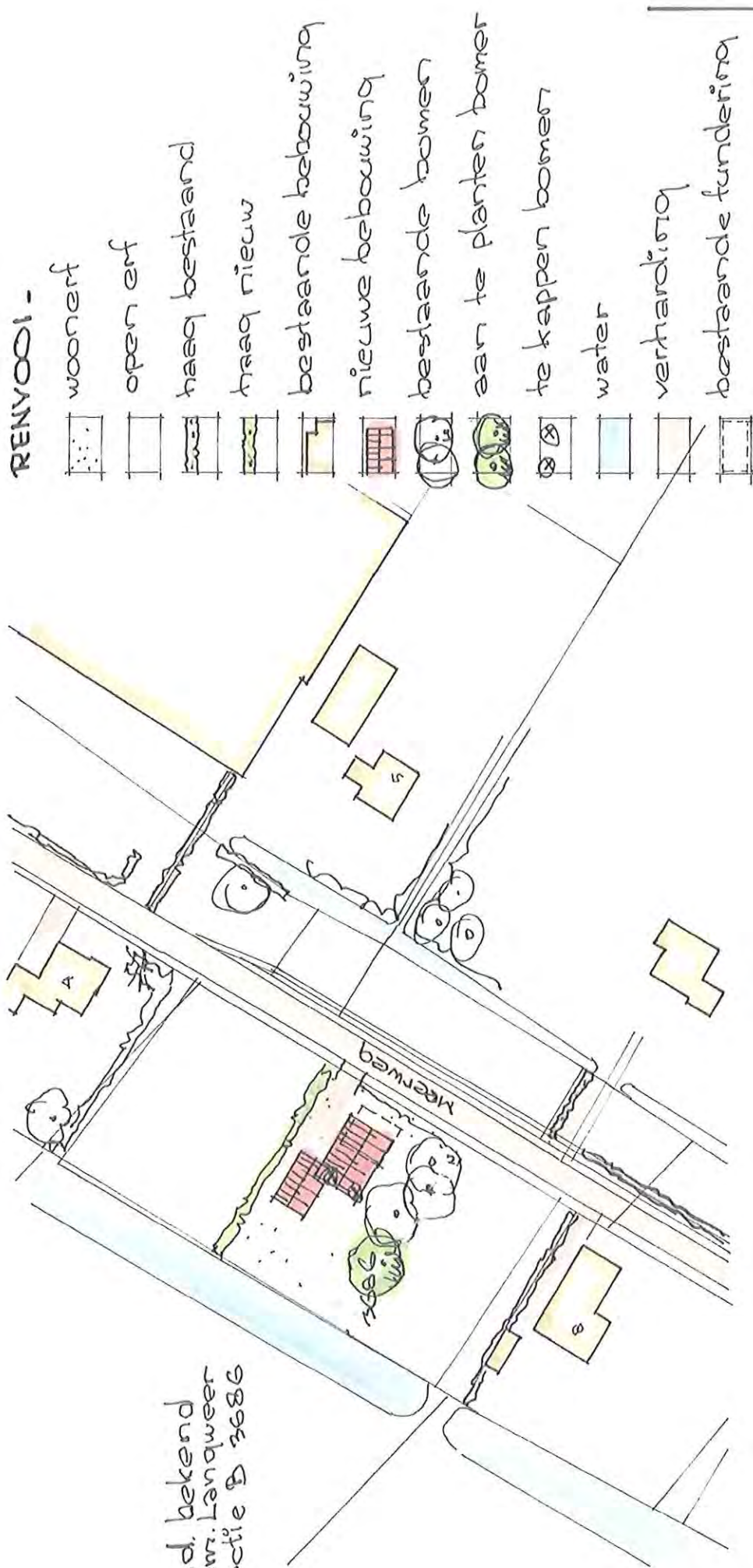
Het perceel is eigendom van de aanvrager/opdrachtgever. De kosten voor het bouwrijp maken zijn van dusdanige geringe omvang dat het plan als haalbaar kan worden aangemerkt.

5.4 Eindconclusie

De voorgestelde herbestemming van het perceel aan de Meerweg voor de bouw van een woning, eventueel met een beroep aan huis, is hiermee als passend te beoordelen binnen het huidige en toekomstig planologische beleid van provincie en gemeente.
Er zijn voldoende (specifieke) argumenten voor een verzoek aan B&W Skarsterlân om in te stemmen met deze herbestemming en dit met een planologische procedure mogelijk te maken.

Zuidlaren, 7 december 2011.
W. Bouma

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



RENYOOL -

woonerf

open erf

haag bestaand

haag nieuw

bestaande bebouwing

nieuwe bebouwing

bestaande bomen

aan te planten bomen

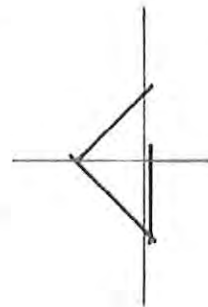
te kappen bomen

water

verharding

bestaande fundering

kad. bekend
gem. Lanquweer
sectie B 3686



BULAGE 1.

ROHEL

SCHAAL 1:1000

datum: 18-11-2011

HERBESTEMMING PERCEEL MEERWEG
LANDSCHAAPPELIJK INPASSINGSPLAN

Willem Bouma architect enb Zuidlaren

adres: Emmalaan 30
9471 KR Zuidlaren
mail: info@willembouma.nl
web: www.willembouma.nl
tel: 050-409 2761
06- 4532 7725

Ter kennisneming aan:

✓ Vergunningen, A. Flapper
Visie, G. Zaal



gemeente
Skarsterlân
Joure

W. Bouma
architect avb
Emmalaan 30
9471 KR ZUIDLAREN

Postadres
Postbus 101
8500 AC Joure

Bezoekadres
Herema State 1, Joure

t (0513) 481 234
f (0513) 413 684

info@skarsterlan.nl
www.skarsterlan.nl

De heer J.J. van der Veen
Meerweg 5
8507 CA ROHEL

7 maart 2012, kenmerk PV 20110030.maf

In behandeling bij mevrouw drs. A. Flapper, doorkiesnummer (0513) 481 234

Onderwerp: Principeverzoek herbestemming kavel voor nieuwe woning aan de Meerweg te Rohel

Geachte heer Van der Veen,

Naar aanleiding van uw verzoek tot de herbestemming van het perceel ten behoeve van de bouw van een woning plaatselijk bekend als Meerweg 5 te Rohel, kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, berichten wij u het volgende.

Uw verzoek hebben wij aangemerkt als planologisch verzoek.

Het door u ingediende verzoek, valt binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Skarsterlân", zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 februari 2001 en is goedgekeurd door GS (Gedeputeerde Staten) op 7 maart 2003. Het perceel is bestemd als "Agrarisch gebied". Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een ecologische verbindingzone en een waterloop. Op het perceel is tevens het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen), zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 oktober 2009, van toepassing.

Ons college heeft besloten in principe geen planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning op het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel, kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686.

Het realiseren van een woning is strijdig met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt ervan uitgegaan dat in het buitengebied geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden zonder binding aan het buitengebied. Daarvoor geldt een uitzondering voor vrijkomende agrarische gebouwen. Boerderijen bijvoorbeeld die hun agrarische functie verliezen, zouden in principe voor bewoning gebruikt kunnen worden. Hier is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen. De in het buitengebied aanwezige woningen en woonboerderijen zijn positief bestemd in de bestemming "Wonen".

Vervolg brief d.d. 7 maart 2012, kenmerk PV 20110030.maf. Blad 2

Aangezien hier sprake is van ofwel het overwegen van een nieuw bestemmingsplan, wijzigingsplan of de voorbereiding tot het aanvragen een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 is de Verordening Romte Fryslân van de provincie Fryslân van toepassing zoals deze op 1 augustus 2011 in werking is getreden. De Verordening Romte Fryslân heeft geldend provinciaal ruimtelijk beleid omgezet in algemeen geldende regels zoals deze zijn opgenomen in Streekplan Fryslân 2007.

De verordening geeft aan dat in een ruimtelijk plan, zoals uw verzoek, in het landelijk gebied geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

Binnen de verordening is ruimte opgenomen voor een ontheffingsmogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, zonder dat sprake is van een toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling. Deze mogelijkheid gaat verder dan het streekplan. Het streekplan koppelt de bouw van nieuwe woningen in bestaande bebouwingslinten en clusters in het landelijk gebied, aan sloop van beeldverstorende bebouwing (ruimte voor ruimte). Op deze manier blijft compenserende woningbouw in het landelijk gebied exclusief. Het ontbreken van iedere mogelijke voor zelfstandige incidentele woningbouw in linten of clusters zou strenger zijn dan het streekplan. Volgens het streekplan kan namelijk afgeweken worden van de indicatieve uitspraak over woningbouw in linten en clusters. Voorwaarde bij de ontheffing door GS is dan dat dit leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster. Daarnaast is het gewenst dat kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, hoewel dit geen harde voorwaarde is. In ieder geval mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke karakteristiek.

Uit vooroverleg met de provincie is gebleken dat de provincie in dit geval geen kans ziet om in dit geval ontheffing te verlenen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning en derhalve ook geen medewerking kan verlenen aan het initiatief. Voor een dergelijk initiatief zou gemotiveerd een ontheffing moeten worden aangevraagd bij GS met de daarbij behorende procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Als eerste voorwaarde voor ontheffing geldt dat de woning in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaand bebouwingscluster wordt gebouwd. Een bebouwingslint is een lijnvormige verzameling van gebouwen gesitueerd op meerdere bouwpercelen, langs een weg of vaarweg in het landelijk gebied met geringe afstanden tussen de bouwkavels (begripsbepaling Verordening Romte Fryslân). Geconcludeerd wordt dat hier sprake is van verspreid liggende woningen. Hier is concreet sprake van twee woningen met daar tussenin een open plek. Van een lint kan dus niet worden gesproken.

Vervolg brief d.d. 7 maart 2012, kenmerk PV 20110030.maf. Blad 3

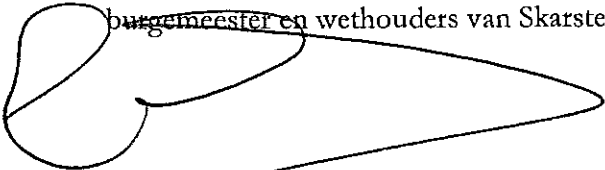
Een bebouwingscluster is een vlakvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen, bij een kruispunt van (vaar)wegen in het landelijk gebied (begripsbepaling Verordening Romte Fryslân). In dit geval is geen sprake van clustering van bebouwing bij een kruispunt van wegen. Ook aan deze definitie kan niet worden voldaan. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af.

Deze principe-uitspraak heeft een geldigheid van 12 maanden na verzending van deze brief onder voorbehoud van veranderende Wet- en regelgeving.

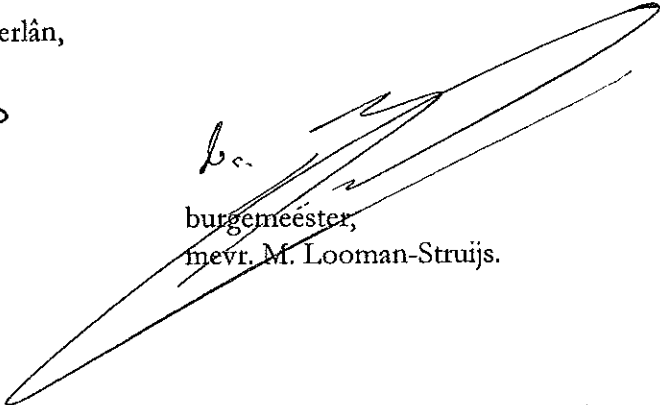
Nader informatie hierover kunt u vragen bij mevrouw A. Flapper.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,



secretaris,
mevr. E. Blaauw.



burgemeester,
mevr. M. Looman-Struijs.

VERZONDEN - 8 MAART 2012

GEMEENTE SKARSTERLAN stuknummer 2012.5884

Ontvangstdatum: 09-10-2012
Behandelend ambtenaar: vergunningen
Streefdatum: 20-11-2012
Classificatienummer: -1.731.21
Cluster: Vergunningen
1 ex. Griffie 2012.5886



onderwerp: Hernieuwd verzoek om medewerking herbestemming kavel Meerweg Rohel.
datum: Zuidlaren, 8 oktober 2012.

Burgemeester en wethouders gemeente Skarsterlân
Postbus 101
8500 AC JOURE

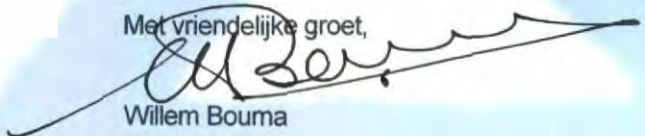
Geacht college,

Deze brief is een hernieuwd verzoek om medewerking voor de herbestemming van een kavel aan de Meerweg te Rohel. Dit verzoek is nu gericht aan uw college en eveneens aan de gemeenteraad.

Op een eerder verzoek om in medewerking, herbestemming kavel Meerweg te Rohel, is door uw college afwijzend beslist, brief van 7 maart 2012, kenmerk PV 20110030.maf. In deze brief is gesteld dat: "Ons college heeft besloten in principe geen planologische medewerking te verlenen, enz. enz.. In een gesprek met wethouder Benedictus zijn de standpunten nogmaals toegelicht. Op ons verzoek is door de wethouder aangegeven welke mogelijkheden nog resten. De eigenaar de heer J.J. van der Veen heeft daarna alle raadsfracties bezocht met de vraag om medewerking voor de herbestemming. Namens eigenaar de heer J.J. van der Veen Meerweg 5 Rohel verzoek ik u om in samenspraak met de gemeenteraad de woonbestemming terug te brengen op deze kavel. De motivatie om nogmaals met dit verzoek te komen staat aangegeven in het verslag met de wethouder d.d. 18 juni 2012 en de gespreksnotie d.d. 20 juli 2012, besproken met de raadsfracties (zie bijlage). Nieuw in deze discussie is dat door verder onderzoek naar de historie van het pand gebleken is dat er uitvoerige informatie is over het pand. Foto's uit het boek "100 jaar plaatselijk belang Ouwster- Trijegeaen" tonen aan dat het huis werd bewoond door de fam. Jacob Huisman en dat het huis er in 1981 nog stond, zij het in vervallen toestand.

In een brief aan de gemeenteraad, met hetzelfde verzoek, zijn dezelfde bijlagen meegezonden.

Met vriendelijke groet,


Willem Bouma

- Bijlagen: 1. "Onderbouwing herbestemming kavel Rohel"
2. Korte samenvatting gesprek met wethouder J. Benedictus
3. Gespreksnotitie (gebruikt bij de gesprekken met raadsfracties)
4. Foto's van de eerdere woning Meerweg 6 (Ousterhaule)

ONDERBOUWING HERBESTEMMING KAVEL ROHEL

VERZOEK HERBESTEMMING KAVEL T.B.V. DE BOUW VAN EEN WONING



Huidige situatie met nog aanwezige fundering

Opdrachtgever/eigenaar/aanvrager:

De heer J.J. van der Veen

Meerweg 5

8507 CA Rohel

INHOUD

Art. nr.	Omschrijving	blz.
1.	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT. 1.1 Aard van het verzoek 1.2 Huidige situatie	3
2.	VIGEREND BELEID 2.1 Vigerend beleid Provincie 2.2 Vigerend beleid Gemeente 2.3 Geldend bestemmingsplan	4
3.	TOEKOMSTIG BELEID 3.1 Toelichting beleid Provincie 3.2 Toekomstig beleid Gemeente 3.3 Gewenste situatie Meerweg	5
4.	SAMENVATTING BELEIDSUITGANGSPUNTEN EN TOETSINGSCriteria 4.0 Criteria 4.1 Historie 4.2 Ruimtelijke situatie 4.3 Behoeftte naar bouwmogetijkheden 4.4 Economische haalbaarheid	6
5.	TOETS EN CONCLUSIE 5.1 Toets aan de criteria 5.2 Behoeftte aan bouwmogetijkheden 5.3 Economische haalbaarheid 5.4 Eindconclusie	7
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	8

1. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT.

1.1 Aard van het verzoek

Inleiding:

In dit rapport wordt het verzoek om herbestemming van een kavel aan de Meerweg Rohel toegelicht en beargumenteerd.

Algemeen:

Het gaat om de kavel ten noordwesten van de Meerweg tussen de percelen Meerweg 4 en Meerweg 8 Rohel. Deze kavel heeft de bestemming agrarisch gebied. De belendende percelen hebben een woonbestemming.

Achtergronden:

Het perceel is op 17 oktober 2008 door de opdrachtgever/aanvrager aangekocht, koopcontract SP23545.

In de koopakte wordt het gekochte perceel als volgt omschreven:

“Een perceel met opstallen, erf en tuin plaatselijk bekend Meerweg 2, 8514 CA Ouwsterhaule, kadastraal bekend gemeente Langweer sectie B nummer 3686, groot achtentwintig are dertig centiare (2830 m2).

1.2 Huidige situatie

Gebruik:

Afgelopen jaar is het terrein van de voormalige woning opgeschoond. De nog aanwezige funderingen liggen er vervallen bij en rommelig bij.

Het terrein wordt beperkt onderhouden door af en toe te maaien.

De eigenaar zoekt een meer doelmatige en passende bestemming.



Aanwezige fundering

2. VIGEREND BELEID.

2.1 Vigerend beleid Provincie

Streekplan Fryslân 2007

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 13 december 2006 het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld.

Belangrijk uitgangspunt van het beleid is het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'.

Daarmee geeft het ruimtelijke sturing aan de uitvoering van provinciaal en regionaal beleid. Verder is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen.

2.2 Vigerend beleid Gemeente

Het beleid voor het buitengebied van de gemeente is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Skarsterlân.

Voor dit verzoek zijn vooral van belang Artikel 4 Agrarisch gebied (huidige bestemming) en Artikel 8 Wonen (gewenste bestemming). Bij Agrarisch gebied is bij beschrijving in hoofdlijnen een deel gewijd aan Beleidskeuze, bij Wonen zijn uitsluitend de bestemmingen aangegeven.

2.3 Perceel Meerweg

Het betreffende perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Skarsterlân (Plankaart blad 8) en heeft de bestemming agrarisch gebied.



Terrein met restant fundering en bomen.

3. TOEKOMSTIG BELEID.

3.1 Toekomstig beleid Provincie

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Deze provinciale verordening, vastgesteld door Provinciale Staten op 15 juni 2011 stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Daarbij gaat het om het beleid aangegeven in het streekplan. Bij de wijze van regeling is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

Hoewel het niet om specifiek nieuw beleid gaat wordt wel een dynamische omschrijving gegeven over het begrip ruimtelijke kwaliteit namelijk:

“... waarde toevoegen, samenhang, rust, meer dan gebouwen alleen, logica, een kwestie van ordenen, geschiedenis- heden en verleden, weten waar je bent, samen optrekken”.

De verordening is alleen van toepassing op nieuwe bestemmingsplannen. Uit de verordening sec volgt dus niet de plicht om bestaande bestemmingsplannen aan te passen. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is daarmee dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Een belangrijk aandachtspunt is een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing.

3.2 Toekomstig beleid Gemeente

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt de beleidkeuze als volgt gemotiveerd:

Artikel 4 Agrarisch gebied

4.2 Beschrijving in hoofdlijnen

b Uitvoering

Beleidskeuze

“Gekozen is voor het kunnen ontwikkelen van agrarisch karakter van het gebied, de handhaving en versterking van het ruimtelijk beeld en de ontwikkeling van voorzieningen voor dagrecreatie”.

Bij de paragraaf over wonen is geen beleidskeuze benoemd, daarom hier de uitwerking daarvan, de doeleindenomschrijving.

Artikel 8 Wonen

8.1 Doeleindenomschrijving

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- bestaande recreatieve bewoning

3.3 Gewenste situatie Meerweg

Om voor dit perceel een bestemming te zoeken passend binnen het beleid van provincie en gemeente is aansluiting gezocht bij de beleidsuitgangspunten van geformuleerd beleid. Deze komen uit de Provinciale Verordening Romte Fryslân en het bestemmingsplan Buitengebied Skarsterlân.

Uit de provinciale verordening: waarde toevoegen, samenhang, logica en geschiedenis. Verder ook landschappelijke inpassing.

Uit het bestemmingsplan: ontwikkeling en versterking van het ruimtelijk beeld, doelmatig gebruik en goede landschappelijke inpassing.

4. SAMENVATTING BELEIDSUITGANGSPUNTEN EN TOETSINGSCRITERIA.

4.0 Samenvatting beleidsuitgangspunten

Afgeleid uit het provinciaal beleid:

1. waarde toevoegen, samenhang, logica en geschiedenis

Afgeleid uit het gemeentelijk beleid:

2. ontwikkeling en versterking van het ruimtelijk beeld
3. een goede landschappelijke inpassing

4.1 Toetsingscriteria

Evenals de beleidsuitgangspunten is ook voor de toetsingscriteria aansluiting gezocht bij de provinciale verordening en het bestemmingsplan van de gemeente. Beide hebben een procedure doorlopen en zijn vastgesteld. Voor vergelijkbare situaties zijn in het bestemmingsplan ten behoeve van het stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstellingen bij toepassing van wijzigingsbevoegdheid, toetsingscriteria geformuleerd. Een afweging van deze toetsingscriteria heeft daarmee al plaatsgevonden bij de procedure van het bestemmingsplan.

Verder is in het bestemmingsplan Buitengebied Artikel 8 Wonen een vrijstellingsbepaling opgenomen voor het gebruiksvoorschrift, indien strikte toepassing van dat voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Analoog aan dit artikel zou dit ook voor dit perceel kunnen gelden.

De afgeleide toetsingscriteria;

- ruimtelijk beeld;
- gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- verkeershinder
- doelmatig gebruik



Satelliet foto

5. TOETS EN CONCLUSIE

5.1 Toets aan de criteria

Motivatie in volgorde van de toetsingscriteria:

- ruimtelijk beeld:
In de nieuwe situatie is een woning gesitueerd op de plek van de vroegere woning, in de rooilijn van de naastliggende woningen met onderlinge afstanden van ongeveer 40 meter.
De nokrichting is gekozen haaks op de weg. Maat en ritme van het bestaande straatbeeld wordt gevolgd. Door handhaving van enkele bestaande bomen en het planten van nieuwe hagen ontstaat een logische inpassing die recht doet aan de samenhang en de geschiedenis. Een rommelige situatie wordt omgezet in een toegevoegde waarde en een versterking van het ruimtelijk beeld.
Zie bijlage 1 Landschappelijk inpassingplan.
- gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:
De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet beperkt. De afstand van de nieuwe bebouwing bedraagt ongeveer 40 meter waardoor er vrij zicht blijft naar het open landschap. De direct aansluitende gronden zullen open en groen blijven.
- verkeersshinder
Door de bouw van één woning is er geen sprake van verkeersshinder, zelfs bij een beroep aan huis zal dit geen verkeersoverlast geven. Bovendien kunnen daar voorwaarden aan gesteld worden.
- doelmatig gebruik
Momenteel is het gebruik van het perceel zeer ondoelmatig. De restanten van de vorige woning kunnen aanleiding geven tot verdere verrommeling en ongedierte. Het grasveld rondom de oude woning wordt door de eigenaar enkele keren per jaar gemaaid om niet te laten woekeren. De eigenaar wil graag een bestemming aan het perceel geven die acceptabel is voor de omgeving en passend in het straatbeeld.

5.2 Behoefte aan bouw mogelijkheden

Meerdere keren is aan de eigenaar gevraagd om dit perceel te bebouwen. Bebouwing zal in die behoefte voorzien.

5.3 Economische haalbaarheid

Het perceel is eigendom van de aanvrager/opdrachtgever. De kosten voor het bouwrijp maken zijn van dusdanige geringe omvang dat het plan als haalbaar kan worden aangemerkt.

5.4 Eindconclusie

De voorgestelde herbestemming van het perceel aan de Meerweg voor de bouw van een woning, eventueel met en beroep aan huis, is hiermee als passend te beoordelen binnen het huidige en toekomstig planologische beleid van provincie en gemeente.

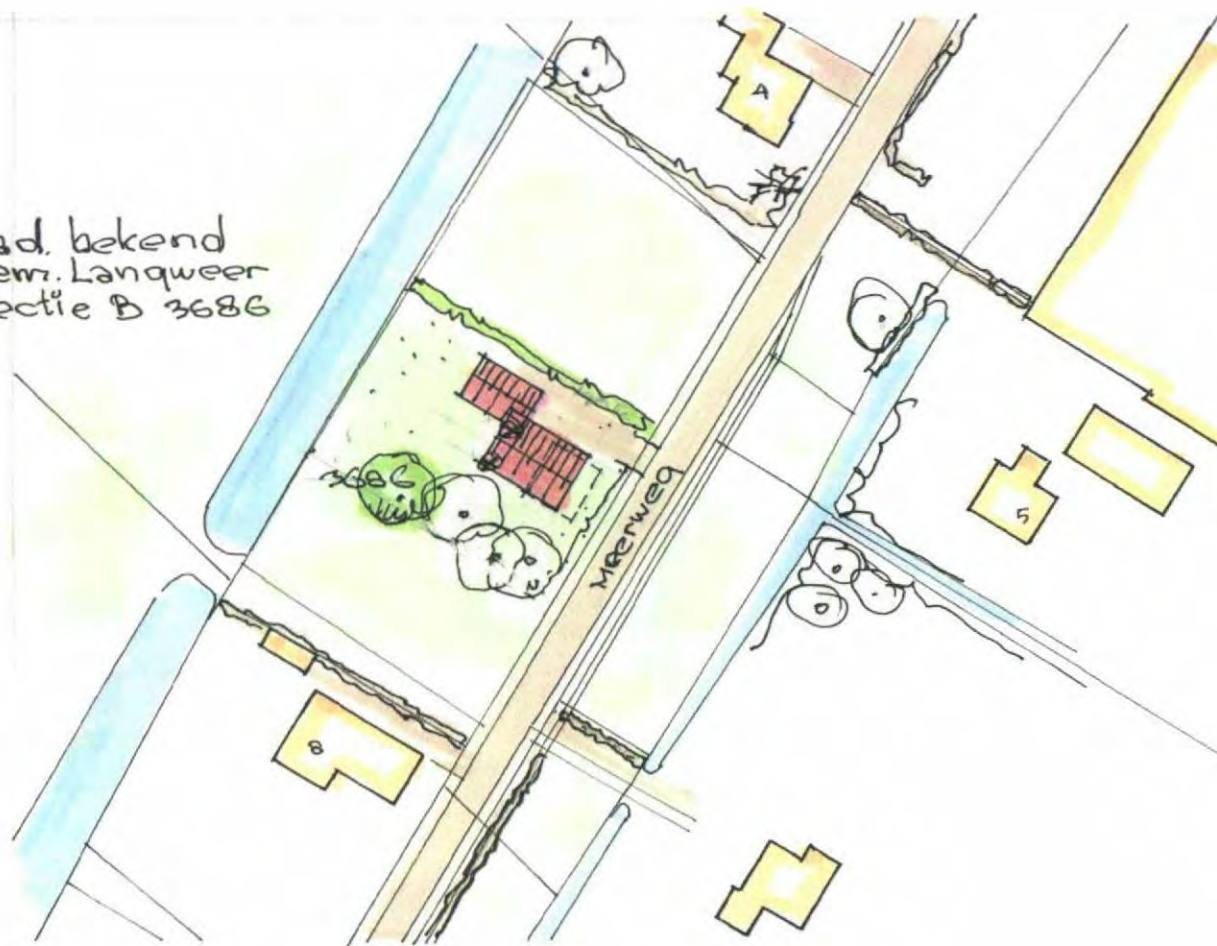
Er zijn voldoende (specifieke) argumenten voor een verzoek aan B&W Skarsterlân om in te stemmen met deze herbestemming en dit met een planologische procedure mogelijk te maken.

Zuidlaren, 7 december 2011.

W. Bouma

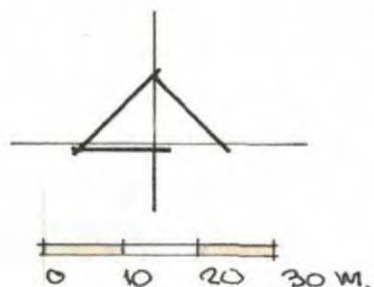
BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

kad. bekend
gem. Langweer
sectie B 3686



RENYOOL

- woonerf
- open erf
- haag bestaand
- haag nieuw
- bestaande bebouwing
- nieuwe bebouwing
- bestaande bomen
- aan te planten bomen
- te kappen bomen
- water
- verharding
- bestaande fundering



HERBESTEMMING PERCEEL MEERWEG
LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
Willem Bouma architect amb Zuidlaren

BULAGE 1.
ROHEL
SCHAAL 1:1000
datum: 18-11-2011

adres: Emmalaan 30
9471 KR Zuidlaren
mail: info@willembouma.nl
web: www.willembouma.nl
tel: 050-409 2761
06- 4532 7725

Korte samenvatting gesprek met wethouder J. Benedictus

Onderwerp : afwijzing verzoek herbestemming kavel Meerweg Rohel.
 Datum : 18 juni 2012
 Aanwezig : wethouder de heer J. Benedictus
 mevrouw A. Flapper, gemeente afdeling ro
 de heer J.J van der Veen, aanvrager
 de heer W. Bouma, architect/ stedenbouwkundige(voor aanvrager)

Op het verzoek, herbestemming kavel Meerweg Rohel, heeft het college besloten in principe geen planologische medewerking te verlenen en dit bij brief kenmerk PV 20110030.maf d.d. 7 maart 2012 kenbaar gemaakt.

De afwijzing geeft aanleiding dit met de portefeuillehouder ro te bespreken.

De heer Van Veen licht toe waarom hij daar een woning wil bouwen, om de rommel (oude fundering) definitief op te ruimen, om voor zijn bedrijf een voorbeeld woning te bouwen (energiezuinig en milieutechnisch neutraal) en ook om er financieel beter van te worden.

De heer Bouma geeft aan dat na het lezen van de gemeentelijke en provinciale nota's er veel zaken benoemd worden als:

- binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk
- waarde toevoegen, samenhang, rust
- geschiedenis- heden en verleden, weten waar je bent, samen optrekken
- goede landschappelijke inpassing

allemaal redenen om de rommel op te ruimen en de kavel te bebouwen met aandacht voor de historie en een goede landschappelijke inpassing.

Ook de motivering in de brief van de gemeente geeft aan dat er volgens het Streekplan mogelijkheden zijn mits er sprake is van bebouwingslinten en clusters en waarbij het leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van bebouwing.

Het mag zo zijn dat formeel geen sprake is van een bebouwde kom maar er is wel sprake van een min- of meer geclusterde bebouwing en bebouwingslint. Het lijkt hier echt een situatie van net wel of net niet.

Wethouder Benedictus zegt dat het algemeen beleid van de gemeente is gevolgd, dus geen woningbouw in het buitengebied. Er zijn meerdere plekken binnen de gemeente aan te wijzen waar men graag zou bouwen. Hij begrijpt wel waarom de heer Van Veen graag een andere beslissing had gezien.

Mevrouw Flapper licht toe dat in het vooroverleg met de provincie eenzelfde besluitvorming is geadviseerd.

De heer Bouma zegt dat het besluit op zich begrijpelijk is maar hij denkt dat wanneer de gemeente, in deze bijzondere situatie, er bij de provincie op aan zou dringen wel medewerking te verlenen er wellicht een ander besluit zou zijn gekomen. Hier spelen specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van een vroegere woning en een goede landschappelijke afronding een belangrijke rol. De omschrijving in het koopcontract uit 2008 wordt het perceel nog aangeduid met een perceel met opstallen, erf en tuin.

Mevrouw Flapper zegt dat er in het gemeentelijk archief niets terug te vinden is over de eerdere bebouwing en de bewoners daarvan.

Op de vraag wat verder nog gedaan kan worden wordt door de wethouder aangegeven dat als de gemeenteraad wil dat er medewerking wordt verleent het college dit zal uitvoeren.

Het staat de aanvrager vrij de raadsfracties op het spreekuur benaderen om medewerking te vragen.

Verder is het van belang om meer informatie te achterhalen van de oude woning, huisnummer, wanneer nog bewoond enz..

Een formele aanvraag indienen om bezwaar te kunnen maken tegen een weigering wordt in dit stadium afgeraden, bovendien zijn dan leges verschuldigd.

Met dank voor het gesprek, de aanvrager wil zich nader beraden over een vervolg.

Verslag opgemaakt: 20 juli 2012.

Willem Bouma

Willem Bouma
 ↓
 ARCHITECT
 ↑

Gespreksnotitie

Aan

De raadsfracties van de politieke partijen Skarsterlân

Onderwerp : afwijzing verzoek herbestemming kavel Meerweg Rohel.

Mijn principeverzoek, herbestemming kavel Meerweg Rohel, is door B&W in principe afgewezen. In een gesprek met de portefeuillehouder ro is dit besluit mondeling toegelicht. In dit gesprek is ook aangegeven welke vervolgstappen mogelijk zijn. Een daarvan is dit met de raadsfracties te bespreken. Deze notitie is bedoeld voor dit gesprek.

Om mijn verzoek duidelijk te maken heb ik een notie laten opstellen door de heer W. Bouma architect en stedenbouwkundige. In deze notitie wordt ingegaan op het vigerend en toekomstig beleid van de provincie en gemeente. Uit de verschillende beleidsnotities zijn toetsingscriteria afgeleid en vervolgens een conclusie gedistilleerd.

Enkele belangrijke punten daarin zijn:

1. er zijn nog de restanten van een woning op de kavel aanwezig
2. het ontbrekende huisnummer 6 is blijkens de belendende nummers 4 en 8 nog aanwezig
3. ik heb het perceel in 2008 gekocht met de omschrijving in het koopcontract 'perceel met opstellen, erf en tuin'
4. de rommelige restanten kunnen dan opgeruimd worden en plaats maken voor een goed ingepaste woning
5. historisch gezien is dit een logische invulling
6. in het plan is een landschappelijke inpassing aangegeven waardoor er een afronding van het geheel ontstaat
7. in de verschillende beleidsnotities wordt steeds aangegeven dat er mogelijkheden dienen te zijn voor beslisvrijheid van de gemeente
8. burgemeester en wethouders geven in de motivatie bij de afwijzing aan dat het streekplan mogelijkheden biedt, echter de beoordeling van wel of geen sprake van lint of cluster bebouwing geeft in dit geval een negatieve uitkomst
9. in het gesprek met de wethouder is aangegeven dat het besluit voortvloeit uit algemeen beleid waarbij geen gebruik is gemaakt van de beslissingsvrijheid die een gemeente heeft en in de verschillende notities staat aangegeven.

Mijn verzoek aan uw fractie c.q. de raad is om medewerking te verlenen aan mijn verzoek.

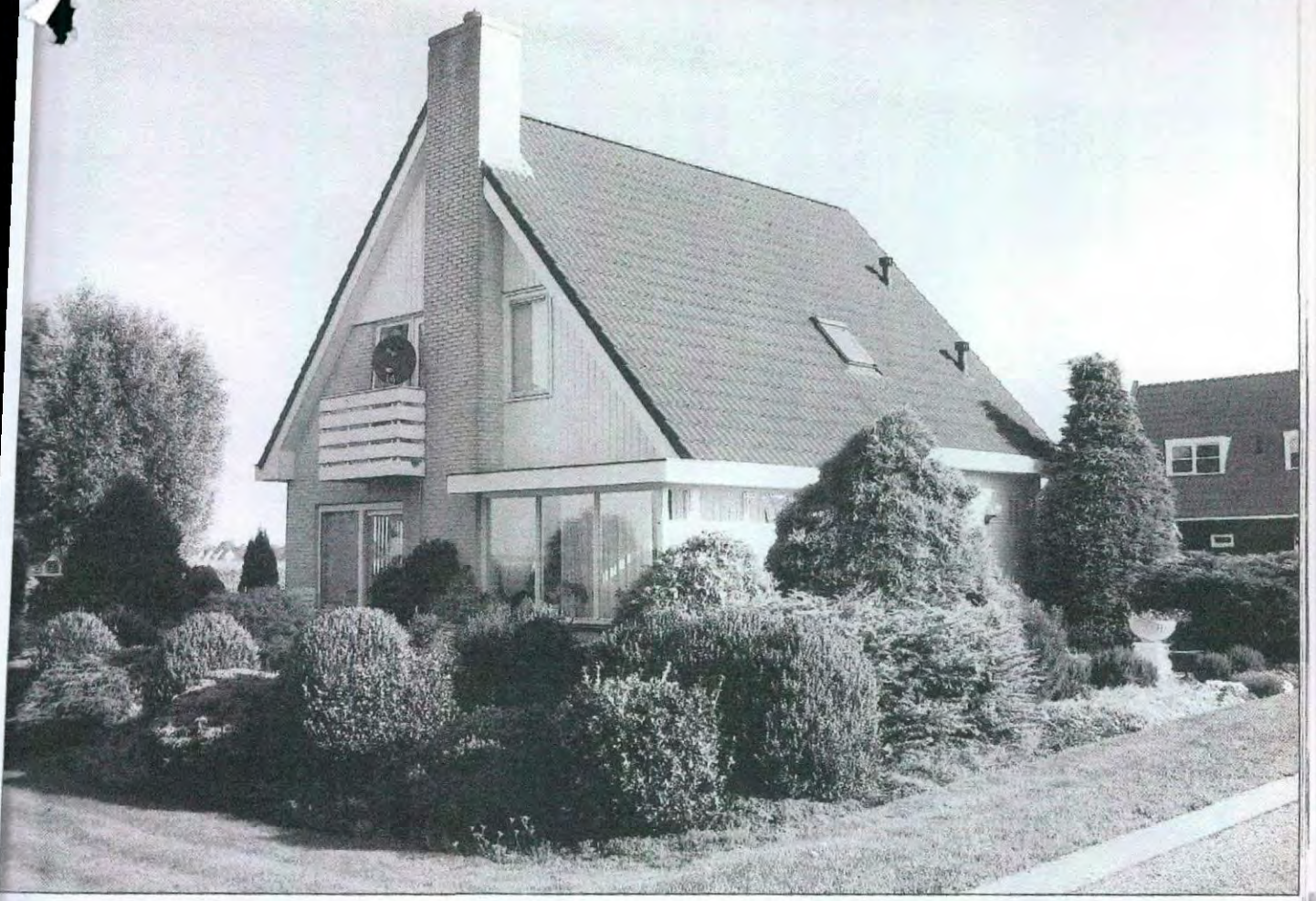
- er zijn toch voldoende specifieke redenen benoemd in het rapport bij mijn verzoek;
- de B&W geven in de brief aan dat er mogelijkheden zijn echter er zou geen sprake zijn van geclusterde- of lintbebouwing;
- in het gesprek werd aangegeven dat er geen gegevens bekend zijn over eerdere bebouwing en bewoning: het boek 100 jaar plaatselijk belang Ouwster-Trijegaen uit 2009 geeft uitvoerige informatie over de eerdere bebouwing en de bewoners.

Gespreksnotitie opgemaakt: 20 juli 2012.

Jan Jaap van der Veen /Willem Bouma

Bijlagen:

- onderbouwing herbestemming kavel
- brief van B&W, kenmerk PV 20110030.maf d.d. 7 maart 2012.
- Verslag gesprek met wethouder d.d. 18 juni 2012
- Blz. 293 en 294 uit boek "100 jaar plaatselijk belang Ouwster- Trijengaen".



Na het overlijden van dhr. Lute Vermaning heeft de fam. Ale Wuite de woning gekocht en in 1995 een nieuwe woning laten bouwen.



Meerweg 6. Dit huis werd bewoond door de fam. Jacob Huisman.



Zo zag het huis er in 1981 uit. Het was toen in vervallen toestand en moest zo snel mogelijk worden afgebroken, want het was een ontsiering voor de omgeving vonden de raadsleden.



Deze restanten waren in 2009 nog steeds aanwezig.

Besluit GBW vergadering 5 maart 2013.

Paraaf gemeente secretaris:

6
(11.9)
Comm. Revis
10/11/13
7

10.	
Van	: PV – 20120033 A. Flapper Vergunningen - Openbaar
Betreft	: Hernieuwd verzoek om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel.
Besloten wordt :	1. In principe geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel. Daarbij is overwegend dat de voorgenomen bouw in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar is maar dat de feitelijke situatie tot ongewenste precentwerking in combinatie met het terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied zal leiden. 2. Gelet op de voorgeschiedenis dit standpunt via een voorstel aan de raad voorleggen.



MEMO

Nummer: PV 20120033
Aan: Commissie Ruimte en Beheer
Van: Mw. A. Flapper (in overleg met wethouder J. Benedictus)
Namens: GBW
Datum: 21 maart 2013
Onderwerp: Hernieuwd verzoek om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel
Afschrift:

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het besluit van het GBW van 5 maart 2013, wenden wij ons tot u, om het door ons voorgenomen principebesluit:

In principe geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel.

ter consultatie aan u voor te leggen. Uw advies betrekken wij bij het uiteindelijk te nemen principebesluit.

Het voorgenomen principebesluit wijkt af van het voorstel en ontwerpbesluit zoals aan ons is voorgelegd. Dit voorstel is :

1. In principe planologische medewerking verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel met inachtnaam van stedenbouwkundig en planologische randvoorwaarden.
2. De raad voorstellen een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende conceptverzoek.

Als gevolg van het voorgenomen besluit om in principe geen planologische medewerking te verlenen behoeft echter ook geen ontheffing meer aan Gedeputeerde Staten te worden gevraagd voor de bouw van de woning. Het bij de stukken gevoegde concept-raadsvoorstel zal als gevolg van het voorgestelde besluit dan ook niet meer relevant zijn.

Wij verwijzen u voor de toelichting naar het bijgevoegde advies aan het GBW met de daarbij conceptbrieven, raadsvoorstel en – besluit en behorende bijlagen:

1. Hernieuwd verzoek d.d. 9 oktober 2012.
2. Fragment bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" + Parapluplan.
3. Fragment voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân"
4. Fragment VRF;
5. Collegebesluit d.d. 5 maart 2012;
6. Situatieschets;
7. Ambtelijk advies provincie;
8. Kopie brief verzoeker.



Samenvatting

Op 9 oktober 2012 is een hernieuwd verzoek binnengekomen voor het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel. De stukken zijn aangevuld met extra onderbouwing ten aanzien van de voormalige aanwezigheid van een woning op het perceel.

Verzoeker heeft in december 2011 hetzelfde verzoek ingediend. Op 5 maart 2012 is het besluit genomen om hieraan in principe geen planologische medewerking te verlenen. Het verzoek voldeed niet aan gemeentelijk en provinciaal beleid en daarvan kon ook niet worden afgeweken middels een ontheffing van GS.

Naar aanleiding van het principebesluit zijn door verzoeker diverse overleggen aangevraagd en is een hernieuwd, nader onderbouwd principeverzoek gedaan.

De overwegingen die het aan het principebesluit d.d. 5 maart 2012 om in principe geen planologische medewerking te verlenen en het ontwerpbesluit om wel planologisch medewerking te verlenen en het voorgenomen besluit om in principe geen planologisch medewerking te verlenen, zijn in onderstaande in chronologische volgorde uiteen gezet.

Overwegingen principebesluit d.d. 5 maart 2012 om in principe geen planologische medewerking geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel

Het realiseren van een woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt ervan uitgegaan dat in het buitengebied geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden zonder binding aan het buitengebied. Daarvoor geldt een uitzondering voor vrijkomende agrarische gebouwen. Boerderijen bijvoorbeeld die hun agrarische functie verliezen, zouden in principe voor bewoning gebruikt kunnen worden. In het bestemmingsplan is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De aanwezige woningen en woonboerderijen zijn positief bestemd in de bestemming "Wonen".

Binnen het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007 en is uitgewerkt in de Verordening Romte Fryslân is ruimte opgenomen voor een ontheffingsmogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, zonder dat sprake is van een toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling. Voorwaarde voor de ontheffing is dat dit leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster. Daarnaast is het gewenst dat kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert, hoewel dit geen harde voorwaarde is. In ieder geval mag geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke karakteristiek.

Uit ambtelijk overleg met de provincie is gebleken dat de provincie in dit geval geen kans zit om ontheffing te verlenen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning en derhalve ook geen medewerking kan verlenen aan het initiatief. Geconcludeerd is dat hier sprake is van verspreid liggende woningen. Hier is concreet sprake van twee woningen met daar tussen in een open plek, van een lint kan niet worden gesproken. Ook is geen sprake van een bebouwingscluster. Dat er nog funderingen van oude bebouwing aanwezig zijn doet aan het voorgaande niet af.

Overwegingen ontwerpbesluit om in principe wel planologisch medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel

De beoordeling is ten dele dezelfde als voorafgaand aan het principebesluit van 5 maart 2012. Dit betekent dat het verzoek niet voldoet aan het geldende en ook niet aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie goed inpasbaar. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. Er is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing. De in het verzoek voorgestelde inrichtingsschets kan daarbij worden gehanteerd, inclusief de landschappelijke inpassing. Het gaat feitelijk niet om het toevoegen van een nieuwe woning in het buitengebied vanwege het feit dat aantoonbaar kan



DE FRIESE MEREN

worden gemaakt, dat een woning op deze plek heeft gestaan en daarop volgend het feit dat de woning ruimtelijk inpasbaar is binnen de dijkstructuur. Juridisch-planologisch wordt uiteindelijk wel een woning toegevoegd, omdat de bestemming moet worden aangepast in de bestemming "Wonen".

De provincie is op ambtelijk niveau toch tot de conclusie gekomen dat het plangebied in een dijkstructuur ligt. Bij een dijkstructuur is openheid en behoud van doorzichten gewenst. Echter omdat er vroeger ooit een woning heeft gestaan en er in enige mate sprake is van clustervorming als de bebouwing aan de overzijde wordt meegerekend, kan uiteindelijk worden ingestemd met de locatie voor een nieuwe woning. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning doorzichten blijven bestaan.

Verder wordt noodzakelijk geacht dat de gemeente met een visie komt op de Meerweg, waarin aangegeven wordt waarom deze woning kan worden ingepast. Dit om te voorkomen dat de Meerweg wordt vol gebouwd, iets wat bij een dijkstructuur duidelijk niet de bedoeling is. Het risico op het volbouwen van de Meerweg is niet aanwezig. In voorliggend verzoek doet de unieke situatie zich voor dat reeds woonbebouwing aanwezig was en dit ook is aangetoond. Deze situatie doet zich aan de Meerweg verder niet voor. Dit uitgangspunt en de inpasbaarheid in de dijkstructuur met behoud van doorzichten geeft de visie op de Meerweg weer.

Overwegingen voorgenomen principebesluit om in principe geen planologisch medewerking te verlenen

De voorgenomen bouw is in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar, maar de feitelijke situatie zal in combinatie met terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied tot ongewenste precedentwerking leiden.



DE FRIESE MEREN

Adviezenlijst vergadering commissie Ruimte en Beheer

10 april 3013	Tijd: 20.00 uur uur		Plaats: Joure
Voorzitter	mevrouw J. Hoekstra-Sikkema		
Griffier	de heer B. Keulen		
Griffieondersteuner	de heer P. Klompmaker		
Aanwezigen	FNP/GB	de heer F. Gerritsma	Gaasterlân-Sleat
		mevrouw C. van Deursen-Maitimo	Lemsterland
		de heer J. Boonstra	Skarsterlân
		mevrouw J. de Vries	Skarsterlân
	CDA	de heer M. van Dijk	Gaasterlân-Sleat
		de heer M. Speerstra	Lemsterland
		de heer U. IJntema	Skarsterlân
		de heer J. Belksma	Gaasterlân-Sleat
	VVD	de heer H. Faber	Skarsterlân
		de heer J. van Vegten	Gaasterlân-Sleat
		de heer J. Dijkstra	Skarsterlân
			Lemsterland
	NCPN		
	CU	de heer H. Wesseling	Skarsterlân
D66	de heer T. Trommelen	Lemsterland	
CU	mevrouw M. Tichelaar-Dijkstra		
Verdere aanwezigen	burgemeesters		
	wethouders	B. Bonnema (Gaasterlân-Sleat), J. Benedictus (Skarsterlân), D. Durksz (Skarsterlân), J. van der Pal (Lemsterland)	
Insprekers	De heer de Vries	Woning Meerweg	
	De heer Van der Veen	Woning Meerweg	

Agendapunt 1.	
Opening	
De voorzitter heet een ieder welkom. Er zijn twee insprekers betreffende agendapunt 8 (woning Meerweg).	

Agendapunt 2.	
Vaststellen agenda	
De agenda wordt vastgesteld. Agendapunt 8 wordt behandeld na punt 4.	

Agendapunt 3.	
Vaststellen concept-adviezenlijst 14 maart 2013	
Mevrouw Van Deursen wil de naam A. Pen - van der Schans graag volledig in de adviezenlijst. De voorzitter wil de genoemde kaders bij de Stoeterij Haskerhorne opgenomen in de adviezenlijst; - Duidelijkheid over het aantal evenementen per jaar - Heldere planschaderegeling/overeenkomst - Blijvend goed overleg met plaatselijk belang en omwonenden tijdens het proces - Waterhuishouding op regel - Verlichting niet (te) storend - Zorgvuldig proces betrachten - Beplantingsplan goed regelen - Wethâlder Benedictus seit dat it kolleezje op basis fan dizze kaders fierder giet mei de oanfraach en as der mear dúdlikens is oer de kaders sil der wêr mei omjouwing en pleatslik belang oerlein wurde.	



Agendapunt 4.	
Vaststellen toezeggingenlijst Ruimte en Beheer	
Conclusie	- Nummer 5 monumentele panden Lemsterland: mail is rond, kan van de lijst - Nummer 7 Bestemmingsplan; overleg wethouder Benedictus-heer Dijkstra komt nog - Nummer 8 loswal Vegelinsoord; beantwoord, kan van de lijst - Nummer 9 Vermilion; is een doorgaand proces. Wanneer er nieuws is, wordt de commissie geïnformeerd zo zegt wethouder Benedictus toe. Kan van de lijst. - Nummer 12 leden adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. De nije rie kriget yn 2014 in nij útstel foar de beneaming fan leden yn dizze groep sa seit wethâlder Bonnema

Agendapunt 5	Categorie 2/3 voorstel
Voorstel: Ontwerp-verklaring geen bedenkingen bedrijfsgebouw Jachthaven 6 te Sloten	
Conclusie	Naar raadsvergadering Gaasterlân-Sleat Er wordt aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing. It kolleezje seit dat der yn it plan rom oandacht is foar de lânskiplike ynpassing.
	Hamerstuk

Agendapunt 6	Categorie 2/3 voorstel
Voorstel: Voorbereidingsbesluit Wyldemerk	
Conclusie	Naar raadsvergadering Gaasterlan-Sleat Er wordt een kaartje toegevoegd en er komt een besloten bijeenkomst.
	Bespreekstuk

Agendapunt 7	Categorie 2/3 voorstel
Voorstel: Planvorming Delfstrahuizen West	
Conclusie	Naar raadsvergadering Lemsterland De voorzitter vraagt zich af wat de raad nu eigenlijk precies moet besluiten. It kolleezje sil noch goed sjen nei de tekst fan it beslút. De net tekene oerienkomst sil foar de rie op besjen lein wurde.
	Bespreekstuk



Agendapunt 8		Overig
Voorstel: nieuwbouw woning Meerweg Rohel		
Conclusie	Er wordt gevraagd waarom eerst wel medewerking toegezegd is en nu niet. Precedentwerking? De voorzitter constateert dat de meerderheid van de commissieleden de zaak in de commissie wil bespreken en daarbij moeten het volgende aan de orde komen; - alle stukken die er nu al zijn - wel of geen verwachtingen gewekt en wat er al dan niet is verzonden - hoe zijn de gesprekken met de wethouder geweest - precedentwerking - kan er zo maar op elke oude fundering die te vinden is in het buitengebied worden gebouwd De wethâlder seit ta dat it sa mooglik kommende moanne wêr op'e wurklist kin.	

Agendapunt 9		Overig
Verplaatsen komgrens inclusief verkeersmaatregelen Fjildwei te Terkaple		
Voor kennisgeving aangenomen		

Agendapunt 10		Overig
Memo betreffende actieplan gedragsbeïnvloeding verkeersveiligheid		
Voor kennisgeving aangenomen		

Agendapunt 11	
Rondvraag	
a. Mefrou De Vries hat yn 'e Ljouwerter krante in ferhaal lêzen oer Broek Súd. Om't ek oare leden fan de kommisje nochal wat fragen ha, stelt de foarsitter út alle fragen skriftlik nei de griffy te stjoeren. Der komt dan in antwurd fan it kolleezje en dan kin besjoen wurde as it al as net yn de kommisje oan de oarder komme moat. b. De heer Van Vegten vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot de locatie "golfbaan Balk". In januari zijn hiervoor insprekers in de commissie geweest. Er zou in overleg met de betrokkenen een aangepast plan worden opgesteld, maar de insprekers hebben tot nu toe nog niets gehoord. Wethâlder Bonnema andert dat ynkoarten in oanpast plan yn it GBW oan de oarder komt, dan wurdt it mei de belútsen ynwenners bepraten en komt it fansels ek yn de kommisje. De hear van Vegten dringt er op aan tijdig met de omwoners te overleggen en niet weer met een "kant en klaar" plan te komen. c. De heer van Vegten vraagt verder naar de "gifstormen" in Oudemirdum. Als gevolg van het gebruik van veel gif op de lelieakkers en de harde wind is een deel van de woningen in een woonwijk van Oudemirdum zo ongeveer gezandstraald en de bewoners maken zich zorgen over de gezondheid	



Wethâlder Bonnema seit dat dit yndie in hiel ferfelende saak is. De bewenners ha neist in protte smoargens grutte soargen oer de sûnens. Der hat in petear west, wêr't ferskate ynstânsjes by fertsjintwurdige wiene en ek de lelieteler sels. Elkenien sjocht it probleem en is fan goede wil. Der is ôfpraten dat der net ticht by de wenningen fergif brûkt wurde sil. De bewenners soene yn de takomst graach sjen dat der yn de omkriten fan in doarp gjin lelies mear teelt wurde kinne. Soks is net sa mar te rgeljen om't de bestimming dan feroare wurde moat.

- d. De heer Faber refereert aan het onderzoek van de Vereniging Eigen Huis over de stijging van de OZB in de afgelopen jaren. Daaruit blijkt dat de stijging in de drie fusiegemeenten zeer fors is geweest. Spreker heeft daarover nogal wat vragen. De voorzitter stelt voor de vragen naar de griffie te sturen en dan volgt er een antwoord van het college.
- e. De heer Speerstra seit dat de riedsleden yn Lemsterlân in mail krige ha fan Van Rhee oer de Wildeman, Hy wol der sa gau as mooglik bouwe en hat derfoar fergunnings nedich en hat der fragen oer. Sprekker liket it handich om alle riedsleden in memo te stjoeren mei de stân fan saken. Dan geane de ferhalen gjin eigen leven leiden
Wethâlder Wesselius liket dat in goed idee. De ûndernimmer giet wol hiel "ferdiel- en heerseftich" te wurk en dat jout fansels misbegryp. Dat is nearne foar nedich. Der is oerlis mei de ûndernimmer oer de winsken foar de bouwerij. De riedsleden krije de nijste ynformaasje yn in memo.

Agendapunt 12**Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om 22.45 uur.

Deze besluitenlijst is vastgesteld in de vergadering van de commissie Ruimte en Beheer
d.d. 15 mei 2013

de griffier,

de voorzitter,

de heer B. Keulen

mevrouw J. Hoekstra-Sikkema



DE FRIESE MEREN

Ce Ren B 12/6/13
g. (11.16) 7

MEMO

Zaaknummer: PV20120033
Aan: commissie Ruimte en Beheer
Van: J. Benedictus
Namens: College burgemeester & wethouders, wethouder J. Benedictus
Datum: 28 mei 2013
Onderwerp: Nieuwe woning Meerweg 5 te Rohel
Afschrift:

Geachte leden van de commissie Ruimte en Beheer,

In deze memo volgt de beantwoording van de door u in de commissievergadering van 10 april 2013 gestelde vragen en een reactie op de insprektekst d.d. 10 april 2013.

Beantwoording agendapunt 8 nieuwbouw woning Meerweg Rohel

Overzicht

Chronologisch overzicht van behandeling principeverzoek met de daarbij behorende stukken, deze vindt u genummerd in de bijlagen overeenstemmend met de opsomming hieronder genoemd (niet alle punten hebben een bijlage).

1. Principebesluit PV 20110030 d.d. 5 maart 2012 met verzonden brief.
2. Gesprek met wethouder, behandelend ambtenaar en verzoeker op 18 juni 2012. In navolging op het principebesluit is naar verzoeker aangegeven dat het in het recht van verzoeker stond een principeverzoek bij de gemeenteraad in te dienen. Verzoeker heeft op eigen initiatief van dit gesprek een verslag gemaakt, deze is als bijlage toegevoegd, die niet los van het principeverzoek is beoordeeld door de gemeente.
3. Hernieuwd verzoek van 8 oktober 2012.
4. Beoordeling principeverzoek van 8 oktober 2012 (ook door de provincie) en advies behandeld in GBW van 5 maart 2013. Tussentijds gesprek met verzoeker, wethouder en behandelend ambtenaar op 8 januari 2013 waarin is aangegeven dat de provincie eventuele medewerking niet zou uitsluiten. Ambtelijke advisering is verder voorbereid richting college. Daarbij is van belang dat de locatie voor de nieuwbouw in een dijkstructuur plaatsvindt. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets (zie bijlage 1 van het bijgevoegde verzoek) is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning de doorzichten blijven bestaan.
5. Tussentijds overleg tussen wethouder, verzoeker en behandelend ambtenaar op 8 januari 2013. Daarin is aangegeven dat er sprake is van een positieve insteek op ambtelijk niveau (zowel gemeentelijk als provinciaal). Mocht deze beoordeling ook tot een positief principe-besluit leiden in het voltallige college dan vindt een verdere behandeling plaats naar de gemeenteraad inzake het aanvragen van de ontheffing bij Gedeputeerde Staten van Fryslân.
6. Nieuw concept principe-besluit opgemaakt tijdens GBW van 5 maart 2013 (http://www.defriesemereren.nl/bestuur-organisatie/besluiten-bw_41681/item/besluitenlijst-colleges-5-maart-2013_17391.html)



DE FRIESE MEREN

- In principe geen planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel. Daarbij is overwegend dat de voorgenomen bouw in stedenbouwkundig opzicht weliswaar denkbaar is maar dat de feitelijke situatie tot ongewenste precedentwerking in combinatie met het terughoudend beleid voor het bouwen van woningen in het buitengebied zal leiden.
- Gelet op de voorgeschiedenis dit standpunt via een voorstel aan de raad voorleggen (ter consultatie aan de raadsclie).

7. Behandeling in commissie Ruimte en Beheer op 10 april 2013.

Precedentwerking

De precedentwerking die van het initiatief uitgaat is (juridisch-)planologisch gezien beperkt. De regeling ten aanzien van dergelijke verzoeken is via de ontheffingsbepaling geregeld in de Verordening Romte Fryslân (uitwerking provinciaal beleid):

- Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen voor de bouw van één of enkele woningen in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en in ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.

Het nieuw bouwen van een woning in het landelijk gebied moet dus voldoen aan:

- Aansluiten in of op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster;
- Landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingscluster;
- Geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.
- Zo mogelijk: bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Keuze

1. Indien u zou besluiten dat aan dergelijke initiatieven in specifieke gevallen de ruimte zou kunnen worden gegeven, dan moet (in ieder geval) aan bovenstaande voorwaarden worden voldaan en dient altijd een ontheffing bij GS te worden aangevraagd (door uw raad). De ontheffing zou dan in voornoemd verzoek ook moeten worden aangevraagd.

Er kan dus niet zomaar op elke oude fundering in het buitengebied worden gebouwd. In dit geval is het ruimtelijk gezien een extra motiveringsgrond.

2. Indien u het eens bent met het concept principebesluit van het GBW van 5 maart 2013, dan wordt incidentele woningbouw in het buitengebied uitgesloten ongeacht of aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan en wordt vastgehouden aan het nu geldende beleid met uitzondering van de mogelijkheden die worden geboden binnen: de ruimte-voor-ruimte regeling voor sloop beeldverstorende bebouwing of verplaatsing agrarische bedrijven zoals in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen en in de Verordening Romte Fryslân (voor wat betreft het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied is dit dus nog niet het geldende beleid en gebonden aan de daarbij behorende ruimtelijke procedures). Indien het college b & w geen principe-medewerking verleent, dan gaat daar ook precedentwerking vanuit. Verdere versterking van het buitengebied ten behoeve van de woonfunctie zonder binding aan het buitengebied (uitgezonderd de genoemde regelingen) wordt daarmee voorkomen.



DE FRIESE MEREN

Reactie inspreektekst 10 april 2013:

Voorliggend principeverzoek is beoordeeld op grond van de huidige wet- en regelgeving en de ruimtelijk onderliggende structuren zoals bekend en beoordeeld zowel door gemeente als provincie. Huidige relevante wet- en regelgeving:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân';
- Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte' met de uitwerking daarvan in de Verordening Romte Fryslân.

Uit het gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Skarsterlân' (maar ook in het voorbereiding zijnde beleid voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied) bestaan binnen deze kaders geen directe mogelijkheden voor incidentele woningbouw zonder binding aan het buitengebied.

Incidentele woningbouw behoort binnen het in voorbereiding zijnde beleidskader wel tot de mogelijkheden indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit de ruimte- voor-ruimte regeling. In deze regeling is de bouw van een nieuwe woning gekoppeld aan sloop van beeldverstorende bebouwing of het verplaatsen van een agrarisch bedrijf. De nieuwe woning moet dan wel worden gebouwd in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster. Deze uitgangspunten betreffen een op uitwerking van hetgeen in het provinciale beleid is opgenomen. Het doel daarvan is onder meer om de sloop van beeldverstorende bebouwing te stimuleren in het landelijk gebied. Met de ruimte-voor-ruimte regeling is het mogelijk om onder specifieke voorwaarden nieuwe woningen in het landelijk gebied te realiseren ter compensatie.

De nieuwe woning die op het perceel behorende bij het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel wordt aangevraagd valt buiten bovengenoemde ruimte-voor-ruimte regeling. Voor dit specifieke geval zou, zoals eerder aangegeven een ontheffing van Gedeputeerde Staten van Fryslân nodig zijn. Deze nieuwe woning zou ook moeten aansluiten op een bestaand bebouwingslint of bestaande bebouwingscluster. De provincie meent dat het ontbreken van iedere mogelijkheid voor zelfstandige, incidentele woningbouw in linten of cluster strenger is dan het Streekplan. Volgens het Streekplan kan namelijk afgeweken worden van de indicatieve uitspraak over woningbouw in linten of clusters. Aan de voorwaarden die eerder zijn genoemd moet worden voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de huidige provinciale beoordelingskaders ten opzichte van de beoordeling uit 1989 gewijzigd zijn. Uit de brief met kenmerk RO-89-24781, d.d. 11 juli 1989, komt wel naar voren dat een verklaring van geen bezwaar destijds door het college van burgemeester & wethouders is aangevraagd bij de provincie. Derhalve was het bestuur blijkbaar van mening dat een bouwvergunning hiervoor zou kunnen worden verleend. De gemeentelijke archiefstukken inzake dit dossier zijn inmiddels echter vernietigd. Een geweigerde bouwvergunning mag worden vernietigd, in de gemeente Skarsterlân is dat na 20 jaar gebeurt.

Van beide brieven door inspreker genoemd, hebben wij een kopie van de inspreker ontvangen.

Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een ecologische verbindingszone en een waterloop (zie advies PV 20110030 - bijlage 1), deze gegevens zijn bekend en ook aanwezig in het geldende bestemmingsplan. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden mocht het tot een principe-medewerking komen (zie ook advies PV 20120033, waarin is aangegeven dat het principeverzoek moet worden aangevuld ook voor het ecologische aspect).

Incidentele woningbouw is niet opgenomen in de Integrale Visie Heerenveen/Skarsterlân, net zoals deze uitzonderingen niet zijn opgenomen in de bestemmingsplannen.

Verdere achtergrondinformatie (getekende stukken, bijlagen) zijn te raadplegen bij de ter inzage liggende analoge stukken. De Verordening Romte Fryslân is aanvullend toegevoegd (par. 1.3.2, 1.6 en 1.7 zijn relevant met de daarbij behorende toelichting).

Datum: donderdag 12 juni 2013		Tijd: 20.00 uur	Plaats: Joure
Voorzitter	mevrouw J. Hoekstra-Sikkema		
Griffier	de heer B. Keulen		
Griffieondersteuner	de heer P. Klompmaker		
Aanwezigen	FNP/GB	Mevrouw J. Piersma	Gaasterlân-Sleat
		Mevrouw E. de vries-van Ginkel	Lemsterland
		mevrouw J. de Vries	Skarsterlân
	CDA	de heer M. van Dijk	Gaasterlân-Sleat
		de heer M. Speerstra	Lemsterland
		De heer U IJntema	Skarsterlân
	VVD	de heer J. Belksma	Gaasterlân-Sleat
		De heer H. Faber	Skarsterlân
	PvdA	de heer J. van Vegten	Gaasterlân-Sleat
		de heer J. Dijkstra	Skarsterlân
	CU	de heer H. Wesseling	Skarsterlân
	D66	De heer A. van Trommelen	Lemsterland
Verdere aanwezigen	burgemeesters wethouders	D. Durksz (Skarsterlân), J. Benedictus (Skarsterlân), J. Schouwerwou (Skarsterlân)	
Insprekers	De heer J.J. van der Veen	Agendapunt 15 (woning Rohel)	

Agendapunt 1.	
Opening	
De voorzitter heet een ieder welkom. De heren Gerritsma en Boonstra zijn afwezig. De eerste wordt vervangen door mevrouw Piersma . Er heeft zich één inspreker gemeld, de heer Van der Veen. Hij spreekt in over agendapunt 15 (woning Rohel)	

Agendapunt 2.	
Vaststellen agenda	
Agendapunt 5 wordt van de agenda afgevoerd (verkeersstructuur Joure) . Dit heeft een sterke relatie met Broek Zuid en wordt verschoven naar 19 juni. De agendapunten 8,11 en 12 worden in één keer behandeld omdat het over hetzelfde onderwerp gaat, "verdeeld" over de drie gemeenten. Agendapunt 13 is in de vorige bijeenkomst van de commissie al besproken, derhalve is alleen het amendement van D'66 en CU Lemsterland aan de orde.	

Agendapunt 3.	
Vaststellen concept-adviezenlijst *	
De heer Van Vegten merkt op dat mbt agendapunt 7 (verbindingsweg Balk) de opmerking van het college voor wat betreft een lijk in de kast naar zijn mening niet correct is. De teveel aangekochte grond – 8 ha – die afgewaardeerd moet worden kan zorgen voor een lijk in de kast en niet de uitvoering van de werkzaamheden aan de verbindingsweg.	
Verder heeft spreker de vorige keer een opmerking gemaakt over het niet reageren op een zienswijze. Welnu, dat is nog steeds niet gebeurd!	
Wethâlder Benedictus andert dat soks fansels net kin, der moat in antwurd komme	
Met bovengenoemde opmerkingen wordt de adviezenlijst vastgesteld.	

Agendapunt 4.	
Vaststellen toezeggingenlijst Ruimte en Beheer	
Conclusie	a. Overeenkomst Wind groep; is nog niet ter inzage gelegd (nummer 2)

Agendapunt 6	
Categorie 2/3 voorstel Skarsterlân	
Voorstel: Vaststellingsprocedure bestemmingsplan Joure- Sportief Knooppunt	
Conclusie	Ferskate fraksjes freegje oandacht foar (de wize fan) heien en in goede kommunikaasje deroer mei de omwenjenden. Soks nei oanlieding fan in eardere ynsprekker en in zienswijze. Wethouder Schouwerwou antwoord dat ten aanzien van het heiwerk er een advies in het GBW aan de orde komt en daarna komt een en ander ook in de openbaarheid. Omwonenden weten van deze gang van zaken. Een van de criteria bij de gunning is "duurzaamheid". Zodra daar meer over bekend is , zal dat ter kennis van de commissie worden gebracht.
	Hamerstuk raad Skarsterlân

Agendapunt	
Categorie 2/3 voorstel Skarsterlân	
Voorstel: Vaststellen bestemmingsplan Langweer-Langwarderdyk 1	
Conclusie	FNP; der is noch gjin konkreet plan foar de skoalle. Fertraging? En wurdt de skoalle ek enerzjy-neutraal Wethâlder Benedictus andert dat der foar de soarchbuorkerij al in plan wie om't der al sa'n gebou earne oars stiet en dat is foar de skoalle net it gefal. Moat noch "tekene" wurde dus. Alle stikken binne ynmiddels kompleet en kinne anst op besjen lein wurde. Alles dat mooglik is "foar de sinten" sil ek op it mêd fan enerzjy meinaam wurde, mar de winsken binne somtiden grutter as it budget
	Hamerstuk raad Skarsterlân

Agendapunt en 8,11,12	
Categorie 2/3 voorstel alle drie de raden	
Voorstel; Beheersverordeningen Skarsterlân, Lemsterland en Gaasterlân-Sleat	
Conclusie	CU; hoe lang is dizze oardering jildich en op hokker termyn wurde de behelle bestemmingsplannen aktualisearre VVD; sil ynstimme mar is wol kritysk. We rinne efter mei de bestemmingsplannen en jo moatte wat. Krije oanfregrers fan in fergunning troch dizze oardering ek problemen? Wethâlder Benedictus seit dat it yndie in needferbân is. De oardering jildt oan't it aktualisearre bestemmingsplan ree is De rigels fan it âlde bestemmingsplan bliuwe jilden en ek ynspraakprosedueres ensafuorhinne bliuwe gelyk. Alle gebieden mei in net aktueel bestemmingsplan falle der ûnder, Gebieten mei in wol aktueel plan fansels net.

	VVD; de boarger kriget der dus gjin swierrichheden troch? Wethâlder Benedictus andert nochris dat soks net it gefal is
	Hamerstuk in alle drie de raden

Agendapunt 9 categorie 2/3 voorstel Gaasterlân-Sleat

Wijziging bestemmingsplan Op'e Golfbaan

Conclusie	P.v.d.A; content met het feit dat het college het aanvankelijke herverkavelingsplan heeft ingetrokken en in overleg met de omwonenden tot dit plan is gekomen. Er zit veel groen in. Een gevolg van kabels en leidingen? Anders is verkoop misschien een optie; scheelt veel onderhoud CDA; ek de komplimenten oan it kolleezje. De omwenjenden binne tefreden CU; binne de doelen út de duorsumensnota 2020 ferwurke yn dit plan. Dakflakken op it súden, himmelwetter brûke foar de wc's ensafuorthinne FNP; bliid dat der goed kommunisearre is! Binne der noch reaksjes kaam op de skriftlik stelde fragen troch de gemeente oan de omwenjenden? VVD; de earste ferkaveling wie in mislukking. Der leit no in ferkaveling dy't goed is mar wol tsjin de eftergrûn dy't no noch mooglik is. De grûnprizen binne noch te heech! De bebouwingsmogelijkheden moatte rommer. Fraachstjoerd bouwe! It kolleezje hat oan't no ta efter de merkeûntwikkelings oanrûn en hopet no mar dat it goed komt. De fraksje stimt yn mei de ferkaveling, net mei de grûnprizen en winsket In ferromming fan de bouwmooglikheden/foarskriften Ek wol de fraksje graach in kosten/baten analyse fan it hiele plangebiet oer de perioade 2007-2016 weryn ek de beheer- en ûnderhâldskosten – grien – kontant makke binne Wethâlder Benedictus andert dat it grien ûnderhâldsearm is en kin mooglik yn de takomst wol as oerhoekje ferkocht wurde. It grien is ek in winsk fan de omwenjenden De kwaliteitseasken binne net feroare yn fergelyk mei it plan fan 2007. Der bliuwt romte om de wenningen sa del te setten sa dat se sa enerzjysûnich mooglik wurde kinne Der lizze noch inkele detailfragen mar dy moatte op te lossen wêze. Oer it generaal binne de omwenjenden bliid mei de ferkaveling De voorzitter constateert dat ook de VVD dit verkavelingsplan als hamerstuk wil aftikken maar niet kan instemmen met de grondprijzen , ruimere bebouwingsmogelijkheden wil en een exploitatieoverzicht 2007-2016
	Hamerstuk raad Gaasterlân-Sleat

Agendapunt 10 Categorie 2/3 voorstel Gaasterlân-Sleat

Bestemmingsplan Wyckel

Conclusie	Eltsenien is eins wol tefreden
	Hamerstuk raad Gaasterlân-Sleat

Agendapunt 13 Categorie 1 voorstel, drie raden DFM	
Woningmarktanalyse De Friese Meren	
Conclusie	D,66; het amendement ziet de nota als onderdeel van het woningbouwbeleid in De Friese Meren en hoeft derhalve niet te worden vastgesteld, maar voor kennisgeving aangenomen. Bij vaststelling is er nauwelijks nog een mogelijkheid voor creatieve ideeën, andere inzichten. Bovendien is er geen overleg over geweest met de jeugdraad in Lemmer. CU Skarsterlân zal het amendement niet steunen CDA Lemsterland; weet het nog niet, hangt af van discussie in raad Lemsterland P.v.d.A Lemsterland zal het amendement niet steunen omdat het eigenlijk niets toevoegt FNP/GB; zal het amendement niet steunen VVD; eveneens geen steun voor het amendement De voorzitter constateert dat de CU het amendement niet in zal brengen in Gaasterlân-Sleat en Skarsterlân en dat het daar dus niet aan de orde zal komen In Lemsterland lijken 8 raadsleden niet in te stemmen met het amendement en 4 wel en het CDA twijfelt nog. Desondanks is er een meerderheid voor het huidige voorstel
	Besprekstuk drie raden

Agendapunt 14 Categorie 1 voorstel, drie raden DFM	
Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013-2020 De Friese Meren	
Conclusie	FNP; is 140 wol realistysk? De wenningen foar Vegelinshof moatte der noch yn ferwurke? 10 bedriuwswenningen Joure Súd oant 2020 realistysk? Skrasse? Wenningen by Roazebosk soene dochs skrast wurde? Wat bard der mei de ynspraakreaksje fan pleatslik belang Balk? Hja meitsje harren soargen oer bepaalde projekten en oer leegstân yn de kearn fan Balk CDA; de ynwreidingslokaasje Lyts Luchtenfjild wurdt oanpast en Súderfjild skrast. Oan de bûtenkant fan De Jouwer bliuwe de ûntwikkelings en wêr't fraach nei is – û.o âldereinwenten mear yn it sintrum- dogge we net. Stiet it kolleezje noch posityf tsjinoer inisjativen út de (lytse) doarpen? P.v.d.A; wijst ook op de reactie van plaatselijk belang Balk en dan met name op het gebied Haskerplein-Dubbelstraat. In het centrum van Balk moet wel wat gebeuren! CU; wenningen Vegelinshof noch opnimme? Wethouder Schouwerwou zegt dat 140 ambitieus is maar het college wil het hoofd ook niet in de schoot leggen. De 30 woningen van Hof en Hiem worden verwerkt in de nota. Woningen Roazebosk staan er nog in omdat het ook deels als financiering bedoeld is voor andere zaken daar, maar het college is zich zéér bewust van het feit dat er afspraken met de omwonenden zijn gemaakt om die woningen ergens anders te realiseren. Wethouder Bonnema is in gesprek met plaatselijk belang Balk

	De woningen in Joure Súd zijn verschoven ná 2020 Voor plannen bij terrein Lyts Luchtenveld is op dit moment geen financiering voorhanden, ondanks dat er wel financiële verplichtingen zijn. Initiatieven vanuit (kleine) dorpen zal het college zeker omarmen. Waar kansen zijn worden die gegrepen. Het voorliggende stuk is dus een dynamisch verhaal waar van afgeweken wordt als zich andere of betere mogelijkheden voordoen. Per kwartaal worden de portefeuillehouders op de hoogte gehouden van de stand van zaken en halfjaarlijks de commissie FNP; wol mear oandacht foar Balk as de opmerkings dy't de wethâlder no makke hat Der wurdt neat sein oer besúnigings om foar te kommen dat der wenningen yn de omjouwing fan de Roazebosk bouwd wurde sille Wethouder Schouwwerwou zegt nogmaals dat er veel aandacht voor de opmerkingen van plaatselijk belang Balk is.
	Bespreekstuk drie raden DFM

Agendapunt 15 Consultatie onderwerp

Verzoek om medewerking realiseren woning Meerweg te Rohel

Conclusie	Wethâlder Benedictus seit yn't foar dat hy mooglik wol in bytsje te entusiast reagearre hat doe't bliken die dat de provinsje net safolle swierrichheden seach. It GBW is lykwols fan miening dat in wenning dêr net past yn it belied. VVD; de rug recht houden, doorgaan. FNP; net dwaan CDA; gjin problemen, trochgean PvdA; trochgean, betroubere oerheid wêze CU; ek trochgean
-----------	---

Agendapunt 16 Actieve informatie

Start overleg- en inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan Langweer

Geen opmerkingen

Agendapunt 17 Actieve informatie

Stoeterij Haskerhorne

Wethâlder Benedictus hat oerlis hân mei de inisjatyfnimmer oer de kaders dy't de rie steld hat. Der sil alhiel oan foldien wurde mei útsûndering fan de grutte. Dêr falt net oer te praten. It GBW sil ynstimme mei it plan sa as dat der leit. VVD; ook bewoners die geen contacten hebben met plaatselijk belang- wanneer die er zijn - op de hoogte houden FNP; is der tegearre mei oanfreger wolris socht nei in oare lokaasje? Fansels de omwenjenden goed op'e hichte hâlde CU; hoe tinke omwenjenden en pleatslik belang der no oer? P.vd.A; witte omwenjenden en pleatslik belang dat de stoeterij net lytser wurdt? Wethâlder Benedictus seit dat omwenjenden en pleatslik belang op'e hichte bliuwe. Ynkoarten sil der wêr in petear wêze om de lêste stân fan saken te melden. Der is troch de gemeente net socht nei in oare lokaasje.
--

Agendapunt 18
Actualisatie bestemmingsplan Joure bedrijventerrein/wijzigingsbevoegdheid
Der wie ferskil fan miening tusken de wethâlder en kommisjelid, de hear Dijkstra, oer in bepaalde saak (wizigingsbevoegdheid)
It hat bliken dien dat de hear Dijkstra gelyk hie en dat is dus in "leermoment" foar de gemeente
Agendapunt 19 Actieve informatie
Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid
Wethâlder Durksz seit dat mei in tsiental projekten starten wurdt as al is en dat is in moaie stap foarút
CU; kin eltsenien hjir finânsjeel sjoen wol oan mei dwaan?
CDA; der wurdt ek in berop dien op de "pot duorsum bouwen" fan Gaasterlân/Sleat. Dizze "pot" is doetiids folle troch ferskate opslagen op bougrûnprizen ensafuorthinne troch de boarger. Dit moat ek ten goede komme oan de boargers en noch wol in bytsje mear as no útsteld
VVD; yndie moatte de partikulieren wol goed oan bod komme
Wethâlder Durksz andert noch dat eltsenien sels syn finânsjele ôfwaging meitsje moat. Wêr't it mooglik is, moat it ten goede komme oan de boargers.
Agendapunt 20
Rondvraag
a. De heer Faber heeft begrepen dat de vraag naar bouw kavels op Slotmolen flink geslonken is. Ondanks vele malen vragen, blijft het mistig hoe het er allemaal voor staat. Wat nu? Financiële gevolgen? b. De hear Dijkstra is it alhiel iens mei de foarige sprekker. Is der belangstelling om dit ûnderwerp te bepraten yn de kommisje? Der binne in protte fragen
Wethâlder Benedictus kin him de soargen wol foarstelle, mar wy moatte net yn panyk sjitte. It is ferstânnich om earst de útspraak fan de Rie fan Steate ôf te wachtsjen. Alles leit klear en der wurdt foarsichtich begien om it terrein bouwryp te meitsjen .
De voorzitter zegt tenslotte dat een ieder die dat wenst de agendacommissie kan vragen dit onderwerp te agenderen voor een van de volgende commissie vergaderingen

Agendapunt 21
Sluiting
De voorzitter sluit met dank voor ieders inbreng rond kwart voor elf de bijeenkomst

Deze besluitenlijst is vastgesteld in de vergadering van de commissie Ruimte en Beheer d.d. 11 september 2013

de griffier,

de voorzitter,

de heer B. Keulen

mevrouw J. Hoekstra-Sikkema



DE FRIESE MEREN

cu Per B 16/10/2013 7

Besluit GBW vergadering 10 september 2013

paraaf secretaris:

11.		
Van	: PV20120033 - A. Flapper - Vergunningen	Openbaar
Betreft	: Hernieuwd verzoek om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel	
Besluit	: 1. In principe wordt planologische medewerking verleend aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel met inachtnaam van stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden; 2. de raad wordt voorgesteld een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende conceptverzoek.	



DE FRIESE MEREN

Advies aan college van burgemeester en wethouders Gemeente Skarsterlân, Lemsterlân en Gaasterlân-Sleat

Portefeuillehouder(s) J. Benedictus Uiterste datum B & W: 11 september 2013 Commissie: Ja, 16 oktober 2013 Besluit Raad: Ja, 30 oktober 2013 T.k.n. Raad: Nee	PV20120033 Behandeld door: A. Flapper - Vergunningen Paraaf afd. hoofd  datum 27/8/13 Paraaf directie  datum 27/8/2013
---	---

Onderwerp:

Hernieuwd verzoek om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning aan de Meerweg te Rohel.

Ontwerpbesluit:

1. In principe planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel met inachtnaam van stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden.
2. De raad voorstellen een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân om een woning op te richten op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, aan de Meerweg te Rohel conform bijgevoegd raadsbesluit en het daarbij behorende conceptverzoek.

Datum:	Openbaar: ja
Besluit GBW:	



Toelichting op het voorstel:

Zie bijlagen, waarbij de onderbouwing uit het advies d.d. 26 februari 2013, geparafeerd door directie als ingelast kan worden beschouwd, evenals de memo d.d. 21 maart 2013, zoals behandeld in de commissie Ruimte en Beheer van 10 april 2013, en de memo van 28 mei 2013, zoals behandeld in de commissie Ruimte en Beheer van 12 juni 2013 met de daarbij behorende bijlagen. Deze stukken zijn als bijlage toegevoegd.

N.B: De uitkomsten uit de commissie van Ruimte en Beheer van 12 juni 2013 zijn als verslaglegging nog niet vastgesteld, echter in de voorbereiding op de gemeenteraad van oktober 2013 wel uitvoer aan gegeven.

De visie op de Meerweg, dient te worden aangevuld in de motivering en is aangevuld met de volgende tekst:

De Meerweg loopt van het kruispunt met de Kampweg tot aan het Tjeukemaar (Rohel, Ouwsterhaule en Ouwster-Nijegea). Rohel is een dorp aan een weg en aan de Rohelsterwide liep de Meerweg waar van oudsher ook bebouwing aanwezig was. Dit betroffen arbeiderswoningen voor de ontginning van het veen. In 1934 is het Wide drooggemalen en zijn er langzamerhand meerdere ontwikkelingen langs de Meerweg en ook in het drooggemalen gebied ontstaan.

De Meerweg kan worden onderscheiden als een aangelegde (veen)polderdijk waarbij aan de noorzijde van de Meerweg sprake is van enige clustervorming, naar het zuiden toe wordt de structuur open en is vanaf de kruising met de Kwekerijweg geen sprake meer van clustervorming. Dit betekent dat verdichting van de Meerweg vanaf deze kruising, sowieso in verband met het behoud van de openheid in het buitengebied niet is toegestaan.

Zoals gezegd is er tussen de kruising met de Kampweg/Heerenweg in enige mate sprake van clustering waardoor een toevoeging van een woning mogelijk is.

De afweging is echter niet alleen gekoppeld aan de stedenbouwkundige/landschappelijke impact maar ook een argument is het feit dat er in het verleden een woning heeft gestaan. De afweging redeneert ook vanuit die situatie en daarbij is gekeken in hoeverre het herbouwen teveel ten koste zou gaan van heersende stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit (nr. 6 ontbreekt ook in de rij). De visie op het landelijk gebied uit het bestemmingsplan blijft nog steeds overeind dat in beginsel geen nieuwe woningen worden toegestaan in het buitengebied. De visie op de Meerweg is dan ook dat deze woning als inpasbaar wordt beschouwd, ergens aan de Meerweg vooralsnog niet.

Inmiddels heeft de beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) vervangen als geldend beleid. Het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het Parapluplan blijft middels de beheersverordening echter van toepassing op het buitengebied, uitgezonderd de



DE FRIESE MEREN

wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplicht en nadere eisen. Het toetsingskader blijft derhalve hetzelfde.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Hernieuwd verzoek d.d. 8 oktober 2012;
2. Beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied, het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0051.BVJRE13SKARSTERLAN-VA01 ;
3. Fragment voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân"
4. Fragment VRF;
5. Collegebesluit en brief d.d. 5 maart 2012;
6. Concept-principebesluit d.d. 5 maart 2013 met bijbehorende advies.
7. Ambtelijk advies provincie.
8. Memo d.d. 21 maart 201, behandeld in commissie Ruimte en Beheer, d.d. 10 april 2013 met bijlagen.
9. Memo d.d. 28 mei 2013, behandeld in commissie Ruimte en Beheer, d.d. 12 juni 2013 met bijlagen.
10. Situatieschets.

gemeente Skarsterlân
gemeente Lemsterland
gemeente Gaasterlân-Sleat

De heer J.J. van der Veen
Meerweg 5
8507 CA Rohel

Joure, 30 september 2013
Verz.:

03 OKT 2013

Onderwerp:
Hernieuwd verzoek nieuwbouw woning Meerweg te Rohel

Ons kenmerk : PV 20120033
Uw kenmerk :
Beh. door : A. Flapper
Bijlage(n) : 1

Geachte heer Van der Veen ,

Naar aanleiding van uw hernieuwd verzoek tot de herbestemming van het perceel ten behoeve van de bouw van een woning plaatselijk bekend als Meerweg 5 te Rohel, kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, berichten wij u het volgende.

Uw verzoek hebben wij aangemerkt als planologisch verzoek.

De beoordeling is ten dele dezelfde als voorafgaand aan het principebesluit van 5 maart 2012, zoals aan u bekend gemaakt in onze brief van 7 maart 2012 met kenmerk PV20110030.maf. Inmiddels heeft de beheersverordening "Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied" het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) vervangen als geldend beleid. Het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" en het Parapluplan blijft middels de beheersverordening echter van toepassing op het buitengebied, uitgezonderd de wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplicht en nadere eisen. Het toetsingskader blijft derhalve hetzelfde.

Aangezien hier sprake is van ofwel het overwegen van een nieuw bestemmingsplan of de voorbereiding tot het aanvragen een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 is de Verordening Romte Fryslân van de provincie Fryslân van toepassing zoals deze op 1 augustus 2011 in werking is getreden. De Verordening Romte Fryslân heeft geldend provinciaal ruimtelijk beleid omgezet in algemeen geldende regels zoals deze zijn opgenomen in Streekplan Fryslân 2007.

Het vooroverleg met de provincie heeft naar aanleiding van het hernieuwde verzoek nogmaals plaatsgevonden. De volgende bevindingen zijn daarin naar voren gekomen. Het plangebied ligt in een dijkstructuur (aangelegde (veen)polderdijk). Bij een dijkstructuur is openheid en het behoud van doorzichten gewenst. Aangezien er vroeger ooit een woning heeft bestaan en er in enige

mate sprake is van clustervorming als je de bebouwing van de overzijde meerekent kan uiteindelijk worden ingestemd met de locatie voor een nieuwe woning. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning de doorzichten blijven bestaan. Verder wordt het noodzakelijk geacht dat de gemeente met een visie komt op de Meerweg, waarin aangegeven wordt waarom deze woning kan worden ingepast. Dit om te voorkomen dat de Meerweg wordt vol gebouwd, iets wat bij een dijkstructuur duidelijk niet de bedoeling is.

Voor inpassing van deze woning is een ontheffing nodig van artikel 1.1.1, lid 1 juncto artikel 1.3.1, sub d van de Verordening Romte Fryslân voor de bouw van een woning in of aansluitend op een bestaande bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.

De Meerweg loopt van het kruispunt met de Kampweg tot aan het Tjeukemaar (Rohel, Ouwsterhaule en Ouwster-Nijegea). Rohel is een dorp aan een weg en aan de Rohelsterwide liep de Meerweg waar van oudsher bebouwing aanwezig was. Dit betroffen arbeiderswoningen voor de ontginning van het veen. In 1934 is het Wide drooggemalen en zijn er langzamerhand meerdere ontwikkelingen langs de Meerweg en ook in het drooggemalen gebied ontstaan. De Meerweg kan worden onderscheiden als een aangelegde (veen)polderdijk waarbij aan de noorzijde van de Meerweg sprake is van enige clustervorming. Naar het zuiden toe wordt de structuur open en is vanaf de kruising met de Kwekerijweg geen sprake meer van clustervorming. Dit betekent dat verdichting van de Meerweg vanaf deze kruising, ook in verband met het behoud van de openheid in het buitengebied niet is toegestaan. Zoals gezegd is er tussen de kruising met de Kampweg/Heerenweg in enige mate sprake van clustering waardoor een toevoeging van een woning mogelijk is.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie dus goed inpasbaar. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk en het doorzicht blijft gewaarborgd. De in het verzoek voorgestelde inrichtingsschets kan daarbij worden gehanteerd, inclusief de landschappelijke inpassing.

De afweging van het verzoek voor de nieuwe woning is echter niet alleen gekoppeld aan de stedenbouwkundige/landschappelijke impact maar ook een argument is het feit dat er in het verleden een woning heeft gestaan. De afweging redeneert ook vanuit die situatie en daarbij is gekeken in hoeverre het herbouwen teveel ten koste zou gaan van heersende stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit (nr. 6 ontbreekt ook in de rij). De visie op het landelijk gebied uit het bestemmingsplan blijft nog steeds overeind. Dit betekent dat in beginsel geen nieuwe woningen worden toegestaan in het buitengebied. De visie op de Meerweg is dan ook dat deze woning als inpasbaar wordt beschouwd, ergens anders aan de Meerweg vooralsnog niet.

Gelet op bovenstaande is besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een woning op het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel, kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686 en de raad voor te tellen een ontheffing aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân. De verwachting is dat het voorstel wordt behandeld in de raadscommissie Ruimte en Beheer van 16 oktober a.s. U ontvangt van ons nader bericht over de agendering en behandeling in de raadscommissie en gemeenteraad.

Wij adviseren u niet eerder een aanvraag omgevingsvergunning voor een woning in te dienen dan nadat duidelijk is verkregen over het verlenen van de ontheffing. Het is mogelijk de vergunning eerder aan te vragen, maar dan heeft u nog geen zekerheid over de vergunbaarheid ervan door het ontbreken van de ontheffing. Op de aanvraag is een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (artikel 3.10 Wabo) en de aanvraag dient in ieder geval te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De woning zal aan de in voorbereiding zijnde planregels ten aanzien van bouw en gebruik moeten voldoen zoals opgenomen in het voorbereiding zijnde beleid in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" zoals dat in oktober/november 2012 ter inzage heeft gelegen voor de bestemming "Wonen" en aan de Verordening Romte Fryslân (artikel 1.5.1). Een onderdeel uit deze regels is dat de oppervlakte van een woning inclusief de bijgebouwen, niet meer bedraagt dan 300 m², waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de ruimtelijke onderbouwing zoals deze door u bij het principeverzoek is ingediend een aantal onderwerpen ontbreken of niet zijn uitgewerkt:

- Pag. 4: De onderwerpen uit het Streekplan Fryslân 2007 van de provincie Fryslân worden geregeld in de Verordening Romte Fryslân. De onderwerpen werken door in de ruimtelijke plannen van de gemeente. In dit geval is sprake van een ruimtelijk plan, dit betekent dat om de genoemde ontwikkeling mogelijk te maken een wijziging van de bestemming nodig is (of een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). De onderwerpen uit de VRF zijn niet uitgewerkt, waarbij niet is getoetst waarom de woning hieraan voldoet. De uiteenzetting op pag. 5 is niet geheel correct.
- Pag. 4: Toetsing aan het bestemmingsplan is niet uitgewerkt.
- Hoofdstuk 4 betreft geen correcte uitwerking/uitleg van het bestemmingsplan en de bestemming. De bestemming van het perceel is momenteel "Agrarisch gebied" en geen "Wonen" en daarom zijn deze planregels ook niet van toepassing.
- Pag. 7, paragraaf 5.1: de omgevingstoets is niet volledig beschreven (bv ten aanzien van de afstand van het perceel Meerweg 3/3a en de daarbij behorende bedrijvigheid), bij de bijlage zijn de standaardaspecten toegevoegd die dienen te worden opgenomen bij een ruimtelijke onderbouwing;
- Paragraaf 5.2, behoefte aan bouwmogelijkheden heeft verzoeker afgestemd op individuele bouwbehoefte, niet op een maatschappelijke behoefte.

In de bijlage vindt u de standaard aandachtspunten die in de ruimtelijke onderbouwing aan de orde moeten komen. Wij wijzen u erop dat in ieder geval een akoestisch onderzoek noodzakelijk is vanwege de ligging van de nieuwe woning in de geluidszone van de Meerweg (60 km weg), een bodemonderzoeksrapport noodzakelijk is en een ecologische quickscan wordt geadviseerd.

Alvorens wij een aanvraag/verzoek verder in behandeling nemen, willen wij met u een zogenaamde planschadeverhaalsovereenkomst sluiten. Want als gevolg van het eventuele verlenen van de omgevingsvergunning of vaststellen nieuw bestemmingsplan, kunnen derden-belanghebbenden (b.v. directe bureu) een planschadeclaim ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij ons indienen. Correspondentie hierover volgt, evenals het planschadeverhaalscontract (+ leges).

Deze principe-uitspraak heeft een geldigheid van 12 maanden na verzending van deze brief onder voorbehoud van veranderende Wet- en regelgeving.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. Flapper via telefoonnummer 14 05 14 of via email: info@defriesemergen.nl.

Het college van Gaasterlân-Sleat,
de secretaris,

J. Lemstra

de burgemeester

W. Hoornstra

Het college van Lemsterland,
de secretaris,

B. Siebers

de burgemeester

D.J. Stellingwerf

Het college van Skarsterlân,
de secretaris,

G. de Wolff

de burgemeester

M. Looman-Struijs

Uitvoeringsorganisatie De Friese Meren verzorgt de werkzaamheden voor de gemeenten Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.defriesemergen.nl.

Bijlage 1

Standaardachtpunten ruimtelijke onderbouwing

- Aanleiding
- Omschrijving plangebied
- Vigerend bestemmingsplan
- Huidige situatie (ruimtelijke en functionele structuur)
- Beleidskader (provinciaal, gemeentelijk en eventueel rijksbeleid)
- Omgevingsaspecten
 - Water (www.dewatertoets.nl)
 - Archeologie
 - Ecologie (Nationaal Landschap en EHS-gebieden)
 - Externe veiligheid
 - Geluid
 - Geur
 - Bodem
 - Verkeer (ontsluiting, parkeren et cetera)
 - Luchtkwaliteit
 - (eventuele kabels en leidingen)
- Uitgangspunten van het plan (planbeschrijving).
- Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid
- Exploitatieovereenkomst/plan (of anterieure overeenkomst(en))
- Eventuele bijlagen

gemeente Skarsterlân

Gedeputeerde Staten van Fryslân
T.a.v. afdeling Stêd en Plattelân
Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Joure, 21 oktober 2013

Verz.: 24 OKT 2013

Onderwerp:
Verzoek om ontheffing VRF

Zaaknummer : PV 20120033
Uw kenmerk :
Beh. door : Mw. drs. A. Flapper
Bijlage(n) : 4

Geacht college,

Wij verzoeken u op grond van artikel 1.3.2 van de Verordening Romte Fryslân ontheffing te verlenen voor het oprichten van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686 aan de Meerweg te Rohel. In de bijlagen vindt u de situatieschets.

Voor inpassing van deze woning kunt u een ontheffing verlenen van artikel 1.1.1, lid 1 juncto artikel 1.3.1, sub d. Dit houdt in dat bouw van een woning in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster mogelijk kan worden gemaakt, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en ieder geval geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.

Beleid

Op grond van de beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied blijft het beleid uit het bestemmingsplan "Buitengenbied, gemeente Skarsterlân" en het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen" (Parapluplan ontheffingen) van toepassing op het buitengebied, uitgezonderd de wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplicht en nadere eisen. Op grond daarvan is de bestemming "Agrarisch gebied". Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een ecologische verbindingzone en een waterloop.

Het verzoek om een nieuwe woning te bouwen is in strijd met het geldende beleid. In het beleid wordt ervan uitgegaan dat in het buitengebied geen nieuwe woningbouw mag plaatsvinden zonder binding aan het buitengebied. Daarvoor geldt een uitzondering voor vrijkomende agrarische gebouwen. Boerderijen die bijvoorbeeld hun agrarische functie verliezen, zouden in principe voor bewoning gebruikt kunnen worden. De in het buitengebied aanwezige woningen en woonboerderijen zijn positief bestemd in de bestemming "Wonen".

Aangezien hier sprake is van ofwel van het overwegen van een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 is de Verordening Romte Fryslân van toepassing zoals deze op 1 augustus 2011 in werking is getreden.

We hebben in principe besloten af te wijken van de geldende beheersverordening door een ontheffing aan uw college aan te vragen om het oprichten van de woning mogelijk te maken.

Overwegingen

Ambtelijk is het verzoek door u reeds beoordeeld waaruit het volgende naar voren kwam. Het plangebied ligt (volgens de CHK – cultuurhistorische kaart) in een dijkstructuur (aangelegde (veen)polderdijk). Bij een dijkstructuur is openheid en het behoud van doorzichten gewenst. Echter omdat er vroeger ooit een woning heeft gestaan en er in enige mate sprake is van clustervorming wanneer de bebouwing van de overzijde meerekent kan uiteindelijk worden ingestemd met de locatie voor een nieuwe woning. Wel dient de woning op de plek te komen zoals op de inrichtingsschets (zie bijlage 1) is aangegeven, zodat aan weerszijden van de toe te voegen woning de doorzichten blijven bestaan.

Stedenbouwkundig gezien is een woning op deze locatie goed inpasbaar. Het gaat niet om een open plek die essentieel is aan de dijk, de woning past binnen de huidige dijkstructuur en het doorzicht blijft gewaarborgd. Er is zelfs sprake van enige clustering van bebouwing. De in het verzoek voorgestelde inrichtingsschets kan daarbij worden gehanteerd, inclusief de landschappelijke inpassing.

Verder acht u het noodzakelijk dat de gemeente met een visie komt op de Meerweg, waarin aangeven wordt waarom deze woning kan worden ingepast. Dit om te voorkomen dat de Meerweg vol wordt gebouwd, iets wat bij een dijkstructuur duidelijk niet de bedoeling is.

Visie Meerweg

De Meerweg loopt van het kruispunt met de Kampweg tot aan het Tjeukemeer (Rohel, Ouwsterhaule en Ouwster-Nijegea). Rohel is een dorp aan een weg en aan de Rohelsterwide liep de Meerweg, waar van oudsher bebouwing aanwezig was. Dit betroffen arbeiderswoningen voor de ontginning van het veen. In 1934 is het Wide drooggemalen en zijn er langzamerhand meerdere ontwikkelingen langs de Meerweg en ook in het drooggemalen gebied ontstaan.

De Meerweg kan worden onderscheiden als een aangelegde (veen)polderdijk waarbij aan de noordzijde van de Meerweg sprake is van enige clustervorming. Naar het zuiden toe wordt de structuur open en is vanaf de kruising met de Kwekerijweg geen sprake meer van clustervorming. Dit betekent dat verdichting van de Meerweg vanaf deze kruising, ook in verband met het behoud van de openheid in het buitengebied niet is toegestaan. Zoals gezegd is er tussen de kruising met de Kampweg/Heerenweg in enige mate sprake van clustering waardoor een toevoeging van een woning mogelijk is.

De afweging is echter niet alleen gekoppeld aan de stedenbouwkundige/landschappelijke impact maar ook een argument is het feit dat er in het verleden een woning heeft gestaan. De afweging redeneert ook vanuit die situatie en daarbij is gekeken in hoeverre het herbouwen teveel ten koste zou gaan van heersende stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit (nr. 6 ontbreekt ook in de rij). De visie op het landelijk gebied uit het bestemmingsplan blijft nog steeds overeind, zodanig dat in beginsel geen nieuwe

woningen worden toegestaan in het buitengebied. Deze woning kan als inpasbaar wordt beschouwd, ergens anders aan de Meerweg vooralsnog niet.

De woning zal aan de planregels ten aanzien van bouw en gebruik moeten voldoen aan de woonbestemming zoals opgenomen in het voorbereiding zijnde beleid betreffende het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, gemeente Skarsterlân" zoals dat in oktober/november 2012 ter inzage heeft gelegen. Een onderdeel uit deze planregels is dat de oppervlakte van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt en het hoofdgebouw wordt gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Anita Flapper via telefoonnummer 14 05 14 of via email: info@defriesemeren.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Skarsterlân,



de secretaris,
G.N.M. de Wolff



de burgemeester,
mw. M. Looman-Struijs

Uitvoeringsorganisatie					
De Friese Meren					
Ontv.	19 DEC. 2013				Verg
Nr.	27046				
Rappel.					

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Skarsterlân
Postbus 101
8500 AC JOURE

Leeuwarden, 17 december 2013
Verzonden,

18 DEC. 2013

Ons kenmerk : 01099484
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.nl
Uw kenmerk : PV 20120033
Bijlage(n) :

Onderwerp : ontheffing verordening Romte ten behoeve van woning aan de Meerweg
te Rohel

Geacht college,

I. Aanvraag

Bij brief van 24 oktober 2013 verzoek u om ontheffing op grond van artikel 1.3.2. van de Verordening Romte voor het realiseren van een woning aan de Meerweg (nr.6) te Rohel.

Uw aanvraag berust op een ruimtelijke onderbouwing voor de betreffende locatie en een visie voor de Meerweg. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd.

In het voortraject van uw aanvraag is ambtelijk overleg gevoerd. Daarin is door de provincie verzocht om ook een visie voor de Meerweg op te stellen.

Het verzoek om ontheffing vloeit voort uit artikel 1.1.1, eerste lid junctis artikel 1.3.1, sub d en artikel 1.3.2 van de Verordening Romte. In artikel 1.1.1 eerste lid is bepaald dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. De Meerweg in Rohel valt niet binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en ligt daarmee in het landelijk gebied.

In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kan op grond van artikel 1.3.1 een nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster onder voorwaarden worden toegestaan waarbij het in geval van toevoeging van een woning tevens moet gaan om ruimte-voor-ruimte of een nieuwe woning in geval van verplaatsing van een agrarisch bedrijf. De woning aan de Meerweg voldoet hier niet aan.

Artikel 1.3.2 geeft ons college de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van de voorwaarden in artikel 1.1.1, eerste lid juncto artikel 1.3.1, sub d voor de bouw van één of enkele woningen in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster, mits woningbouw leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of de bebouwingscluster, zo mogelijk bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, en in ieder geval geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristiek.

Wij menen dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 1.3.2 en kunnen instemmen met de beoogde woning aan de Meerweg. Daarbij hebben wij het volgende overwogen.

II. Overwegingen

Het plangebied ligt volgens de cultuurhistorische kaart (CHK) niet zozeer in een lintstructuur, maar in een dijkstructuur. In dit geval gaat het om een aanlegde (veen)polderdijk. Bij een dijkstructuur is openheid en het behoud van doorzichten gewenst. Echter omdat er vroeger ooit een woning heeft gestaan en er in enige mate sprake is van clustervorming wanneer de bebouwing aan de overzijde van de weg wordt meegerekend, kunnen wij uiteindelijk instemmen met de locatie voor de nieuwe woning. Bij het verzoek om ontheffing is een landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd. Wij achten de beoogde inpassing voldoende. Uit het inpassingsplan blijkt dat aan weerszijden van de woning de doorzichten behouden blijven. De bouw van de woning doet in deze dan ook geen afbreuk aan de landschappelijke karakteristiek.

In de visie op de Meerweg wordt aangegeven dat aan de noordzijde van de Meerweg sprake is van enige clustervorming waardoor toevoeging van een woning in dit geval mogelijk is. Naar het zuiden toe wordt de structuur meer open. Woningen zijn daar volgens u niet gewenst. Verder staat u op het standpunt dat in beginsel geen nieuwe woningen in het buitengebied worden toegestaan. Dat de hier gewenste woning wel mogelijk is wordt vooral ook ingegeven door het feit dat er in het verleden een woning heeft gestaan. Wij kunnen mee gaan in uw visie op de Meerweg en kunnen instemmen met de realisatie van de woning zoals reeds uit bovenstaande is gebleken.

III. Besluit

Hierbij verlenen wij de onder 'I. Aanvraag' bedoelde ontheffing voor het realiseren van een woning aan de Meerweg te Rohel.

Aan de toepassing door uw raad van de ontheffing verbinden wij op grond van artikel 11.3.1 Verordening Romte de volgende voorschriften:

- de situering van de woning en de landschappelijk inpassing worden uitgevoerd volgens het bij de aanvraag behorende inpassingsplan.

IV. Procedure

Op 1 oktober 2012 is de Wet tot wijziging van de Wet ruimtelijke ordening en enige andere wetten in werking getreden. Dit heeft onder meer gevolgen voor de te voeren procedure en de mogelijkheden van bezwaar en beroep tegen de voorliggende ontheffing.

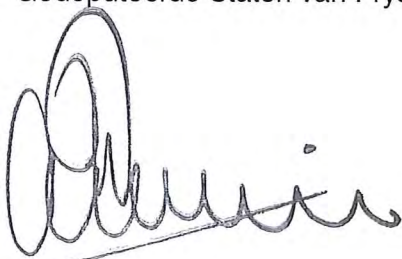
De artikelen 8.1 t/m 8.3 van de Wro zijn aangepast om het bezwaar en beroep te regelen. Voor de ontheffing wordt de bezwaarfase (Afdeling 7.1 Awb) uitgesloten. Wat betreft het instellen van beroep volgt de ontheffing het besluit waarop deze betrekking heeft. Voor de mogelijkheid van beroep en de behandeling van en de uitspraak op beroep worden de verleen-

de ontheffing en het besluit waarop die ontheffing betrekking heeft, als één besluit aange-
merkt.

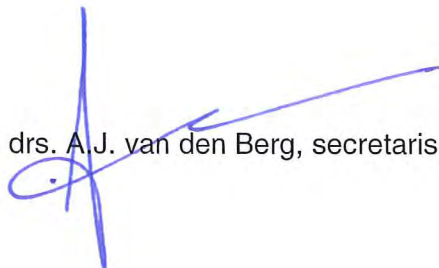
Op grond van jurisprudentie dient ontheffing te zijn verleend voordat het ontwerp van het
bestemmingsplan waarop de ontheffing betrekking heeft ter inzage wordt gelegd. Wij ver-
zoeken in de publicatie daarvan melding te maken van de verleende ontheffing.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter



drs. A.J. van den Berg, secretaris



DE FRYSKJE MARREN

keten af

Grupe: Meester
vke 3/2/16
h
2

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s)	F. Veltman	Overlegd/samengewerkt met: ☒ ruimtelijke ontwikkeling ☐ ruimtelijk beheer ☐ communicatie ☐ financiën ☐ I&A ☐ juridische zaken ☐ P&O ☐ publiekszaken
Datum voorstel:	26 januari 2016	
Besluit Raad:	Nee	
T.k.n. Raad:	Ja	
Zaaknummer:	19407922	☐ samenleving
Aantal bijlagen:	2	☒ vvh
Behandeld door:	A. Flapper	☐
Afdeling:	VVH	
Paraaf afd.hoofd	177 datum 26/1/2016	
Paraaf directie	datum 27/1/2016	

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Rohel - Meerweg 6

Ontwerpbesluit:

Het college besluit in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6 en deze met het ontwerp-raadsbesluit en de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen.

	Burgemeester	D. Durksz	J. P. Schouwerwou	J. van der Pal	F. Veltman	Secretaris
Akkoord						
Bespreken						
Reden bespreking						

Datum:

1/2/2016

Openbaar: Ja

Besluit college:

Inleiding

Het (ontwerp)bestemmingsplan is een vervolg op het principebesluit zoals verzonden naar verzoeker op 3 oktober 2013. Het principebesluit luidt dat in principe **medewerking** planologische medewerking wordt verleend aan het oprichten van een woning op het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel, kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686 en de raad voor te stellen een ontheffing aan de te vragen bij Gedeputeerde Staten van Fryslân. Deze ontheffing is op 24 oktober 2013 aangevraagd en door GS op 17 december 2013 verleend. Het principebesluit heeft in een geldigheid van 12 maanden onder voorbehoud van veranderende wet- en regelgeving. Hiermee is rekening gehouden bij de beoordeling van voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is overigens een ontheffing van GS voor dit plan niet meer nodig op basis van de Verordening Romte Fryslân 2014.

De provincie heeft het voorliggende bestemmingsplan in conceptvorm nu ook weer beoordeeld en aangegeven dat het plan geen aanleiding meer geeft tot opmerkingen. Dit met uitzondering van de opmerkingen om de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen.

Het plan is in strijd met de geldende beheersverordening 'Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied'. De planregels en plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 2001 van de gemeente Skarsterlân blijven van toepassing. De bestemmingsplan van het perceel is op grond van artikel 4 "Agrarisch gebied" zonder bouwvlak.

Het perceel is feitelijk gesitueerd tussen Meerweg 4 en 8 en wordt dus verder aangegeven als Meerweg 6.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het mogelijk maken van de nieuwbouw van een woning aan de Meerweg te Rohel.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Argumenten

1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

In het ontwerpbestemmingsplan zijn alle relevante afwegingen gemaakt om te kunnen concluderen dat het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Dit bestemmingsplan maakt een uitbreidingslocatie in het landelijk gebied mogelijk. Het is van belang dat een dergelijke ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. De Structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' van de provincie Fryslân vormt hierbij een handvat.

De Meerweg kan worden onderscheiden als een aangelegde (veen)polderdijk waarbij aan de noordzijde van de Meerweg sprake is van enige clustervorming. Naar het zuiden toe wordt de structuur open en is vanaf de kruising met de Kwekerijweg geen sprake meer van clustervorming. Toevoeging van een woning is daarom op deze plek mogelijk. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in het Laagveengebied. Voor de omgeving van het plangebied is de grootschalige openheid van het Tjeukemeer en de veenweidegebieden van belang. De openheid en het behoud van doorzichten is gewenst. In het voorgestelde plan wordt hieraan voldaan door de perceelsdelen aan weerszijden van de bouwplek open te houden. Dit bestemmingsplan biedt alleen bouwmogelijkheden op de plek waar eerder ooit ook een woning heeft gestaan. Door de aanplant van nieuwe bomen en hagen van de eigenlijke woonkavel ontstaat een logische inpassing die recht doet aan de samenhang en de geschiedenis. Een rommelige situatie wordt omgezet in een toegevoegde waarde en een versterking.

Daarbij wordt wel opgemerkt dat:

Juridisch-planologisch gezien is sinds de vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied sinds 1980 geen sprake geweest van een woonbestemming. In het bestemmingsplan voor het Buitengebied van de gemeente Doniawerstal, zoals dat door de raad is vastgesteld op 10 juli 1980 is geen sprake van een

woonbestemming. Dit geldt ook voor de geldende beheersverordening 'Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied' (waar het bestemmingsplan Buitengebied 2001 van gemeente Skarsterlân in is verwerkt). Tevens is geen vergunningendossier aanwezig voor dit perceel. De bewijslast voor het aanwezig zijn van een woning op dit perceel in het verleden is vooral een feitelijke (aanwezigheid fundering).

Dit betekent dat doorslaggevend voor de medewerking aan een nieuwe woning op het perceel Meerweg 6 op het perceel plaatselijk bekend Meerweg 5 te Rohel, kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie B, nummer 3686, het feit is dat wordt voldaan aan de eisen die daaraan worden gesteld vanuit de Verordening Romte Fryslân 2014. Dit betekent dat in dit geval een nieuwe stedelijke functie, buiten het bestaand stedelijk gebied, alleen aanvaardbaar is omdat sprake is van een bestaand bebouwingscluster en een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting daarvan. Tevens wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke of cultuurhistorische kernkwaliteiten.

2. De tervisielegging is bij wet geregeld

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierin is onder meer geregeld, dat het ontwerpbesluit (het ontwerpbestemmingsplan met ontwerp-raadsbesluit) gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. De ter inzage gaat gepaard met de verplichte vooraankondiging op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Tevens is vastgesteld dat vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden (met provincie en Wetterskip) en de resultaten daarvan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast wordt afgezien van verdere inspraak, met het plan zijn geen grote maatschappelijk en/of ruimtelijke belangen gemoeid.

Risico's

1. Precedentwerking

Indien in vergelijkbare gevallen, buiten het bestaand stedelijk gebied een nieuwe woning wordt aangevraagd, zou dit ook op deze manier kunnen worden beoordeeld. Vergelijkbaar betekent dat **in ieder geval** al sprake moet zijn van een bebouwingscluster of bebouwingslint en vervolgens sprake is van een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting. Dit is aan strenge ruimtelijke kwaliteitseisen gebonden, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor het realiseren van de woning wordt gedragen door de initiatiefnemer. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om de woning te kunnen realiseren.

Verder maakt dit bestemmingsplan een bouwplan mogelijk. In beginsel bestaat daarom de verplichting om een exploitatieplan op te stellen. In dit geval is het kostenverhaal geregeld via een anterieure overeenkomst (akkoordverklaring kosten en planschadeverhaalsovereenkomst) die de gemeente met de ontwikkelende partij heeft gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vindt plaats in het gemeenteblad en de Staatscourant. Via www.defryskemarren.nl is de link www.officielebekendmakingen.nl opgenomen alwaar deze bekendmakingen terug zijn te vinden. Het plan kan gedurende een periode van

zes weken worden ingezien bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure en de servicepunten in Balk en Lemmer. Daarnaast zijn de genoemde documenten digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kan gedurende de periode van zes weken een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad indienen. De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per e-mail verstuurd kennisgeving van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Verzoeker van de bestemmingsplanwijziging krijgt tijdig bericht over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolg en evaluatie

Na de periode van ter inzage worden eventuele zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan al dan niet met wijziging ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan Rohel – Meerweg 6 (inclusief ontwerp-raadsbesluit).
2. Principebesluit en verzoek om ontheffing (ontheffing is opgenomen als bijlage bij bestemmingsplan).



Bijlage 3

Verkennend bodemonderzoek

**Verkennd bodemonderzoek ter plaatse
van een perceel aan de Meerweg in Rohel**

Rapportnummer: 143228
Status: Definitief
Datum: 3 februari 2015

Opdrachtgever: Javébouw
Meerweg 5
8507 CA ROHEL

Realisatie: WMR Rinsumageest bv
Postbus 5
9104 ZG DAMWÂLD
Van Aylvawei 40
9105 KT RINSUMAGEAST
T 0511 - 425050
F 0511 - 424184
I www.wmr.nl
E milieu@wmr.nl

COLOFON

Project: Meerweg, Rohel
Opdrachtgever: Javébouw
Contactpersoon: De heer J. J. van der Veen
Rapportnummer: 143228/JvA
Auteur: ing. J. van Akker
Projectleider: D.T. van der Mei
Handtekening:



Datum: 3 februari 2015

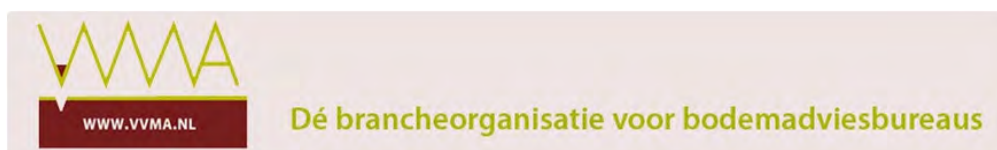
Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

De activiteiten van WMR Rinsumageest bv zijn gewaarborgd middels de volgende certificaten:

NEN-EN-ISO 9001	Kwaliteitsmanagementsystemen
VCA**:	Veiligheids Checklijst Aannemers
SC-530:	SCA Procescertificaat Asbestverwijdering
SVMS-007:	Procescertificaat Slopen
BRL SIKB 1000:	Procescertificaat Monsterneming voor partijkeuringen
BRL SIKB 2000:	Procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek
BRL SIKB 6000:	Procescertificaat Milieukundige begeleiding van bodemsaneringen
BRL SIKB 7000:	Procescertificaat Uitvoering Bodemsaneringen



en lidmaatschap van:



Vereniging Van Milieu Adviesbureaus
Bouwend Nederland

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	1
1.1	Algemeen.....	1
1.2	Aanleiding en doelstelling van het onderzoek.....	1
1.3	Opbouw van het rapport.....	1
2	VOORONDERZOEK.....	2
2.1	Algemeen.....	2
2.2	Algemene locatiegegevens.....	2
2.3	Geraadpleegde bronnen.....	2
2.4	Actuele situatie en historische situatie	2
2.5	Bodemopbouw en geohydrologie	2
2.6	Resultaten voorgaande bodemonderzoeken en Bodemkwaliteitskaart	3
2.7	Conclusie vooronderzoek	3
2.8	Opstelling onderzoekshypothese	3
3	VELD- EN LABORATORIUMWERKZAAMHEDEN	4
3.1	Veldwerkzaamheden	4
3.2	Laboratoriumonderzoek.....	4
4	RESULTATEN VELDWERKZAAMHEDEN.....	5
4.1	Bodemopbouw en grondwatergegevens	5
4.2	Zintuiglijke waarnemingen	5
5	TOETSINGSKADER	6
6	ANALYSERESULTATEN EN TOETSING.....	7
7	SAMENVATTING EN CONCLUSIE	8

Bijlagen:	1. Regionale ligging van de onderzoekslocatie + kadastrale kaart
	2. Situatietekening
	3. Boorprofielen
	4. Analysecertificaten
	5. Toetsingsresultaten

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van Javébouw heeft WMR Rinsumageest bv (WMR) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een perceel aan de Meerweg in Rohel.

In bijlage 1 is de regionale ligging weergegeven. Tevens is in bijlage 1 een kadastrale kaart opgenomen, waarop het perceel en de directe omgeving zijn weergegeven.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek) en NEN 5740 (Bodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond).

WMR is op geen enkele wijze gelieerd of gekoppeld aan de opdrachtgever. Ook bestaan er geen eigendomsverhoudingen met betrekking tot het te onderzoeken perceel. Hiermee wordt voldaan aan de onafhankelijkheidseisen uit de BRL 2000.

1.2 Aanleiding en doelstelling van het onderzoek

Aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel en de toekomstige nieuwbouw. Hiertoe dient de milieuhygiënische bodemkwaliteit te worden vastgesteld.

1.3 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- De resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2);
- De uitgevoerde veld- en laboratoriumwerkzaamheden (hoofdstuk 3);
- De resultaten van het veldwerk (hoofdstuk 4);
- Het toetsingskader (hoofdstuk 5);
- De analyseresultaten en de toetsing (hoofdstuk 6);
- Een samenvatting van het onderzoek, conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 7).

De bijbehorende tekeningen, boorprofielen en analysecertificaten zijn als bijlage opgenomen.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5725 (type: standaard vooronderzoek). Het vooronderzoek heeft zich gericht op de onderzoekslocatie en de directe omgeving.

2.2 Algemene locatiegegevens

In onderstaande tabel zijn de locatiegegevens samengevat.

Tabel 2.1: Overzicht locatiegegevens

Adres locatie	Meerweg, Rohel
Kadastrale gegevens	Gemeente Langweer, sectie B, nummer 3686
Eigenaren	De heer J.J. van der Veen Mevrouw B. de Koning
Coördinaten volgens RDM	184287-549100
Oppervlakte onderzoekslocatie	2.830m ²
Huidige bestemming	Berging-stalling (garage-schuur) erf - tuin
Huidig gebruik	Grasland
Verhardingen	Geen

Opmerking: de locatie wordt in het Kadaster weergegeven als: Meerweg 2 in Ouwsterhaule. In onderhavig rapport wordt als adressering Meerweg in Rohel aangehouden.

2.3 Geraadpleegde bronnen

Voor het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Opdrachtgever
- Bodeminformatiesysteem Nazca-i
- TNO-DGV, Grondwaterkaart van Nederland
- Google Earth/Maps/Streetview
- Kadaster (www.kadaster.nl)

2.4 Actuele situatie en historische situatie

De onderzoekslocatie aan de Meerweg is gesitueerd in het buitengebied tussen de woonkernen Rohel en Ouwsterhaule. Op het terrein bevinden zich funderingsresten van een voormalige woning. Het is onbekend wanneer de woning is gesloopt. Het terrein is momenteel in gebruik als grasland. Het ligt in de bedoeling om op de plaats van de voormalige woning een nieuwe woning te realiseren.

Verder zijn geen relevante gegevens bekend omtrent de bodemgesteldheid en/of historie van het perceel.

De aangrenzende percelen zijn in gebruik als woningen met tuin en agrarisch gebied.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geohydrologische bodemopbouw in de omgeving van de onderzoekslocatie is afgeleid uit de Grondwaterkaart van Nederland (15b, 15d, 15 oost en 16 west; Stavoren/Steenwijk) en wordt hieronder weergegeven.

Tabel 2.2: Bodemopbouw en geohydrologie omgeving onderzoekslocatie

Diepte (m -mv)	Samenstelling	Geohydrologische eenheid
0 - 1	veen	deklaag
1 - 4	matig grof t/m matig fijn zand	deklaag
4 - 16	zandige klei	deklaag
16 - 39	matig grof t/m matig fijn zand	eerste watervoerend pakket
39 - 44	matig fijn t/m uiterst fijn zand, sterk slibhoudend	deklaag
44 - 49	matig grof t/m matig fijn zand	tweede watervoerend pakket

In de omgeving van de onderzoekslocatie wordt de eerste vier meter gerekend tot de formatie van Twente en vormt samen met het traject van 4 tot 16 meter de deklaag. Daaronder bevindt zich het eerste watervoerende pakket welke bestaat uit zand. Het traject van 39 tot 44 meter bestaat uit sterk slibhoudend zand en vormt een deklaag. Het tweede watervoerend pakket begint op een diepte van 44 meter en bestaat uit zand. De gemiddelde maaiveldshoogte bevindt zich op circa 0,2 m -NAP.

Uit het grondwaterbeschermingsplan van de provincie Fryslân blijkt dat de locatie niet in een grondwaterbeschermingsgebied ligt.

2.6 Resultaten voorgaande bodemonderzoeken en Bodemkwaliteitskaart

In de directe omgeving van de onderzoekslocatie (straal 25 meter) zijn voor zover bekend geen bodemonderzoeken uitgevoerd (bron Nazca-i).

Uit de interactieve bodemkwaliteitskaart van de Provincie Fryslân komen de volgende gegevens naar voren:

- Bodemfunctiekaart: Het perceel heeft als functie *landbouw/natuur*
- Ontgravingskaart bovengrond: De te verwachten kwaliteitsklasse is *achtergrondwaarde*
- Ontgravingskaart ondergrond: De te verwachten kwaliteitsklasse is *achtergrondwaarde*
- Toepassingskaart bovengrond: Op het perceel mag grond worden toegepast dat voldoet aan de kwaliteitsklasse *achtergrondwaarde*.

2.7 Conclusie vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek zijn er geen aanwijzingen voor een vermoeden van bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie.

2.8 Opstelling onderzoekshypothese

Conform de NEN 5740 is voor de onderzoekslocatie een onderzoekshypothese met een onderzoeksstrategie opgesteld. In tabel 2.3 zijn de onderzoekshypothese en onderzoeksstrategie weergegeven.

Tabel 2.3: Onderzoekslocatie met onderzoeksstrategie

(Deel-)locatie	Oppervlakte (in m ²)	Verdacht/ onverdacht	Aard verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
Perceel	2.830	onverdacht	-	ONV
ONV	<i>onverdachte locatie</i>			

Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Opgemerkt wordt dat de gehanteerde onderzoeksstrategie (NEN 5740) niet geschikt is om de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem aan te tonen. Onderzoek naar asbest dient plaats te vinden conform de NEN 5707. Vooralsnog is er geen aanleiding voor het uitvoeren van een onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN 5707. Bij de uitvoering van het veldwerk dient aandacht te worden besteed aan het eventueel zintuiglijk voorkomen van asbest op en in de bodem.

3 VELD- EN LABORATORIUMWERKZAAMHEDEN

3.1 Veldwerkzaamheden

Het verrichten van de veldwerkzaamheden is uitbesteed aan Het Veldwerkbureau. Het Veldwerkbureau is voor de uitvoering van veldwerkzaamheden bij (water)bodemonderzoek (volgens BRL SIKB 2000) gecertificeerd door Eerland Certification (certificaatnummer EC-SIK-20264). De monsterneming is uitgevoerd door de erkende monsternemer J.T. Kooistra.

In tabel 3.1 is een overzicht weergegeven van de uitgevoerde veldwerkzaamheden.

Tabel 3.1: Uitgevoerde veldwerkzaamheden

(Deel-)locatie (oppervlakte)	Veldwerkzaamheden		
	uitvoering	aantal	codering boring / peilbuis
Perceel (2.830 m ²)	boring met peilbuis	1	nr. 1
	boring tot 2,0 m -mv	2	nrs. 2 en 3
	boring tot 0,5 m -mv	10	nrs. 4 t/m 13

De boringen zijn uitgevoerd met een edelmanboor. De grond van de boringen is per bodemlaag bemonsterd met een maximaal bemonsteringstraject van 0,5 meter. De peilbuis is, na voldoende doorpompen en een minimale wachttijd van een week, bemonsterd met behulp van een slangpomp.

De situering van de boringen is weergegeven in bijlage 2.

3.2 Laboratoriumonderzoek

De chemische analyses van de grond en het grondwater zijn uitgevoerd in het geaccrediteerde laboratorium van Analytico Milieu bv.

De samenstelling van de te analyseren monsters heeft plaatsgevonden op basis van de resultaten van het veldonderzoek (zie hoofdstuk 4). De monsters zijn dusdanig geselecteerd dat, na uitvoering van de analyses, een zo representatief mogelijk beeld verkregen wordt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In tabel 3.2 is de samenstelling van de (meng)monsters en de analysepakketten weergegeven.

Tabel 3.2: Samenstelling (meng)monsters en analyses

(Deel-)locatie	Codering (meng)monster	Monstertraject (m -mv)	Samenstelling (boringen)	Analysepakket
Nieuwbouw	MMbg1	0-0,5	1+3+4+6+8+9+13	NEN 5740 basispakket grond
	MMbg2	0-0,5	2+5+7+10+11+12	NEN 5740 basispakket grond
	MMog1	0,5-2,0	1+2+3	NEN 5740 basispakket grond
	peilbuis 1	1,5-2,5 (filter)	peilbuis 1	NEN 5740 basispakket grondwater

De analysepakketten omvatten de volgende parameters:

NEN 5740 basispakket grond droge stof, zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni en Zn), minerale olie, PAK-10, PCB, organisch stofgehalte en lutum

NEN 5740 basispakket grondwater zware metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni en Zn), minerale olie, aromatische en chloorhoudende verbindingen, zuurgraad en geleiding

4 RESULTATEN VELDWERKZAAMHEDEN

4.1 Bodemopbouw en grondwatergegevens

De bodemkundige beoordeling van de boringen is weergegeven op de boorprofielen in bijlage 3.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de veldmetingen van het grondwater weergegeven.

Tabel 4.1: Resultaten veldmetingen grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m -mv)	Grondwaterstand (m -mv)	pH (-)	Ec ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Troebelheid (FTU)
1	1,5-2,5	0,85	6,8	1.000	17

De gemeten waarden voor de zuurgraad en geleiding zijn normaal voor de omgeving waarin de onderzoekslocatie zich bevindt. De troebelheid van het grondwatermonster voldoet niet aan de verwachte natuurlijke waarde (0-10 FTU). Het meten van een verhoogde troebelheid is niet bezwaarlijk maar kan eventueel worden gebruikt bij de interpretatie van de analyseresultaten.

4.2 Zintuiglijke waarnemingen

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Hierbij zijn ter plaatse van de boringen 1 (0-0,8 m -mv), 6 (0-0,5 m -mv) en 9 (0-0,5 m -mv) puinrestanten (baksteen) aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

De bijzonderheden zijn tevens weergegeven op de boorprofielen in bijlage 3.

5 TOETSINGSKADER

De gemeten gehalten en/of concentraties aan verontreinigende stoffen in de grond en het grondwater worden beoordeeld op basis van "AW 2000" (TNO-rapport 2006-U-R0044/A; maart 2006) en de "Circulaire Bodemsanering 2013" (Staatscourant, nummer 16675, 27 juni 2013). In deze stukken zijn regels aangegeven voor het vaststellen van bodemvervuiling aan de hand van achtergrond-, tussen- en interventiewaarden. Voor het grondwater wordt in plaats van de achtergrondwaarde, de streefwaarde gebruikt als toetsingscriterium.

Barium

De norm voor barium is tijdelijk ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 920 mg/kg d.s.

Het beoordelingsniveau van de achtergrond-, tussen- en interventiewaarden, waaraan verontreinigende stoffen worden getoetst, is in onderstaande tabel weergegeven:

Tabel 5.1: Interpretatie van de achtergrond-, tussen- en interventiewaarden (Wbb)

Beoordelingsniveau verontreinigende stof	Waardering	Weergave in toetsingstabellen
≤ Achtergrond-/streefwaarde (of detectiegrens)	niet verontreinigd	-
> Achtergrond-/streefwaarde ≤ Tussenwaarde	licht verhoogd	+
> Tussenwaarde ≤ Interventiewaarde	matig verhoogd	++
> Interventiewaarde	sterk verhoogd	+++

- Achtergrond-/streefwaarde (A/S) : De achtergrond-/streefwaarde geeft het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau van de bodem aan waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, dier en plant heeft volledig hersteld zijn.
- Tussenwaarde (T): Naast de streef-/achtergrond- en interventiewaarden worden de gemeten waarden getoetst aan het criterium $(A/S+I)/2$. Bij overschrijding van het criterium $(A/S+I)/2$ bestaat er een vermoeden van een ernstige bodemverontreiniging en wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht.
- Interventiewaarde (I): De interventiewaarde geeft het niveau aan waarbij verontreinigingen in de bodem zodanig zijn dat er een ernstige of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant. Bij gehalten boven de interventiewaarde en een bepaalde hoeveelheid verontreinigde grond/sediment ($\geq 25 \text{ m}^3$) of grondwater ($\geq 100 \text{ m}^3$), is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Bodemtypecorrectie

Bij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem worden de gemeten gehalten middels een bodemtypecorrectie omgerekend naar standaardbodem. De wijze van omrekening is beschreven in bijlage G, onderdeel III van de Regeling Bodemkwaliteit.

6 ANALYSERESULTATEN EN TOETSING

In tabel 6.1 is de interpretatie van de analyseresultaten van de grond weergegeven.

Tabel 6.1: Interpretatie analyseresultaten

Monstercode (boringnrs.)	Ba	Cd	Co	Cu	Hg	Mo	Ni	Pb	Zn	Min. olie	PCB	PAK
MMbg1 (1, 3, 4, 6, 8, 9, 13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MMbg2 (2, 5, 7, 10, 11, 12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-
MMog1 (1, 2, 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- = onder achtergrondwaarde of detectiegrens

+ = overschrijding achtergrondwaarde

++ = overschrijding tussenwaarde

+++ = overschrijding interventiewaarde

Uit tabel 6.1 blijkt dat in één mengmonster van de bovengrond voor minerale olie een gehalte boven de achtergrondwaarde is gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In het andere mengmonster van de bovengrond en het mengmonster van de ondergrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten zijn gemeten.

De analyseresultaten en interpretatie van het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn weergegeven in tabel 6.2.

Tabel 6.2: Analyseresultaten (µg/l) en interpretatie grondwater

Monsternummer	Peilbuis 1				
Filtertraject	1,5-2,5				
Parameter	concentratie	interpretatie	S waarde	T waarde	I waarde
Barium	64	+	50	338	625
Cadmium	<d	-	0,4	3,2	6,0
Kobalt	<d	-	20	60	100
Koper	3,6	-	15	45	75
Kwik	<d	-	0,05	0,18	0,30
Lood	<d	-	15	45	75
Molybdeen	4,6	-	5,0	153	300
Nikkel	<d	-	15	45	75
Zink	17	-	65	433	800
Minerale olie	<d	-	50	325	600
Styreen	<d	-	6,0	153	300
Benzeen	<d	-	0,2	15	30
Tolueen	<d	-	7	504	1000
Ethylbenzeen	<d	-	4	77	150
Xylenen	<d	-	0,2	35	70
Naftaleen	<d	-	0,01	35	70
Chloorhoudende verbind.	<d**	-	-	-	-

<d = kleiner dan de detectiegrens

** somparameter getoetst op basis van de individuele parameters

Uit tabel 6.2 blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 voor barium een concentratie boven de streefwaarde is gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties (t.o.v. de streefwaarde of detectiegrens) gemeten.

De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 4. In bijlage 5 zijn de gecorrigeerde gehalten van de analyseresultaten en de toetsingsresultaten van de grond opgenomen.

7 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Samenvatting

In opdracht van Javébouw heeft WMR Rinsumageest bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een perceel aan de Meerweg in Rohel.

De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel en de toekomstige nieuwbouwplannen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5740 en NEN 5725 volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV).

Ter plaatse van de onderzoekslocatie (oppervlakte circa 2.830 m²) zijn drie boringen (nrs. 1 t/m 3) tot maximaal 2,5 m -mv en 10 boringen (nrs. 4 t/m 13) tot 0,5 m -mv verricht. Boring 1 is afgewerkt met een peilbuis.

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn ter plaatse van drie boringen (nrs. 1, 6 en 9) puinrestanten aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Van de bovengrond zijn twee mengmonsters samengesteld. Van de ondergrond is één mengmonster samengesteld. Van het grondwater zijn separaat monsters genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740.

De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- in één mengmonster van de bovengrond (MMbg1) zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten gemeten;
- in een tweede mengmonster van de bovengrond (MMbg2) is voor minerale olie een gehalte boven de achtergrondwaarde gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het mengmonster van de ondergrond (MMog1) zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is voor barium een licht verhoogde concentratie gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde waarden gemeten.

Verhoogde gehalten in grond

Het licht verhoogde gehalte aan minerale olie in één van de mengmonsters van de bovengrond heeft vermoedelijk een natuurlijk oorsprong (zie opmerking analysecertificaat en boorprofielen).

Verhoogde concentraties in het grondwater

Het is bekend dat in de omgeving van de onderzoekslocatie vaker verhoogde concentraties aan barium in het grondwater worden gemeten, zonder dat daarvoor een duidelijke oorzaak is aan te wijzen. De lichte verhoging heeft vermoedelijk een natuurlijke oorsprong.

Conclusie

In de opgeboorde grond zijn ter plaatse van drie boringen puinrestanten aangetroffen. Het puin is vermoedelijk afkomstig van de voormalige woning. De puinhoudende grond moet formeel gezien als asbestverdacht worden beschouwd. Vanwege de geringe hoeveelheid bijmenging aan puin lijkt ons een verkennend onderzoek naar asbest in puin (volgens NEN 5707) weinig zinvol.

Vanwege de licht verhoogde gehalten aan minerale olie in de grond en barium in het grondwater, dient de onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien te worden verworpen.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. De gemeten gehalten en concentraties zijn dusdanig dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouwplannen.

Aanbevelingen

Als u vrijkomende grond van het terrein elders wilt toepassen, gelden de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De regels rond grondverzet kunt u vinden op een interactieve website met een bodemkwaliteitskaart van Fryslân (<http://www.geosolutions.nl/sites/bkk-fryslan/>).

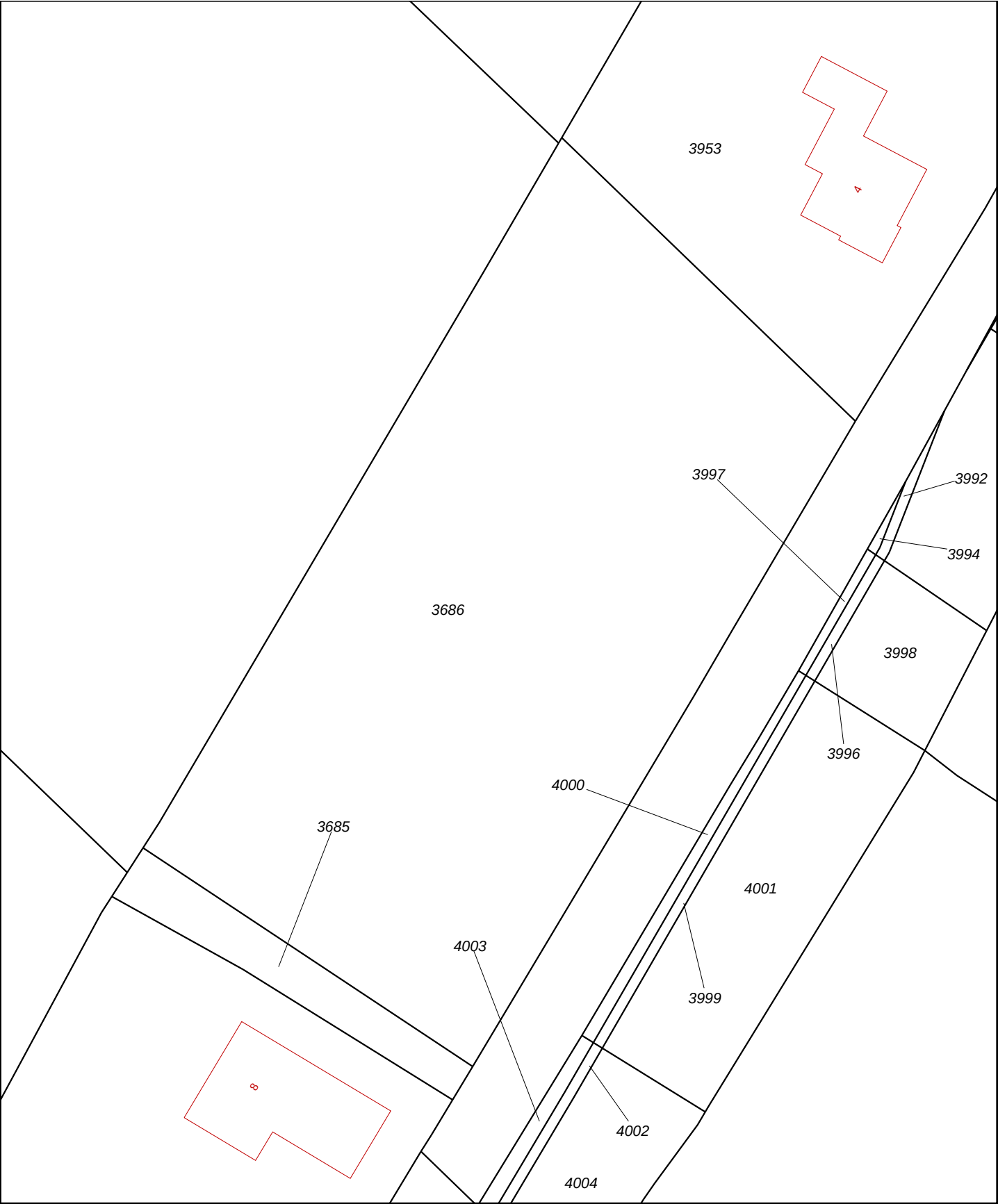
Via deze website kunt u inzichtelijk krijgen waar grond mag worden toegepast of niet. Het bevoegd gezag kan u verder informeren over de eisen die gelden op de specifieke locatie waar u grond wilt toepassen.

Benadrukt moet worden dat het onderzoek een verkennend karakter heeft en de mogelijkheid bestaat dat lokale afwijkingen in bodemsamenstelling en/of bodemkwaliteit binnen de onderzoekslocatie aanwezig kunnen zijn.

Tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden dient men hier alert op te zijn.

BIJLAGE 1 (VAN 5)

- Regionale ligging locatie + kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Perceel

LANGWEER

B

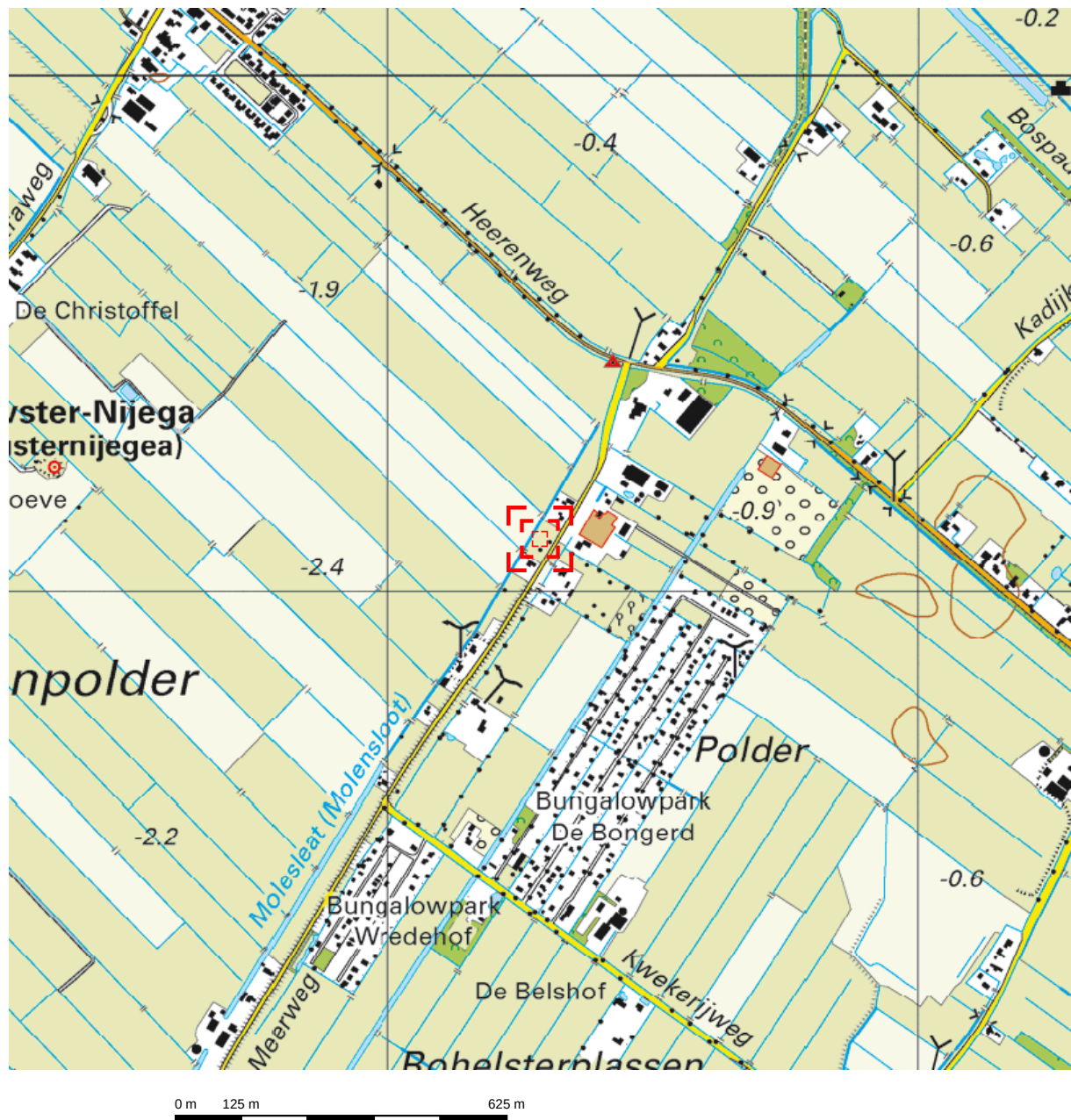
3686

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 12 januari 2015

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

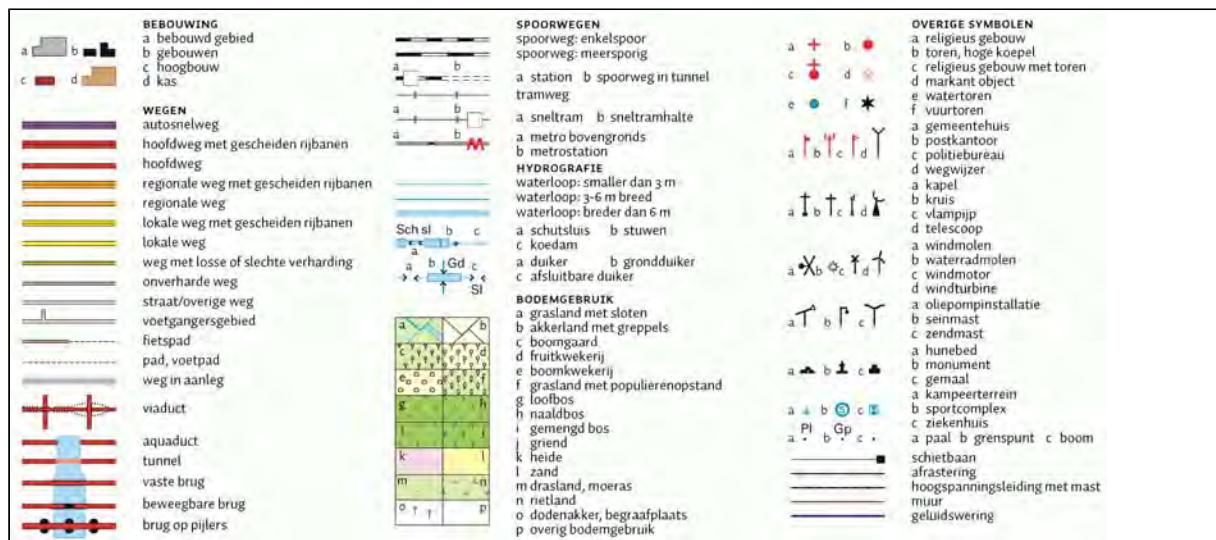
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object LANGWEER B 3686
Meerweg 2, 8513 CA OUWSTERHAULE
CC-BY Kadaster.



BIJLAGE 2 (VAN 5)

- Situatietekening



Project:
VO Meerweg, Rohel

Omschrijving:
Situering van de monsternamepunten

Formaat:	Schaal:	Fase:	Project nummer:	Tekening nummer:
A4	1:500	Definitief	143228	01
Getek:	Gecontr:	Uitgave:	Datum:	
JvA	DM	01	12-01-2015	



WMR

Van Aylvaweg 37, 9105 KS Rinsumageest
Postbus 5, 9105 ZG Damwoude
Tel.: 0511-425050 Fax: 0511-424184
www.wmr.nl info@wmr.nl

BIJLAGE 3 (VAN 5)

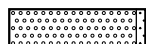
- Boorprofielen

Classificaties volgens de (Lutum+Silt)-Zand-Grind-driehoek

Grind



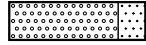
Grind, siltig



Grind, zwak zandig



Grind, matig zandig

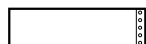


Grind, sterk zandig

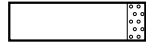


Grind, uiterst zandig

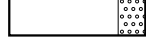
Grind als toevoeging



zwak grindig



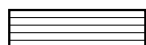
matig grindig



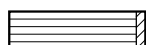
sterk grindig

Classificaties volgens de OS-Lutum-(Silt+Zand)-driehoek

Veen



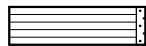
Mineraalarm veen



Veen, zwak kleiig



Veen, sterk kleiig



Veen, zwak zandig

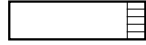


Veen, sterk zandig

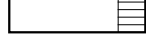
Veen als toevoeging



zwak humeus



matig humeus



sterk humeus

Laagaanduidingen



Laag zonder dikte (folie, geodoek)



Proefsleuf (PS)

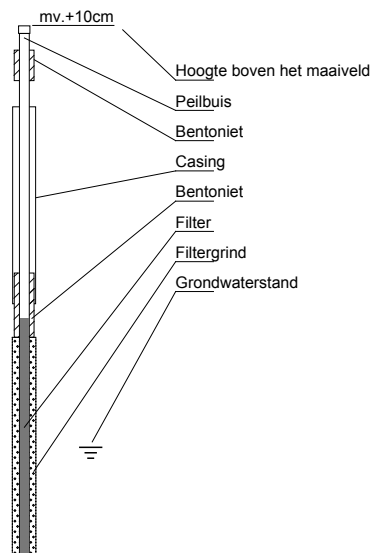


Boorgat afgesloten

ww: 15 l

Hoeveelheid werkwater

Peilbuizen



Classificaties volgens de Lutum-Silt-Zand-driehoek

Klei



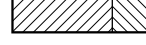
Klei, zwak siltig



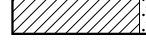
Klei, matig siltig



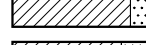
Klei, sterk siltig



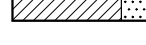
Klei, uiterst siltig



Klei, zwak zandig

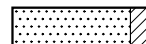


Klei, matig zandig

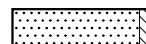


Klei, sterk zandig

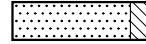
Zand



Zand, kleiig



Zand, zwak siltig



Zand, matig siltig



Zand, sterk siltig



Zand, uiterst siltig

Leem

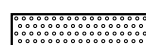


Leem, zwak zandig



Leem, sterk zandig

Bijzondere lagen



Grind



Asfalt



Granulaat



Slakken



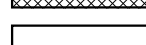
Tegel



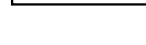
Bestrating



Water



Slib

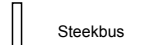


Anders

Monsters



Geroerd grondmonster



Steekbus

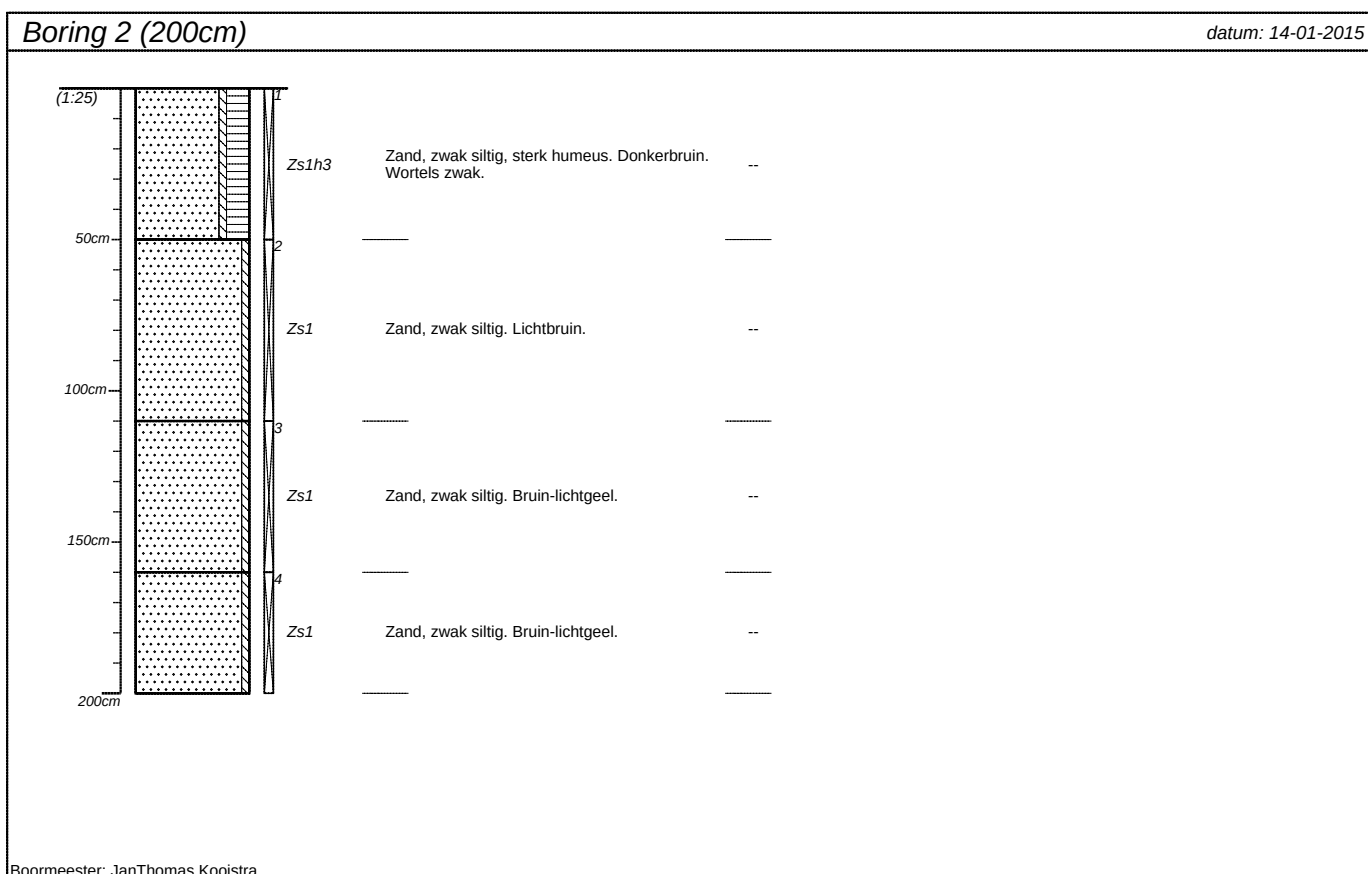
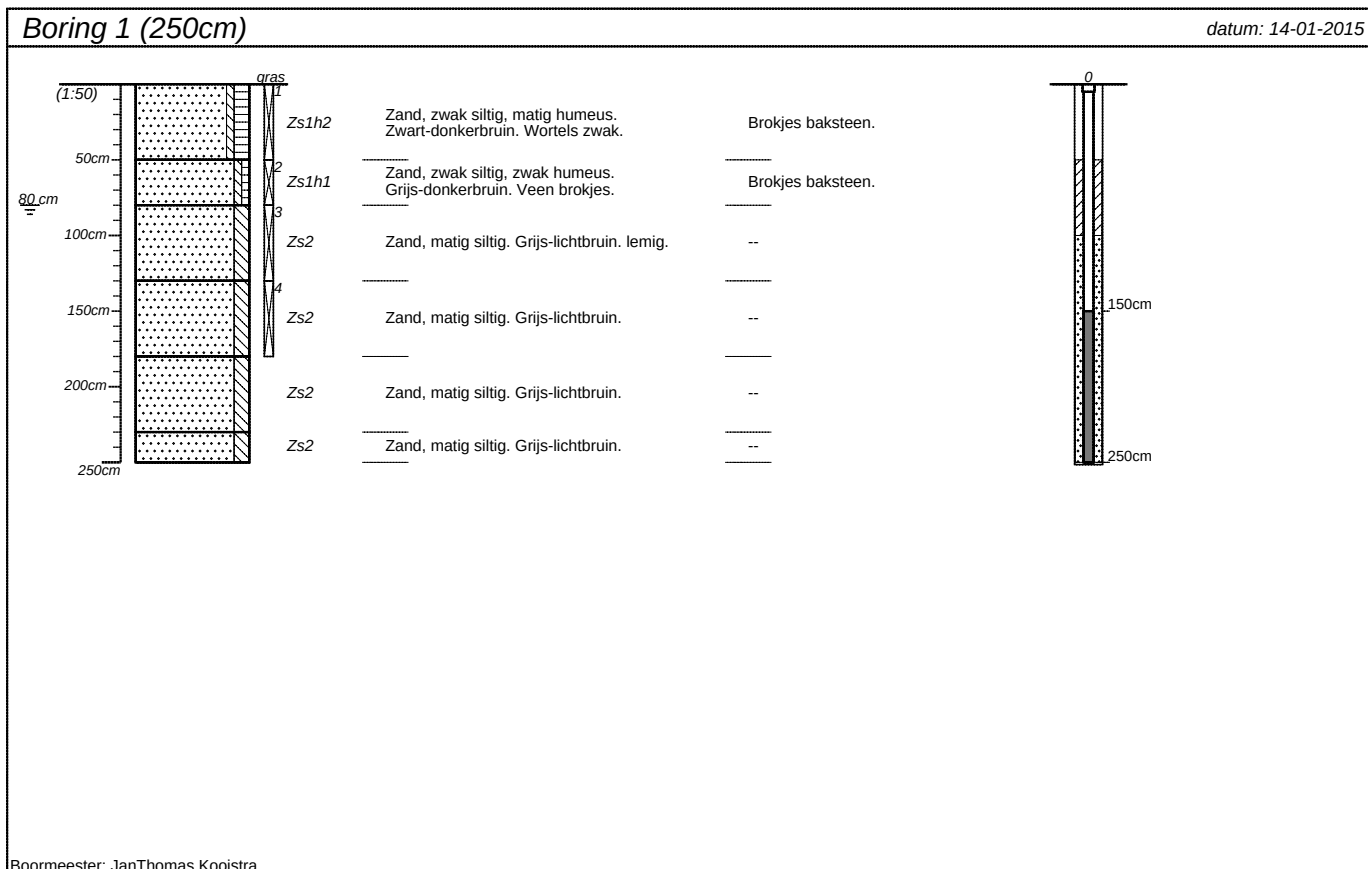
Detectie

Olief/water-reactie

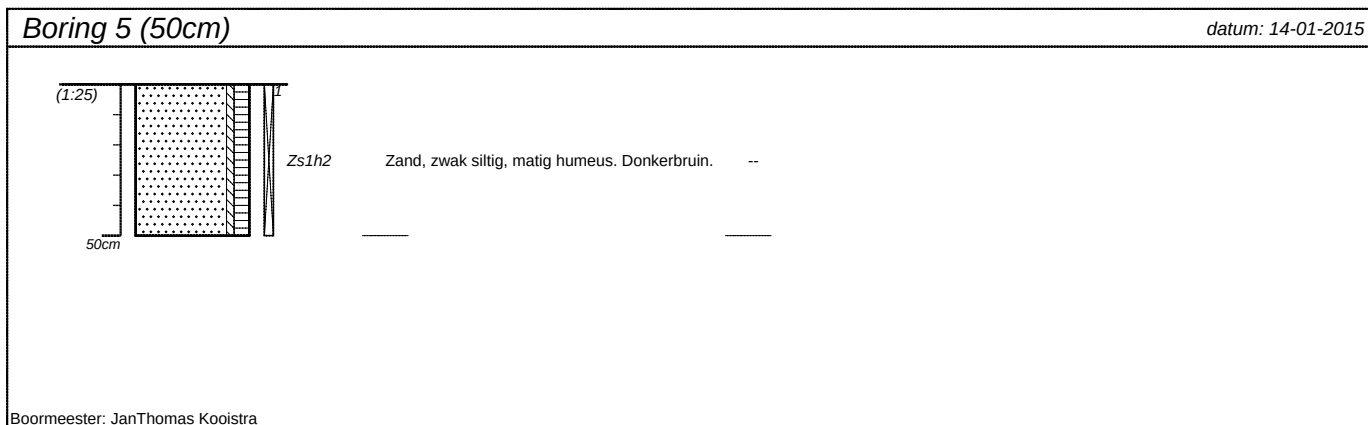
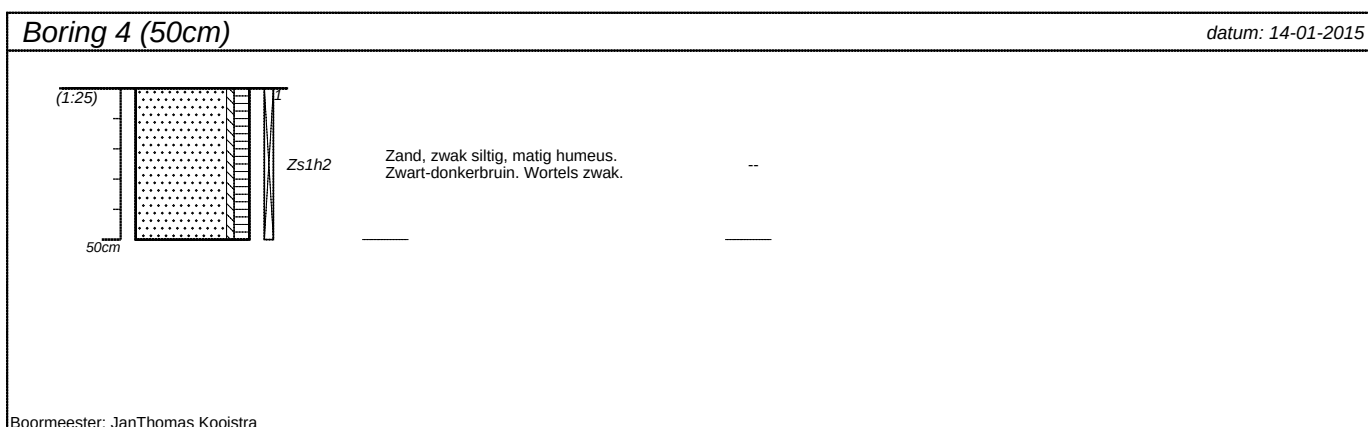
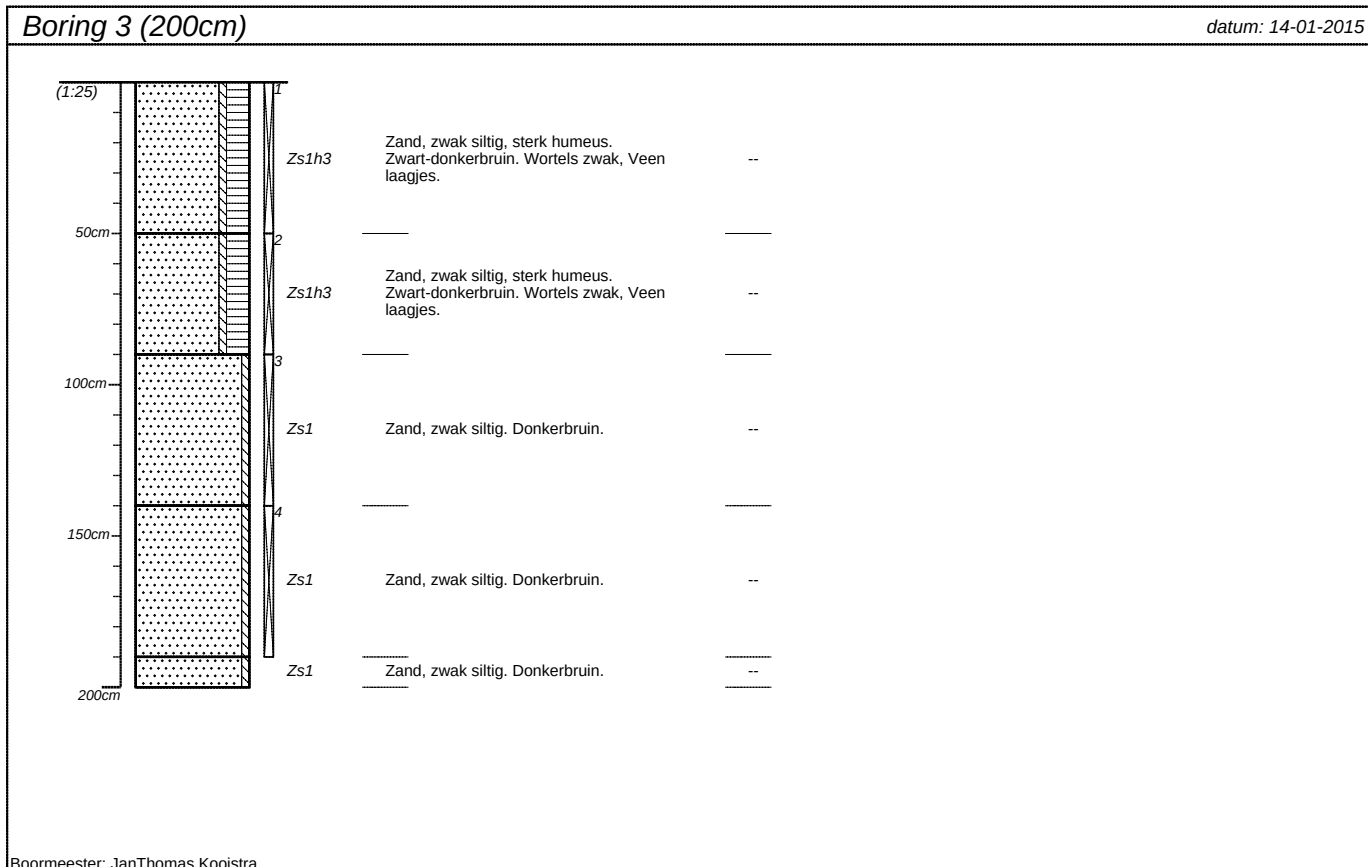
- 1 = zwak
- 2 = matig
- 3 = sterk
- 4 = uiterst

PID waarden

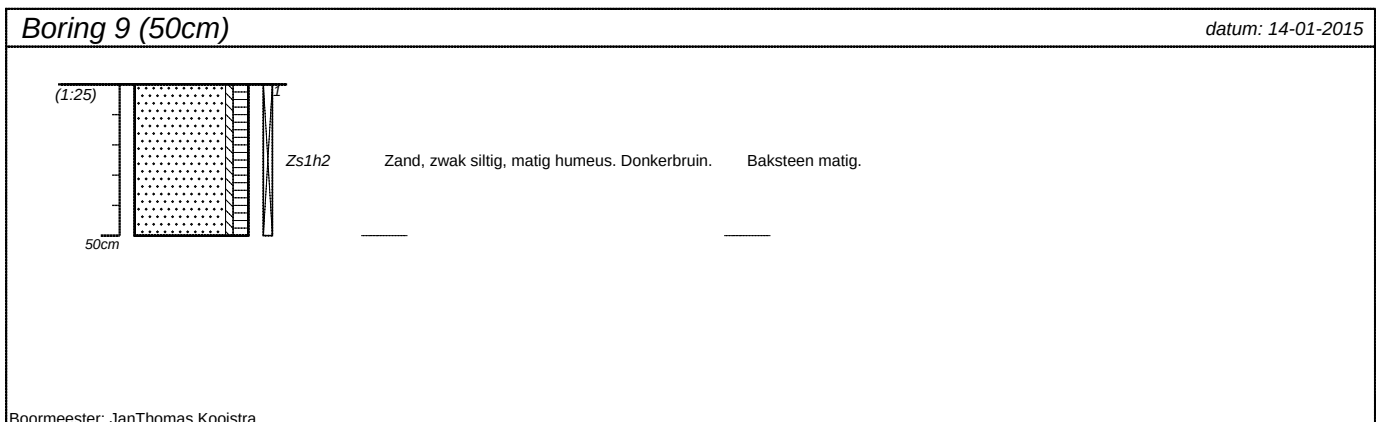
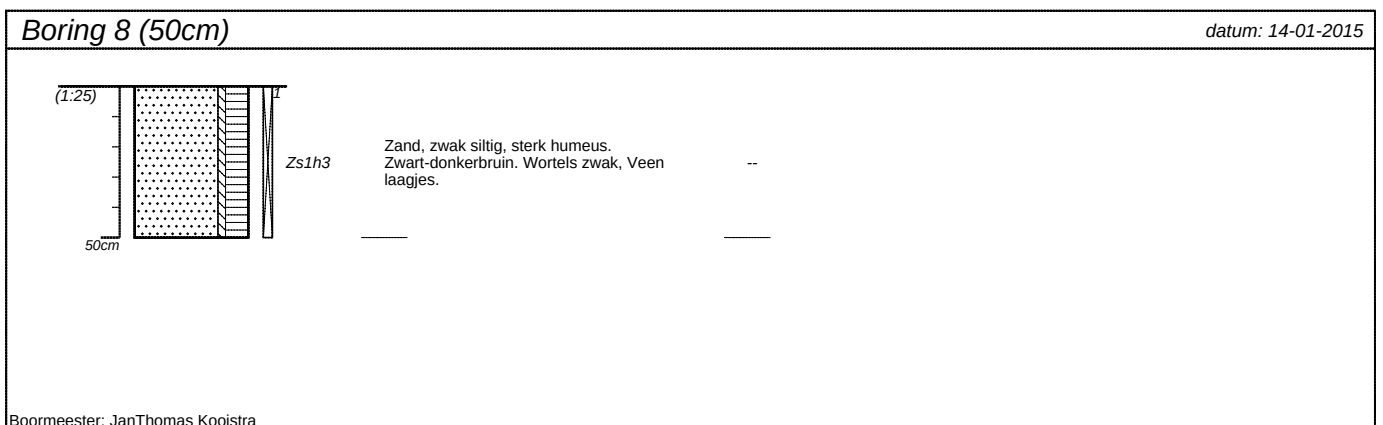
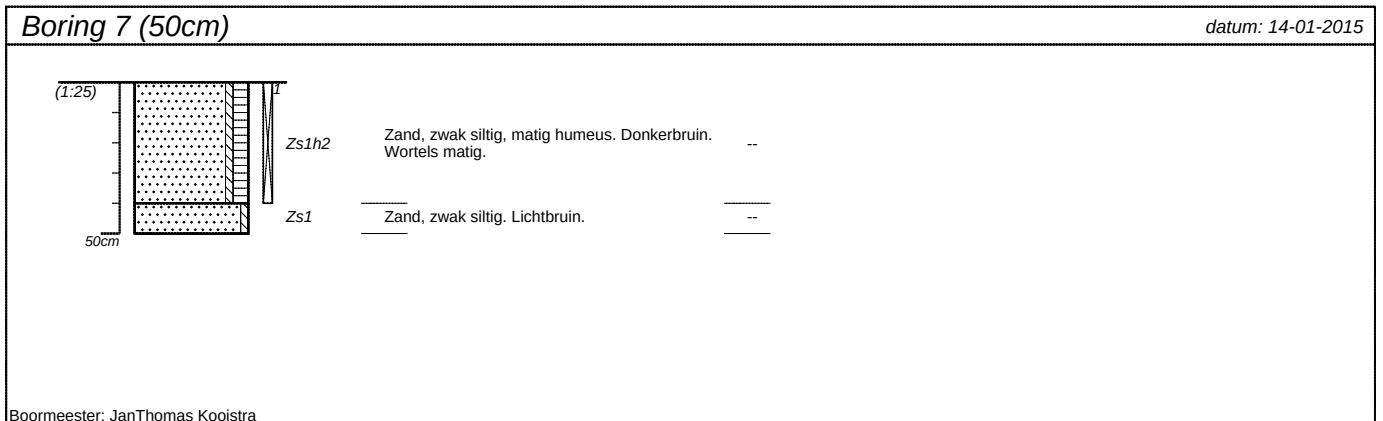
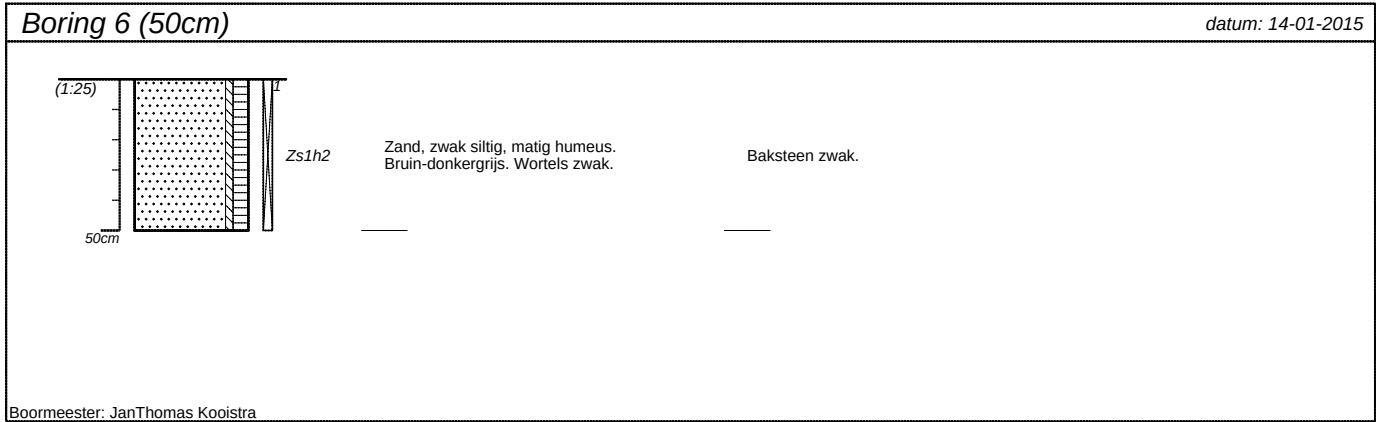
- < 0,2 ppm
- 0,2 - 1,0 ppm
- 1,0 - 2,0 ppm
- 2,0 - 10 ppm
- > 10 ppm



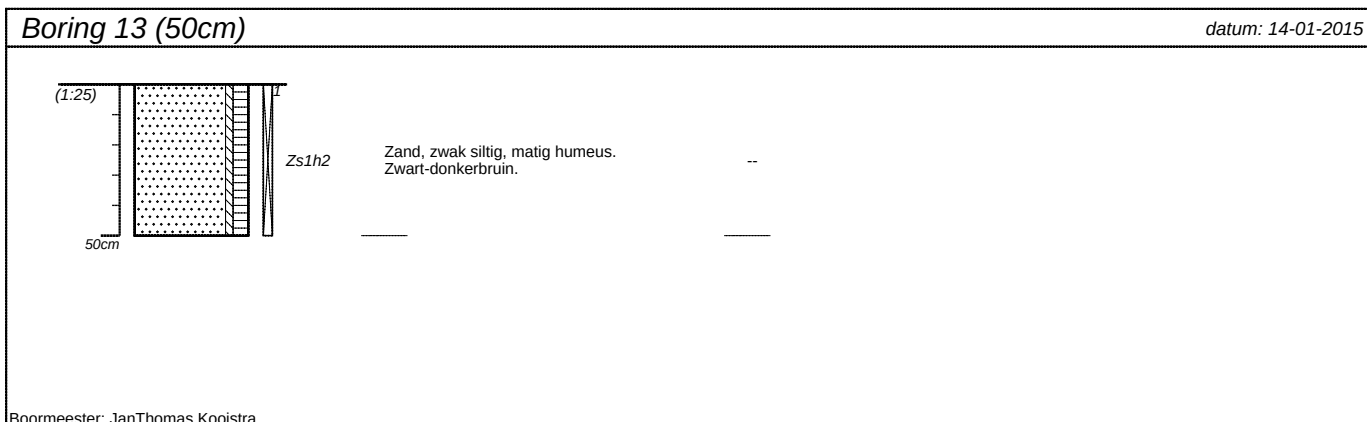
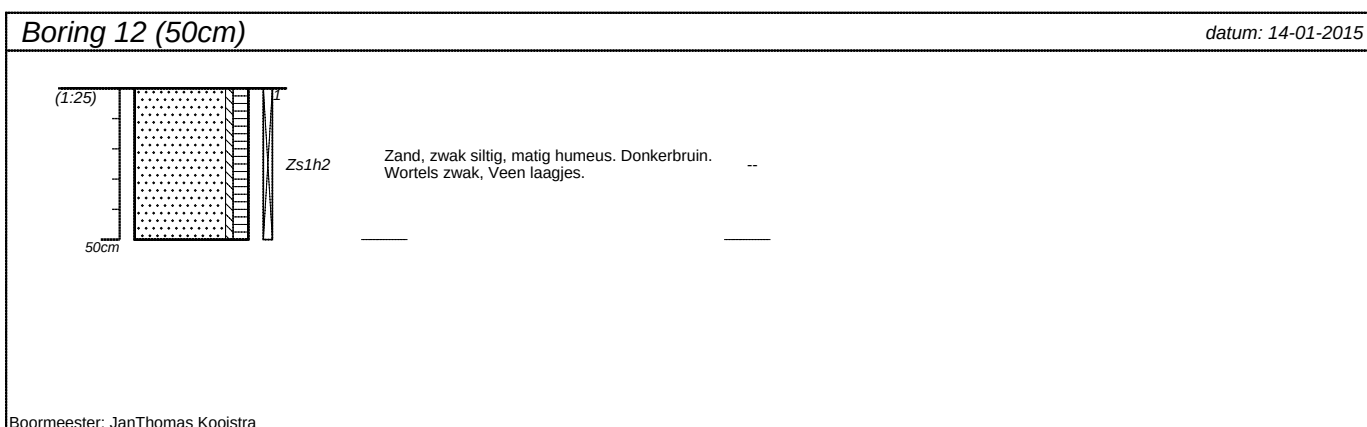
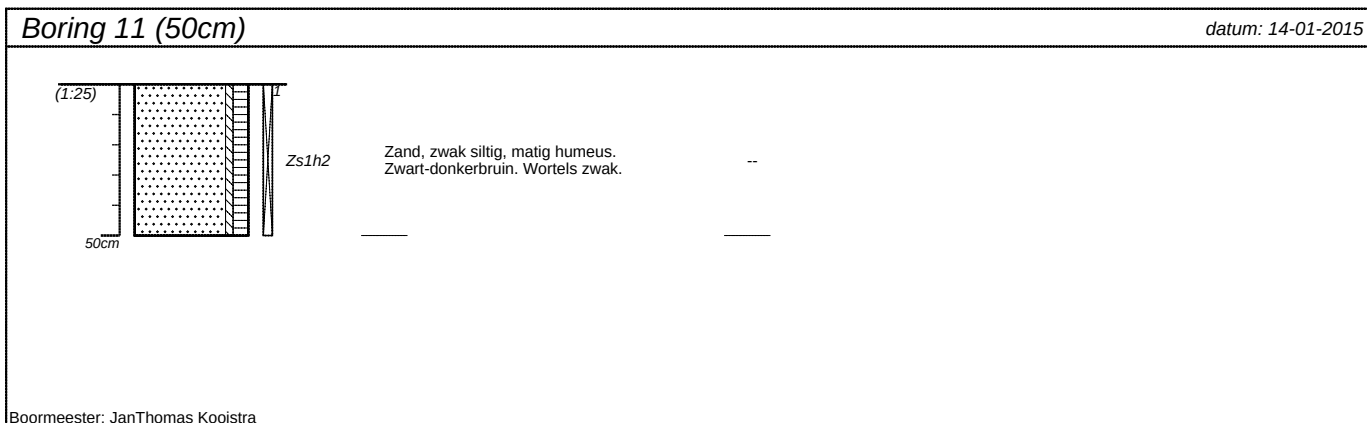
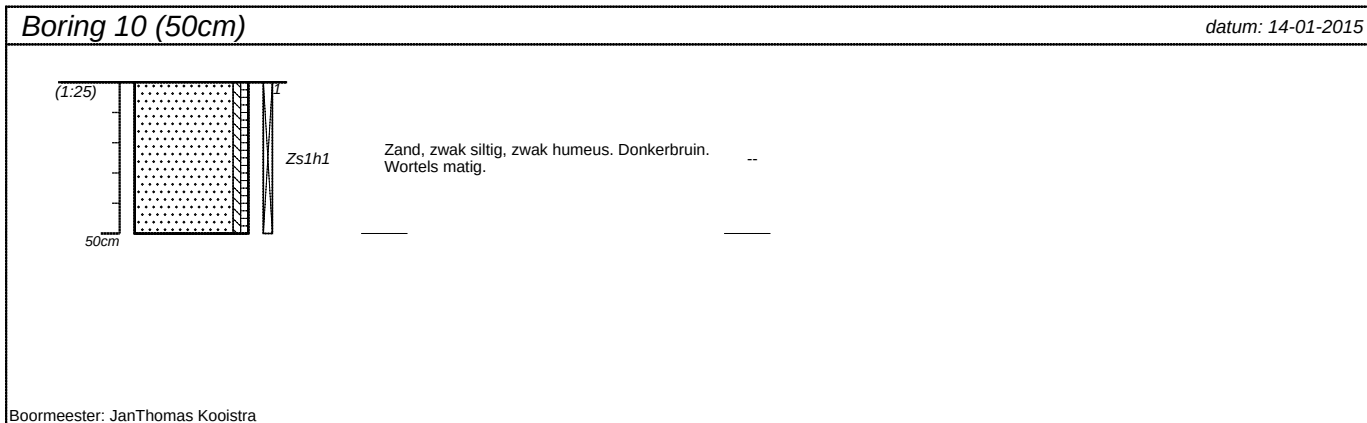
projectnummer 143228	blad 1/4	locatieadres Meerweg 2	
locatie VO Rohel		postcode / plaats Rohel	
opdrachtgever Javébouw		land Nederland	
bureau Het Veldwerkbureau			



projectnummer 143228	blad 2/4	locatieadres Meerweg 2	
locatie VO Rohel			
opdrachtgever Javébouw		postcode / plaats Rohel	
bureau Het Veldwerkbureau		land Nederland	



projectnummer 143228	blad 3/4	locatieadres Meerweg 2	
locatie VO Rohel		postcode / plaats Rohel	
opdrachtgever Javébouw		land Nederland	
bureau Het Veldwerkbureau			



projectnummer 143228	blad 4/4	locatieadres Meerweg 2	
locatie VO Rohel		postcode / plaats Rohel	
opdrachtgever Javébouw		land Nederland	
bureau Het Veldwerkbureau			

BIJLAGE 4 (VAN 5)

- Analysecertificaten

WMR Rinsumageest bv
T.a.v. Jacob van Akker
Postbus 5
9104 ZG DAMWOUDE

Analysecertificaat

Datum: 21-01-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015004062/1
Uw project/verslagnummer	143228
Uw projectnaam	V0 Rohel
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	14-01-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.

Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 143228
Uw projectnaam V0 Rohel
Uw ordernummer

Monsternemer J.T. Kooistra (VWB)
Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015004062/1
Startdatum 14-01-2015
Rapportagedatum 20-01-2015/14:12
Bijlage A, B, C
Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Voorbehandeling				
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses				
S Droge stof	% (m/m)	70.9	67.3	69.6
S Organische stof	% (m/m) ds	14.3	2.1	4.6
Q Gloeirest	% (m/m) ds	85.3	97.6	95.2
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	6.2	4.9	2.2
Metalen				
S Barium (Ba)	mg/kg ds	27	21	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.24	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	10	19	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.11	0.096	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	37	31	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	36	24	<20
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	13	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	26	41	12
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	35	60 ¹⁾	<35
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.	Zie bijl.	
Polychloorbifenylen, PCB				
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MMbg1	14-Jan-2015	8424817
2	MMbg2	14-Jan-2015	8424818
3	MMog	14-Jan-2015	8424819

Q: door RVA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: AS 3000 erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 143228
Uw projectnaam V0 Rohel
Uw ordernummer

Monsternemer J.T. Kooistra (VWB)
Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015004062/1
Startdatum 14-01-2015
Rapportagedatum 20-01-2015/14:12
Bijlage A, B, C
Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ²⁾	0.0049 ²⁾	0.0049 ²⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.11	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.28	0.10	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.15	0.061	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	0.18	0.077	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.079	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.13	0.053	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.10	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.11	0.052	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.2	0.52	0.35 ²⁾

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MMbg1	14-Jan-2015	8424817
2	MMbg2	14-Jan-2015	8424818
3	MMog	14-Jan-2015	8424819

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP00227924525
BIC: BNPANL2A

Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr.coörd.

GW


TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015004062/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8424817	1.1(0-50)		0	50	0532221023	MMbg1
8424817	4.1(0-50)		0	50	0532221026	
8424817	6.1(0-50)		0	50	0532221027	
8424817	8.1(0-50)		0	50	0532221036	
8424817	9.1(0-50)		0	50	0532221037	
8424817	13.1(0-50)		0	50	0532221039	
8424817	3.1(0-50)		0	50	0532221024	
8424818	5.1(0-50)		0	50	0532221030	MMbg2
8424818	7.1(0-40)		0	40	0532221050	
8424818	10.1(0-50)		0	50	0532221043	
8424818	11.1(0-50)		0	50	0532221047	
8424818	12.1(0-50)		0	50	0532221048	
8424818	2.1(0-50)		0	50	0532221031	
8424819	3.2(50-90)		50	90	0532221022	MMog
8424819	3.3(90-140)		90	140	0532221034	
8424819	3.4(140-190)		140	190	0532221021	
8424819	1.2(50-80)		50	80	0532221028	
8424819	1.3(80-130)		80	130	0532221035	
8424819	1.4(130-180)		130	180	0532221029	
8424819	2.2(50-110)		50	110	0532221032	
8424819	2.3(110-160)		110	160	0532221033	
8424819	2.4(160-200)		160	200	0532221025	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015004062/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)

Humusachtige verbindingen aangetoond.

Opmerking 2)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015004062/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Eigen methode
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK (10 VR0M)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Eurofins Analytico B.V.

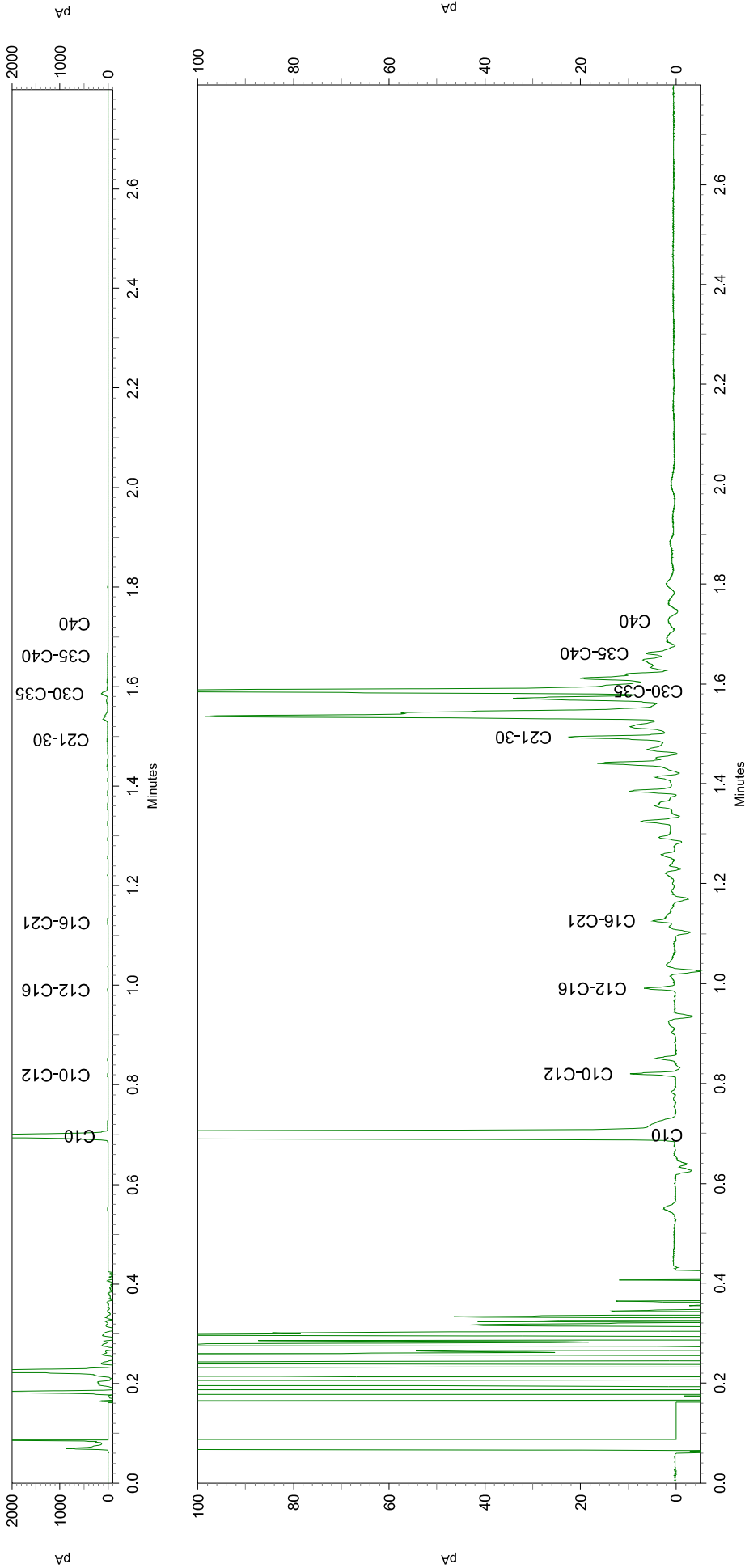
Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

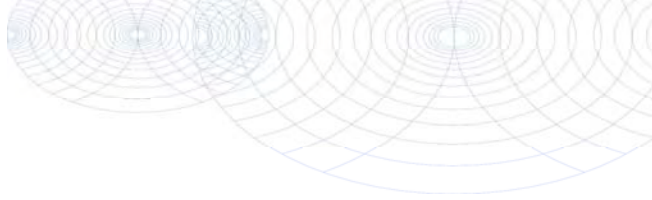
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

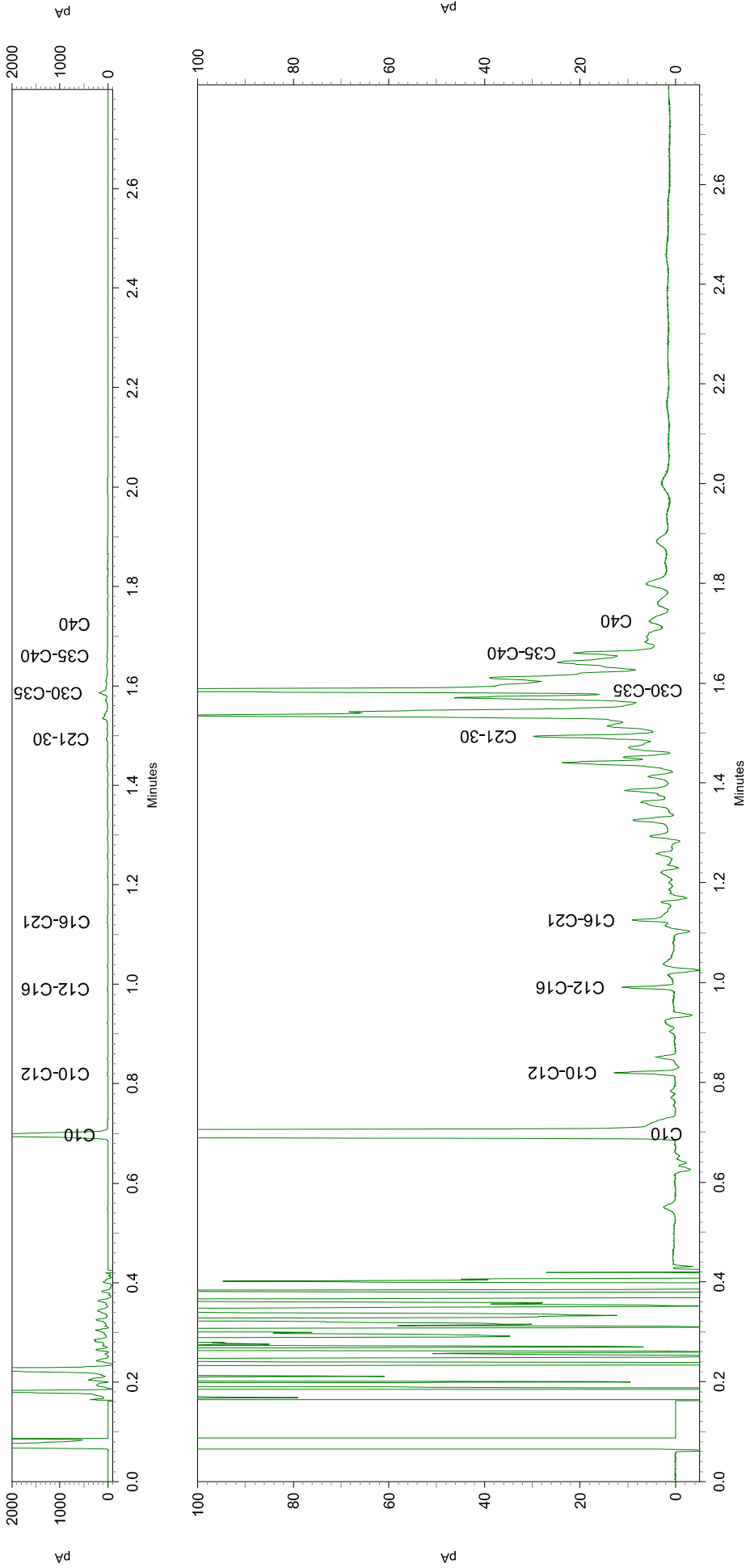
Sample ID.: 8424817
Certificate no.: 2015004062
Sample description.: MMbg1
V





Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 8424818
Certificate no.: 2015004062
Sample description.: MMbg2
V



WMR Rinsumageest bv
T.a.v. Jacob van Akker
Van Aylvaweg 37
9104 ZG DAMWOUDE

Analyscertificaat

Datum: 02-02-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015008883/1
Uw project/verslagnummer	143228
Uw projectnaam	V0 Rohel
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	27-01-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.

Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 143228
Uw projectnaam V0 Rohel
Uw ordernummer

Monsternemer J.T. Kooistra (VWB)
Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015008883/1
Startdatum 27-01-2015
Rapportagedatum 02-02-2015/13:57
Bijlage A, B, C
Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1
Metalen		
S Barium (Ba)	µg/L	64
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	3.6
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	4.6
S Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	17
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S Benzeen	µg/L	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen		
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10

Nr. Monsteromschrijving

1 peilbuis 1

Datum monstername

27-Jan-2015

Monster nr.

8439422

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting

A: AP04 erkende verrichting

S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP00227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 143228
Uw projectnaam V0 Rohel
Uw ordernummer

Monsternemer J.T. Kooistra (VWB)
Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015008883/1
Startdatum 27-01-2015
Rapportagedatum 02-02-2015/13:57
Bijlage A,B,C
Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42
Minerale olie		
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<4.0
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<7.0
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<8.0
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<8.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50

Nr. Monsteromschrijving

1 peilbuis 1

Datum monstername Monster nr.

27-Jan-2015 8439422

Eurofins Analytico B.V.



Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.



TESTEN
RvA L010

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015008883/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8439422	1				0800331100	peilbuis 1
8439422					G8694224	
8439422					G8694223	

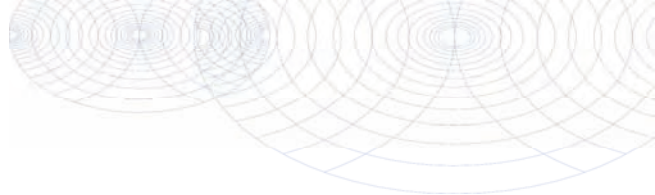
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015008883/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \times RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015008883/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Dichlooretheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Dichlorprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

BIJLAGE 5 (VAN 5)

- Toetsingsresultaten

Toetsing: BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Uw projectnummer 143228
 Projectnaam VO Rohel
 Ordernummer
 Datum monsternamen 14-01-2015
 Monsternemer J.T. Kooistra (VWB)
 Certificaatnummer 2015004062
 Startdatum 14-01-2015
 Rapportagedatum 20-01-2015

Analyse	Eenheid	1 (MMbg1)	GSSD	Oordeel	2 (MMbg2)	GSSD	Oordeel	3 (MMog)	GSSD	Oordeel
Bodentype correctie										
Organische stof		14,3			2,1			4,6		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		6,2			4,9			2,2		
Voorbehandeling										
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd			Uitgevoerd			Uitgevoerd		
Bodemkundige analyses										
Droge stof	% (m/m)	70,9			67,3			69,6		
Organische stof	% (m/m) ds	14,3	14,3		2,1	2,1		4,6	4,6	
Gloeirest	% (m/m) ds	85,3			97,6			95,2		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	6,2	6,2		4,9	4,9		2,2	2,2	
Metalen										
Barium (Ba)	mg/kg ds	27	68,61		21	59,72		<20	52,93	
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,24	0,2533	-	<0,20	0,2297	-	<0,20	0,2146	-
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	5,059	-	<3,0	5,605	-	<3,0	7,225	-
Koper (Cu)	mg/kg ds	10	13,19	-	19	35,63	-	<5,0	6,604	-
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,11	0,1354	-	0,096	0,1316	-	<0,050	0,049	-
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	<1,5	1,05	-	<1,5	1,05	-
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	6,049	-	<4,0	6,577	-	<4,0	8,033	-
Lood (Pb)	mg/kg ds	37	44,61	-	31	46,23	-	<10	10,48	-
Zink (Zn)	mg/kg ds	36	55,97	-	24	49,52	-	<20	30,87	-
Minerale olie										
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0			<3,0			<3,0		
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0			<5,0			<5,0		
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0			<5,0			<5,0		
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11			13			<11		
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	26			41			12		
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0			<6,0			<6,0		
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	35	24,48	-	60	285,7	*	<35	53,26	-
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.			Zie bijl.					
Polychloorbifenylen, PCB										
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0004		<0,0010	0,0033		<0,0010	0,0015	
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0004		<0,0010	0,0033		<0,0010	0,0015	
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0004		<0,0010	0,0033		<0,0010	0,0015	
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0004		<0,0010	0,0033		<0,0010	0,0015	
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0004		<0,0010	0,0033		<0,0010	0,0015	
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0004		<0,0010	0,0033		<0,0010	0,0015	
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0004		<0,0010	0,0033		<0,0010	0,0015	
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0034	-	0,0049	0,0233	-	0,0049	0,0106	-
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK										
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0244		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Fenantheen	mg/kg ds	0,11	0,0769		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,0244		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,28	0,1958		0,1	0,1		<0,050	0,035	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,15	0,1049		0,061	0,061		<0,050	0,035	
Chryseen	mg/kg ds	0,18	0,1259		0,077	0,077		<0,050	0,035	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,079	0,0552		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,13	0,0909		0,053	0,053		<0,050	0,035	
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,1	0,0699		<0,050	0,035		<0,050	0,035	
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,11	0,0769		0,052	0,052		<0,050	0,035	
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1,2	0,8455	-	0,52	0,518	-	0,35	0,35	-

Legenda

Nr.	Monster	Analytico-nr
1	MMbg1	8424817
2	MMbg2	8424818
3	MMog	8424819

Verklaring van de gebruikte tekens:

niet getoetst
 kleiner dan of gelijk aan achtergrondwaarde -
 groter dan achtergrondwaarde *
 groter dan tussenwaarde **
 groter dan interventiewaarde ***

GSSD = Gehalte gestandaardiseerd naar standaardbodem

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>
 Eurofins Analytico B.V. is niet verantwoordelijk voor de uitkomst van deze toetsing.

Mocht u een probleem in deze toetsing signaleren, dan verzoeken wij u vriendelijk dit door te geven aan pais.helpdesk@analytico.com