Gemeente Ooststellingwerf
Afdeling: Mens & Omgeving
Team: Ruimte & Economie

Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Gemeentehuis
't Oost 11
8431 LE Oosterwolde

T: 0516-566 222
W: www.ooststellingwerf.nl

Nota van zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek

- Gemeentelijke reactie op de zienswijzen

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Herenweg te Donkerbroek

Inhoudsopgave:

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

1. Inleiding

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

2. Publicaties

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op woensdag 26 juli 2017 gepubliceerd op de Gemeentepagina, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Ook is een aantal overheden en overlegpartners geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen in de periode van 27 juli tot en met 6 september 2017.

3. Overzicht zienswijzen

In de bijlagen bij de Toelichting van het bestemmingsplan worden de zienswijzen geanonimiseerd opgenomen. De nummering van de geanonimiseerde zienswijzen komen overeen met de nummering in de tabellen hieronder. Van de volgende partijen is binnen de bovengenoemde termijn een zienswijze ontvangen:

Nr.	Indiener zienswijze:	Datum ontvangst:
1.	Indieners verzamelde zienswijzen 1 tot en met 7 allen te Donkerbroek	29, 30 en 31 augustus, 4, 5 en 6 september 2017
2.	Indiener zienswijze 8 te Donkerbroek	5 september 2017
3.	Indiener zienswijze 9 te Donkerbroek	5 september 2017
4.	Indiener zienswijze 10 te Donkerbroek	5 september 2017

Daarnaast is ook buiten de termijn van terinzagelegging een (aanvullende) zienswijze ingediend en deze is niet-ontvankelijk.

Nr.	Indiener zienswijze:	Datum ontvangst:
1.	Indiener zienswijze 11 te Donkerbroek	26 september 2017

4. Inhoud zienswijzen en commentaar

(Verzamelde) zienswijzen 1 tot en met 7

Op 29, 30 en 31 augustus en 4, 5 en 6 september 2017 hebben indieners van zienswijzen 1 tot en met 7 eenzelfde zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze:

1.1 De reclamanten stellen dat de in het ontwerpbestemmingsplan aangehaalde ontstaansgeschiedenis van het landschapstype ‘woudontginningen’ gebaseerd is op achterhaalde wetenschappelijke kennis. In de aangehaalde theorie past het opvullen van

open plekken in bebouwingslinten. Recent wetenschappelijk onderzoek toont volgens de reclamanten een andere ontstaansgeschiedenis aan. De reclamanten stellen op basis daarvan dat de karakteristiek in het landschap juist zit in het feit dat maar aan één zijde van de weg bebouwing aanwezig is. Door de woningbouw tegenover een bestaande boerderij zou deze ruimtelijke karakteristiek worden vernietigd. De reclamanten stellen dat daarmee het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening ontbreekt, omdat niet alle in het geding zijnde aspecten naar behoren zijn onderzocht.

1.2 De reclamanten stellen dat de dubbeltelregeling met dit bestemmingsplan wordt overschreden. Ze stellen dat het motief voor het toestaan van de bouw van de woning aan Herenweg 115 het afronden van het dorp was. In het ontwerpbestemmingsplan wordt wederom als motief gebruikt dat hiermee het dorp wordt afgerond.

1.3 De reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid. De reclamanten verzoeken het ontwerpbestemmingsplan terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de Woonvisie 2017-2022 te maken, daarna het plan opnieuw te toetsen.

1.3.1 De reclamanten merken op dat in het ontwerpbestemmingsplan wel wordt verwezen naar de Structuurvisie 2010-2020-2030 en het Woonplan 2011-2020, maar niet daar de Woonvisie 2017-2022. Zij stellen dat het ontwerpbestemmingsplan ook moet voldoen aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2017-2022.
De reclamanten stellen dat de genoemde toetsingscriteria van het Woonplan 2011-2020 niet van toepassing zijn.

1.3.2 De reclamanten stellen dat niet aan de voorwaarden van de Woonvisie 2017-2022 wordt voldaan:
- *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
- *"De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen"*; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
- *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.
- *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.

1.3.3 De reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan is strijd is met het bestemmingsplan Buitengebied 2016. Ze halen de volgende passage uit het bestemmingsplan Buitengebied 2016 aan: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen*".
De reclamanten stellen dat dit ontwerpbestemmingsplan getuigt van willekeur en inconsequent beleid en dat het slechts als een reactie op een individueel initiatief is gebaseerd.
De reclamanten stellen dat in de Woonvisie 2017-2022 wordt geadviseerd een vertaalslag te maken naar de dorpen, wijken en gebieden. Zij stellen dat dit ontwerpbestemmingsplan geen sprake van visie maar van willekeur is. De reclamanten verzoeken om eerst de vertaalslag te maken alvorens het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3.4 De reclamanten stellen dat in de Woonvisie 2017-2022 de woningbehoefte voor Donkerbroek concreet wordt beschreven, namelijk 15 woningen met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. Zij wijzen erop dat sinds eind 2016 elf woonkavels in de verkoop zijn en acht appartementen worden gebouwd in Donkerbroek. De reclamanten stellen dat zowel qua aantallen als qua prijssegment (gebaseerd op de kavelgrootte) geen noodzaak voor dit ontwerpbestemmingsplan is.

1.3.5 De reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan concurreert met de woonkavels die de gemeente in Donkerbroek-West in de verkoop heeft, in tegenstelling tot wat het bestemmingsplan beweert.

1.4 De reclamanten stellen dat zij door het ontwerpbestemmingsplan onevenredig in hun belang worden geschaad. Daarnaast stellen zij dat geen planschadeverkenning is gedaan en dit ontwerpbestemmingplan wel tot planschade voor hun woning leidt.

De reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan alleen het belang van de initiatiefnemer en geen enkel algemeen belang dient. Zij begrijpen daarom niet waarom het individuele belang van de initiatiefnemer niet is afgewogen tegen het individuele belang van de omwonenden.

1.5 De reclamanten stellen dat de tekening in bijlage 7 van de Toelichting een ander beeld schept dan de Regels van het ontwerpbestemmingsplan.

1.5.1 De reclamanten stellen dat in bijlage 7 staat dat de doorkijk tussen de woningen vrij moet blijven, maar dat dit in de Regels niet wordt geborgd. De reclamanten stellen dat hier op basis van de Regels wel schuttingen tot 2 meter en beplanting tot 5 meter hoog mogen worden neergezet.

1.5.2 De reclamanten stellen dat de 'zichtlijn' waar in art. 3.2 ad b over wordt gesproken niet op de tekening voorkomt.

1.5.3 De reclamanten stellen dat de in art. 3.2 ad e opgelegde beperking (de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor het verlengde van de voorgevel maximaal 1 meter bedragen) niet overeenkomt met de twee rijen fruitbomen die op de tekening langs de erfscheiding zijn opgenomen.

1.5.4 De reclamanten stellen dat de waterbuffer van 3,10 meter breed niet is opgenomen in de tekening. In plaats daarvan zijn nu fruitbomen getekend, stellen de reclamanten.

1.6 De reclamanten stellen dat door het aanleggen van een 3,1 meter brede waterbuffer tussen de woningen en de openbare weg een landschapsvreemd element wordt toegevoegd. Bij een aantal boerderijen is wel een smal slootje aanwezig, maar nergens is een sloot van deze breedte aanwezig, stellen de reclamanten. De waterbuffer tast het karakter van het landschap aan, aldus de reclamanten.
De reclamanten stellen daarnaast dat een kenmerk van het landschap is dat de woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Zij begrijpen daarom niet waarom met een omgevingsvergunning vrijstelling kan worden verleend voor het bouwen tot op de perceelgrens.

1.7 Concluderend stellen de reclamanten dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, het gemeentelijk beleid (Woonvisie 2017-2022) en met de wet (motiveringsbeginsel).
De reclamanten verzoeken het ontwerpbestemmingsplan terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de Woonvisie 2017-2022 te maken om daarna het plan opnieuw te toetsen.

<u>Commentaar:</u>

1.1 Het beleid van de gemeente Ooststellingwerf is gericht op behoud van het karakteristieke woudontginningslandschap. Dit beleid is vastgelegd in het Landschapsbeleidsplan Zuid-Oost Friesland 2004-2014. Hierbij is, gezien vanaf de weg, een afwisseling van erven en bosjes met open ruimten die een doorzicht bieden op het beekdal kenmerkend. De reclamanten geven aan dat er nieuwe inzichten zijn in de landschapshistorie, namelijk dat de ontginningen plaats vonden vanuit het beekdal en niet vanaf de weg. Daaraan gekoppeld zou zijn dat de bebouwing zich van oudsher slechts aan één zijde van de weg bevindt, waarbij slechts één boerderij per opstrekkende kavel werd gebouwd. In de situatie van het bouwplan aan de Herenweg is dat inderdaad het geval, zoals goed te zien is in de afbeeldingen in bijlage 1 van het verkennend milieukundig bodemonderzoek (bijlage 2 van de Toelichting).
We danken de reclamanten dat zij ons hierop attent maakt. Op dit moment wordt het landschapsbeleid geactualiseerd. Hierbij worden de bovengenoemde nieuwe inzichten over de ontginningsgeschiedenis meegenomen. Of dit ook gevolgen moet hebben voor de wijze waarop bebouwing toegevoegd kan worden, moet nader worden onderzocht. Daarbij wordt het karakter en de herkenbaarheid van het oorspronkelijke bebouwingsprincipe ter plaatse, en het type bebouwing dat wordt toegevoegd (agrarisch of niet) meegenomen. Het nieuwe landschapsbeleidsplan wordt naar verwachting in 2018 (door de raad) vastgesteld.
Voor het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan geldt dat de herkenbaarheid van de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van één boerderij per opstrekkende kavel in de omgeving van dit perceel niet herkenbaar meer is. Bovendien gaat het hier niet om het toevoegen van een boerenerf, maar om het toevoegen van burgerwoningen. Het behoud van open ruimten tussen bebouwing is bij het toevoegen van bebouwing binnen het woudontginningslandschap voor ons daarom vooralsnog leidend.

1.2 De anti-dubbelregel (artikel 4), waar de reclamanten waarschijnlijk op doelen, is van toepassing op de gronden binnen het plangebied. Herenweg 115 te Donkerbroek valt buiten het plangebied. De anti-dubbelregel is hier niet overschreden.

1.3.1 Ten tijde van de principebesluitvorming over deze ontwikkeling (19 april 2016) was de Woonvisie 2017-2022 nog niet vastgesteld. Ten tijde van de besluitvorming over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (18 juli 2017) was de Woonvisie 2017-2022 wel vastgesteld.
Het Woonplan 2011-2020 blijft vooralsnog onverminderd van toepassing als toetsingskader.

1.3.2 Zie de beantwoording bij 1.3.1.

1.3.3 Het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2016. Juist daarom is ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.
Zoals gezegd is de principebesluitvorming gebaseerd op het toen geldende beleid. Op basis van Woonplan 2011-2020 zijn er meer mogelijkheden voor woningbouw. Met dit ontwerpbestemmingsplan beoogt het college ruimte te geven aan een particulier initiatief voor woningbouw.

1.3.4 Zie de beantwoording bij 1.3.1.

1.3.5 In Donkerbroek-West is (d.d. 6 december 2017, bron: gemeente Ooststellingwerf) inderdaad nog een aantal kavels te koop. De zinssnede hierover in het ontwerpbestemmingsplan is onjuist. Of er is sprake van concurrentie is echter geen toetsingscriterium voor dit ontwerpbestemmingsplan. In de toetsingscriteria van het Woonplan 2011-2020 is opgenomen dat initiatieven op inbreidingslocaties in principe niet mogen concurreren met woningbouw op gemeentelijke woningbouwlocaties. In dit geval is sprake van een uitbreidingslocatie. Voorgesteld wordt om in het ontwerpbestemmingsplan de passage over de toetsingscriteria voor inbreidingslocaties te schrappen.
Concurrentie met gemeentelijke woningbouwlocaties is daarmee geen toetsingscriterium voor dit ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Het uitvoeren van een planschadeverkenning is niet verplicht. Het staat de initiatiefnemer echter vrij dit wel te doen.
In Nederland heeft niemand recht op vrij uitzicht. De compensatie van eventuele waardevermindering van omliggende woningen is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
Het college heeft in principe medewerking verleend aan de initiatiefnemer om zijn plan ruimtelijk mogelijk te maken. Daarbij heeft het college wel enkele voorwaarden gesteld aan de landschappelijke inpassing, om zo de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

1.5 De tekening in bijlage 7 van de Toelichting is ter illustratie bedoeld. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1.5.1 In de Regels is de ‘specifieke bouwaanduiding – zichtlijn’ opgenomen. Deze aanduiding verbiedt het bouwen van bebouwing en aanplanten van hoog opgaande beplanting. Vergunningvrij is hier echter wel het een en ander mogelijk.
Voorgesteld wordt om de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan als zichtlijn aangeduid zijn te bestemmen als ‘Agrarisch’ conform de systematiek van regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 2016. Hierdoor wordt een doorzicht beter juridisch gewaarborgd.

1.5.2 De tekening in bijlage 7 van de Toelichting is ter illustratie bedoeld, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De ‘specifieke bouwaanduiding – zichtlijn’ is opgenomen in de Verbeelding.

1.5.3 Een rij fruitbomen wordt niet gezien als erfafscheiding.

1.5.4 De tekening in bijlage 7 van de Toelichting is ter illustratie bedoeld, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1.6 Het verbreden van de sloot past inderdaad niet binnen het landschap. Watergangen zijn hierin altijd haaks op de weg en niet zo breed. De berekening voor de watercompensatie is gebaseerd op de maximale mogelijk toegenomen verhardingsoppervlak. Dit zou 1000 m² zijn, waarvan 10% moet worden gecompenseerd. Dat houdt 100 m² watercompensatie in.

De watercompensatie is juridisch geborgd in de voorwaardelijke bepaling onder artikel 3.2.a van de Regels. De exacte plaats ligt nog niet vast. Er wordt voorgesteld om in de Toelichting op te nemen dat de watercompensatie bij voorkeur haaks op de weg moet worden aangelegd, maar dat de exacte plaats in overeenstemming met Wetterskip Fryslân wordt bepaald.
Er is geen reden waarom met een omgevingsvergunning afgeweken zou moeten kunnen worden van de minimale afstand van de perceelgrens tot een hoofdgebouw. Voorgesteld wordt om artikel 3.2.c.4 en artikel 3.3 te schrappen uit het ontwerpbestemmingsplan.

1.7 Het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad niet getoetst aan de Woonvisie 2017-2022. Het geldende beleid is vertaald in het Woonplan 2011-2020.

Conclusie:
De zienswijze leidt tot het voorstel om de tekst “Ook wordt voldaan … in de verkoop heeft.” op p. 7 en 8 te schrappen. Daarnaast wordt naar aanleiding van deze zienswijze voorgesteld om artikel 3.2.c.4 en artikel 3.3 uit het ontwerpbestemmingsplan te schrappen en om de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan als zichtlijn aangeduid zijn de bestemming ‘Agrarisch’ te geven en de ‘specifieke bouwaanduiding – zichtlijn’ uit het bestemmingsplan te schrappen.

Zienswijze 8
Op 5 september 2017 hebben de indieners van zienswijze 8 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze:
2.1 Zie 1.1 met de volgende aanvulling:
De reclamanten stellen dat de planologische aanvaardbaarheid van het plan hiermee is afgewezen en dat niet duidelijk wordt waarom dit ontwerpbestemmingsplan een kwaliteitsverbetering van het buitengebied is.

2.2 Zie de beantwoording bij 1.2.

2.3 Zie 1.3 met de volgende aanvulling:
De reclamanten stellen dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met de financiële consequenties van het plan voor de exploitatieopzet van de gemeentelijke plannen. Het ontwerpbestemmingsplan leidt volgens de reclamanten mogelijk tot vertraging, lagere winst of zelfs verlies voor de gemeentelijke woningbouwplannen in Donkerbroek.

2.4 De reclamanten stellen dat de locatie van het plangebied ten onrechte is aangemerkt als buiten te bebouwde kom in het kader van de Wet geurhinder (Wgv). Binnen de bebouwde kom gelden strengere normen voor de geurcirkel. Wanneer met deze strengere norm rekening wordt gehouden, komen de woningen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt binnen de geurcirkel van het agrarische bedrijf van de reclamanten.
De reclamanten stellen dat het toestaan van woningbouw binnen de geurcirkel niet is toegestaan en dat hierdoor de kans op claims en klachten ontstaat.
Ook de achtergrondbelasting als gevolg van de cumulatie van geur is volgens de reclamanten op de beoogde locatie te hoog voor het toestaan van woningen.
De reclamanten stellen dat wanneer het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld de bebouwde kom in het kader van de Wgv zich nog verder in het buitengebied uitbreidt. Daardoor krijgen veehouderijen in de omgeving te maken met strengere normen, aldus de reclamanten.
De reclamanten stellen daarnaast dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw binnen de geluidscontour van hun bedrijf toestaat. De nieuwe bewoners zouden met name last kunnen hebben van optrekkend en afremmend vrachtverkeer. De reclamanten stellen dat onvoldoende rekening wordt gehouden met hun bedrijf.
De reclamanten stellen dat de schets van de vergunningsvoorwaarden van hun bedrijf sterk afwijkt van een interne ambtelijke notitie. Uit die notitie blijkt volgens de reclamanten dat de woningen binnen de geurcontour vallen en dat de woningen verder naar achteren zouden moeten worden gebouwd.

2.5 De reclamanten stellen dat zij door het ontwerpbestemmingsplan onevenredig in hun belang worden geschaad. Ze stellen dat het in het bestemmingsplan Buitengebied 2016 gehonoreerde verzoek tot uitbreiding door het ontwerpbestemmingsplan weer wordt ingeperkt. Het toevoegen



van twee woningen tegenover hun bedrijf levert extra toetsingspunten bij eventuele uitbreiding van het bedrijf, stellen de reclamanten. Daarnaast stellen zij dat geen planschadeverkenning is gedaan en dit ontwerpbestemmingplan wel tot planschade voor hun woning leidt.

2.6 Zie 1.5 met de volgende aanvulling:
De reclamanten stellen dat de doorzichten niet in een bestemmingsplan kunnen worden gegarandeerd en dat de gemeente ook geen andere middelen heeft om dit te garanderen. Ze stellen dat het beloven van openheid tussen de twee woningen misleidend is.

2.7 Zie de beantwoording bij 1.6.

2.8 Concluderend stellen de reclamanten dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in strijd met de wet (motiveringsbeginsel). Zij stellen dat de motivering van bestemmingsplannen op zijn minst op de meest recente eigen beleids- en visiedocumenten moet worden gebaseerd.
Daarnaast ontstemt het de reclamanten dat het ontwerpbestemmingsplan in de vakantieperiode ter inzage is gelegd. Ze stellen dat zij daardoor niet in staat zijn geweest deskundig advies in te winnen en behouden zich het recht om binnen acht weken met aanvullingen op hun zienswijzen te komen.

<u>Commentaar:</u>

2.1 Zie de beantwoording bij 1.1 met daarbij de volgende aanvulling:
Het nieuwe inzicht verandert in dit geval de uitkomst van de afweging om een lege plek in het lint op te vullen niet. Het patroon van één boerderij per opstrekkende kavel is in Donkerbroek nauwelijks meer herkenbaar.

2.2 Zie de beantwoording bij 1.2.

2.3 Zie de beantwoording bij 1.3.

2.4 De bebouwde komgrens op grond van de Wegenverkeerswetgeving is niet leidend geweest voor het onderhavige plan. In de ruimtelijke planvorming is voor Donkerbroek de bebouwde komgrens aan deze zijde steevast op het kruispunt Herenweg/Bovenveld/De Pegge gelegd. Op deze wijze is Donkerbroek bijvoorbeeld opgenomen in de beheersverordening ‘Overige Dorpen’ (2014). Het oostelijke deel van de Herenweg wordt van oudsher meegenomen in het bestemmingsplan ten aanzien van het buitengebied. Zo is dit ook het geval in de provinciale ruimtelijke planvorming (zie bijvoorbeeld de kaart ‘begrenzing bestaand stedelijk gebied’ van de Verordening Romte Fryslân 2014).
Gelet op de jurisprudentie ten aanzien van het begrip ‘bebouwde kom’ is het ook alleszins redelijk het plangebied tot het buitengebied te rekenen. Er is sprake van een lint dat ‘bestaat uit afwisselend agrarische bedrijven met gebouwen van verschillende afmetingen en burgerwoningen met bijgebouwen van verschillende afmetingen’ (ABRvS, 201402758/1/A1). In dit opzicht is het zelfs te overwegen om de feitelijke bebouwde komgrens pas ter hoogte van het kruispunt Herenweg/Kerkereed in te laten gaan. Ook ten westen van het kruispunt Herenweg/Bovenveld/De Pegge is immers nog sprake van de genoemde functiemenging en bebouwingskarakteristiek, zij het dat vanaf laatstgenoemd kruispunt de verdichting substantieel

toeneemt. Een dergelijke verdichting is ter hoogte van het plangebied niet aanwezig; onbebouwde kavels zorgen voor doorzichten naar het landelijk gebied en daarmee voor een lossere bebouwingsopzet. Pas vanaf kruispunt Herenweg/Kerkereed kan in ruimtelijk opzicht gesproken worden van ‘een concentratie van woningen binnen een samenhangende structuur waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven’ (ABRvS, 201210552/1/R3) dan wel van een ‘gebied […] dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft’ (Rb Midden-Nederland, SBR 12/2155 en SBR 12/2240). De afstand van het plangebied tot deze bebouwde komgrens bedraagt circa 500 meter. Als er wordt uitgegaan van de bebouwde kom zoals van oudsher opgenomen in de ruimtelijke planvorming van gemeente en provincie en tevens zoals deze is vastgelegd in de gemeentelijke geurverordening (welke samenvalt met de bebouwde komgrens op grond van de Wegenverkeerswetgeving), dan bedraagt de afstand tot het plangebied nog altijd circa 130 meter.
De claim dat bouwen binnen de geurcirkel niet is toegestaan en tot (gezondheids)klachten leidt, wordt niet onderschreven. Maatgevend zijn de vergunningsgegevens van de intensieve veehouderij en de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Het bestemmingsplan houdt hier rekening mee en is daar kritisch aan getoetst(zie o.a. paragraaf 4.2 van de toelichting en het daarbij gevoegde geuronderzoek). Tevens is aangesloten bij de landelijke milieukwaliteitscriteria voor geurbelasting van het RIVM, op grond waarvan er sprake is van een redelijk goede tot goede milieukwaliteit.
In het geuronderzoek is geen rekening gehouden met de achtergrondconcentratie omdat er geen andere geur producerende bedrijvigheid in de (nabije) omgeving gelegen is, waardoor de achtergrondconcentratie gelijk is aan de voorgrondconcentratie.
Dit bestemmingsplan leidt niet tot een verschuiving van de bebouwde komgrens. Zie boven.
Ook het akoestisch aspect is in voldoende mate afgewogen. De bovengenoemde VNG-brochure houdt v.w.b. de richtafstanden van 'geluid' rekening met het bij de inrichting behorende vrachtverkeer.
Genoemde schets is de gemeente niet bekend. In het bestemmingsplan is in ieder geval het aspect 'geur' afgewogen o.b.v. de huidige wetgeving en richtlijnen.

2.5 De reclamant toont op geen enkele wijze aan hoe deze in zijn rechtspositie wordt geschaad. Het bestemmingsplan voor de twee nieuwe woningen leidt niet tot een beperking van de bedrijfsvoering, ook niet van genoemde uitbreiding. Voor de huidige bedrijfsvoering zijn de bestaande, op kortere afstand aanwezige woningen maatgevend. Dit geldt zowel voor geur als voor geluid. Van beknotting of inconsistent beleid is geen sprake, omdat alle voorwaarden/mogelijkheden ten aanzien van de (vergunde) bedrijfsvoering onverkort van kracht blijven. De ‘ervaring’ dat er niettemin sprake is van een belemmering in de bedrijfsvoering is begrijpelijk, maar daarom niet op feiten gestoeld. Dat het uitzicht verandert is wel evident. Mede om die reden heeft de gemeente ook strenge eisen gesteld aan het te behouden doorzicht in het midden van de kavel (juridisch geborgd in de verbeelding en regels). Of dit leidt tot planschade zal in het geval van een verzoek om tegemoetkoming in planschade moeten worden bezien door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, staat de weg naar het verzoek tot tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 Wro open voor de reclamant.

2.6 Zie de beantwoording bij 1.5.

2.7 Zie de beantwoording bij 1.6.

2.8 Het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad niet getoetst aan de Woonvisie 2017-2022. Het geldende beleid is vertaald in het Woonplan 2011-2020.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen. Zienswijzen die na deze periode worden ingediend zijn niet-ontvankelijk.

Conclusie:
De zienswijze leidt op niet tot (aanvullende) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 9
Op 5 september 2017 hebben de indieners van zienswijze 9 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze:

3.1 Zie de beantwoording bij 1.1.

3.2 Zie de beantwoording bij 1.2.

3.3 Zie de beantwoording bij 1.3.

3.4 Zie de beantwoording bij 1.4

3.5 Zie de beantwoording bij 1.5.

3.6 Zie de beantwoording bij 1.7.

3.7 De reclamanten stellen direct belanghebbend te zijn omdat zij financieel verbonden zijn met het agrarische bedrijf aan de Herenweg 123.

3.8 Zie de beantwoording bij 1.8

Commentaar:

3.1 Zie de beantwoording bij 1.1.

3.2 Zie de beantwoording bij 1.2.

3.3 Zie de beantwoording bij 1.3.

3.4 Zie de beantwoording bij 1.4.

3.5 Zie de beantwoording bij 1.5.

3.6 Zie de beantwoording bij 1.6.

3.7 De zienswijze is ontvankelijk en wordt meegenomen in de Nota van zienswijzen.

3.8 Zie de beantwoording bij 1.7.

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot (aanvullende) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 10
Op 5 september 2017 hebben de indieners van zienswijze 10 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze:

4.1 De reclamanten wijzen erop dat het bestemmingsplan beoogt de lintbebouwing aan de Herenweg te versterken en dat de nieuwbouw in de huidige rooilijn moet worden gebouwd. Ze stellen dat op de Verbeelding en de Inrichtingsschets echter te zien is dat de bouwvlakken voor de woningen achter de rooilijn zijn gepositioneerd.

4.2 De reclamanten betwijfelen of de zichtlijn tussen de twee woningen haar openheid behoudt. Liever zien zij twee zichtlijnen aangrenzend aan de bestaande woningen op de nummers 122 en 124 waarbij de woningen in het midden van het perceel worden gerealiseerd.

4.3 De reclamanten stellen dat de positionering van de woningen achter de huidige rooilijn en de positie van de zichtlijnen niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De gedane suggestie voor

de positionering van de woningen zouden een ruimtelijker beeld opleveren volgens de reclamanten.

4.4 De reclamanten stellen dat de beoogde positionering van de woningen hun privacy vermindert. De gedane suggestie voor de positionering van de woningen zou dit bezwaar ten dele wegnemen.

4.5 De reclamanten stellen dat zij het liefst zien dat de plannen voor de woningbouw niet doorgaan. Wanneer het plan toch vastgesteld wordt, verzoeken de reclamanten dit te doen met een gewijzigde positionering van de woningen.

Commentaar:

4.1 In paragraaf 1.1 van de Toelichting is inderdaad aangegeven dat de nieuwbouw in de huidige rooilijn moet worden gebouwd. In paragraaf 3.2 wordt dit genuanceerd: "*Beide woningen worden zoveel mogelijk in de bestaande rooilijn gebouwd, waarbij enige verspringing mogelijk blijft (zie onder). Het plaatselijk aanwezige doorzicht naar het landelijk gebied blijft gehandhaafd door de woningen op enige afstand van elkaar te situeren.*
Er zijn nog geen woningontwerpen gemaakt. Wat wel vast staat is dat beide woningen in de bestaande rooilijn gebouwd zullen worden. Daarbij is enige terugligging ten opzichte van de omliggende woningen mogelijk. Dit past binnen het lint van de Herenweg waar geen strakke rooilijn geldt, maar de woningen hier en daar 'verspringen'."
Op de Verbeelding is echter te zien dat de bouwvlakken achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing ligt.
Dit is uit stedenbouwkundig oogpunt verdedigbaar omdat, zoals hierboven is verwoord, het bestaande lint van de Herenweg gekenmerkt wordt door een plaatselijk verspringende voorgevelrooilijn. Het verschuiven van het bouwblok in noordelijke richting is niet mogelijk op grond van de Wet geluidhinder omdat nu reeds de maximaal te ontheffen geluidswaarde van 53 dB geldt. Zie hiervoor het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.
Voorgesteld wordt om aan de noordzijde van het bouwblok een 'voorgevelrooilijn' op te nemen, zodat de woningen in ieder geval niet te ver naar 'achteren' in het bouwblok worden geplaatst.

4.2 Op dit moment is de openheid van de zichtlijn tussen de woningen onvoldoende geborgd. Voorgesteld wordt om de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan als zichtlijn aangeduid zijn te bestemmen als 'Agrarisch' (zie 1.5.1).
De positionering van de woningen en de zichtlijn is zo gekozen om een zo breed mogelijke open ruimte te behouden. Wanneer wordt geschoven met de bouwvlakken, versnippert de open ruimte.
De bouwvlakken op de verbeelding geven een vertekend beeld. De bouwvlakken zijn ruim 500 m², de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 175 m² zijn.

4.3 Zie de beantwoording bij 4.1.

4.4 Zie de beantwoording bij 4.1.
De compensatie van eventuele waardevermindering van omliggende woningen is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

4.5 Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:
De zienswijze leidt tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan; er wordt een 'voorgevelrooilijn' in de Regels en de Verbeelding opgenomen.

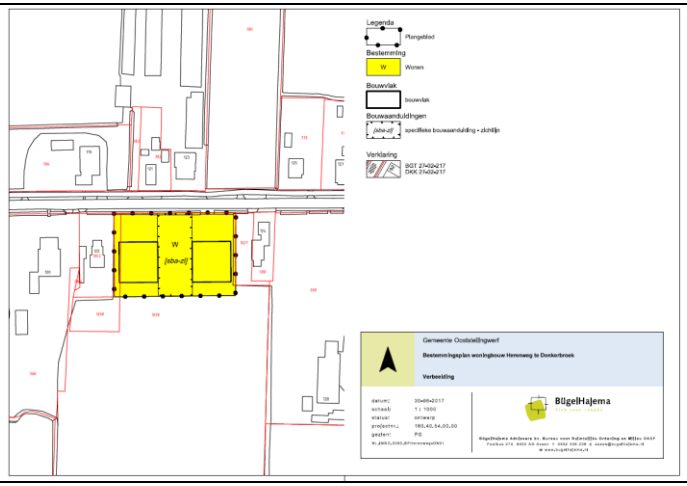
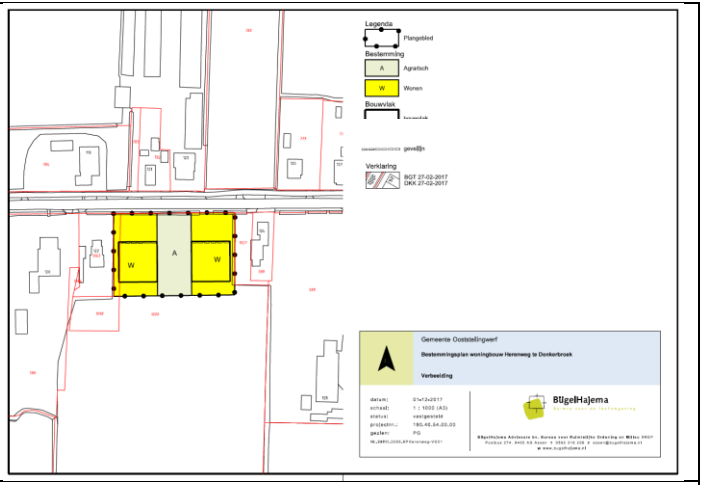
4 Lijst van wijzigingen

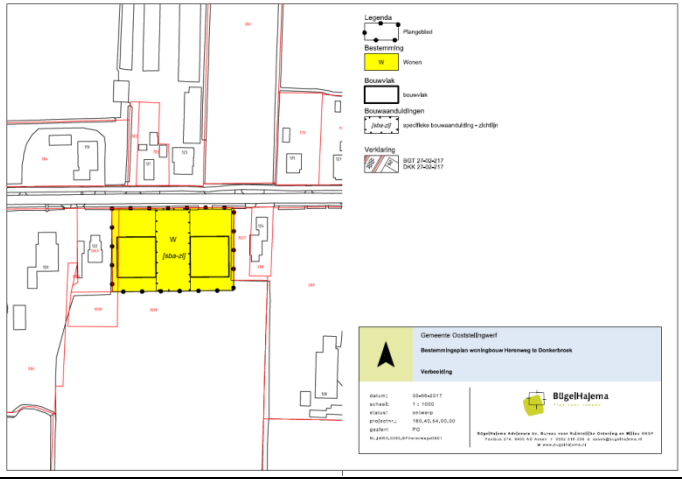
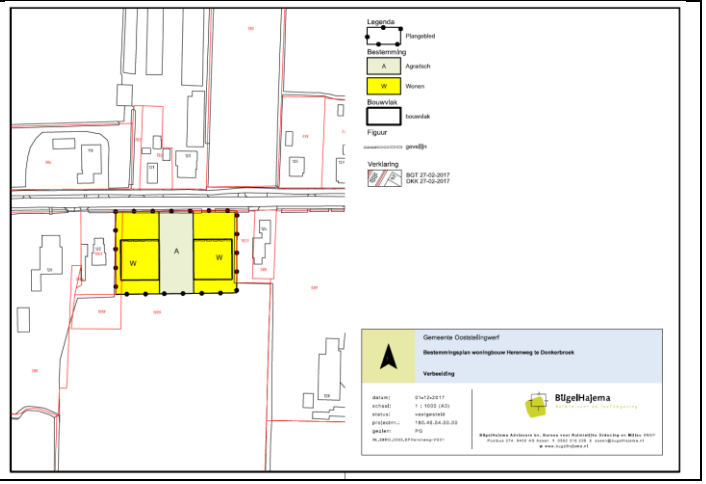
De zienswijzen leiden tot de onderstaande lijst van voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Nr.			Ontwerpbestemmingsplan	(Concept) vastgesteld bestemmingsplan
1.3	Toelichting	2.3	*Ook wordt voldaan de toetsingscriteria voor inbreidingslocaties:* *- Het initiatief moet planologisch aanvaardbaar zijn: uit dit bestemmingsplan blijkt dat de toevoeging van woningen binnen het plangebied – qua beleid, landschap, milieutechnisch en dergelijke - planologisch inpasbaar is.* *- Het initiatief moet een kwaliteitsverbetering betekenen, zoals de afronding van een dorpsrand: de nieuwbouw betreft het opvullen van een open ruimte en versterking van het lint van de Herenweg (zie paragraaf 3.2).* *- Het initiatief moet passen binnen de kwalitatieve doelstellingen van het Woonplan: de gemeente heeft onderhavig plan positief beoordeeld op dit punt.* *- Het initiatief mag in principe niet concurrerend zijn voor woningbouw op de gemeentelijke woningbouwlocaties: er is geen sprake van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft.*	Er wordt voorgesteld om deze tekst uit paragraaf 2.3 van het ontwerpbestemmingsplan geheel te schrappen.
1.5.1	Regels	Artikel 3.2.b	*In of op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zichtlijn' wordt geen bebouwing gebouwd of hoogopgaande beplanting aangelegd.*	Er wordt voorgesteld om deze tekst te schrappen
1.5.1	Regels	Artikel 1	-	*e. agrarische cultuurgrond:* *grasland, akkerbouw en vollegrondstuinbouw c.q. de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sierteelt, fruitteelt en houtteelt;* *j. boomteelt:* *de teelt van boomkwekerijgewassen;* *x. houtopstand:* *één of meer bomen of boomvormers al dan niet deel uitmakend van een boomzone of boomstructuur;* *y. houtteelt:* *de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en artikel 3 van de Boswet;* *ab. natuurlijke waarden:* *de in het gebied aanwezige waarden van zowel levende als niet-levende natuur zoals geconstateerd door een algemeen erkend en ter zake deskundige;*

				ag. tunnelkas: *elke constructie van hout, metaal of anderszins welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;*
1.5.1	Regels	Artikel 3	-	***Artikel 3 Agrarisch*** *3.1 Bestemmingsomschrijving* *De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:* *a. agrarische cultuurgrond;* *b. behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;* *c. dagrecreatief medegebruik, in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;* *met de daarbij behorende:* *d. bestaande wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en landbouwontsluitingswegen;* *e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;* *f. parkeervoorzieningen;* *g. nutsvoorzieningen;* *h. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;* *i. groenvoorzieningen;* *j. water;* *k. tuinen, erven en terreinen.* *3.2 Bouwregels* *Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 2 m, niet zijnde tunnelkassen en omheiningen van paardenbakken.* *3.3 Specifieke gebruiksregels* *Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:* *a. het gebruik van gronden en gebouwen voor opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;* *b. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, puin, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten;* *c. het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van*

				mest; *d. het gebruik van gronden ten behoeve van boomteelt, houtteelt en boomfruitteelt;* *e. het gebruik van gronden als erf of tuin.* *3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden* *a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:* *1. het ophogen of afgraven van gronden;* *2. het vellen en/of rooien van houtopstanden;* *3. het aanleggen van landbouwontsluitingswegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen.* *b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op:* *1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;* *2. dunning en terugzetten van een houtopstand ten behoeve van normaal onderhoud en beheer van de houtopstand;* *3. het verwijderen van houtopstanden uit bestaande watergangen ten behoeve van een duurzaam beheer van de watergang.* *c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.* *d. De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in de in lid 3.1 omschreven waarden.*

1.5.1	Verbeelding			
1.5.1	Toelichting	3.2	*Het plaatselijk aanwezige doorzicht naar het landelijk gebied blijft gehandhaafd door de woningen op enige afstand van elkaar te situeren.*	*Het plaatselijk aanwezige doorzicht naar het landelijk gebied blijft gehandhaafd door de woningen op enige afstand van elkaar te situeren en daartussen een strook met de bestemming 'Agrarisch' te behouden.*
1.6	Toelichting	4.5	*Aangegeven is dat de initiatiefnemer dit wil doen door de bermsloot langs de noordkant van het plangebied te verbreden. Deze sloot heeft ter plaatse van het plangebied een lengte van ca. 50 meter (exclusief 2 bestaande toegangsdammen). De watergang moet op de waterlijn met 2 meter worden verbreed om voldoende oppervlakte water te realiseren. In de bestaande situatie is de breedte op de waterlijn ca. 1,10 meter. Na realisatie van de compensatie moet de breedte op de waterlijn 3,10 meter bedragen.*	*Landschappelijk gezien heeft het de voorkeur om de watercompensatie te realiseren in de vorm van sloten die haaks op de weg liggen. Hierbij is de exact locatie van de waterberging niet vastgelegd, dit wordt te zijner tijd in overleg met Wetterskip Fryslân bepaald.*
1.6	Regels	Artikel 3.2.c.4	*de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 2 m;*	Er wordt voorgesteld om deze tekst te schrappen.

1.6	Regels	Artikel 3.3	***3.3 Afwijken van de bouwregels*** *Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:* • *het milieu;* • *de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;* • *de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;* • *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;* • *het bebouwingsbeeld;* • *de verkeersveiligheid;* *bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2, sub c, onder 4 en toestaan dat de afstand van woningen tot de zijdelinge perceelgrens minder bedraagt dan 2 m.*	Er wordt voorgesteld om deze tekst te schrappen.
4.1	Regels	Artikel 3.2.c	-	*2. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;*
4.1	Verbeelding			

1

OOSTST3LLINGW3RF

Gem. ...lerf
Afd/Cluster:
Ingek: 04 SEP. 2017
Nummer:
Bijlage(n):

Gemeenteraad Ooststellingwerf

Postbus 38

8430 AA Oosterwolde

Donkerbroek, 31 augustus 2017

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek
Herenweg 122-124

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek, met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHerenweg-ON01, willen we u de volgende zienswijze voorleggen. Onze bezwaren richten zich op:

1 Het motiveringsbeginsel. De motivering van dit plan is onjuist. Daarmee ontbreekt een basis voor dit bestemmingsplan.
2 Dubbeltelregeling. Waarom kan een gemeente wel twee keer iets regelen en de burger niet.
3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid. Er wordt niet voldaan aan beleid dat vastgesteld is door uw raad.
4 Wij worden geschaad in ons belang waar geen algemeen belang wordt behartigd.
5 De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend of op zijn minst onduidelijk.
6 Het aanbrengen van landschapsvreemde elementen.
7 Conclusie.

Deze bezwaren willen we hieronder nader toelichten:

Ad 1Het motiveringsbeginsel.

In de wet is vastgelegd dat een gemeente onderzoek moet doen naar alle in het geding zijnde aspecten. Op die manier is het voor eenieder mogelijk om te weten wat de motivering van het handelen van de gemeente is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een open plek opgevuld kan worden. Hierbij wordt aangedragen dat ter plekke sprake is van een zogenaamde woudontginning. Op de hogere delen van de dekzandrug zou een weg zijn aangelegd van waaruit een opstrekkende verkaveling is ontwikkeld.

Het klopt dat deze zienswijze opgeld deed in de jaren zeventig; met name een onderzoeker van Wageningen, de heer Bijhouwer, heeft deze ontstaansgeschiedenis geopperd. De jaren zeventig van de vorige eeuw kunnen gezien worden als het begin van onderzoek naar het ontstaan van het landschap in Nederland. Met de toen nog beperkte kennis leek dit een plausibel verhaal. Immers er is sprake van een dekzandrug en er is sprake van een opstrekkende verkaveling.

Echter, nader onderzoek heeft inmiddels onomstotelijk aangetoond dat deze hypothese niet meer houdbaar is. Duidelijk is geworden dat in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 11.000 jaar geleden,

er in eerste instantie sprake was van een dekzandrug met het zand aan de oppervlakte. In de periode daarna veranderde er veel voor Nederland. Na enkele duizenden jaren waren de ijskappen van de polen gesmolten en werd de stand van het water in de zeeën tientallen meters hoger. De aanvankelijk droogstaande Noordzee vulde zich met water en het Kanaal brak door. Tot die tijd zat Engeland vast aan het vaste land van Europa. Met het doorbreken van het Kanaal kwam een zandstroom op gang die voor de kust van Nederland een duinenrij vormde. Tezamen met de veel hogere stand van het zeewater, leidde dit ertoe dat dat de afwatering van het land naar zee sterk stagneerde. Het gevolg was een sterke veengroei, in eerste instantie in de beekdalen (in dit geval de Tjonger) maar later ging deze veengroei over in hoogveenvorming op de dekzandruggen. Ter plekke van de huidige Herenweg moet een pakket veen gelegen hebben van minstens vier tot acht meter hoog. Deze zienswijze op de ontstaanswijze van het landschap ter plekke is op indrukwekkende wijze beschreven in de dissertatie van Theo Spek in het jaar 2004: 'het Drentse esdorpenlandschap'. Anders dan Bijhouwer heeft Spek gebruik gemaakt van interdisciplinair onderzoek waarin bodemkundig, geologisch, geomorfologisch, archeologisch en ook palynologisch onderzoek is samengebracht tot een samenhangend synthese. Voor een min of meer vergelijkbaar gebied in noordelijke delen van Friesland heeft Jeroen Zomer in het jaar 2016 een vergelijkbaar onderzoek gedaan; ook dit is een dissertatie. Dat deze zienswijze inmiddels ook door Wageningen wordt erkend moge blijken uit een review-onderzoek naar de "landschappen van Nederland' door de Wageningse onderzoekers Jongmans/vaBerg/Sonneveld/Peek/van der Berg van Saparoea; dit tweedelig boekwerk, dat erkend wordt als een goede samenvatting van de huidige kennis van landschappen in Nederland, onderschrijft de zienswijze van Spek en anderen.

Met deze kennis is duidelijk dat het in de middeleeuwen niet mogelijk is geweest om een weg aan te leggen op een dekzandrug; deze was simpelweg onbegaanbaar door het metersdikke hoogveenpakket. De ontginning is gestart vanaf het water, in dit geval de Tjonger. Vanaf de Tjonger werden kavels uitgegeven door de bisschop of een landheer aan boeren. Vanaf het water ging men het land ontginnen door het veen ter plekke te ontwateren. Het veen ter plekke droogde uit en was een goede voedingsbodem voor gewassen met onder andere granen. Door de drooglegging en door het ploegen oxideerde het veen en daalde het oppervlak. Deze daling ging door tot vlak boven de grondwaterstand; vanaf dat moment was agrarisch gebruik niet meer mogelijk. Dit werd opgelost door verder vanaf de rivier door te gaan met een nieuw stuk veen te ontwateren. Langzaam schoof de bebouwing daarmee steeds verder op in noordelijk richting. Daar waar aanvankelijk in het beekdal nog sprake was van een venige bodem, kwam op de dekzandrug zand onder het veen vandaan. Dit bleek een goede basis om zich permanent te vestigen. Omdat niet elke boer op dat moment even ver de dekzandrug op was gegaan, is een weg als verbinding tussen de verschillende boerderijen, niet recht. Dit is anders dan in de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over rechte wegen. Wie ter plekke gaat kijken zal ervaren dat de hele Herenweg wel rechtere delen kent, maar vooral kronkelig is. Ook zal de waarnemer dan zien dat een aantal boerderijen zo ver achter is gebleven dat ze 'achter' het lint liggen; ook een aantal ligt juist al 'verder'.

Voorgaande ontginningswijze brengt met zich mee dat per opstrekkende kavel in principe maar 1 bebouwing voor komt. Dit kan zijn aan de zuidzijde van de weg, het kan ook aan de noordzijde van de Herenweg zijn. En als je met deze kennis kijkt langs de Herenweg, kan ook waargenomen worden dat er in principe overal 1 boerderij per opstrekkende kavel aanwezig is. Aan de overkant van de weg is dan geen bebouwing aanwezig. In de huidige situatie komt het met name aan dit deel van de Herenweg ook een aantal woningen voor. Deze zijn gebouwd voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijk Ordening in het jaar 1965. Vanaf dat moment is gedacht in termen als bebouwde kom en buitengebied. En in het buitengebied werd woningbouw niet langer toegestaan; het buitengebied was het domein van de agrariërs die niet gehinderd moesten worden door toenemende woonbebouwing.

Met voorgaande kan vastgesteld worden dat de analyse van het landschap ter plekke berust op volstrekt verouderde inzichten. Daar waar in de toelichting geschreven wordt over het opvullen van lintbebouwing, is in het licht van voorgaande analyse van het landschap sprake van het teniet doen van de karakteristieke openheid tegenover een boerderij plek. In dit geval is het een open plek die letterlijk tegenover een boerenbedrijf ligt. Hiermee is het plan ook strijdig met het provinciale beleid dat er vanuit gaat dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Het tegendeel is waar, de ruimtelijke karakteristiek wordt juist vernietigd. En daarmee is het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening met voeten getreden.

Ad 2 Dubbeltelregeling.

Elk bestemmingsplan kent een dubbeltelregeling. Iets wat al een keer is vergeven, kan niet nog een keer worden vergeven. Anders raakt het einde zoek. Ook het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbeltelregeling.

Deze dubbeltelregeling lijkt nu echter voor uw gemeenteraad niet te gelden. Toen in de jaren tachtig van de vorige eeuw, de eigenaar van de grond tussen de bebouwde kom-grens en de woning Herenweg 115 een tweetal woningen wilde bouwen, werd dit door de gemeente afgewezen. Juist de doorkijk naar het achterliggende land werd als karakteristiek aangemerkt en mocht niet verloren gaan. Een aantal jaren later is toch woningbouw gerealiseerd; het motief was toen het afronden van het dorp.

Nu wordt het voorliggende plan opnieuw gemotiveerd als afronden van het dorp. Voorgaande maakt niet alleen duidelijk dat uw raad een zig-zag beleid voert (eerst moet een doorkijk juist blijven, later wordt het een afronding), maar er is ook sprake van het overtreden van de dubbeltelbepaling. Iets wat elke inwoner niet mag, lijkt de gemeente wel te mogen. Dit klemt temeer omdat de analyse van het landschap berust op volstrekt achterhaalde theorieën.

Ad 3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid, waaronder woonvisie 2017-2022

1. In het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek wordt verwezen naar de structuurvisie 2010-2020-2030 en het woonplan 2011-2020. Echter in 2014 is het voornoemde woonplan geëvalueerd, en sindsdien is er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze is in mei 2017 gepubliceerd als woonvisie 2017-2022. Het ontwerp bestemmingsplan had dan ook aan de thans geldende visie en de daarin vermelde uitgangspunten moeten voldoen. De 4 in het ontwerpbestemmingsplan benoemde toetsingscriteria zijn dan ook niet van toepassing.
2. Enkele citaten uit deze woonvisie 2017-2022 maken duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek niet voldoet aan de voorwaarden zoals in deze woonvisie gesteld:
    - *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
    - *"De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen"*; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
    - *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.

- *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.

3. Naast de woonvisie 2017-2022 schetst ook het in 2016 aangenomen bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf het beeld van een gemeentelijk beleid waarbij het herbestemmen van grond, in het buitengebied, met een agrarisch bestemming, voor woningbouw op zijn minst wordt ontmoedigd of eigenlijk geen onderdeel van de plannen is. Er wordt letterlijk geschreven: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen"*.
   Het nog maar een jaar oude bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf en de slechts 2 maanden oude woonvisie 2017-2022 geven daarmee een volledig ander beeld dan het nu gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek. Er is daarmee, ons inziens, sprake van willekeurig en inconsequent beleid of het niet volgen van het eigen beleid, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt onderbouwd. Bewoners moeten kunnen vertrouwen op de zorgvuldigheid van het gemeentelijk beleid, waarbij voorgestelde aanpassingen niet slechts een reactie kunnen of mogen zijn op een individueel initiatief. Overigens wordt in de woonvisie 2017-2022 geadviseerd om een concrete vertaalslag te maken van de woonvisie naar de dorpen, wijken en gebieden. Door nu in dit ontwerpbestemmingsplan ad-hoc een agrarisch perceel aan te wijzen voor woningbouw is geen sprake van het uitrollen van een visie, waar bewoners rekening mee kunnen houden, maar van willekeur. Het had getuigd van goed bestuur als eerst de vertaalslag van de woonvisie naar Donkerbroek was gemaakt alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wij verzoeken u dan ook dit alsnog eerst te doen alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.
4. In de woonvisie 2017-2022 wordt concreet de woningbehoefte voor Donkerbroek beschreven. In totaal 15 woningen, met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. In de wetenschap dat de gemeente Ooststellingwerf sinds eind 2016 kavels voor in totaal een 11-tal woningen te koop heeft binnen de bebouwde kom van Donkerbroek en er inmiddels ook 8-tal appartementen worden gebouwd binnen dezelfde bebouwde kom, wordt ruimschoots aan deze woningbehoefte voldaan. Daarmee is er geen enkele noodzaak voor aanvullende uitbreiding van het aantal woningen in en rond Donkerbroek. Zeker niet in het (op basis van de kavelgrootte) beoogde prijssegment. Hiermee is er geen basis voor het herbestemmen van het in het plan genoemde perceel.
5. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er "geen sprake is van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft". Dit is pertinent onjuist. Op dit moment zijn aan de westzijde van Donkerbroek nog minimaal 6 kavels te koop (de website spreekt over 11 en de verkoopbrochure over 6 nog beschikbare kavels". Aangezien deze kavels al meer dan 10 maanden te koop staan is er zeker sprake van concurrentie. (zie: https://www.ooststellingwerf.nl/inwoners/bouwkavels_41876/item/bouwkavels-in-donkerbroek-west_15301.html

Ad 4 Geschaad in belang:

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet u nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dat is ook van belang voor eventuele directe of indirecte planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Ons uitzicht vanuit onze eigen woning wordt belemmerd wat ten koste gaat van het woongenot en onze woning bij verkoop minder aantrekkelijk maakt, wat tot lagere verkoopwaarde leidt.

Was hier nu sprake van het invullen van een algemeen belang, bijvoorbeeld een tekort aan woningbouwlocaties, dan is een afweging tegen ons individuele belang begrijpelijk. Echter, zoals onder ad 3 is beschreven, dient dit ontwerpbestemmingsplan geen enkel algemeen belang, slechts het individuele belang van initiatiefnemer. Een zorgvuldige afweging van belangen van alle betrokkenen (lees omwonenden) met een inventarisatie van de mogelijke planschade is dan op zijn minst op zijn plaats. Ons inziens heeft deze afweging niet plaatsgevonden.

Ad 5 Onduidelijkheid en misleiding:

Op diverse wijzen is er sprake van onduidelijkheid of misleidende beeldvorming tussen de tekening, bijlage 7 van het plan, en de regels zoals beschreven in het plan.

- Op de tekening is te zien dat er tussen de woningen een ruimte vrij moet blijven voor doorkijk; er moet sprake zijn van een gazon. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit echter op geen enkele wijze ook gegarandeerd; er wordt zelfs geen poging ondernomen. Volgens de regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd of hoog opgaande beplanting worden aangelegd. Het aanbrengen van lage beplanting mag wel. In de praktijk wordt hier doorgaans beplanting onder verstaan tot 5 meter hoog. Ook mogen er schuttingen worden gebouwd tot 2 meter hoog. Dit maakt duidelijk dat de doorkijk op geen enkele wijze wordt gegarandeerd. Wij ervaren deze tekening dan ook als misleidend.
- In de bouwregels, 3.2 ad b, wordt verwezen naar de specifieke bouw aanduiding "zichtlijn". Deze komt in de tekening niet voor.
- In de bouwregels, 3.2 ad e, wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Echter de tekening geeft nu al een tweetal rijen fruitbomen aan, langs de erfscheiding en voor de voorgevel welke zeker hoger zullen worden dan 1 meter. Ook hier is de informatie over de vrije doorkijk dus misleidend.
- De vereiste 3,10 meter brede sloot/waterbuffer is in het geheel niet in de tekening opgenomen. Op de plaats van de sloot/waterbuffer staan nu fruitbomen getekend.

Ad 6 Nieuwe landschapsvreemde elementen.

- In het voorliggende plan ligt de opdracht tot de aanleg van een waterbuffer. In de toelichting staat dat deze wordt gerealiseerd door het graven van een sloot tussen de woningen en de openbare weg. Volgens berekening moet deze een minimale waterbreedte hebben van 3,1 m. En daarmee wordt een landschapselement toegevoegd dat in dit gebied nergens voor komt. Bij de bestaande 'burgerwoningen' is niet eens sprake van een greppel, bij een aantal boerderijen is een smal slootje aanwezig. Een nieuw aan te leggen sloot van deze breedte tast het karakter van het landschap ter plaatse aan. Naar ons idee hoort de waterbuffer buiten het zicht vanaf de openbare weg te liggen.
- Een ander kenmerk van het landschap ter plekke is dat woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Aan weerszijden van een woning is in vrijwel alle gevallen sprake van een vrije ruimte tot de perceelgrens. Tegen deze achtergrond begrijpen we niet waarom bij de omgevingsvergunning vrijstelling verleend kan worden tot het bouwen op de perceelgrens (regel 3.3)

Ad 7 Conclusie.

Geachte leden van de raad. Uit voorgaande zal u duidelijk geworden zijn dat we het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijk ordening vinden en bovendien in strijd met uw eigen beleid (woonvisie 2017-2022) en de wet (met name het motiveringsbeginsel).

Wij verzoeken u dan ook dringend het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg Donkerbroek terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de gepubliceerde woonvisie 2017-2022 naar Donkerbroek op te stellen alvorens opnieuw te toetsen of er noodzaak is voor onderhavig plan.

Met hoogachting,





(2)

Gemeenteraad Ooststellingwerf

Postbus 38

8430 AA Oosterwolde

Donkerbroek, 31 augustus 2017

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek
Herenweg 122-124

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek, met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHerenweg-ON01, willen we u de volgende zienswijze voorleggen. Onze bezwaren richten zich op:

1 Het motiveringsbeginsel. De motivering van dit plan is onjuist. Daarmee ontbreekt een basis voor dit bestemmingsplan.
2 Dubbeltelregeling. Waarom kan een gemeente wel twee keer iets regelen en de burger niet.
3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid. Er wordt niet voldaan aan beleid dat vastgesteld is door uw raad.
4 Wij worden geschaad in ons belang waar geen algemeen belang wordt behartigd.
5 De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend of op zijn minst onduidelijk.
6 Het aanbrengen van landschapsvreemde elementen.
7 Conclusie.

Deze bezwaren willen we hieronder nader toelichten:

Ad 1Het motiveringsbeginsel.

In de wet is vastgelegd dat een gemeente onderzoek moet doen naar alle in het geding zijnde aspecten. Op die manier is het voor eenieder mogelijk om te weten wat de motivering van het handelen van de gemeente is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een open plek opgevuld kan worden. Hierbij wordt aangedragen dat ter plekke sprake is van een zogenaamde woudontginning. Op de hogere delen van de dekzandrug zou een weg zijn aangelegd van waaruit een opstrekkende verkaveling is ontwikkeld.

Het klopt dat deze zienswijze opgeld deed in de jaren zeventig; met name een onderzoeker van Wageningen, de heer Bijhouwer, heeft deze ontstaansgeschiedenis geopperd. De jaren zeventig van de vorige eeuw kunnen gezien worden als het begin van onderzoek naar het ontstaan van het landschap in Nederland. Met de toen nog beperkte kennis leek dit een plausibel verhaal. Immers er is sprake van een dekzandrug en er is sprake van een opstrekkende verkaveling.

Echter, nader onderzoek heeft inmiddels onomstotelijk aangetoond dat deze hypothese niet meer houdbaar is. Duidelijk is geworden dat in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 11.000 jaar geleden, er in eerste instantie sprake was van een dekzandrug met het zand aan de oppervlakte. In de periode daarna veranderde er veel voor Nederland. Na enkele duizenden jaren waren de ijskappen van de polen gesmolten en werd de stand van het water in de zeeën tientallen meters hoger. De

aanvankelijk droogstaande Noordzee vulde zich met water en het Kanaal brak door. Tot die tijd zat Engeland vast aan het vaste land van Europa. Met het doorbreken van het Kanaal kwam een zandstroom op gang die voor de kust van Nederland een duinenrij vormde. Tezamen met de veel hogere stand van het zeewater, leidde dit ertoe dat dat de afwatering van het land naar zee sterk stagneerde. Het gevolg was een sterke veengroei, in eerste instantie in de beekdalen (in dit geval de Tjonger) maar later ging deze veengroei over in hoogveenvorming op de dekzandruggen. Ter plekke van de huidige Herenweg moet een pakket veen gelegen hebben van minstens vier tot acht meter hoog. Deze zienswijze op de ontstaanswijze van het landschap ter plekke is op indrukwekkende wijze beschreven in de dissertatie van Theo Spek in het jaar 2004: 'het Drentse esdorpenlandschap'. Anders dan Bijhouwer heeft Spek gebruik gemaakt van interdisciplinair onderzoek waarin bodemkundig, geologisch, geomorfologisch, archeologisch en ook palynologisch onderzoek is samengebracht tot een samenhangend synthese. Voor een min of meer vergelijkbaar gebied in noordelijke delen van Friesland heeft Jeroen Zomer in het jaar 2016 een vergelijkbaar onderzoek gedaan; ook dit is een dissertatie. Dat deze zienswijze inmiddels ook door Wageningen wordt erkend moge blijken uit een review-onderzoek naar de "landschappen van Nederland' door de Wageningse onderzoekers Jongmans/vaBerg/Sonneveld/Peek/van der Berg van Saparoea; dit tweedelig boekwerk, dat erkend wordt als een goede samenvatting van de huidige kennis van landschappen in Nederland, onderschrijft de zienswijze van Spek en anderen.

Met deze kennis is duidelijk dat het in de middeleeuwen niet mogelijk is geweest om een weg aan te leggen op een dekzandrug; deze was simpelweg onbegaanbaar door het metersdikke hoogveenpakket. De ontginning is gestart vanaf het water, in dit geval de Tjonger. Vanaf de Tjonger werden kavels uitgegeven door de bisschop of een landheer aan boeren. Vanaf het water ging men het land ontginnen door het veen ter plekke te ontwateren. Het veen ter plekke droogde uit en was een goede voedingsbodem voor gewassen met onder andere granen. Door de drooglegging en door het ploegen oxideerde het veen en daalde het oppervlak. Deze daling ging door tot vlak boven de grondwaterstand; vanaf dat moment was agrarisch gebruik niet meer mogelijk. Dit werd opgelost door verder vanaf de rivier door te gaan met een nieuw stuk veen te ontwateren. Langzaam schoof de bebouwing daarmee steeds verder op in noordelijk richting. Daar waar aanvankelijk in het beekdal nog sprake was van een venige bodem, kwam op de dekzandrug zand onder het veen vandaan. Dit bleek een goede basis om zich permanent te vestigen. Omdat niet elke boer op dat moment even ver de dekzandrug op was gegaan, is een weg als verbinding tussen de verschillende boerderijen, niet recht. Dit is anders dan in de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over rechte wegen. Wie ter plekke gaat kijken zal ervaren dat de hele Herenweg wel rechtere delen kent, maar vooral kronkelig is. Ook zal de waarnemer dan zien dat een aantal boerderijen zo ver achter is gebleven dat ze 'achter' het lint liggen; ook een aantal ligt juist al 'verder'.

Voorgaande ontginningswijze brengt met zich mee dat per opstrekkende kavel in principe maar 1 bebouwing voor komt. Dit kan zijn aan de zuidzijde van de weg, het kan ook aan de noordzijde van de Herenweg zijn. En als je met deze kennis kijkt langs de Herenweg, kan ook waargenomen worden dat er in principe overal 1 boerderij per opstrekkende kavel aanwezig is. Aan de overkant van de weg is dan geen bebouwing aanwezig. In de huidige situatie komt het met name aan dit deel van de Herenweg ook een aantal woningen voor. Deze zijn gebouwd voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijk Ordening in het jaar 1965. Vanaf dat moment is gedacht in termen als bebouwde kom en buitengebied. En in het buitengebied werd woningbouw niet langer toegestaan; het buitengebied was het domein van de agrariërs die niet gehinderd moesten worden door toenemende woonbebouwing.

Met voorgaande kan vastgesteld worden dat de analyse van het landschap ter plekke berust op volstrekt verouderde inzichten. Daar waar in de toelichting geschreven wordt over het opvullen van lintbebouwing, is in het licht van voorgaande analyse van het landschap sprake van het teniet doen van de karakteristieke openheid tegenover een boerderij plek. In dit geval is het een open plek die letterlijk tegenover een boerenbedrijf ligt. Hiermee is het plan ook strijdig met het provinciale beleid dat er vanuit gaat dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Het tegendeel is

waar, de ruimtelijke karakteristiek wordt juist vernietigd. En daarmee is het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening met voeten getreden.

Ad 2 Dubbeltelregeling.

Elk bestemmingsplan kent een dubbeltelregeling. Iets wat al een keer is vergeven, kan niet nog een keer worden vergeven. Anders raakt het einde zoek. Ook het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbeltelregeling.

Deze dubbeltelregeling lijkt nu echter voor uw gemeenteraad niet te gelden. Toen in de jaren tachtig van de vorige eeuw, de eigenaar van de grond tussen de bebouwde kom-grens en de woning Herenweg 115 een tweetal woningen wilde bouwen, werd dit door de gemeente afgewezen. Juist de doorkijk naar het achterliggende land werd als karakteristiek aangemerkt en mocht niet verloren gaan. Een aantal jaren later is toch woningbouw gerealiseerd; het motief was toen het afronden van het dorp.

Nu wordt het voorliggende plan opnieuw gemotiveerd als afronden van het dorp. Voorgaande maakt niet alleen duidelijk dat uw raad een zig-zag beleid voert (eerst moet een doorkijk juist blijven, later wordt het een afronding), maar er is ook sprake van het overtreden van de dubbeltelbepaling. Iets wat elke inwoner niet mag, lijkt de gemeente wel te mogen. Dit klemt temeer omdat de analyse van het landschap berust op volstrekt achterhaalde theorieën.

Ad 3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid, waaronder woonvisie 2017-2022

1. In het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek wordt verwezen naar de structuurvisie 2010-2020-2030 en het woonplan 2011-2020. Echter in 2014 is het voornoemde woonplan geëvalueerd, en sindsdien is er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze is in mei 2017 gepubliceerd als woonvisie 2017-2022. Het ontwerp bestemmingsplan had dan ook aan de thans geldende visie en de daarin vermelde uitgangspunten moeten voldoen. De 4 in het ontwerpbestemmingsplan benoemde toetsingscriteria zijn dan ook niet van toepassing.
2. Enkele citaten uit deze woonvisie 2017-2022 maken duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek niet voldoet aan de voorwaarden zoals in deze woonvisie gesteld:
    - *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
    - *"De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen"*; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
    - *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.
    - *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.
3. Naast de woonvisie 2017-2022 schetst ook het in 2016 aangenomen bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf het beeld van een gemeentelijk beleid waarbij het herbestemmen van grond, in het buitengebied, met een agrarisch bestemming, voor woningbouw op zijn minst wordt ontmoedigd of eigenlijk geen onderdeel van de plannen is. Er wordt letterlijk geschreven: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen"*.

Het nog maar een jaar oude bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf en de slechts 2 maanden oude woonvisie 2017-2022 geven daarmee een volledig ander beeld dan het nu gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek. Er is daarmee, ons inziens, sprake van willekeurig en inconsequent beleid of het niet volgen van het eigen beleid, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt onderbouwd. Bewoners moeten kunnen vertrouwen op de zorgvuldigheid van het gemeentelijk beleid, waarbij voorgestelde aanpassingen niet slechts een reactie kunnen of mogen zijn op een individueel initiatief. Overigens wordt in de woonvisie 2017-2022 geadviseerd om een concrete vertaalslag te maken van de woonvisie naar de dorpen, wijken en gebieden. Door nu in dit ontwerpbestemmingsplan ad-hoc een agrarisch perceel aan te wijzen voor woningbouw is geen sprake van het uitrollen van een visie, waar bewoners rekening mee kunnen houden, maar van willekeur. Het had getuigd van goed bestuur als eerst de vertaalslag van de woonvisie naar Donkerbroek was gemaakt alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wij verzoeken u dan ook dit alsnog eerst te doen alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

4. In de woonvisie 2017-2022 wordt concreet de woningbehoefte voor Donkerbroek beschreven. In totaal 15 woningen, met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. In de wetenschap dat de gemeente Ooststellingwerf sinds eind 2016 kavels voor in totaal een 11-tal woningen te koop heeft binnen de bebouwde kom van Donkerbroek en er inmiddels ook 8-tal appartementen worden gebouwd binnen dezelfde bebouwde kom, wordt ruimschoots aan deze woningbehoefte voldaan. Daarmee is er geen enkele noodzaak voor aanvullende uitbreiding van het aantal woningen in en rond Donkerbroek. Zeker niet in het (op basis van de kavelgrootte) beoogde prijssegment. Hiermee is er geen basis voor het herbestemmen van het in het plan genoemde perceel.
5. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er "geen sprake is van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft". Dit is pertinent onjuist. Op dit moment zijn aan de westzijde van Donkerbroek nog minimaal 6 kavels te koop (de website spreekt over 11 en de verkoopbrochure over 6 nog beschikbare kavels". Aangezien deze kavels al meer dan 10 maanden te koop staan is er zeker sprake van concurrentie. (zie: https://www.ooststellingwerf.nl/inwoners/bouwkavels_41876/item/bouwkavels-in-donkerbroek-west_15301.html)

Ad 4 Geschaad in belang:

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet u nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dat is ook van belang voor eventuele directe of indirecte planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Door de inkijk van de nieuw te bouwen woning en het uitzicht vanuit onze woning en tuin wordt belemmerd wat ten koste gaat van het woongenot en onze woning bij verkoop minder aantrekkelijk maakt, wat tot lagere verkoopwaarde leidt.

Was hier nu sprake van het invullen van een algemeen belang, bijvoorbeeld een tekort aan woningbouwlocaties, dan is een afweging tegen ons individuele belang begrijpelijk. Echter, zoals onder ad 3 is beschreven, dient dit ontwerpbestemmingsplan geen enkel algemeen belang, slechts het individuele belang van initiatiefnemer. Een zorgvuldige afweging van belangen van alle betrokkenen (lees omwonenden) met een inventarisatie van de mogelijke planschade is dan op zijn minst op zijn plaats. Ons inziens heeft deze afweging niet plaatsgevonden.

Ad 5 Onduidelijkheid en misleiding:

Op diverse wijzen is er sprake van onduidelijkheid of misleidende beeldvorming tussen de tekening, bijlage 7 van het plan, en de regels zoals beschreven in het plan.

aanvankelijk droogstaande Noordzee vulde zich met water en het Kanaal brak door. Tot die tijd zat Engeland vast aan het vaste land van Europa. Met het doorbreken van het Kanaal kwam een zandstroom op gang die voor de kust van Nederland een duinenrij vormde. Tezamen met de veel hogere stand van het zeewater, leidde dit ertoe dat dat de afwatering van het land naar zee sterk stagneerde. Het gevolg was een sterke veengroei, in eerste instantie in de beekdalen (in dit geval de Tjonger) maar later ging deze veengroei over in hoogveenvorming op de dekzandruggen. Ter plekke van de huidige Herenweg moet een pakket veen gelegen hebben van minstens vier tot acht meter hoog. Deze zienswijze op de ontstaanswijze van het landschap ter plekke is op indrukwekkende wijze beschreven in de dissertatie van Theo Spek in het jaar 2004: 'het Drentse esdorpenlandschap'. Anders dan Bijhouwer heeft Spek gebruik gemaakt van interdisciplinair onderzoek waarin bodemkundig, geologisch, geomorfologisch, archeologisch en ook palynologisch onderzoek is samengebracht tot een samenhangend synthese. Voor een min of meer vergelijkbaar gebied in noordelijke delen van Friesland heeft Jeroen Zomer in het jaar 2016 een vergelijkbaar onderzoek gedaan; ook dit is een dissertatie. Dat deze zienswijze inmiddels ook door Wageningen wordt erkend moge blijken uit een review-onderzoek naar de "landschappen van Nederland' door de Wageningse onderzoekers Jongmans/vaBerg/Sonneveld/Peek/van der Berg van Saparoea; dit tweedelig boekwerk, dat erkend wordt als een goede samenvatting van de huidige kennis van landschappen in Nederland, onderschrijft de zienswijze van Spek en anderen.

Met deze kennis is duidelijk dat het in de middeleeuwen niet mogelijk is geweest om een weg aan te leggen op een dekzandrug; deze was simpelweg onbegaanbaar door het metersdikke hoogveenpakket. De ontginning is gestart vanaf het water, in dit geval de Tjonger. Vanaf de Tjonger werden kavels uitgegeven door de bisschop of een landheer aan boeren. Vanaf het water ging men het land ontginnen door het veen ter plekke te ontwateren. Het veen ter plekke droogde uit en was een goede voedingsbodem voor gewassen met onder andere granen. Door de drooglegging en door het ploegen oxideerde het veen en daalde het oppervlak. Deze daling ging door tot vlak boven de grondwaterstand; vanaf dat moment was agrarisch gebruik niet meer mogelijk. Dit werd opgelost door verder vanaf de rivier door te gaan met een nieuw stuk veen te ontwateren. Langzaam schoof de bebouwing daarmee steeds verder op in noordelijk richting. Daar waar aanvankelijk in het beekdal nog sprake was van een venige bodem, kwam op de dekzandrug zand onder het veen vandaan. Dit bleek een goede basis om zich permanent te vestigen. Omdat niet elke boer op dat moment even ver de dekzandrug op was gegaan, is een weg als verbinding tussen de verschillende boerderijen, niet recht. Dit is anders dan in de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over rechte wegen. Wie ter plekke gaat kijken zal ervaren dat de hele Herenweg wel rechtere delen kent, maar vooral kronkelig is. Ook zal de waarnemer dan zien dat een aantal boerderijen zo ver achter is gebleven dat ze 'achter' het lint liggen; ook een aantal ligt juist al 'verder'.

Voorgaande ontginningswijze brengt met zich mee dat per opstrekkende kavel in principe maar 1 bebouwing voor komt. Dit kan zijn aan de zuidzijde van de weg, het kan ook aan de noordzijde van de Herenweg zijn. En als je met deze kennis kijkt langs de Herenweg, kan ook waargenomen worden dat er in principe overal 1 boerderij per opstrekkende kavel aanwezig is. Aan de overkant van de weg is dan geen bebouwing aanwezig. In de huidige situatie komt het met name aan dit deel van de Herenweg ook een aantal woningen voor. Deze zijn gebouwd voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijk Ordening in het jaar 1965. Vanaf dat moment is gedacht in termen als bebouwde kom en buitengebied. En in het buitengebied werd woningbouw niet langer toegestaan; het buitengebied was het domein van de agrariërs die niet gehinderd moesten worden door toenemende woonbebouwing.

Met voorgaande kan vastgesteld worden dat de analyse van het landschap ter plekke berust op volstrekt verouderde inzichten. Daar waar in de toelichting geschreven wordt over het opvullen van lintbebouwing, is in het licht van voorgaande analyse van het landschap sprake van het teniet doen van de karakteristieke openheid tegenover een boerderij plek. In dit geval is het een open plek die letterlijk tegenover een boerenbedrijf ligt. Hiermee is het plan ook strijdig met het provinciale beleid dat er vanuit gaat dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Het tegendeel is

waar, de ruimtelijke karakteristiek wordt juist vernietigd. En daarmee is het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening met voeten getreden.

Ad 2 Dubbeltelregeling.

Elk bestemmingsplan kent een dubbeltelregeling. Iets wat al een keer is vergeven, kan niet nog een keer worden vergeven. Anders raakt het einde zoek. Ook het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbeltelregeling.

Deze dubbeltelregeling lijkt nu echter voor uw gemeenteraad niet te gelden. Toen in de jaren tachtig van de vorige eeuw, de eigenaar van de grond tussen de bebouwde kom-grens en de woning Herenweg 115 een tweetal woningen wilde bouwen, werd dit door de gemeente afgewezen. Juist de doorkijk naar het achterliggende land werd als karakteristiek aangemerkt en mocht niet verloren gaan. Een aantal jaren later is toch woningbouw gerealiseerd; het motief was toen het afronden van het dorp.

Nu wordt het voorliggende plan opnieuw gemotiveerd als afronden van het dorp. Voorgaande maakt niet alleen duidelijk dat uw raad een zig-zag beleid voert (eerst moet een doorkijk juist blijven, later wordt het een afronding), maar er is ook sprake van het overtreden van de dubbeltelbepaling. Iets wat elke inwoner niet mag, lijkt de gemeente wel te mogen. Dit klemt temeer omdat de analyse van het landschap berust op volstrekt achterhaalde theorieën.

Ad 3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid, waaronder woonvisie 2017-2022

1. In het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek wordt verwezen naar de structuurvisie 2010-2020-2030 en het woonplan 2011-2020. Echter in 2014 is het voornoemde woonplan geëvalueerd, en sindsdien is er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze is in mei 2017 gepubliceerd als woonvisie 2017-2022. Het ontwerp bestemmingsplan had dan ook aan de thans geldende visie en de daarin vermelde uitgangspunten moeten voldoen. De 4 in het ontwerpbestemmingsplan benoemde toetsingscriteria zijn dan ook niet van toepassing.
2. Enkele citaten uit deze woonvisie 2017-2022 maken duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek niet voldoet aan de voorwaarden zoals in deze woonvisie gesteld:
    - *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
    - *"De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen"*; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
    - *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.
    - *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.
3. Naast de woonvisie 2017-2022 schetst ook het in 2016 aangenomen bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf het beeld van een gemeentelijk beleid waarbij het herbestemmen van grond, in het buitengebied, met een agrarisch bestemming, voor woningbouw op zijn minst wordt ontmoedigd of eigenlijk geen onderdeel van de plannen is. Er wordt letterlijk geschreven: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen"*.

- Op de tekening is te zien dat er tussen de woningen een ruimte vrij moet blijven voor doorkijk; er moet sprake zijn van een gazon. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit echter op geen enkele wijze ook gegarandeerd; er wordt zelfs geen poging ondernomen. Volgens de regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd of hoog opgaande beplanting worden aangelegd. Het aanbrengen van lage beplanting mag wel. In de praktijk wordt hier doorgaans beplanting onder verstaan tot 5 meter hoog. Ook mogen er schuttingen worden gebouwd tot 2 meter hoog. Dit maakt duidelijk dat de doorkijk op geen enkele wijze wordt gegarandeerd. Wij ervaren deze tekening dan ook als misleidend.
- In de bouwregels, 3.2 ad b, wordt verwezen naar de specifieke bouw aanduiding "zichtlijn". Deze komt in de tekening niet voor.
- In de bouwregels, 3.2 ad e, wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Echter de tekening geeft nu al een tweetal rijen fruitbomen aan, langs de erfscheiding en voor de voorgevel welke zeker hoger zullen worden dan 1 meter. Ook hier is de informatie over de vrije doorkijk dus misleidend.
- De vereiste 3,10 meter brede sloot/waterbuffer is in het geheel niet in de tekening opgenomen. Op de plaats van de sloot/waterbuffer staan nu fruitbomen getekend.

Ad 6 Nieuwe landschapsvreemde elementen.

- In het voorliggende plan ligt de opdracht tot de aanleg van een waterbuffer. In de toelichting staat dat deze wordt gerealiseerd door het graven van een sloot tussen de woningen en de openbare weg. Volgens berekening moet deze een minimale waterbreedte hebben van 3,1 m. En daarmee wordt een landschapselement toegevoegd dat in dit gebied nergens voor komt. Bij de bestaande 'burgerwoningen' is niet eens sprake van een greppel, bij een aantal boerderijen is een smal slootje aanwezig. Een nieuw aan te leggen sloot van deze breedte tast het karakter van het landschap ter plaatse aan. Naar ons idee hoort de waterbuffer buiten het zicht vanaf de openbare weg te liggen.
- Een ander kenmerk van het landschap ter plekke is dat woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Aan weerszijden van een woning is in vrijwel alle gevallen sprake van een vrije ruimte tot de perceelgrens. Tegen deze achtergrond begrijpen we niet waarom bij de omgevingsvergunning vrijstelling verleend kan worden tot het bouwen op de perceelgrens (regel 3.3)

Ad 7 Conclusie.

Geachte leden van de raad. Uit voorgaande zal u duidelijk geworden zijn dat we het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijk ordening vinden en bovendien in strijd met uw eigen beleid (woonvisie 2017-2022) en de wet (met name het motiveringsbeginsel).

Wij verzoeken u dan ook dringend het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg Donkerbroek terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de gepubliceerde woonvisie 2017-2022 naar Donkerbroek op te stellen alvorens opnieuw te toetsen of er noodzaak is voor onderhavig plan.

Met vriendelijke groet,

3

Gemeente Oo...
Afd/Cluster:
Ingek: 29 AUG. 2017
Nummer:
Bijlage(n):

Gemeenteraad Ooststellingwerf

Postbus 38

8430 AA Oosterwolde

Donkerbroek, 31 augustus 2017

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek
Herenweg 122-124

OOSTST3LLINGW3RF

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek, met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHerenweg-ON01, willen we u de volgende zienswijze voorleggen. Onze bezwaren richten zich op:

1 Het motiveringsbeginsel. De motivering van dit plan is onjuist. Daarmee ontbreekt een basis voor dit bestemmingsplan.
2 Dubbeltelregeling. Waarom kan een gemeente wel twee keer iets regelen en de burger niet.
3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid. Er wordt niet voldaan aan beleid dat vastgesteld is door uw raad.
4 Wij worden geschaad in ons belang waar geen algemeen belang wordt behartigd.
5 De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend of op zijn minst onduidelijk.
6 Het aanbrengen van landschapsvreemde elementen.
7 Conclusie.

Deze bezwaren willen we hieronder nader toelichten:

Ad 1Het motiveringsbeginsel.

In de wet is vastgelegd dat een gemeente onderzoek moet doen naar alle in het geding zijnde aspecten. Op die manier is het voor eenieder mogelijk om te weten wat de motivering van het handelen van de gemeente is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een open plek opgevuld kan worden. Hierbij wordt aangedragen dat ter plekke sprake is van een zogenaamde woudontginning. Op de hogere delen van de dekzandrug zou een weg zijn aangelegd van waaruit een opstrekkende verkaveling is ontwikkeld.

Het klopt dat deze zienswijze opgeld deed in de jaren zeventig; met name een onderzoeker van Wageningen, de heer Bijhouwer, heeft deze ontstaansgeschiedenis geopperd. De jaren zeventig van de vorige eeuw kunnen gezien worden als het begin van onderzoek naar het ontstaan van het landschap in Nederland. Met de toen nog beperkte kennis leek dit een plausibel verhaal. Immers er is sprake van een dekzandrug en er is sprake van een opstrekkende verkaveling.

Echter, nader onderzoek heeft inmiddels onomstotelijk aangetoond dat deze hypothese niet meer houdbaar is. Duidelijk is geworden dat in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 11.000 jaar geleden, er in eerste instantie sprake was van een dekzandrug met het zand aan de oppervlakte. In de periode daarna veranderde er veel voor Nederland. Na enkele duizenden jaren waren de ijskappen van de polen gesmolten en werd de stand van het water in de zeeën tientallen meters hoger. De

Het nog maar een jaar oude bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf en de slechts 2 maanden oude woonvisie 2017-2022 geven daarmee een volledig ander beeld dan het nu gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek. Er is daarmee, ons inziens, sprake van willekeurig en inconsequent beleid of het niet volgen van het eigen beleid, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt onderbouwd. Bewoners moeten kunnen vertrouwen op de zorgvuldigheid van het gemeentelijk beleid, waarbij voorgestelde aanpassingen niet slechts een reactie kunnen of mogen zijn op een individueel initiatief. Overigens wordt in de woonvisie 2017-2022 geadviseerd om een concrete vertaalslag te maken van de woonvisie naar de dorpen, wijken en gebieden. Door nu in dit ontwerpbestemmingsplan ad-hoc een agrarisch perceel aan te wijzen voor woningbouw is geen sprake van het uitrollen van een visie, waar bewoners rekening mee kunnen houden, maar van willekeur. Het had getuigd van goed bestuur als eerst de vertaalslag van de woonvisie naar Donkerbroek was gemaakt alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wij verzoeken u dan ook dit alsnog eerst te doen alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

4. In de woonvisie 2017-2022 wordt concreet de woningbehoefte voor Donkerbroek beschreven. In totaal 15 woningen, met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. In de wetenschap dat de gemeente Ooststellingwerf sinds eind 2016 kavels voor in totaal een 11-tal woningen te koop heeft binnen de bebouwde kom van Donkerbroek en er inmiddels ook 8-tal appartementen worden gebouwd binnen dezelfde bebouwde kom, wordt ruimschoots aan deze woningbehoefte voldaan. Daarmee is er geen enkele noodzaak voor aanvullende uitbreiding van het aantal woningen in en rond Donkerbroek. Zeker niet in het (op basis van de kavelgrootte) beoogde prijssegment. Hiermee is er geen basis voor het herbestemmen van het in het plan genoemde perceel.
5. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er "geen sprake is van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft". Dit is pertinent onjuist. Op dit moment zijn aan de westzijde van Donkerbroek nog minimaal 6 kavels te koop (de website spreekt over 11 en de verkoopbrochure over 6 nog beschikbare kavels". Aangezien deze kavels al meer dan 10 maanden te koop staan is er zeker sprake van concurrentie. (zie: https://www.ooststellingwerf.nl/inwoners/bouwkavels_41876/item/bouwkavels-in-donkerbroek-west_15301.html

Ad 4 Geschaad in belang:

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet u nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dat is ook van belang voor eventuele directe of indirecte planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Ons uitzicht vanuit onze eigen woning wordt belemmerd wat ten koste gaat van het woongenot en onze woning bij verkoop minder aantrekkelijk maakt, wat tot lagere verkoopwaarde leidt.

Was hier nu sprake van het invullen van een algemeen belang, bijvoorbeeld een tekort aan woningbouwlocaties, dan is een afweging tegen ons individuele belang begrijpelijk. Echter, zoals onder ad 3 is beschreven, dient dit ontwerpbestemmingsplan geen enkel algemeen belang, slechts het individuele belang van initiatiefnemer. Een zorgvuldige afweging van belangen van alle betrokkenen (lees omwonenden) met een inventarisatie van de mogelijke planschade is dan op zijn minst op zijn plaats. Ons inziens heeft deze afweging niet plaatsgevonden.

Ad 5 Onduidelijkheid en misleiding:

Op diverse wijzen is er sprake van onduidelijkheid of misleidende beeldvorming tussen de tekening, bijlage 7 van het plan, en de regels zoals beschreven in het plan.

- Op de tekening is te zien dat er tussen de woningen een ruimte vrij moet blijven voor doorkijk; er moet sprake zijn van een gazon. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit echter op geen enkele wijze ook gegarandeerd; er wordt zelfs geen poging ondernomen. Volgens de regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd of hoog opgaande beplanting worden aangelegd. Het aanbrengen van lage beplanting mag wel. In de praktijk wordt hier doorgaans beplanting onder verstaan tot 5 meter hoog. Ook mogen er schuttingen worden gebouwd tot 2 meter hoog. Dit maakt duidelijk dat de doorkijk op geen enkele wijze wordt gegarandeerd. Wij ervaren deze tekening dan ook als misleidend.
- In de bouwregels, 3.2 ad b, wordt verwezen naar de specifieke bouw aanduiding "zichtlijn". Deze komt in de tekening niet voor.
- In de bouwregels, 3.2 ad e, wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Echter de tekening geeft nu al een tweetal rijen fruitbomen aan, langs de erfscheiding en voor de voorgevel welke zeker hoger zullen worden dan 1 meter. Ook hier is de informatie over de vrije doorkijk dus misleidend.
- De vereiste 3,10 meter brede sloot/waterbuffer is in het geheel niet in de tekening opgenomen. Op de plaats van de sloot/waterbuffer staan nu fruitbomen getekend.

Ad 6 Nieuwe landschapsvreemde elementen.

- In het voorliggende plan ligt de opdracht tot de aanleg van een waterbuffer. In de toelichting staat dat deze wordt gerealiseerd door het graven van een sloot tussen de woningen en de openbare weg. Volgens berekening moet deze een minimale waterbreedte hebben van 3,1 m. En daarmee wordt een landschapselement toegevoegd dat in dit gebied nergens voor komt. Bij de bestaande 'burgerwoningen' is niet eens sprake van een greppel, bij een aantal boerderijen is een smal slootje aanwezig. Een nieuw aan te leggen sloot van deze breedte tast het karakter van het landschap ter plaatse aan. Naar ons idee hoort de waterbuffer buiten het zicht vanaf de openbare weg te liggen.
- Een ander kenmerk van het landschap ter plekke is dat woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Aan weerszijden van een woning is in vrijwel alle gevallen sprake van een vrije ruimte tot de perceelgrens. Tegen deze achtergrond begrijpen we niet waarom bij de omgevingsvergunning vrijstelling verleend kan worden tot het bouwen op de perceelgrens (regel 3.3)

Ad 7 Conclusie.

Geachte leden van de raad. Uit voorgaande zal u duidelijk geworden zijn dat we het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijk ordening vinden en bovendien in strijd met uw eigen beleid (woonvisie 2017-2022) en de wet (met name het motiveringsbeginsel).

Wij verzoeken u dan ook dringend het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg Donkerbroek terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de gepubliceerde woonvisie 2017-2022 naar Donkerbroek op te stellen alvorens opnieuw te toetsen of er noodzaak is voor onderhavig plan.

Met hoogachting,

OOSTST3LLINGW3RF

4

Gemeente Ooststellingwerf
Afd/Cluster:
Ingek: 31 AUG. 2017
Nummer:
Bijlage(n):

Gemeenteraad Ooststellingwerf

Postbus 38

8430 AA Oosterwolde

Donkerbroek, 31 augustus 2017

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek
Herenweg 122-124

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek, met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHerenweg-ON01, willen we u de volgende zienswijze voorleggen. Onze bezwaren richten zich op:

1 Het motiveringsbeginsel. De motivering van dit plan is onjuist. Daarmee ontbreekt een basis voor dit bestemmingsplan.
2 Dubbeltelregeling. Waarom kan een gemeente wel twee keer iets regelen en de burger niet.
3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid. Er wordt niet voldaan aan beleid dat vastgesteld is door uw raad.
4 Wij worden geschaad in ons belang waar geen algemeen belang wordt behartigd.
5 De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend of op zijn minst onduidelijk.
6 Het aanbrengen van landschapsvreemde elementen.
7 Conclusie.

Deze bezwaren willen we hieronder nader toelichten:

Ad 1Het motiveringsbeginsel.

In de wet is vastgelegd dat een gemeente onderzoek moet doen naar alle in het geding zijnde aspecten. Op die manier is het voor eenieder mogelijk om te weten wat de motivering van het handelen van de gemeente is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een open plek opgevuld kan worden. Hierbij wordt aangedragen dat ter plekke sprake is van een zogenaamde woudontginning. Op de hogere delen van de dekzandrug zou een weg zijn aangelegd van waaruit een opstrekkende verkaveling is ontwikkeld.

Het klopt dat deze zienswijze opgeld deed in de jaren zeventig; met name een onderzoeker van Wageningen, de heer Bijhouwer, heeft deze ontstaansgeschiedenis geopperd. De jaren zeventig van de vorige eeuw kunnen gezien worden als het begin van onderzoek naar het ontstaan van het landschap in Nederland. Met de toen nog beperkte kennis leek dit een plausibel verhaal. Immers er is sprake van een dekzandrug en er is sprake van een opstrekkende verkaveling.

Echter, nader onderzoek heeft inmiddels onomstotelijk aangetoond dat deze hypothese niet meer houdbaar is. Duidelijk is geworden dat in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 11.000 jaar geleden, er in eerste instantie sprake was van een dekzandrug met het zand aan de oppervlakte. In de periode daarna veranderde er veel voor Nederland. Na enkele duizenden jaren waren de ijskappen van de polen gesmolten en werd de stand van het water in de zeeën tientallen meters hoger. De aanvankelijk droogstaande Noordzee vulde zich met water en het Kanaal brak door. Tot die tijd zat Engeland vast aan het vaste land van Europa. Met het doorbreken van het Kanaal kwam een zandstroom op gang die voor de kust van Nederland een duinenrij vormde. Tezamen met de veel hogere stand van het zeewater, leidde dit ertoe dat dat de afwatering van het land naar zee sterk stagneerde. Het gevolg was een sterke veengroei, in eerste instantie in de beekdalen (in dit geval de Tjonger) maar later ging deze veengroei over in hoogveenvorming op de dekzandruggen. Ter plekke van de huidige Herenweg moet een pakket veen gelegen hebben van minstens vier tot acht meter hoog. Deze zienswijze op de ontstaanswijze van het landschap ter plekke is op indrukwekkende wijze beschreven in de dissertatie van Theo Spek in het jaar 2004: 'het Drentse esdorpenlandschap'. Anders dan Bijhouwer heeft Spek gebruik gemaakt van interdisciplinair onderzoek waarin bodemkundig, geologisch, geomorfologisch, archeologisch en ook palynologisch onderzoek is samengebracht tot een samenhangend synthese. Voor een min of meer vergelijkbaar gebied in noordelijke delen van Friesland heeft Jeroen Zomer in het jaar 2016 een vergelijkbaar onderzoek gedaan; ook dit is een dissertatie. Dat deze zienswijze inmiddels ook door Wageningen wordt erkend moge blijken uit een review-onderzoek naar de "landschappen van Nederland' door de Wageningse onderzoekers Jongmans/vaBerg/Sonneveld/Peek/van der Berg van Saparoea; dit tweedelig boekwerk, dat erkend wordt als een goede samenvatting van de huidige kennis van landschappen in Nederland, onderschrijft de zienswijze van Spek en anderen.

Met deze kennis is duidelijk dat het in de middeleeuwen niet mogelijk is geweest om een weg aan te leggen op een dekzandrug; deze was simpelweg onbegaanbaar door het metersdikke hoogveenpakket. De ontginning is gestart vanaf het water, in dit geval de Tjonger. Vanaf de Tjonger werden kavels uitgegeven door de bisschop of een landheer aan boeren. Vanaf het water ging men het land ontginnen door het veen ter plekke te ontwateren. Het veen ter plekke droogde uit en was een goede voedingsbodem voor gewassen met onder andere granen. Door de drooglegging en door het ploegen oxideerde het veen en daalde het oppervlak. Deze daling ging door tot vlak boven de grondwaterstand; vanaf dat moment was agrarisch gebruik niet meer mogelijk. Dit werd opgelost door verder vanaf de rivier door te gaan met een nieuw stuk veen te ontwateren. Langzaam schoof de bebouwing daarmee steeds verder op in noordelijk richting. Daar waar aanvankelijk in het beekdal nog sprake was van een venige bodem, kwam op de dekzandrug zand onder het veen vandaan. Dit bleek een goede basis om zich permanent te vestigen. Omdat niet elke boer op dat moment even ver de dekzandrug op was gegaan, is een weg als verbinding tussen de verschillende boerderijen, niet recht. Dit is anders dan in de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over rechte wegen. Wie ter plekke gaat kijken zal ervaren dat de hele Herenweg wel rechtere delen kent, maar vooral kronkelig is. Ook zal de waarnemer dan zien dat een aantal

boerderijen zo ver achter is gebleven dat ze 'achter' het lint liggen; ook een aantal ligt juist al 'verder'.

Voorgaande ontginningswijze brengt met zich mee dat per opstrekkende kavel in principe maar 1 bebouwing voor komt. Dit kan zijn aan de zuidzijde van de weg, het kan ook aan de noordzijde van de Herenweg zijn. En als je met deze kennis kijkt langs de Herenweg, kan ook waargenomen worden dat er in principe overal 1 boerderij per opstrekkende kavel aanwezig is. Aan de overkant van de weg is dan geen bebouwing aanwezig. In de huidige situatie komt het met name aan dit deel van de Herenweg ook een aantal woningen voor. Deze zijn gebouwd voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijk Ordening in het jaar 1965. Vanaf dat moment is gedacht in termen als bebouwde kom en buitengebied. En in het buitengebied werd woningbouw niet langer toegestaan; het buitengebied was het domein van de agrariërs die niet gehinderd moesten worden door toenemende woonbebouwing.

Met voorgaande kan vastgesteld worden dat de analyse van het landschap ter plekke berust op volstrekt verouderde inzichten. Daar waar in de toelichting geschreven wordt over het opvullen van lintbebouwing, is in het licht van voorgaande analyse van het landschap sprake van het teniet doen van de karakteristieke openheid tegenover een boerderij plek. In dit geval is het een open plek die letterlijk tegenover een boerenbedrijf ligt. Hiermee is het plan ook strijdig met het provinciale beleid dat er vanuit gaat dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Het tegendeel is waar, de ruimtelijke karakteristiek wordt juist vernietigd. En daarmee is het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening met voeten getreden.

Van en gemeentebestuur wat "groene gedachten" hoog in het vaandel zegt te voeren zou zuinig moeten omgaan met onze unieke landschappelijke erfgoed. In de afgelopen decennia is er reeds veel ingeleverd van het coulissen landschap: Veel boswallen zijn reeds opgeofferd aan de landbouw en intensieve veeteelt. De laatste doorkijkjes nu ook nog blokkeren met nieuwe bebouwing staat haaks op uw eigen landschapsbeleid: Quote van uw website: *Het doel van het landschapsbeleid is om inwoners en ondernemers enthousiast te maken om de kenmerkende landschappen in Zuid-Oost Friesland te behouden en te versterken.*

Verder zijn uw plannen strijdig met een andere tekst op uw website: *De gemeenteraad van Ooststellingwerf heeft op 26 mei het nieuwe biodiversiteitsbeleid voor de gemeente vastgesteld. Het doel van dit beleid is om binnen de reguliere werkzaamheden het werk zó uit te voeren dat planten en dieren er van profiteren. Ook worden inwoners en organisaties in de gemeente benadert om hun steentje bij te dragen.*

De realiteit is dat, waar het een aantallen tientallen jaren nog normaal was dat je tijdens een wandeling door het buitengebied in onze gemeente regelmatig klein wild kon spotten, dit nu tot een grote uitzondering behoort. Ik daag u uit om op een willekeurig door u gekozen locatie binnen onze gemeente binnen een tijdsbestek van 4 uren 5 verschillende wilde hazen of konijnen aan te wijzen. Het doorzetten van uw voorgenomen plannen zal de leefruimte van het schaarse wild ontegenzeggelijk nog verder verkleinen.

Ad 2 Dubbeltelregeling.

Elk bestemmingsplan kent een dubbeltelregeling. Iets wat al een keer is vergeven, kan niet nog een keer worden vergeven. Anders raakt het einde zoek. Ook het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbeltelregeling.

Deze dubbeltelregeling lijkt nu echter voor uw gemeenteraad niet te gelden. Toen in de jaren tachtig van de vorige eeuw, de eigenaar van de grond tussen de bebouwde kom-grens en de woning Herenweg 115 een tweetal woningen wilde bouwen, werd dit door de gemeente afgewezen. Juist de doorkijk naar het achterliggende land werd als karakteristiek aangemerkt en mocht niet verloren gaan. Een aantal jaren later is toch woningbouw gerealiseerd; het motief was toen het afronden van het dorp.

Nu wordt het voorliggende plan opnieuw gemotiveerd als afronden van het dorp. Voorgaande maakt niet alleen duidelijk dat uw raad een zig-zag beleid voert (eerst moet een doorkijk juist blijven, later wordt het een afronding), maar er is ook sprake van het overtreden van de dubbeltelbepaling. Iets wat elke inwoner niet mag, lijkt de gemeente wel te mogen. Dit klemt temeer omdat de analyse van het landschap berust op volstrekt achterhaalde theorieën.

Ad 3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid, waaronder woonvisie 2017-2022

1. In het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek wordt verwezen naar de structuurvisie 2010-2020-2030 en het woonplan 2011-2020. Echter in 2014 is het voornoemde woonplan geëvalueerd, en sindsdien is er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze is in mei 2017 gepubliceerd als woonvisie 2017-2022. Het ontwerp bestemmingsplan had dan ook aan de thans geldende visie en de daarin vermelde uitgangspunten moeten voldoen. De 4 in het ontwerpbestemmingsplan benoemde toetsingscriteria zijn dan ook niet van toepassing.
2. Enkele citaten uit deze woonvisie 2017-2022 maken duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek niet voldoet aan de voorwaarden zoals in deze woonvisie gesteld:
    - *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
    - *"De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen"*; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
    - *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.
    - *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.

3. Naast de woonvisie 2017-2022 schetst ook het in 2016 aangenomen bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf het beeld van een gemeentelijk beleid waarbij het herbestemmen van grond, in het buitengebied, met een agrarisch bestemming, voor woningbouw op zijn minst wordt ontmoedigd of eigenlijk geen onderdeel van de plannen is. Er wordt letterlijk geschreven: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen".*
   Het nog maar een jaar oude bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf en de slechts 2 maanden oude woonvisie 2017-2022 geven daarmee een volledig ander beeld dan het nu gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek. Er is daarmee, ons inziens, sprake van willekeurig en inconsequent beleid of het niet volgen van het eigen beleid, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt onderbouwd. Bewoners moeten kunnen vertrouwen op de zorgvuldigheid van het gemeentelijk beleid, waarbij voorgestelde aanpassingen niet slechts een reactie kunnen of mogen zijn op een individueel initiatief.
   Overigens wordt in de woonvisie 2017-2022 geadviseerd om een concrete vertaalslag te maken van de woonvisie naar de dorpen, wijken en gebieden. Door nu in dit ontwerpbestemmingsplan ad-hoc een agrarisch perceel aan te wijzen voor woningbouw is geen sprake van het uitrollen van een visie, waar bewoners rekening mee kunnen houden, maar van willekeur. Het had getuigd van goed bestuur als eerst de vertaalslag van de woonvisie naar Donkerbroek was gemaakt alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wij verzoeken u dan ook dit alsnog eerst te doen alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.
4. In de woonvisie 2017-2022 wordt concreet de woningbehoefte voor Donkerbroek beschreven. In totaal 15 woningen, met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. In de wetenschap dat de gemeente Ooststellingwerf sinds eind 2016 kavels voor in totaal een 11-tal woningen te koop heeft binnen de bebouwde kom van Donkerbroek en er inmiddels ook 8-tal appartementen worden gebouwd binnen dezelfde bebouwde kom, wordt ruimschoots aan deze woningbehoefte voldaan. Daarmee is er geen enkele noodzaak voor aanvullende uitbreiding van het aantal woningen in en rond Donkerbroek. Zeker niet in het (op basis van de kavelgrootte) beoogde prijssegment. Hiermee is er geen basis voor het herbestemmen van het in het plan genoemde perceel.
5. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er "geen sprake is van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft". Dit is pertinent onjuist. Op dit moment zijn aan de westzijde van Donkerbroek nog minimaal 6 kavels te koop (de website spreekt over 11 en de verkoopbrochure over 6 nog beschikbare kavels". Aangezien deze kavels al meer dan 10 maanden te koop staan is er zeker sprake van concurrentie. (zie:
   https://www.ooststellingwerf.nl/inwoners/bouwkavels_41876/item/bouwkavels-in-donkerbroek-west_15301.html

Ad 4 Geschaad in belang:

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet u nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dat is ook van belang voor eventuele directe of indirecte planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Ons uitzicht vanuit onze eigen woning wordt belemmerd wat ten koste gaat van het woongenot en onze woning bij verkoop minder aantrekkelijk maakt, wat tot lagere verkoopwaarde leidt.

Was hier nu sprake van het invullen van een algemeen belang, bijvoorbeeld een tekort aan woningbouwlocaties, dan is een afweging tegen ons individuele belang begrijpelijk. Echter, zoals onder ad 3 is beschreven, dient dit ontwerpbestemmingsplan geen enkel algemeen belang, slechts het individuele belang van initiatiefnemer. Een zorgvuldige afweging van belangen van alle betrokkenen (lees omwonenden) met een inventarisatie van de mogelijke planschade is dan op zijn minst op zijn plaats. Ons inziens heeft deze afweging niet plaatsgevonden.

Ad 5 Onduidelijkheid en misleiding:

Op diverse wijzen is er sprake van onduidelijkheid of misleidende beeldvorming tussen de tekening, bijlage 7 van het plan, en de regels zoals beschreven in het plan.

- Op de tekening is te zien dat er tussen de woningen een ruimte vrij moet blijven voor doorkijk; er moet sprake zijn van een gazon. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit echter op geen enkele wijze ook gegarandeerd; er wordt zelfs geen poging ondernomen. Volgens de regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd of hoog opgaande beplanting worden aangelegd. Het aanbrengen van lage beplanting mag wel. In de praktijk wordt hier doorgaans beplanting onder verstaan tot 5 meter hoog. Ook mogen er schuttingen worden gebouwd tot 2 meter hoog. Dit maakt duidelijk dat de doorkijk op geen enkele wijze wordt gegarandeerd. Wij ervaren deze tekening dan ook als misleidend.
- In de bouwregels, 3.2 ad b, wordt verwezen naar de specifieke bouw aanduiding "zichtlijn". Deze komt in de tekening niet voor.
- In de bouwregels, 3.2 ad e, wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Echter de tekening geeft nu al een tweetal rijen fruitbomen aan, langs de erfscheiding en voor de voorgevel welke zeker hoger zullen worden dan 1 meter. Ook hier is de informatie over de vrije doorkijk dus misleidend.
- De vereiste 3,10 meter brede sloot/waterbuffer is in het geheel niet in de tekening opgenomen. Op de plaats van de sloot/waterbuffer staan nu fruitbomen getekend.

Ad 6 Nieuwe landschapsvreemde elementen.

- In het voorliggende plan ligt de opdracht tot de aanleg van een waterbuffer. In de toelichting staat dat deze wordt gerealiseerd door het graven van een sloot tussen de woningen en de openbare weg. Volgens berekening moet deze een minimale waterbreedte hebben van 3,1 m. En daarmee wordt een landschapselement toegevoegd dat in dit gebied nergens voor komt. Bij de bestaande 'burgerwoningen' is niet eens sprake van een greppel, bij een aantal boerderijen is een smal slootje aanwezig. Een nieuw aan te leggen sloot van deze breedte tast het karakter van het landschap ter plaatse aan. Naar ons idee hoort de waterbuffer buiten het zicht vanaf de openbare weg te liggen.
- Een ander kenmerk van het landschap ter plekke is dat woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Aan weerszijden van een woning is in vrijwel alle gevallen sprake van een vrije ruimte tot de perceelgrens. Tegen deze achtergrond begrijpen we niet waarom bij de omgevingsvergunning vrijstelling verleend kan worden tot het bouwen op de perceelgrens (regel 3.3)

Ad 7 Conclusie.

Geachte leden van de raad. Uit voorgaande zal u duidelijk geworden zijn dat we het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijk ordening vinden en bovendien in strijd met uw eigen beleid (woonvisie 2017-2022) en de wet (met name het motiveringsbeginsel).

Wij verzoeken u dan ook dringend het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg Donkerbroek terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de gepubliceerde woonvisie 2017-2022 naar Donkerbroek op te stellen alvorens opnieuw te toetsen of er noodzaak is voor onderhavig plan.

Met hoogachting,

5

Gemeente Ooststellingwerf
Afd/Cluster:
Ingek: 06 SEP. 2017
Nummer
Bijlage(n):

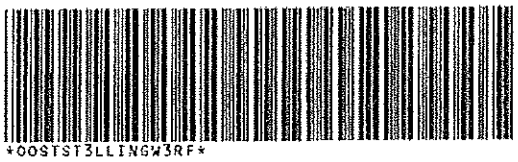
Gemeenteraad Ooststellingwerf

Postbus 38

8430 AA Oosterwolde

Donkerbroek, 31 augustus 2017

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek
Herenweg 122-124



Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek, met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHerenweg-ON01, willen we u de volgende zienswijze voorleggen. Onze bezwaren richten zich op:

1 Het motiveringsbeginsel. De motivering van dit plan is onjuist. Daarmee ontbreekt een basis voor dit bestemmingsplan.
2 Dubbeltelregeling. Waarom kan een gemeente wel twee keer iets regelen en de burger niet.
3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid. Er wordt niet voldaan aan beleid dat vastgesteld is door uw raad.
4 Wij worden geschaad in ons belang waar geen algemeen belang wordt behartigd.
5 De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend of op zijn minst onduidelijk.
6 Het aanbrengen van landschapsvreemde elementen.
7 Conclusie.

Deze bezwaren willen we hieronder nader toelichten:

Ad 1Het motiveringsbeginsel.

In de wet is vastgelegd dat een gemeente onderzoek moet doen naar alle in het geding zijnde aspecten. Op die manier is het voor eenieder mogelijk om te weten wat de motivering van het handelen van de gemeente is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een open plek opgevuld kan worden. Hierbij wordt aangedragen dat ter plekke sprake is van een zogenaamde woudontginning. Op de hogere delen van de dekzandrug zou een weg zijn aangelegd van waaruit een opstrekkende verkaveling is ontwikkeld.

Het klopt dat deze zienswijze opgeld deed in de jaren zeventig; met name een onderzoeker van Wageningen, de heer Bijhouwer, heeft deze ontstaansgeschiedenis geopperd. De jaren zeventig van de vorige eeuw kunnen gezien worden als het begin van onderzoek naar het ontstaan van het landschap in Nederland. Met de toen nog beperkte kennis leek dit een plausibel verhaal. Immers er is sprake van een dekzandrug en er is sprake van een opstrekkende verkaveling.

Echter, nader onderzoek heeft inmiddels onomstotelijk aangetoond dat deze hypothese niet meer houdbaar is. Duidelijk is geworden dat in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 11.000 jaar geleden, er in eerste instantie sprake was van een dekzandrug met het zand aan de oppervlakte. In de periode daarna veranderde er veel voor Nederland. Na enkele duizenden jaren waren de ijskappen van de polen gesmolten en werd de stand van het water in de zeeën tientallen meters hoger. De

aanvankelijk droogstaande Noordzee vulde zich met water en het Kanaal brak door. Tot die tijd zat Engeland vast aan het vaste land van Europa. Met het doorbreken van het Kanaal kwam een zandstroom op gang die voor de kust van Nederland een duinenrij vormde. Tezamen met de veel hogere stand van het zeewater, leidde dit ertoe dat dat de afwatering van het land naar zee sterk stagneerde. Het gevolg was een sterke veengroei, in eerste instantie in de beekdalen (in dit geval de Tjonger) maar later ging deze veengroei over in hoogveenvorming op de dekzandruggen. Ter plekke van de huidige Herenweg moet een pakket veen gelegen hebben van minstens vier tot acht meter hoog. Deze zienswijze op de ontstaanswijze van het landschap ter plekke is op indrukwekkende wijze beschreven in de dissertatie van Theo Spek in het jaar 2004: 'het Drentse esdorpenlandschap'. Anders dan Bijhouwer heeft Spek gebruik gemaakt van interdisciplinair onderzoek waarin bodemkundig, geologisch, geomorfologisch, archeologisch en ook palynologisch onderzoek is samengebracht tot een samenhangend synthese. Voor een min of meer vergelijkbaar gebied in noordelijke delen van Friesland heeft Jeroen Zomer in het jaar 2016 een vergelijkbaar onderzoek gedaan; ook dit is een dissertatie. Dat deze zienswijze inmiddels ook door Wageningen wordt erkend moge blijken uit een review-onderzoek naar de "landschappen van Nederland' door de Wageningse onderzoekers Jongmans/vaBerg/Sonneveld/Peek/van der Berg van Saparoea; dit tweedelig boekwerk, dat erkend wordt als een goede samenvatting van de huidige kennis van landschappen in Nederland, onderschrijft de zienswijze van Spek en anderen.

Met deze kennis is duidelijk dat het in de middeleeuwen niet mogelijk is geweest om een weg aan te leggen op een dekzandrug; deze was simpelweg onbegaanbaar door het metersdikke hoogveenpakket. De ontginning is gestart vanaf het water, in dit geval de Tjonger. Vanaf de Tjonger werden kavels uitgegeven door de bisschop of een landheer aan boeren. Vanaf het water ging men het land ontginnen door het veen ter plekke te ontwateren. Het veen ter plekke droogde uit en was een goede voedingsbodem voor gewassen met onder andere granen. Door de drooglegging en door het ploegen oxideerde het veen en daalde het oppervlak. Deze daling ging door tot vlak boven de grondwaterstand; vanaf dat moment was agrarisch gebruik niet meer mogelijk. Dit werd opgelost door verder vanaf de rivier door te gaan met een nieuw stuk veen te ontwateren. Langzaam schoof de bebouwing daarmee steeds verder op in noordelijk richting. Daar waar aanvankelijk in het beekdal nog sprake was van een venige bodem, kwam op de dekzandrug zand onder het veen vandaan. Dit bleek een goede basis om zich permanent te vestigen. Omdat niet elke boer op dat moment even ver de dekzandrug op was gegaan, is een weg als verbinding tussen de verschillende boerderijen, niet recht. Dit is anders dan in de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over rechte wegen. Wie ter plekke gaat kijken zal ervaren dat de hele Herenweg wel rechtere delen kent, maar vooral kronkelig is. Ook zal de waarnemer dan zien dat een aantal boerderijen zo ver achter is gebleven dat ze 'achter' het lint liggen; ook een aantal ligt juist al 'verder'.

Voorgaande ontginningswijze brengt met zich mee dat per opstrekkende kavel in principe maar 1 bebouwing voor komt. Dit kan zijn aan de zuidzijde van de weg, het kan ook aan de noordzijde van de Herenweg zijn. En als je met deze kennis kijkt langs de Herenweg, kan ook waargenomen worden dat er in principe overal 1 boerderij per opstrekkende kavel aanwezig is. Aan de overkant van de weg is dan geen bebouwing aanwezig. In de huidige situatie komt het met name aan dit deel van de Herenweg ook een aantal woningen voor. Deze zijn gebouwd voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijk Ordening in het jaar 1965. Vanaf dat moment is gedacht in termen als bebouwde kom en buitengebied. En in het buitengebied werd woningbouw niet langer toegestaan; het buitengebied was het domein van de agrariërs die niet gehinderd moesten worden door toenemende woonbebouwing.

Met voorgaande kan vastgesteld worden dat de analyse van het landschap ter plekke berust op volstrekt verouderde inzichten. Daar waar in de toelichting geschreven wordt over het opvullen van lintbebouwing, is in het licht van voorgaande analyse van het landschap sprake van het teniet doen van de karakteristieke openheid tegenover een boerderij plek. In dit geval is het een open plek die letterlijk tegenover een boerenbedrijf ligt. Hiermee is het plan ook strijdig met het provinciale beleid dat er vanuit gaat dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Het tegendeel is

waar, de ruimtelijke karakteristiek wordt juist vernietigd. En daarmee is het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening met voeten getreden.

Ad 2 Dubbeltelregeling.

Elk bestemmingsplan kent een dubbeltelregeling. Iets wat al een keer is vergeven, kan niet nog een keer worden vergeven. Anders raakt het einde zoek. Ook het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbeltelregeling.

Deze dubbeltelregeling lijkt nu echter voor uw gemeenteraad niet te gelden. Toen in de jaren tachtig van de vorige eeuw, de eigenaar van de grond tussen de bebouwde kom-grens en de woning Herenweg 115 een tweetal woningen wilde bouwen, werd dit door de gemeente afgewezen. Juist de doorkijk naar het achterliggende land werd als karakteristiek aangemerkt en mocht niet verloren gaan. Een aantal jaren later is toch woningbouw gerealiseerd; het motief was toen het afronden van het dorp.

Nu wordt het voorliggende plan opnieuw gemotiveerd als afronden van het dorp. Voorgaande maakt niet alleen duidelijk dat uw raad een zig-zag beleid voert (eerst moet een doorkijk juist blijven, later wordt het een afronding), maar er is ook sprake van het overtreden van de dubbeltelbepaling. Iets wat elke inwoner niet mag, lijkt de gemeente wel te mogen. Dit klemt temeer omdat de analyse van het landschap berust op volstrekt achterhaalde theorieën.

Ad 3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid, waaronder woonvisie 2017-2022

1. In het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek wordt verwezen naar de structuurvisie 2010-2020-2030 en het woonplan 2011-2020. Echter in 2014 is het voornoemde woonplan geëvalueerd, en sindsdien is er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze is in mei 2017 gepubliceerd als woonvisie 2017-2022. Het ontwerp bestemmingsplan had dan ook aan de thans geldende visie en de daarin vermelde uitgangspunten moeten voldoen. De 4 in het ontwerpbestemmingsplan benoemde toetsingscriteria zijn dan ook niet van toepassing.
2. Enkele citaten uit deze woonvisie 2017-2022 maken duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek niet voldoet aan de voorwaarden zoals in deze woonvisie gesteld:
    - *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
    - *"De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen"*; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
    - *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.
    - *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.
3. Naast de woonvisie 2017-2022 schetst ook het in 2016 aangenomen bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf het beeld van een gemeentelijk beleid waarbij het herbestemmen van grond, in het buitengebied, met een agrarisch bestemming, voor woningbouw op zijn minst wordt ontmoedigd of eigenlijk geen onderdeel van de plannen is. Er wordt letterlijk geschreven: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen"*.

Het nog maar een jaar oude bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf en de slechts 2 maanden oude woonvisie 2017-2022 geven daarmee een volledig ander beeld dan het nu gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek. Er is daarmee, ons inziens, sprake van willekeurig en inconsequent beleid of het niet volgen van het eigen beleid, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt onderbouwd. Bewoners moeten kunnen vertrouwen op de zorgvuldigheid van het gemeentelijk beleid, waarbij voorgestelde aanpassingen niet slechts een reactie kunnen of mogen zijn op een individueel initiatief. Overigens wordt in de woonvisie 2017-2022 geadviseerd om een concrete vertaalslag te maken van de woonvisie naar de dorpen, wijken en gebieden. Door nu in dit ontwerpbestemmingsplan ad-hoc een agrarisch perceel aan te wijzen voor woningbouw is geen sprake van het uitrollen van een visie, waar bewoners rekening mee kunnen houden, maar van willekeur. Het had getuigd van goed bestuur als eerst de vertaalslag van de woonvisie naar Donkerbroek was gemaakt alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wij verzoeken u dan ook dit alsnog eerst te doen alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

4. In de woonvisie 2017-2022 wordt concreet de woningbehoefte voor Donkerbroek beschreven. In totaal 15 woningen, met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. In de wetenschap dat de gemeente Ooststellingwerf sinds eind 2016 kavels voor in totaal een 11-tal woningen te koop heeft binnen de bebouwde kom van Donkerbroek en er inmiddels ook 8-tal appartementen worden gebouwd binnen dezelfde bebouwde kom, wordt ruimschoots aan deze woningbehoefte voldaan. Daarmee is er geen enkele noodzaak voor aanvullende uitbreiding van het aantal woningen in en rond Donkerbroek. Zeker niet in het (op basis van de kavelgrootte) beoogde prijssegment. Hiermee is er geen basis voor het herbestemmen van het in het plan genoemde perceel.
5. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er "geen sprake is van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft". Dit is pertinent onjuist. Op dit moment zijn aan de westzijde van Donkerbroek nog minimaal 6 kavels te koop (de website spreekt over 11 en de verkoopbrochure over 6 nog beschikbare kavels". Aangezien deze kavels al meer dan 10 maanden te koop staan is er zeker sprake van concurrentie. (zie: https://www.ooststellingwerf.nl/inwoners/bouwkavels_41876/item/bouwkavels-in-donkerbroek-west_15301.html

Ad 4 Geschaad in belang:

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet u nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dat is ook van belang voor eventuele directe of indirecte planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Ons uitzicht vanuit onze eigen woning wordt belemmerd wat ten koste gaat van het woongenot en onze woning bij verkoop minder aantrekkelijk maakt, wat tot lagere verkoopwaarde leidt.

Was hier nu sprake van het invullen van een algemeen belang, bijvoorbeeld een tekort aan woningbouwlocaties, dan is een afweging tegen ons individuele belang begrijpelijk. Echter, zoals onder ad 3 is beschreven, dient dit ontwerpbestemmingsplan geen enkel algemeen belang, slechts het individuele belang van initiatiefnemer. Een zorgvuldige afweging van belangen van alle betrokkenen (lees omwonenden) met een inventarisatie van de mogelijke planschade is dan op zijn minst op zijn plaats. Ons inziens heeft deze afweging niet plaatsgevonden.

Ad 5 Onduidelijkheid en misleiding:

Op diverse wijzen is er sprake van onduidelijkheid of misleidende beeldvorming tussen de tekening, bijlage 7 van het plan, en de regels zoals beschreven in het plan.

- Op de tekening is te zien dat er tussen de woningen een ruimte vrij moet blijven voor doorkijk; er moet sprake zijn van een gazon. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit echter op geen enkele wijze ook gegarandeerd; er wordt zelfs geen poging ondernomen. Volgens de regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd of hoog opgaande beplanting worden aangelegd. Het aanbrengen van lage beplanting mag wel. In de praktijk wordt hier doorgaans beplanting onder verstaan tot 5 meter hoog. Ook mogen er schuttingen worden gebouwd tot 2 meter hoog. Dit maakt duidelijk dat de doorkijk op geen enkele wijze wordt gegarandeerd. Wij ervaren deze tekening dan ook als misleidend.
- In de bouwregels, 3.2 ad b, wordt verwezen naar de specifieke bouw aanduiding "zichtlijn". Deze komt in de tekening niet voor.
- In de bouwregels, 3.2 ad e, wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Echter de tekening geeft nu al een tweetal rijen fruitbomen aan, langs de erfscheiding en voor de voorgevel welke zeker hoger zullen worden dan 1 meter. Ook hier is de informatie over de vrije doorkijk dus misleidend.
- De vereiste 3,10 meter brede sloot/waterbuffer is in het geheel niet in de tekening opgenomen. Op de plaats van de sloot/waterbuffer staan nu fruitbomen getekend.

Ad 6 Nieuwe landschapsvreemde elementen.

- In het voorliggende plan ligt de opdracht tot de aanleg van een waterbuffer. In de toelichting staat dat deze wordt gerealiseerd door het graven van een sloot tussen de woningen en de openbare weg. Volgens berekening moet deze een minimale waterbreedte hebben van 3,1 m. En daarmee wordt een landschapselement toegevoegd dat in dit gebied nergens voor komt. Bij de bestaande 'burgerwoningen' is niet eens sprake van een greppel, bij een aantal boerderijen is een smal slootje aanwezig. Een nieuw aan te leggen sloot van deze breedte tast het karakter van het landschap ter plaatse aan. Naar ons idee hoort de waterbuffer buiten het zicht vanaf de openbare weg te liggen.
- Een ander kenmerk van het landschap ter plekke is dat woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Aan weerszijden van een woning is in vrijwel alle gevallen sprake van een vrije ruimte tot de perceelgrens. Tegen deze achtergrond begrijpen we niet waarom bij de omgevingsvergunning vrijstelling verleend kan worden tot het bouwen op de perceelgrens (regel 3.3)

Ad 7 Conclusie.

Geachte leden van de raad. Uit voorgaande zal u duidelijk geworden zijn dat we het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijk ordening vinden en bovendien in strijd met uw eigen beleid (woonvisie 2017-2022) en de wet (met name het motiveringsbeginsel).

Wij verzoeken u dan ook dringend het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg Donkerbroek terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de gepubliceerde woonvisie 2017-2022 naar Donkerbroek op te stellen alvorens opnieuw te toetsen of er noodzaak is voor onderhavig plan.

Met hoogachting,

OOSTSTELLINGWERF

Gemeenteraad Ooststellingwerf

Postbus 38

8430 AA Oosterwolde

6

Gemeente Ooststellingwerf
Cluster:

Ingek: 30 AUG. 2017

Nummer:

Bijlage(n):

Donkerbroek, 31 augustus 2017

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek
Herenweg 122-124

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek, met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHerenweg-ON01, willen we u de volgende zienswijze voorleggen. Onze bezwaren richten zich op:

1 Het motiveringsbeginsel. De motivering van dit plan is onjuist. Daarmee ontbreekt een basis voor dit bestemmingsplan.
2 Dubbeltelregeling. Waarom kan een gemeente wel twee keer iets regelen en de burger niet.
3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid. Er wordt niet voldaan aan beleid dat vastgesteld is door uw raad.
4 Wij worden geschaad in ons belang waar geen algemeen belang wordt behartigd.
5 De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend of op zijn minst onduidelijk.
6 Het aanbrengen van landschapsvreemde elementen.
7 Conclusie.

Deze bezwaren willen we hieronder nader toelichten:

Ad 1Het motiveringsbeginsel.

In de wet is vastgelegd dat een gemeente onderzoek moet doen naar alle in het geding zijnde aspecten. Op die manier is het voor eenieder mogelijk om te weten wat de motivering van het handelen van de gemeente is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een open plek opgevuld kan worden. Hierbij wordt aangedragen dat ter plekke sprake is van een zogenaamde woudontginning. Op de hogere delen van de dekzandrug zou een weg zijn aangelegd van waaruit een opstrekkende verkaveling is ontwikkeld.

Het klopt dat deze zienswijze opgeld deed in de jaren zeventig; met name een onderzoeker van Wageningen, de heer Bijhouwer, heeft deze ontstaansgeschiedenis geopperd. De jaren zeventig van de vorige eeuw kunnen gezien worden als het begin van onderzoek naar het ontstaan van het landschap in Nederland. Met de toen nog beperkte kennis leek dit een plausibel verhaal. Immers er is sprake van een dekzandrug en er is sprake van een opstrekkende verkaveling.

Echter, nader onderzoek heeft inmiddels onomstotelijk aangetoond dat deze hypothese niet meer houdbaar is. Duidelijk is geworden dat in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 11.000 jaar geleden, er in eerste instantie sprake was van een dekzandrug met het zand aan de oppervlakte. In de periode daarna veranderde er veel voor Nederland. Na enkele duizenden jaren waren de ijskappen van de polen gesmolten en werd de stand van het water in de zeeën tientallen meters hoger. De

aanvankelijk droogstaande Noordzee vulde zich met water en het Kanaal brak door. Tot die tijd zat Engeland vast aan het vaste land van Europa. Met het doorbreken van het Kanaal kwam een zandstroom op gang die voor de kust van Nederland een duinenrij vormde. Tezamen met de veel hogere stand van het zeewater, leidde dit ertoe dat dat de afwatering van het land naar zee sterk stagneerde. Het gevolg was een sterke veengroei, in eerste instantie in de beekdalen (in dit geval de Tjonger) maar later ging deze veengroei over in hoogveenvorming op de dekzandruggen. Ter plekke van de huidige Herenweg moet een pakket veen gelegen hebben van minstens vier tot acht meter hoog. Deze zienswijze op de ontstaanswijze van het landschap ter plekke is op indrukwekkende wijze beschreven in de dissertatie van Theo Spek in het jaar 2004: 'het Drentse esdorpenlandschap'. Anders dan Bijhouwer heeft Spek gebruik gemaakt van interdisciplinair onderzoek waarin bodemkundig, geologisch, geomorfologisch, archeologisch en ook palynologisch onderzoek is samengebracht tot een samenhangend synthese. Voor een min of meer vergelijkbaar gebied in noordelijke delen van Friesland heeft Jeroen Zomer in het jaar 2016 een vergelijkbaar onderzoek gedaan; ook dit is een dissertatie. Dat deze zienswijze inmiddels ook door Wageningen wordt erkend moge blijken uit een review-onderzoek naar de "landschappen van Nederland' door de Wageningse onderzoekers Jongmans/vaBerg/Sonneveld/Peek/van der Berg van Saparoea; dit tweedelig boekwerk, dat erkend wordt als een goede samenvatting van de huidige kennis van landschappen in Nederland, onderschrijft de zienswijze van Spek en anderen.

Met deze kennis is duidelijk dat het in de middeleeuwen niet mogelijk is geweest om een weg aan te leggen op een dekzandrug; deze was simpelweg onbegaanbaar door het metersdikke hoogveenpakket. De ontginning is gestart vanaf het water, in dit geval de Tjonger. Vanaf de Tjonger werden kavels uitgegeven door de bisschop of een landheer aan boeren. Vanaf het water ging men het land ontginnen door het veen ter plekke te ontwateren. Het veen ter plekke droogde uit en was een goede voedingsbodem voor gewassen met onder andere granen. Door de drooglegging en door het ploegen oxideerde het veen en daalde het oppervlak. Deze daling ging door tot vlak boven de grondwaterstand; vanaf dat moment was agrarisch gebruik niet meer mogelijk. Dit werd opgelost door verder vanaf de rivier door te gaan met een nieuw stuk veen te ontwateren. Langzaam schoof de bebouwing daarmee steeds verder op in noordelijk richting. Daar waar aanvankelijk in het beekdal nog sprake was van een venige bodem, kwam op de dekzandrug zand onder het veen vandaan. Dit bleek een goede basis om zich permanent te vestigen. Omdat niet elke boer op dat moment even ver de dekzandrug op was gegaan, is een weg als verbinding tussen de verschillende boerderijen, niet recht. Dit is anders dan in de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over rechte wegen. Wie ter plekke gaat kijken zal ervaren dat de hele Herenweg wel rechtere delen kent, maar vooral kronkelig is. Ook zal de waarnemer dan zien dat een aantal boerderijen zo ver achter is gebleven dat ze 'achter' het lint liggen; ook een aantal ligt juist al 'verder'.

Voorgaande ontginningswijze brengt met zich mee dat per opstrekkende kavel in principe maar 1 bebouwing voor komt. Dit kan zijn aan de zuidzijde van de weg, het kan ook aan de noordzijde van de Herenweg zijn. En als je met deze kennis kijkt langs de Herenweg, kan ook waargenomen worden dat er in principe overal 1 boerderij per opstrekkende kavel aanwezig is. Aan de overkant van de weg is dan geen bebouwing aanwezig. In de huidige situatie komt het met name aan dit deel van de Herenweg ook een aantal woningen voor. Deze zijn gebouwd voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijk Ordening in het jaar 1965. Vanaf dat moment is gedacht in termen als bebouwde kom en buitengebied. En in het buitengebied werd woningbouw niet langer toegestaan; het buitengebied was het domein van de agrariërs die niet gehinderd moesten worden door toenemende woonbebouwing.

Met voorgaande kan vastgesteld worden dat de analyse van het landschap ter plekke berust op volstrekt verouderde inzichten. Daar waar in de toelichting geschreven wordt over het opvullen van lintbebouwing, is in het licht van voorgaande analyse van het landschap sprake van het teniet doen van de karakteristieke openheid tegenover een boerderij plek. In dit geval is het een open plek die letterlijk tegenover een boerenbedrijf ligt. Hiermee is het plan ook strijdig met het provinciale beleid dat er vanuit gaat dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Het tegendeel is

waar, de ruimtelijke karakteristiek wordt juist vernietigd. En daarmee is het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening met voeten getreden.

Ad 2 Dubbeltelregeling.

Elk bestemmingsplan kent een dubbeltelregeling. Iets wat al een keer is vergeven, kan niet nog een keer worden vergeven. Anders raakt het einde zoek. Ook het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbeltelregeling.

Deze dubbeltelregeling lijkt nu echter voor uw gemeenteraad niet te gelden. Toen in de jaren tachtig van de vorige eeuw, de eigenaar van de grond tussen de bebouwde kom-grens en de woning Herenweg 115 een tweetal woningen wilde bouwen, werd dit door de gemeente afgewezen. Juist de doorkijk naar het achterliggende land werd als karakteristiek aangemerkt en mocht niet verloren gaan. Een aantal jaren later is toch woningbouw gerealiseerd; het motief was toen het afronden van het dorp.

Nu wordt het voorliggende plan opnieuw gemotiveerd als afronden van het dorp. Voorgaande maakt niet alleen duidelijk dat uw raad een zig-zag beleid voert (eerst moet een doorkijk juist blijven, later wordt het een afronding), maar er is ook sprake van het overtreden van de dubbeltelbepaling. Iets wat elke inwoner niet mag, lijkt de gemeente wel te mogen. Dit klemt temeer omdat de analyse van het landschap berust op volstrekt achterhaalde theorieën.

Ad 3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid, waaronder woonvisie 2017-2022

1. In het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek wordt verwezen naar de structuurvisie 2010-2020-2030 en het woonplan 2011-2020. Echter in 2014 is het voornoemde woonplan geëvalueerd, en sindsdien is er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze is in mei 2017 gepubliceerd als woonvisie 2017-2022. Het ontwerp bestemmingsplan had dan ook aan de thans geldende visie en de daarin vermelde uitgangspunten moeten voldoen. De 4 in het ontwerpbestemmingsplan benoemde toetsingscriteria zijn dan ook niet van toepassing.
2. Enkele citaten uit deze woonvisie 2017-2022 maken duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek niet voldoet aan de voorwaarden zoals in deze woonvisie gesteld:
    - *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
    - *"De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen"*; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
    - *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.
    - *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.
3. Naast de woonvisie 2017-2022 schetst ook het in 2016 aangenomen bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf het beeld van een gemeentelijk beleid waarbij het herbestemmen van grond, in het buitengebied, met een agrarisch bestemming, voor woningbouw op zijn minst wordt ontmoedigd of eigenlijk geen onderdeel van de plannen is. Er wordt letterlijk geschreven: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen"*.

Het nog maar een jaar oude bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf en de slechts 2 maanden oude woonvisie 2017-2022 geven daarmee een volledig ander beeld dan het nu gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek. Er is daarmee, ons inziens, sprake van willekeurig en inconsequent beleid of het niet volgen van het eigen beleid, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt onderbouwd. Bewoners moeten kunnen vertrouwen op de zorgvuldigheid van het gemeentelijk beleid, waarbij voorgestelde aanpassingen niet slechts een reactie kunnen of mogen zijn op een individueel initiatief. Overigens wordt in de woonvisie 2017-2022 geadviseerd om een concrete vertaalslag te maken van de woonvisie naar de dorpen, wijken en gebieden. Door nu in dit ontwerpbestemmingsplan ad-hoc een agrarisch perceel aan te wijzen voor woningbouw is geen sprake van het uitrollen van een visie, waar bewoners rekening mee kunnen houden, maar van willekeur. Het had getuigd van goed bestuur als eerst de vertaalslag van de woonvisie naar Donkerbroek was gemaakt alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wij verzoeken u dan ook dit alsnog eerst te doen alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

4. In de woonvisie 2017-2022 wordt concreet de woningbehoefte voor Donkerbroek beschreven. In totaal 15 woningen, met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. In de wetenschap dat de gemeente Ooststellingwerf sinds eind 2016 kavels voor in totaal een 11-tal woningen te koop heeft binnen de bebouwde kom van Donkerbroek en er inmiddels ook 8-tal appartementen worden gebouwd binnen dezelfde bebouwde kom, wordt ruimschoots aan deze woningbehoefte voldaan. Daarmee is er geen enkele noodzaak voor aanvullende uitbreiding van het aantal woningen in en rond Donkerbroek. Zeker niet in het (op basis van de kavelgrootte) beoogde prijssegment. Hiermee is er geen basis voor het herbestemmen van het in het plan genoemde perceel.
5. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er "geen sprake is van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft". Dit is pertinent onjuist. Op dit moment zijn aan de westzijde van Donkerbroek nog minimaal 6 kavels te koop (de website spreekt over 11 en de verkoopbrochure over 6 nog beschikbare kavels". Aangezien deze kavels al meer dan 10 maanden te koop staan is er zeker sprake van concurrentie. (zie: https://www.ooststellingwerf.nl/inwoners/bouwkavels_41876/item/bouwkavels-in-donkerbroek-west_15301.html

Ad 4 Geschaad in belang:

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet u nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dat is ook van belang voor eventuele directe of indirecte planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Ons uitzicht vanuit onze eigen woning wordt belemmerd wat ten koste gaat van het woongenot en onze woning bij verkoop minder aantrekkelijk maakt, wat tot lagere verkoopwaarde leidt.

Was hier nu sprake van het invullen van een algemeen belang, bijvoorbeeld een tekort aan woningbouwlocaties, dan is een afweging tegen ons individuele belang begrijpelijk. Echter, zoals onder ad 3 is beschreven, dient dit ontwerpbestemmingsplan geen enkel algemeen belang, slechts het individuele belang van initiatiefnemer. Een zorgvuldige afweging van belangen van alle betrokkenen (lees omwonenden) met een inventarisatie van de mogelijke planschade is dan op zijn minst op zijn plaats. Ons inziens heeft deze afweging niet plaatsgevonden.

Ad 5 Onduidelijkheid en misleiding:

Op diverse wijzen is er sprake van onduidelijkheid of misleidende beeldvorming tussen de tekening, bijlage 7 van het plan, en de regels zoals beschreven in het plan.

- Op de tekening is te zien dat er tussen de woningen een ruimte vrij moet blijven voor doorkijk; er moet sprake zijn van een gazon. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit echter op geen enkele wijze ook gegarandeerd; er wordt zelfs geen poging ondernomen. Volgens de regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd of hoog opgaande beplanting worden aangelegd. Het aanbrengen van lage beplanting mag wel. In de praktijk wordt hier doorgaans beplanting onder verstaan tot 5 meter hoog. Ook mogen er schuttingen worden gebouwd tot 2 meter hoog. Dit maakt duidelijk dat de doorkijk op geen enkele wijze wordt gegarandeerd. Wij ervaren deze tekening dan ook als misleidend.
- In de bouwregels, 3.2 ad b, wordt verwezen naar de specifieke bouw aanduiding "zichtlijn". Deze komt in de tekening niet voor.
- In de bouwregels, 3.2 ad e, wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Echter de tekening geeft nu al een tweetal rijen fruitbomen aan, langs de erfscheiding en voor de voorgevel welke zeker hoger zullen worden dan 1 meter. Ook hier is de informatie over de vrije doorkijk dus misleidend.
- De vereiste 3,10 meter brede sloot/waterbuffer is in het geheel niet in de tekening opgenomen. Op de plaats van de sloot/waterbuffer staan nu fruitbomen getekend.

Ad 6 Nieuwe landschapsvreemde elementen.

- In het voorliggende plan ligt de opdracht tot de aanleg van een waterbuffer. In de toelichting staat dat deze wordt gerealiseerd door het graven van een sloot tussen de woningen en de openbare weg. Volgens berekening moet deze een minimale waterbreedte hebben van 3,1 m. En daarmee wordt een landschapselement toegevoegd dat in dit gebied nergens voor komt. Bij de bestaande 'burgerwoningen' is niet eens sprake van een greppel, bij een aantal boerderijen is een smal slootje aanwezig. Een nieuw aan te leggen sloot van deze breedte tast het karakter van het landschap ter plaatse aan. Naar ons idee hoort de waterbuffer buiten het zicht vanaf de openbare weg te liggen.
- Een ander kenmerk van het landschap ter plekke is dat woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Aan weerszijden van een woning is in vrijwel alle gevallen sprake van een vrije ruimte tot de perceelgrens. Tegen deze achtergrond begrijpen we niet waarom bij de omgevingsvergunning vrijstelling verleend kan worden tot het bouwen op de perceelgrens (regel 3.3)

Ad 7 Conclusie.

Geachte leden van de raad. Uit voorgaande zal u duidelijk geworden zijn dat we het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijk ordening vinden en bovendien in strijd met uw eigen beleid (woonvisie 2017-2022) en de wet (met name het motiveringsbeginsel).

Wij verzoeken u dan ook dringend het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg Donkerbroek terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de gepubliceerde woonvisie 2017-2022 naar Donkerbroek op te stellen alvorens opnieuw te toetsen of er noodzaak is voor onderhavig plan.

Met hoogachting,

OOSTST3LLINGW3RF

Gemeenteraad Ooststellingwerf

Postbus 38

8430 AA Oosterwolde

7

lingwerf

Ingek: 30 AUG. 2017

Nummer:

Bijlage(n):

Donkerbroek, 31 augustus 2017

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek
Herenweg 122-124

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek, met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHerenweg-ON01, willen we u de volgende zienswijze voorleggen. Onze bezwaren richten zich op:

1 Het motiveringsbeginsel. De motivering van dit plan is onjuist. Daarmee ontbreekt een basis voor dit bestemmingsplan.
2 Dubbeltelregeling. Waarom kan een gemeente wel twee keer iets regelen en de burger niet.
3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid. Er wordt niet voldaan aan beleid dat vastgesteld is door uw raad.
4 Wij worden geschaad in ons belang waar geen algemeen belang wordt behartigd.
5 De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend of op zijn minst onduidelijk.
6 Het aanbrengen van landschapsvreemde elementen.
7 Conclusie.

Deze bezwaren willen we hieronder nader toelichten:

Ad 1Het motiveringsbeginsel.

In de wet is vastgelegd dat een gemeente onderzoek moet doen naar alle in het geding zijnde aspecten. Op die manier is het voor eenieder mogelijk om te weten wat de motivering van het handelen van de gemeente is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een open plek opgevuld kan worden. Hierbij wordt aangedragen dat ter plekke sprake is van een zogenaamde woudontginning. Op de hogere delen van de dekzandrug zou een weg zijn aangelegd van waaruit een opstrekkende verkaveling is ontwikkeld.

Het klopt dat deze zienswijze opgeld deed in de jaren zeventig; met name een onderzoeker van Wageningen, de heer Bijhouwer, heeft deze ontstaansgeschiedenis geopperd. De jaren zeventig van de vorige eeuw kunnen gezien worden als het begin van onderzoek naar het ontstaan van het landschap in Nederland. Met de toen nog beperkte kennis leek dit een plausibel verhaal. Immers er is sprake van een dekzandrug en er is sprake van een opstrekkende verkaveling.

Echter, nader onderzoek heeft inmiddels onomstotelijk aangetoond dat deze hypothese niet meer houdbaar is. Duidelijk is geworden dat in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 11.000 jaar geleden, er in eerste instantie sprake was van een dekzandrug met het zand aan de oppervlakte. In de periode daarna veranderde er veel voor Nederland. Na enkele duizenden jaren waren de ijskappen van de polen gesmolten en werd de stand van het water in de zeeën tientallen meters hoger. De

aanvankelijk droogstaande Noordzee vulde zich met water en het Kanaal brak door. Tot die tijd zat Engeland vast aan het vaste land van Europa. Met het doorbreken van het Kanaal kwam een zandstroom op gang die voor de kust van Nederland een duinenrij vormde. Tezamen met de veel hogere stand van het zeewater, leidde dit ertoe dat dat de afwatering van het land naar zee sterk stagneerde. Het gevolg was een sterke veengroei, in eerste instantie in de beekdalen (in dit geval de Tjonger) maar later ging deze veengroei over in hoogveenvorming op de dekzandruggen. Ter plekke van de huidige Herenweg moet een pakket veen gelegen hebben van minstens vier tot acht meter hoog. Deze zienswijze op de ontstaanswijze van het landschap ter plekke is op indrukwekkende wijze beschreven in de dissertatie van Theo Spek in het jaar 2004: 'het Drentse esdorpenlandschap'. Anders dan Bijhouwer heeft Spek gebruik gemaakt van interdisciplinair onderzoek waarin bodemkundig, geologisch, geomorfologisch, archeologisch en ook palynologisch onderzoek is samengebracht tot een samenhangend synthese. Voor een min of meer vergelijkbaar gebied in noordelijke delen van Friesland heeft Jeroen Zomer in het jaar 2016 een vergelijkbaar onderzoek gedaan; ook dit is een dissertatie. Dat deze zienswijze inmiddels ook door Wageningen wordt erkend moge blijken uit een review-onderzoek naar de "landschappen van Nederland' door de Wageningse onderzoekers Jongmans/vaBerg/Sonneveld/Peek/van der Berg van Saparoea; dit tweedelig boekwerk, dat erkend wordt als een goede samenvatting van de huidige kennis van landschappen in Nederland, onderschrijft de zienswijze van Spek en anderen.

Met deze kennis is duidelijk dat het in de middeleeuwen niet mogelijk is geweest om een weg aan te leggen op een dekzandrug; deze was simpelweg onbegaanbaar door het metersdikke hoogveenpakket. De ontginning is gestart vanaf het water, in dit geval de Tjonger. Vanaf de Tjonger werden kavels uitgegeven door de bisschop of een landheer aan boeren. Vanaf het water ging men het land ontginnen door het veen ter plekke te ontwateren. Het veen ter plekke droogde uit en was een goede voedingsbodem voor gewassen met onder andere granen. Door de drooglegging en door het ploegen oxideerde het veen en daalde het oppervlak. Deze daling ging door tot vlak boven de grondwaterstand; vanaf dat moment was agrarisch gebruik niet meer mogelijk. Dit werd opgelost door verder vanaf de rivier door te gaan met een nieuw stuk veen te ontwateren. Langzaam schoof de bebouwing daarmee steeds verder op in noordelijk richting. Daar waar aanvankelijk in het beekdal nog sprake was van een venige bodem, kwam op de dekzandrug zand onder het veen vandaan. Dit bleek een goede basis om zich permanent te vestigen. Omdat niet elke boer op dat moment even ver de dekzandrug op was gegaan, is een weg als verbinding tussen de verschillende boerderijen, niet recht. Dit is anders dan in de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over rechte wegen. Wie ter plekke gaat kijken zal ervaren dat de hele Herenweg wel rechtere delen kent, maar vooral kronkelig is. Ook zal de waarnemer dan zien dat een aantal boerderijen zo ver achter is gebleven dat ze 'achter' het lint liggen; ook een aantal ligt juist al 'verder'.

Voorgaande ontginningswijze brengt met zich mee dat per opstrekkende kavel in principe maar 1 bebouwing voor komt. Dit kan zijn aan de zuidzijde van de weg, het kan ook aan de noordzijde van de Herenweg zijn. En als je met deze kennis kijkt langs de Herenweg, kan ook waargenomen worden dat er in principe overal 1 boerderij per opstrekkende kavel aanwezig is. Aan de overkant van de weg is dan geen bebouwing aanwezig. In de huidige situatie komt het met name aan dit deel van de Herenweg ook een aantal woningen voor. Deze zijn gebouwd voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijk Ordening in het jaar 1965. Vanaf dat moment is gedacht in termen als bebouwde kom en buitengebied. En in het buitengebied werd woningbouw niet langer toegestaan; het buitengebied was het domein van de agrariërs die niet gehinderd moesten worden door toenemende woonbebouwing.

Met voorgaande kan vastgesteld worden dat de analyse van het landschap ter plekke berust op volstrekt verouderde inzichten. Daar waar in de toelichting geschreven wordt over het opvullen van lintbebouwing, is in het licht van voorgaande analyse van het landschap sprake van het teniet doen van de karakteristieke openheid tegenover een boerderij plek. In dit geval is het een open plek die letterlijk tegenover een boerenbedrijf ligt. Hiermee is het plan ook strijdig met het provinciale beleid dat er vanuit gaat dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Het tegendeel is

waar, de ruimtelijke karakteristiek wordt juist vernietigd. En daarmee is het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening met voeten getreden.

Ad 2 Dubbeltelregeling.

Elk bestemmingsplan kent een dubbeltelregeling. Iets wat al een keer is vergeven, kan niet nog een keer worden vergeven. Anders raakt het einde zoek. Ook het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbeltelregeling.

Deze dubbeltelregeling lijkt nu echter voor uw gemeenteraad niet te gelden. Toen in de jaren tachtig van de vorige eeuw, de eigenaar van de grond tussen de bebouwde kom-grens en de woning Herenweg 115 een tweetal woningen wilde bouwen, werd dit door de gemeente afgewezen. Juist de doorkijk naar het achterliggende land werd als karakteristiek aangemerkt en mocht niet verloren gaan. Een aantal jaren later is toch woningbouw gerealiseerd; het motief was toen het afronden van het dorp.

Nu wordt het voorliggende plan opnieuw gemotiveerd als afronden van het dorp. Voorgaande maakt niet alleen duidelijk dat uw raad een zig-zag beleid voert (eerst moet een doorkijk juist blijven, later wordt het een afronding), maar er is ook sprake van het overtreden van de dubbeltelbepaling. Iets wat elke inwoner niet mag, lijkt de gemeente wel te mogen. Dit klemt temeer omdat de analyse van het landschap berust op volstrekt achterhaalde theorieën.

Ad 3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid, waaronder woonvisie 2017-2022

1. In het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek wordt verwezen naar de structuurvisie 2010-2020-2030 en het woonplan 2011-2020. Echter in 2014 is het voornoemde woonplan geëvalueerd, en sindsdien is er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze is in mei 2017 gepubliceerd als woonvisie 2017-2022. Het ontwerp bestemmingsplan had dan ook aan de thans geldende visie en de daarin vermelde uitgangspunten moeten voldoen. De 4 in het ontwerpbestemmingsplan benoemde toetsingscriteria zijn dan ook niet van toepassing.
2. Enkele citaten uit deze woonvisie 2017-2022 maken duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek niet voldoet aan de voorwaarden zoals in deze woonvisie gesteld:
    - *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
    - *"De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen"*; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
    - *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.
    - *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.
3. Naast de woonvisie 2017-2022 schetst ook het in 2016 aangenomen bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf het beeld van een gemeentelijk beleid waarbij het herbestemmen van grond, in het buitengebied, met een agrarisch bestemming, voor woningbouw op zijn minst wordt ontmoedigd of eigenlijk geen onderdeel van de plannen is. Er wordt letterlijk geschreven: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen"*.

Het nog maar een jaar oude bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf en de slechts 2 maanden oude woonvisie 2017-2022 geven daarmee een volledig ander beeld dan het nu gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek. Er is daarmee, ons inziens, sprake van willekeurig en inconsequent beleid of het niet volgen van het eigen beleid, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt onderbouwd. Bewoners moeten kunnen vertrouwen op de zorgvuldigheid van het gemeentelijk beleid, waarbij voorgestelde aanpassingen niet slechts een reactie kunnen of mogen zijn op een individueel initiatief. Overigens wordt in de woonvisie 2017-2022 geadviseerd om een concrete vertaalslag te maken van de woonvisie naar de dorpen, wijken en gebieden. Door nu in dit ontwerpbestemmingsplan ad-hoc een agrarisch perceel aan te wijzen voor woningbouw is geen sprake van het uitrollen van een visie, waar bewoners rekening mee kunnen houden, maar van willekeur. Het had getuigd van goed bestuur als eerst de vertaalslag van de woonvisie naar Donkerbroek was gemaakt alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wij verzoeken u dan ook dit alsnog eerst te doen alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

4. In de woonvisie 2017-2022 wordt concreet de woningbehoefte voor Donkerbroek beschreven. In totaal 15 woningen, met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. In de wetenschap dat de gemeente Ooststellingwerf sinds eind 2016 kavels voor in totaal een 11-tal woningen te koop heeft binnen de bebouwde kom van Donkerbroek en er inmiddels ook 8-tal appartementen worden gebouwd binnen dezelfde bebouwde kom, wordt ruimschoots aan deze woningbehoefte voldaan. Daarmee is er geen enkele noodzaak voor aanvullende uitbreiding van het aantal woningen in en rond Donkerbroek. Zeker niet in het (op basis van de kavelgrootte) beoogde prijssegment. Hiermee is er geen basis voor het herbestemmen van het in het plan genoemde perceel.
5. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er "geen sprake is van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft". Dit is pertinent onjuist. Op dit moment zijn aan de westzijde van Donkerbroek nog minimaal 6 kavels te koop (de website spreekt over 11 en de verkoopbrochure over 6 nog beschikbare kavels". Aangezien deze kavels al meer dan 10 maanden te koop staan is er zeker sprake van concurrentie. (zie: https://www.ooststellingwerf.nl/inwoners/bouwkavels_41876/item/bouwkavels-in-donkerbroek-west_15301.html

Ad 4 Geschaad in belang:

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet u nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dat is ook van belang voor eventuele directe of indirecte planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Ons uitzicht vanuit onze eigen woning wordt belemmerd wat ten koste gaat van het woongenot en onze woning bij verkoop minder aantrekkelijk maakt, wat tot lagere verkoopwaarde leidt.

Was hier nu sprake van het invullen van een algemeen belang, bijvoorbeeld een tekort aan woningbouwlocaties, dan is een afweging tegen ons individuele belang begrijpelijk. Echter, zoals onder ad 3 is beschreven, dient dit ontwerpbestemmingsplan geen enkel algemeen belang, slechts het individuele belang van initiatiefnemer. Een zorgvuldige afweging van belangen van alle betrokkenen (lees omwonenden) met een inventarisatie van de mogelijke planschade is dan op zijn minst op zijn plaats. Ons inziens heeft deze afweging niet plaatsgevonden.

Ad 5 Onduidelijkheid en misleiding:

Op diverse wijzen is er sprake van onduidelijkheid of misleidende beeldvorming tussen de tekening, bijlage 7 van het plan, en de regels zoals beschreven in het plan.

- Op de tekening is te zien dat er tussen de woningen een ruimte vrij moet blijven voor doorkijk; er moet sprake zijn van een gazon. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit echter op geen enkele wijze ook gegarandeerd; er wordt zelfs geen poging ondernomen. Volgens de regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd of hoog opgaande beplanting worden aangelegd. Het aanbrengen van lage beplanting mag wel. In de praktijk wordt hier doorgaans beplanting onder verstaan tot 5 meter hoog. Ook mogen er schuttingen worden gebouwd tot 2 meter hoog. Dit maakt duidelijk dat de doorkijk op geen enkele wijze wordt gegarandeerd. Wij ervaren deze tekening dan ook als misleidend.
- In de bouwregels, 3.2 ad b, wordt verwezen naar de specifieke bouw aanduiding "zichtlijn". Deze komt in de tekening niet voor.
- In de bouwregels, 3.2 ad e, wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Echter de tekening geeft nu al een tweetal rijen fruitbomen aan, langs de erfscheiding en voor de voorgevel welke zeker hoger zullen worden dan 1 meter. Ook hier is de informatie over de vrije doorkijk dus misleidend.
- De vereiste 3,10 meter brede sloot/waterbuffer is in het geheel niet in de tekening opgenomen. Op de plaats van de sloot/waterbuffer staan nu fruitbomen getekend.

Ad 6 Nieuwe landschapsvreemde elementen.

- In het voorliggende plan ligt de opdracht tot de aanleg van een waterbuffer. In de toelichting staat dat deze wordt gerealiseerd door het graven van een sloot tussen de woningen en de openbare weg. Volgens berekening moet deze een minimale waterbreedte hebben van 3,1 m. En daarmee wordt een landschapselement toegevoegd dat in dit gebied nergens voor komt. Bij de bestaande 'burgerwoningen' is niet eens sprake van een greppel, bij een aantal boerderijen is een smal slootje aanwezig. Een nieuw aan te leggen sloot van deze breedte tast het karakter van het landschap ter plaatse aan. Naar ons idee hoort de waterbuffer buiten het zicht vanaf de openbare weg te liggen.
- Een ander kenmerk van het landschap ter plekke is dat woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Aan weerszijden van een woning is in vrijwel alle gevallen sprake van een vrije ruimte tot de perceelgrens. Tegen deze achtergrond begrijpen we niet waarom bij de omgevingsvergunning vrijstelling verleend kan worden tot het bouwen op de perceelgrens (regel 3.3)

Ad 7 Conclusie.

Geachte leden van de raad. Uit voorgaande zal u duidelijk geworden zijn dat we het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijk ordening vinden en bovendien in strijd met uw eigen beleid (woonvisie 2017-2022) en de wet (met name het motiveringsbeginsel).

Wij verzoeken u dan ook dringend het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg Donkerbroek terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de gepubliceerde woonvisie 2017-2022 naar Donkerbroek op te stellen alvorens opnieuw te toetsen of er noodzaak is voor onderhavig plan.

Met hoogachting,

8

Gemeente Oststellingwerf
Afd/Cluster:
Ingek. 05 SEP. 2017
Nummer:
Bijlage(n):

Donkerbroek, 04 september 2017

Gemeenteraad Ooststellingwerf

Het Oost 11

8431 LE Oosterwolde

OOSTST3LLINGW3RF

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek Herenweg 122-124

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek, met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHerenweg-ON01, willen we u de volgende zienswijze voorleggen. Onze bezwaren richten zich op:

1 Het motiveringsbeginsel. De motivering van dit plan is onjuist. Daarmee ontbreekt een basis voor dit bestemmingsplan.
2 Dubbeltelregeling. Waarom kan een gemeente wel twee keer iets regelen en de burger niet.
3 Er wordt niet voldaan aan beleid dat vastgesteld is door uw raad.
4 Geen goed woon- en leefklimaat door vestiging binnen geurcirkel
5 Wij worden geschaad in belang en rechtspositie
6 De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend.
7 Het aanbrengen van een landschapsvreemd element
8 Conclusie en voorbehoud

Deze bezwaren willen we als volgt toelichten.

Ad 1Het motiveringsbeginsel.

In de wet is vastgelegd dat een gemeente onderzoek moet doen naar alle in het geding zijnde aspecten. Op die manier is het voor eenieder mogelijk om te weten wat de motivering van het handelen van de gemeente is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een open plek opgevuld kan worden. Hierbij wordt aangedragen dat ter plekke sprake is van een zogenaamde woudontginning. Op de hogere delen van de dekzandrug zou een weg zijn aangelegd van waaruit een opstrekkende verkaveling is ontwikkeld.

Het klopt dat deze zienswijze opgeld deed in de jaren zeventig; met name een onderzoeker van Wageningen, de heer Bijhouwer, heeft deze ontstaansgeschiedenis geopperd. De jaren zeventig van de vorige eeuw kunnen gezien worden als het begin van onderzoek naar het ontstaan van het landschap in Nederland. Met de toen nog beperkte kennis leek dit een plausibel verhaal. Immers er is sprake van een dekzandrug en er is sprake van een opstrekkende verkaveling.

Echter, nader onderzoek heeft inmiddels onomstotelijk aangetoond dat deze hypothese niet meer houdbaar is. Duidelijk is geworden dat in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 11.000 jaar geleden, er in eerste instantie sprake was van een dekzandrug met het zand aan de oppervlakte. In de periode daarna veranderde er veel voor Nederland. Na enkele duizenden jaren waren de ijskappen van de polen gesmolten en werd de stand van het water in de zeeën tientallen meters hoger. De aanvankelijk droogstaande Noordzee vulde zich met water en het Kanaal brak door. Tot die tijd zat Engeland vast aan het vaste land van Europa. Met het doorbreken van het Kanaal kwam een zandstroom op gang die voor de kust van Nederland een duinenrij vormde. Tezamen met de veel hogere stand van het zeewater, leidde dit ertoe dat dat de afwatering van het land naar zee sterk stagneerde. Het gevolg was een sterke veengroei, in eerste instantie in de beekdalen (in dit geval de Tjonger) maar later ging deze veengroei over in hoogveenvorming op de dekzandruggen. Ter plekke van de huidige Herenweg moet een pakket veen gelegen hebben van minstens vier tot acht meter hoog. Deze zienswijze op de ontstaanswijze van het landschap ter plekke is op indrukwekkende wijze beschreven in de dissertatie van Theo Spek in het jaar 2004: 'het Drentse esdorpenlandschap'. Anders dan Bijhouwer heeft Spek gebruik gemaakt van interdisciplinair onderzoek waarin bodemkundig, geologisch, geomorfologisch, archeologisch en ook palynologisch onderzoek is samengebracht tot een samenhangend synthese. Voor een min of meer vergelijkbaar gebied in noordelijke delen van Friesland heeft Jeroen Zomer in het jaar 2016 een vergelijkbaar onderzoek gedaan; ook dit is een dissertatie. Dat deze zienswijze inmiddels ook door Wageningen wordt erkend moge blijken uit een review-onderzoek naar de "landschappen van Nederland' door de Wageningse onderzoekers Jongmans/vaBerg/Sonneveld/Peek/van der Berg van Saparoea; dit tweedelig boekwerk, dat erkend wordt als een goede samenvatting van de huidige kennis van landschappen in Nederland, onderschrijft de zienswijze van Spek en anderen.

Met deze kennis is duidelijk dat het in de middeleeuwen niet mogelijk is geweest om een weg aan te leggen op een dekzandrug; deze was simpelweg onbegaanbaar door het metersdikke hoogveenpakket. De ontginning is gestart vanaf het water, in dit geval de Tjonger. Vanaf de Tjonger werden kavels uitgegeven door de bisschop of een landheer aan boeren. Vanaf het water ging men het land ontginnen door het veen ter plekke te ontwateren. Het veen ter plekke droogte uit en was een goede voedingsbodem voor gewassen met onder andere granen. Door de drooglegging en door het ploegen oxideerde het veen en daalde het oppervlak. Deze daling ging door tot vlak boven de grondwaterstand; vanaf dat moment was agrarisch gebruik niet meer mogelijk. Dit werd opgelost door verder vanaf de rivier door te gaan met een nieuw stuk veen te ontwateren. Langzaam schoof de bebouwing daarmee steeds verder op in noordelijk richting. Daar waar aanvankelijk in het beekdal nog sprake was van een venige bodem, kwam op de dekzandrug zand onder het veen vandaan. Dit bleek een goede basis om zich permanent te vestigen. Omdat niet elke boer op dat moment even ver de dekzandrug op was gegaan, is een weg als verbinding tussen de verschillende boerderijen, niet recht. Dit is anders dan in de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over rechte wegen. Wie ter plekke gaat kijken zal ervaren dat de hele Herenweg wel rechtere delen kent, maar vooral kronkelig is. Ook zal de waarnemer dan zien dat een aantal boerderijen zo ver achter is gebleven dat ze 'achter' het lint liggen; ook een aantal ligt juist al 'verder'.

Voorgaande ontginningswijze brengt met zich mee dat per opstrekkende kavel in principe maar 1 bebouwing voor komt. Dit kan zijn aan de zuidzijde van de weg, het kan ook aan de noordzijde van de Herenweg zijn. En als je met deze kennis kijkt langs de Herenweg, kan ook waargenomen worden dat er in principe overal 1 boerderij per opstrekkende kavel aanwezig is. Aan de overkant van de weg is dan geen bebouwing aanwezig. In de huidige situatie komt het met name aan dit deel van de Herenweg ook een aantal woningen voor. Deze zijn gebouwd voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijk Ordening in het jaar 1965. Vanaf dat moment is gedacht in termen als bebouwde kom en buitengebied. En in het buitengebied werd woningbouw niet langer toegestaan; het buitengebied was het domein van de agrariërs die niet gehinderd moesten worden door toenemende woonbebouwing.

Met voorgaande kan vastgesteld worden dat de analyse van het landschap ter plekke berust op volstrekt verouderde inzichten. Daar waar in de toelichting geschreven wordt over het opvullen van lintbebouwing, is in het licht van voorgaande analyse van het landschap sprake van het teniet doen

van de karakteristieke openheid tegenover een boerderij plek. In dit geval is het een open plek die letterlijk tegenover een boerenbedrijf ligt. Hiermee is het plan ook strijdig met het provinciale beleid dat er van uit gaat dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Het tegendeel is waar, de ruimtelijke karakteristiek wordt juist vernietigd. En daarmee is het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening met voeten getreden.

Wat door uw college niet duidelijk is gemaakt waarom juist op deze plek woningbouw mogelijk wordt geacht. Op pagina 6 van de toelichting wordt gesteld dat het planologisch aanvaardbaar moet zijn en dat er sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering. De aanvaardbaarheid hebben we met voorgaande reeds afgewezen. Onduidelijk blijft waarom uw college van mening is dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Het creëren van een woonstraat in het buitengebied is naar ons oordeel geen kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Ad 2 Dubbeltelregeling.

Elk bestemmingsplan kent een dubbeltelregeling. Iets wat al een keer is vergeven, kan niet nog een keer worden vergeven. Anders raakt het einde zoek. Ook het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbeltelregeling.

Deze dubbeltelregeling lijkt nu echter voor uw gemeenteraad niet te gelden. Toen in de jaren tachtig van de vorige eeuw, de eigenaar van de grond tussen de bebouwde kom-grens en de woning Herenweg 115 een tweetal woningen wilde bouwen, werd dit door de gemeente afgewezen. Juist de doorkijk naar het achterliggende land werd als karakteristiek aangemerkt en mocht niet verloren gaan. Een aantal jaren later is toch woningbouw gerealiseerd; het motief was toen het afronden van het dorp.

Nu wordt het voorliggende plan opnieuw gemotiveerd als afronden van het dorp. Voorgaande maakt niet alleen duidelijk dat uw raad een zig-zag beleid voert (eerst moet een doorkijk juist blijven, later wordt het een afronding), maar er is ook sprake van het overtreden van de dubbeltelbepaling. Iets wat elke inwoner niet mag, lijkt de gemeente wel te mogen. Dit klemt temeer omdat de analyse van het landschap berust op volstrekt achterhaalde theorieën.

Ad 3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid, waaronder woonvisie 2017-2022

1. In het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek wordt verwezen naar de structuurvisie 2010-2020-2030 en het woonplan 2011-2020. Echter in 2014 is het voornoemde woonplan geëvalueerd, en sindsdien is er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze is in mei 2017 gepubliceerd als woonvisie 2017-2022. Het ontwerp bestemmingsplan had dan ook aan de thans geldende visie en de daarin vermelde uitgangspunten moeten voldoen. De 4 in het ontwerpbestemmingsplan benoemde toetsingscriteria zijn dan ook niet van toepassing.
2. Enkele citaten uit deze woonvisie 2017-2022 maken duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek niet voldoet aan de voorwaarden zoals in deze woonvisie gesteld:
    - *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
    - *"De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen"*; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
    - *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.

- *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.

3. Naast de woonvisie 2017-2022 schetst ook het in 2016 aangenomen bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf het beeld van een gemeentelijk beleid waarbij het herbestemmen van grond, in het buitengebied, met een agrarisch bestemming, voor woningbouw op zijn minst wordt ontmoedigd of eigenlijk geen onderdeel van de plannen is. Er wordt letterlijk geschreven: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen"*.
   Het nog maar een jaar oude bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf en de slechts 2 maanden oude woonvisie 2017-2022 geven daarmee een volledig ander beeld dan het nu gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek. Er is daarmee, ons inziens, sprake van willekeurig en inconsequent beleid of het niet volgen van het eigen beleid, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt onderbouwd. Bewoners moeten kunnen vertrouwen op de zorgvuldigheid van het gemeentelijk beleid, waarbij voorgestelde aanpassingen niet slechts een reactie kunnen of mogen zijn op een individueel initiatief.
   Overigens wordt in de woonvisie 2017-2022 geadviseerd om een concrete vertaalslag te maken van de woonvisie naar de dorpen, wijken en gebieden. Door nu in dit ontwerpbestemmingsplan ad-hoc een agrarisch perceel aan te wijzen voor woningbouw is geen sprake van het uitrollen van een visie, waar bewoners rekening mee kunnen houden, maar van willekeur. In politieke zin gaat het dan om gelegenheidspolitiek. Een willekeurig krom initiatief wordt recht gepraat. Het had getuigd van goed bestuur als eerst de vertaalslag van de woonvisie naar Donkerbroek was gemaakt alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wij verzoeken u dan ook dit alsnog eerst te doen alvorens dit ontwerp bestemmingsplan eventueel opnieuw in te dienen.
4. In de woonvisie 2017-2022 wordt concreet de woningbehoefte voor Donkerbroek beschreven. In totaal 15 woningen, met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. In de wetenschap dat de gemeente Ooststellingwerf sinds eind 2016 kavels voor in totaal een 11-tal woningen te koop heeft binnen de bebouwde kom van Donkerbroek en er inmiddels ook 8-tal appartementen worden gebouwd binnen dezelfde bebouwde kom, wordt ruimschoots aan deze woningbehoefte voldaan. Daarmee is er geen enkele noodzaak voor aanvullende uitbreiding van het aantal woningen in en rond Donkerbroek. Zeker niet in het (op basis van de kavelgrootte) beoogde prijssegment. Hiermee is er geen basis voor het herbestemmen van het in het plan genoemde perceel.
5. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er "geen sprake is van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft". Dit is pertinent onjuist. Op dit moment zijn aan de westzijde van Donkerbroek nog minimaal 6 kavels te koop (de website spreekt over 11 en de verkoopbrochure over 6 nog beschikbare kavels". Aangezien deze kavels al meer dan 10 maanden te koop staan is er zeker sprake van concurrentie. (zie: https://www.ooststellingwerf.nl/inwoners/bouwkavels_41876/item/bouwkavels-in-donkerbroek-west_15301.html

Voorgaande maakt duidelijk dat het voorliggende plan strijdig is met het beleid dat uw raad heeft ingezet. Waar echter geen aandacht aan is gegeven, zijn de financiële consequenties van dit plan voor de exploitatieopzet van de gemeentelijke plannen. Door deze twee woningen toe te voegen "bovenop" de reeds aanwezige bouwmogelijkheden, zal het gemeentelijk bestemmingplan hierdoor vertraging van ondervinden. Hiermee wordt of een lagere winst gehaald of er moet mogelijk zelfs geld bij. In beide gevallen gaan het om gemeenschapsgeld. Wij zijn van mening dat uw college dit niet alleen aan uw raad moet voorleggen, maar ook aan de inwoners van de gemeente.

Ad 4 Geen goed woon- en leefklimaat

Ons bedrijf en de beoogde woningen liggen aan de rand van Donkerbroek. Ter plekke is de Herenweg een weg met geclusterde lintbebouwing en met het vestigen van de twee woningen raakt het lint geheel aaneengesloten. De omgeving moet voor de Wet geurhinder worden gezien als bebouwde kom. Vanaf Donkerbroek tot aan 375 m voorbij ons bedrijf is het een en al woningen zonder agrarische bestemming. Geurgevoelige objecten in het kader van de Wgv. Ten onrechte heeft uw college deze situatie aangemerkt als buiten de bebouwde kom.

Gelet op de omgekeerde werking dient een nieuw te bouwen woning zich op voldoende afstand van onze veehouderij te vestigen. U als gemeente dient er op toe te zien dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Dat is niet het geval. De vestiging dient niet alleen plaats te vinden op minimaal 100 m van ons bedrijf (ons bouwvlak) maar ook buiten de geurcirkel. Voor de geurcirkel geldt gelet op de geclusterde bebouwing de norm voor bebouwde kom van 8,0 OU_E/m^3 conform uw geurverordening. Elders hanteert men voor bebouwde kom de landelijke norm van 2,0 OU_E/m^3. Gelet op de afstand en invloedssfeer van ons bedrijf vestigen de nieuw te bouwen woningen zich binnen onze geurcirkel waardoor in het plangebied geen voldoende woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Bouwen binnen de geurcontour is in beginsel niet toegestaan.

Het feit dat zich op kortere afstand van ons bedrijf zich nog een woning bevindt doet hier aan niks af. U dient te zorgen dat er zich binnen onze geurcirkel geen nieuwe woningen worden gevestigd. Niet alleen om de bewoners een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, maar ook om ons te vrijwaren van eventuele claims en klachten al dan niet gegrond. Niet alleen vanwege geur, maar ook vanwege geluid, vrachtverkeer, fijnstof, en risico's t.a.v. de volksgezondheid (endotoxinen).

Ook menen wij dat de achtergrondbelasting als gevolg van de cumulatie van geur te hoog is waardoor zich hier geen woningen kunnen vestigen.

Omdat voor het beschermingsniveau van belang is of een geurgevoelig object binnen of buiten de bebouwde kom ligt, is het begrip bebouwde kom relevant. Het begrip 'bebouwde kom' is in de Memorie van Toelichting bij de Wgv gedefinieerd. "De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur." Ook is opgenomen: "De bebouwde kom kan namelijk worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven."

De plaatselijke situatie zal moeten worden beoordeeld om te bepalen of wel of niet sprake is van de bebouwde kom. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling naast de aard en omvang van het te beoordelen gebied mede de aard van de omgeving en de afstand tot een dorpskern bepalend laat zijn of wel of niet sprake is van bebouwde kom (zie: Jurisprudentie bebouwde kom).

Door woningbouw nabij de bebouwde kom kan het zijn dat de grens van de bebouwde kom opschuift en veehouderijen in de omgeving te maken krijgen met strengere normen. Dit is van belang bij de beoordeling van de belangen van de veehouderij.

Wat het aspect geluid betreft, wij vrezen dat bewoners last zullen hebben van optrekkend en afremmend vrachtverkeer wat ons bedrijf aan doet. Ze vestigen zich binnen onze geluidscontour. Ook op dit punt is geen goed woon- en leefklimaat te garanderen. Gelet op voorgaande zijn we van mening dat in het voorliggende plan onvoldoende rekening is gehouden met ons bedrijf. Anders dan uw college, zijn wij van mening dat onze belangen of niet zijn gewogen, of onvoldoende onderkend zijn. Waar uw college van mening is dat woningbouw wel mogelijk is, komen wij tot de conclusie dat dit niet mogelijk is. Om die reden doen we een beroep op uw raad om dit plan niet vast te stellen.

Wat ons hierin heeft geraakt is het volgende. Op pagina 11 van de toelichting is een schets gegeven van de vergunningsvoorwaarde van ons bedrijf. Wat we heel vreemd vinden is dat deze tekening

sterk afwijkt van een interne notitie van een van uw ambtenaren. In de laatste notitie is een beeld geschetst van de geurcontour van ons bedrijf. Uit deze tekening blijkt dat de nieuw te bouwen woningen binnen de contour vallen. In deze notitie wordt ook aangegeven dat de woningen veel verder naar achteren gebouwd zouden moeten worden. Het lijkt erop dat een en ander niet met elkaar in verband is gebracht. Wij vragen uw raad dit wel te doen.

Ad 5 Geschaad in belang en rechtspositie

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet u nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet in stand blijven. Dat is ook van belang voor planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Er zijn in dit geval sowieso twee partijen: de veehouderij en de toekomstige bewoners.

Wij hebben als veehouder belang bij voortzetting van onze bedrijfsactiviteiten en bij realisering van uitbreidingsplannen. Bijvoorbeeld voor een omgevingsvergunning voor een extra stal. We willen uw raad erop wijzen dat u vorig jaar bij vaststelling van het bestemminsplan buitengebied ons verzoek tot uitbreiding heeft gehonoreerd, het bouwblok is vergroot. We vinden het tegenstrijdig dat als u toen ruimte voor ons bedrijf heeft willen scheppen, dat u dit een jaar later weer gaat beknotten We doen een beroep op consistent beleid in dezen.

Wij ervaren het als een belemmering voor onze bedrijfsvoering als zich tegenover ons bedrijf en inrit twee woningen vestigen. U hebt geen planschadeverkenning gedaan.

Ons uitzicht vanuit onze eigen woning wordt belemmerd wat ten koste gaat van het woongenot en onze woning bij verkoop minder aantrekkelijk maakt wat tot lagere verkoopwaarde leidt.

Met twee woningen aan de overkant er bij komen er twee toetsingspunten bij in een akoestisch onderzoek wat bij verdere planvorming en ontwikkeling voor ons bedrijf wellicht moet worden opgesteld. Gelet op het vrachtverkeer en de piekbelasting qua geluid betekent dit niet alleen nu al een overschrijding van de toegestane waarden, maar ook een ernstige beperking voor de toekomst.

Ad 6 Onduidelijkheid en misleiding:

Op diverse wijzen is er sprake van onduidelijkheid of misleidende beeldvorming tussen de tekening, bijlage 7 van het plan, en de regels zoals beschreven in het plan.

- Op de tekening is te zien dat er tussen de woningen een ruimte vrij moet blijven voor doorkijk; er moet sprake zijn van een gazon. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit echter op geen enkele wijze ook gegarandeerd; er wordt zelfs geen poging ondernomen. Volgens de regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd of hoog opgaande beplanting worden aangelegd. Het aanbrengen van lage beplanting mag wel. In de praktijk wordt hier doorgaans beplanting onder verstaan tot 5 meter hoog. Ook mogen er schuttingen worden gebouwd tot 2 meter hoog. Dit maakt duidelijk dat de doorkijk op geen enkele wijze wordt gegarandeerd. Wij ervaren deze tekening dan ook als misleidend (een praatje voor de slaap).
- In de bouwregels, 3.2 ad b, wordt verwezen naar de specifieke bouw aanduiding "zichtlijn". Deze komt in de tekening niet voor.
- In de bouwregels, 3.2 ad e, wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Echter de tekening geeft nu al een tweetal rijen fruitbomen aan, langs de erfscheiding en voor de voorgevel welke zeker hoger zullen worden dan 1 meter. Ook hier is de informatie over de vrije doorkijk dus misleidend.
- De vereiste 3,10 meter brede sloot/waterbuffer is in het geheel niet in de tekening opgenomen. Op de plaats van de sloot/waterbuffer staan nu fruitbomen getekend.

Bovenstaande laat zien dat het bestemmingsplan niet garandeert dat de doorzichten naar het landelijk gebied worden gehandhaafd. Wat hier vooral van belang is, is dat het ook helemaal niet planologisch gegarandeerd kan worden! Wanneer een eigenaar bomen of struiken op zijn erf laat groeien, tot welke hoogte dan ook, dan is nooit het bestemmingsplan het instrument om dit tegen te gaan. En aangezien de gemeente ook niet beschikt over andere instrumenten, is de openheid niet gegarandeerd, hoe mooi dit ook wordt omschreven op pagina 8 van de toelichting en op de tekening wordt getoond. In ons jargon noemen we dit misleiding.

Ad 7 Nieuwe landschapsvreemde elementen.

In het voorliggende plan ligt de opdracht tot de aanleg van een waterbuffer. In de toelichting staat dat deze wordt gerealiseerd door het graven van een sloot tussen de woningen en de openbare weg. Volgens berekening moet deze een minimale waterbreedte hebben van 3,1 m. En daarmee wordt een landschapselement toegevoegd dat in dit gebied nergens voor komt. Bij de bestaande 'burgerwoningen' is niet eens sprake van een greppel, bij een aantal boerderijen is een smal slootje aanwezig. Een nieuw aan te leggen sloot van deze breedte tast het karakter van het landschap ter plaatse aan. Naar ons idee hoort de waterbuffer buiten het zicht vanaf de openbare weg te liggen.

Een ander kenmerk van het landschap ter plekke is woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Aan weerszijden van een woning is in vrijwel alle gevallen sprake van een vrije ruimte tot de perceelsgrens. Tegen deze achtergrond begrijpen we niet waarom bij omgevingsvergunning vrijstelling verleend kan worden tot het bouwen op de perceelsgrens (regel 3.3)

Ad 8 Conclusie en voorbehoud.

Geachte leden van de raad. Uit voorgaande zal u duidelijk geworden zijn dat we het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijk ordening vinden en bovendien in strijd met de wet, met name omdat het motiveringsbeginsel met voeten wordt getreden. Waar zowel in het voorliggende plan als ook in de toelichting van uw bestemmingsplan buitengebied warme woorden worden gesproken over landschappelijke kwaliteit, belevingswaarde en toekomstwaarde, staan nieuwe wetenschappelijke inzichten hier haaks op. Waar in het milieu dikwijls gewerkt wordt met de zogenaamde BBT (best beschikbare techniek) dient naar ons oordeel een motivering te berusten op de nieuwste wetenschappelijk inzichten en op zijn minst op de meest recente eigen beleids- en visie-stukken.

Wat ons verder ruw op het dak is gevallen, is het feit dat het plan in de vakantieperiode ter visie is gelegd. Waar wij ons in de dagelijkse praktijk mee bezig houden, is de bedrijfsvoering van een pluimveebedrijf. De technieken van veehouderij en het bijhouden van alle wijzigingen in bedrijfsvoering als gevolg van veranderende wetgeving, vergen al onze aandacht. Voor beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan zijn we afhankelijk van adviezen van deskundigen, zowel op gebied van planologie/ruimtelijke ordening als op gebied van milieu. En juist deze deskundigen maken in deze periode ook gebruik van hun recht om op vakantie te gaan. We behouden ons dan ook het recht om binnen 8 week vanaf indiening van deze zienswijze zo nodig met aanvullende zienswijzen of aanvullingen op de reeds genoemde zienswijze te komen. We gaan ervan uit dat u hier alle begrip voor heeft en dit ook inwilligt.

Met hoogachting,

9

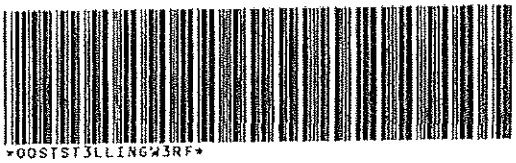
Gemeente Ooststellingwerf
Afd/Cluster:
Ingek: 05 SEP. 2017
Nummer:
Bijlage(n):

Donkerbroek 4 september 2017

Gemeenteraad Ooststellingwerf

Postbus 38

8430 AA Oosterwolde



Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek
Herenweg 122-124

Geachte leden van de raad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek, met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPHerenweg-ON01, willen we u de volgende zienswijze voorleggen. Onze bezwaren richten zich op:

1 Het motiveringsbeginsel. De motivering van dit plan is onjuist. Daarmee ontbreekt een basis voor dit bestemmingsplan.
2 Dubbeltelregeling. Waarom kan een gemeente wel twee keer iets regelen en de burger niet.
3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid. Er wordt niet voldaan aan beleid dat vastgesteld is door uw raad.
4 Wij worden geschaad in ons belang waar geen algemeen belang wordt behartigd.
5 De toelichting van het bestemmingsplan is misleidend of op zijn minst onduidelijk.
6 Het aanbrengen van landschapsvreemde elementen.
7 Bedrijfsbelang.
8 Conclusie.

Deze bezwaren willen we hieronder nader toelichten:

Ad 1Het motiveringsbeginsel.

In de wet is vastgelegd dat een gemeente onderzoek moet doen naar alle in het geding zijnde aspecten. Op die manier is het voor eenieder mogelijk om te weten wat de motivering van het handelen van de gemeente is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een open plek opgevuld kan worden. Hierbij wordt aangedragen dat ter plekke sprake is van een zogenaamde woudontginning. Op de hogere delen van de dekzandrug zou een weg zijn aangelegd van waaruit een opstrekkende verkaveling is ontwikkeld.

Het klopt dat deze zienswijze opgeld deed in de jaren zeventig; met name een onderzoeker van Wageningen, de heer Bijhouwer, heeft deze ontstaansgeschiedenis geopperd. De jaren zeventig van

de vorige eeuw kunnen gezien worden als het begin van onderzoek naar het ontstaan van het landschap in Nederland. Met de toen nog beperkte kennis leek dit een plausibel verhaal. Immers er is sprake van een dekzandrug en er is sprake van een opstrekkende verkaveling.

Echter, nader onderzoek heeft inmiddels onomstotelijk aangetoond dat deze hypothese niet meer houdbaar is. Duidelijk is geworden dat in de periode na de laatste ijstijd, zo'n 11.000 jaar geleden, er in eerste instantie sprake was van een dekzandrug met het zand aan de oppervlakte. In de periode daarna veranderde er veel voor Nederland. Na enkele duizenden jaren waren de ijskappen van de polen gesmolten en werd de stand van het water in de zeeën tientallen meters hoger. De aanvankelijk droogstaande Noordzee vulde zich met water en het Kanaal brak door. Tot die tijd zat Engeland vast aan het vaste land van Europa. Met het doorbreken van het Kanaal kwam een zandstroom op gang die voor de kust van Nederland een duinenrij vormde. Tezamen met de veel hogere stand van het zeewater, leidde dit ertoe dat dat de afwatering van het land naar zee sterk stagneerde. Het gevolg was een sterke veengroei, in eerste instantie in de beekdalen (in dit geval de Tjonger) maar later ging deze veengroei over in hoogveenvorming op de dekzandruggen. Ter plekke van de huidige Herenweg moet een pakket veen gelegen hebben van minstens vier tot acht meter hoog. Deze zienswijze op de ontstaanswijze van het landschap ter plekke is op indrukwekkende wijze beschreven in de dissertatie van Theo Spek in het jaar 2004: 'het Drentse esdorpenlandschap'. Anders dan Bijhouwer heeft Spek gebruik gemaakt van interdisciplinair onderzoek waarin bodemkundig, geologisch, geomorfologisch, archeologisch en ook palynologisch onderzoek is samengebracht tot een samenhangend synthese. Voor een min of meer vergelijkbaar gebied in noordelijke delen van Friesland heeft Jeroen Zomer in het jaar 2016 een vergelijkbaar onderzoek gedaan; ook dit is een dissertatie. Dat deze zienswijze inmiddels ook door Wageningen wordt erkend moge blijken uit een review-onderzoek naar de "landschappen van Nederland' door de Wageningse onderzoekers Jongmans/vaBerg/Sonneveld/Peek/van der Berg van Saparoea; dit tweedelig boekwerk, dat erkend wordt als een goede samenvatting van de huidige kennis van landschappen in Nederland, onderschrijft de zienswijze van Spek en anderen.

Met deze kennis is duidelijk dat het in de middeleeuwen niet mogelijk is geweest om een weg aan te leggen op een dekzandrug; deze was simpelweg onbegaanbaar door het metersdikke hoogveenpakket. De ontginning is gestart vanaf het water, in dit geval de Tjonger. Vanaf de Tjonger werden kavels uitgegeven door de bisschop of een landheer aan boeren. Vanaf het water ging men het land ontginnen door het veen ter plekke te ontwateren. Het veen ter plekke droogde uit en was een goede voedingsbodem voor gewassen met onder andere granen. Door de drooglegging en door het ploegen oxideerde het veen en daalde het oppervlak. Deze daling ging door tot vlak boven de grondwaterstand; vanaf dat moment was agrarisch gebruik niet meer mogelijk. Dit werd opgelost door verder vanaf de rivier door te gaan met een nieuw stuk veen te ontwateren. Langzaam schoof de bebouwing daarmee steeds verder op in noordelijk richting. Daar waar aanvankelijk in het beekdal nog sprake was van een venige bodem, kwam op de dekzandrug zand onder het veen vandaan. Dit bleek een goede basis om zich permanent te vestigen. Omdat niet elke boer op dat moment even ver de dekzandrug op was gegaan, is een weg als verbinding tussen de verschillende boerderijen, niet recht. Dit is anders dan in de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over rechte wegen. Wie ter plekke gaat kijken zal ervaren dat de hele Herenweg wel rechtere delen kent, maar vooral kronkelig is. Ook zal de waarnemer dan zien dat een aantal boerderijen zo ver achter is gebleven dat ze 'achter' het lint liggen; ook een aantal ligt juist al 'verder'.

Voorgaande ontginningswijze brengt met zich mee dat per opstrekkende kavel in principe maar 1 bebouwing voor komt. Dit kan zijn aan de zuidzijde van de weg, het kan ook aan de noordzijde van de Herenweg zijn. En als je met deze kennis kijkt langs de Herenweg, kan ook waargenomen worden dat er in principe overal 1 boerderij per opstrekkende kavel aanwezig is. Aan de overkant van de weg is dan geen bebouwing aanwezig. In de huidige situatie komt het met name aan dit deel van de Herenweg ook een aantal woningen voor. Deze zijn gebouwd voor de inwerkingtreding van de Wet Ruimtelijk Ordening in het jaar 1965. Vanaf dat moment is gedacht in termen als bebouwde kom en buitengebied. En in het buitengebied werd woningbouw niet langer toegestaan; het

buitengebied was het domein van de agrariërs die niet gehinderd moesten worden door toenemende woonbebouwing.

Met voorgaande kan vastgesteld worden dat de analyse van het landschap ter plekke berust op volstrekt verouderde inzichten. Daar waar in de toelichting geschreven wordt over het opvullen van lintbebouwing, is in het licht van voorgaande analyse van het landschap sprake van het teniet doen van de karakteristieke openheid tegenover een boerderij plek. In dit geval is het een open plek die letterlijk tegenover een boerenbedrijf ligt. Hiermee is het plan ook strijdig met het provinciale beleid dat er vanuit gaat dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Het tegendeel is waar, de ruimtelijke karakteristiek wordt juist vernietigd. En daarmee is het motiveringsbeginsel voor een goede ruimtelijke ordening met voeten getreden.

Ad 2 Dubbeltelregeling.

Elk bestemmingsplan kent een dubbeltelregeling. Iets wat al een keer is vergeven, kan niet nog een keer worden vergeven. Anders raakt het einde zoek. Ook het voorliggende bestemmingsplan kent de dubbeltelregeling.

Deze dubbeltelregeling lijkt nu echter voor uw gemeenteraad niet te gelden. Toen in de jaren tachtig van de vorige eeuw, de eigenaar van de grond tussen de bebouwde kom-grens en de woning Herenweg 115 een tweetal woningen wilde bouwen, werd dit door de gemeente afgewezen. Juist de doorkijk naar het achterliggende land werd als karakteristiek aangemerkt en mocht niet verloren gaan. Een aantal jaren later is toch woningbouw gerealiseerd; het motief was toen het afronden van het dorp.

Nu wordt het voorliggende plan opnieuw gemotiveerd als afronden van het dorp. Voorgaande maakt niet alleen duidelijk dat uw raad een zig-zag beleid voert (eerst moet een doorkijk juist blijven, later wordt het een afronding), maar er is ook sprake van het overtreden van de dubbeltelbepaling. Iets wat elke inwoner niet mag, lijkt de gemeente wel te mogen. Dit klemt temeer omdat de analyse van het landschap berust op volstrekt achterhaalde theorieën.

Ad 3 Strijdig met huidig gemeentelijk beleid, waaronder woonvisie 2017-2022

1. In het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek wordt verwezen naar de structuurvisie 2010-2020-2030 en het woonplan 2011-2020. Echter in 2014 is het voornoemde woonplan geëvalueerd, en sindsdien is er door de gemeente gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze is in mei 2017 gepubliceerd als woonvisie 2017-2022. Het ontwerp bestemmingsplan had dan ook aan de thans geldende visie en de daarin vermelde uitgangspunten moeten voldoen. De 4 in het ontwerpbestemmingsplan benoemde toetsingscriteria zijn dan ook niet van toepassing.
2. Enkele citaten uit deze woonvisie 2017-2022 maken duidelijk dat het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek niet voldoet aan de voorwaarden zoals in deze woonvisie gesteld:
    - *"Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding"*; in het plan is sprake van uitbreiding.
    - "*De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoeften qua aantallen al kunnen opvangen*"; het plan is geen onderdeel van de beschikbare bouwlocaties.
    - *"Bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties"*; het plan ligt buiten de bebouwde kom.

- *"We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn"*; op geen enkele wijze is de behoefte en enig draagvlak voor het plan onderbouwd en/of aangetoond.

3. Naast de woonvisie 2017-2022 schetst ook het in 2016 aangenomen bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf het beeld van een gemeentelijk beleid waarbij het herbestemmen van grond, in het buitengebied, met een agrarisch bestemming, voor woningbouw op zijn minst wordt ontmoedigd of eigenlijk geen onderdeel van de plannen is. Er wordt letterlijk geschreven: *"in het bestemmingsplan zullen buiten de regelingen in het kader van ruimte voor ruimte en vrijkomende agrarische bebouwing geen mogelijkheden worden opgenomen voor het toestaan van burgerwoningen"*.
   Het nog maar een jaar oude bestemmingsplan buitengebied Ooststellingwerf en de slechts 2 maanden oude woonvisie 2017-2022 geven daarmee een volledig ander beeld dan het nu gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan woningbouw Herenweg te Donkerbroek. Er is daarmee, ons inziens, sprake van willekeurig en inconsequent beleid of het niet volgen van het eigen beleid, zonder dat dit op enigerlei wijze wordt onderbouwd. Bewoners moeten kunnen vertrouwen op de zorgvuldigheid van het gemeentelijk beleid, waarbij voorgestelde aanpassingen niet slechts een reactie kunnen of mogen zijn op een individueel initiatief. Overigens wordt in de woonvisie 2017-2022 geadviseerd om een concrete vertaalslag te maken van de woonvisie naar de dorpen, wijken en gebieden. Door nu in dit ontwerpbestemmingsplan ad-hoc een agrarisch perceel aan te wijzen voor woningbouw is geen sprake van het uitrollen van een visie, waar bewoners rekening mee kunnen houden, maar van willekeur. Het had getuigd van goed bestuur als eerst de vertaalslag van de woonvisie naar Donkerbroek was gemaakt alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Wij verzoeken u dan ook dit alsnog eerst te doen alvorens dit ontwerp bestemmingsplan in te dienen.
4. In de woonvisie 2017-2022 wordt concreet de woningbehoefte voor Donkerbroek beschreven. In totaal 15 woningen, met speciale aandacht voor woningen in het segment tot 2 ton. In de wetenschap dat de gemeente Ooststellingwerf sinds eind 2016 kavels voor in totaal een 11-tal woningen te koop heeft binnen de bebouwde kom van Donkerbroek en er inmiddels ook 8-tal appartementen worden gebouwd binnen dezelfde bebouwde kom, wordt ruimschoots aan deze woningbehoefte voldaan. Daarmee is er geen enkele noodzaak voor aanvullende uitbreiding van het aantal woningen in en rond Donkerbroek. Zeker niet in het (op basis van de kavelgrootte) beoogde prijssegment. Hiermee is er geen basis voor het herbestemmen van het in het plan genoemde perceel.
5. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er "geen sprake is van concurrentie aangezien de gemeente in de omgeving geen woonkavels in de verkoop heeft". Dit is pertinent onjuist. Op dit moment zijn aan de westzijde van Donkerbroek nog minimaal 6 kavels te koop (de website spreekt over 11 en de verkoopbrochure over 6 nog beschikbare kavels". Aangezien deze kavels al meer dan 10 maanden te koop staan is er zeker sprake van concurrentie. (zie: https://www.ooststellingwerf.nl/inwoners/bouwkavels_41876/item/bouwkavels-in-donkerbroek-west_15301.html

Ad 4 Geschaad in belang:

Voor een zorgvuldige besluitvorming moet u nagaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dat is ook van belang voor eventuele directe of indirecte planschade (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Ons uitzicht vanuit onze eigen woning wordt belemmerd wat ten koste gaat van het woongenot en onze woning bij verkoop minder aantrekkelijk maakt, wat tot lagere verkoopwaarde leidt.

Was hier nu sprake van het invullen van een algemeen belang, bijvoorbeeld een tekort aan woningbouwlocaties, dan is een afweging tegen ons individuele belang begrijpelijk. Echter, zoals onder ad 3 is beschreven, dient dit ontwerpbestemmingsplan geen enkel algemeen belang, slechts

het individuele belang van initiatiefnemer. Een zorgvuldige afweging van belangen van alle betrokkenen (lees omwonenden) met een inventarisatie van de mogelijke planschade is dan op zijn minst op zijn plaats. Ons inziens heeft deze afweging niet plaatsgevonden.

Ad 5 Onduidelijkheid en misleiding:

Op diverse wijzen is er sprake van onduidelijkheid of misleidende beeldvorming tussen de tekening, bijlage 7 van het plan, en de regels zoals beschreven in het plan.

- Op de tekening is te zien dat er tussen de woningen een ruimte vrij moet blijven voor doorkijk; er moet sprake zijn van een gazon. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit echter op geen enkele wijze ook gegarandeerd; er wordt zelfs geen poging ondernomen. Volgens de regels mogen er geen gebouwen worden gebouwd of hoog opgaande beplanting worden aangelegd. Het aanbrengen van lage beplanting mag wel. In de praktijk wordt hier doorgaans beplanting onder verstaan tot 5 meter hoog. Ook mogen er schuttingen worden gebouwd tot 2 meter hoog. Dit maakt duidelijk dat de doorkijk op geen enkele wijze wordt gegarandeerd. Wij ervaren deze tekening dan ook als misleidend.
- In de bouwregels, 3.2 ad b, wordt verwezen naar de specifieke bouw aanduiding "zichtlijn". Deze komt in de tekening niet voor.
- In de bouwregels, 3.2 ad e, wordt een beperking opgelegd voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter voor het verlengde van de voorgevel. Echter de tekening geeft nu al een tweetal rijen fruitbomen aan, langs de erfscheiding en voor de voorgevel welke zeker hoger zullen worden dan 1 meter. Ook hier is de informatie over de vrije doorkijk dus misleidend.
- De vereiste 3,10 meter brede sloot/waterbuffer is in het geheel niet in de tekening opgenomen. Op de plaats van de sloot/waterbuffer staan nu fruitbomen getekend.

Ad 6 Nieuwe landschapsvreemde elementen.

- In het voorliggende plan ligt de opdracht tot de aanleg van een waterbuffer. In de toelichting staat dat deze wordt gerealiseerd door het graven van een sloot tussen de woningen en de openbare weg. Volgens berekening moet deze een minimale waterbreedte hebben van 3,1 m. En daarmee wordt een landschapselement toegevoegd dat in dit gebied nergens voor komt. Bij de bestaande 'burgerwoningen' is niet eens sprake van een greppel, bij een aantal boerderijen is een smal slootje aanwezig. Een nieuw aan te leggen sloot van deze breedte tast het karakter van het landschap ter plaatse aan. Naar ons idee hoort de waterbuffer buiten het zicht vanaf de openbare weg te liggen.
- Een ander kenmerk van het landschap ter plekke is dat woningen 'ruim' op hun kavel liggen. Aan weerszijden van een woning is in vrijwel alle gevallen sprake van een vrije ruimte tot de perceelgrens. Tegen deze achtergrond begrijpen we niet waarom bij de omgevingsvergunning vrijstelling verleend kan worden tot het bouwen op de perceelgrens (regel 3.3)

Ad 7 Bedrijfsbelang.

Wij zijn zeker directe belanghebbenden omdat wij financieel verbonden zijn aan het pluimveebedrijf op de herenweg 123.

Ad 8 Conclusie.

Geachte leden van de raad. Uit voorgaande zal u duidelijk geworden zijn dat we het voorliggende plan in strijd met een goede ruimtelijk ordening vinden en bovendien in strijd met uw eigen beleid (woonvisie 2017-2022) en de wet (met name het motiveringsbeginsel).

Wij verzoeken u dan ook dringend het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Herenweg Donkerbroek terug te trekken en allereerst de vertaalslag van de gepubliceerde woonvisie 2017-2022 naar Donkerbroek op te stellen alvorens opnieuw te toetsen of er noodzaak is voor onderhavig plan.

Met hoogachting,

10

Contactpersoon : Carlijn Ausems
Telefoonnummer : 14 0516
Ons kenmerk :

Onderwerp: Gespreksverslag van mondelinge zienswijze

Oosterwolde, 5 september 2017

Geachte leden van de raad,

Ondergetekende, , hebben op 5 september 2017 mondeling een zienswijze ingediend op net ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek – Herenweg 122-124 bij Carlijn Ausems (medewerker Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Ooststellingwerf). In dit verslag is het gesprek zakelijk samengevat. Hiermee maken hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek – Herenweg 122-124 kenbaar. Deze zienswijze dient in aanvulling op de schriftelijk ingediende zienswijze van gezien te worden.

Vooropgesteld geven aan dat zij het liefst zien dat de plannen voor woningbouw aan de Herenweg tussen de nummers 122 en 124 helemaal niet doorgaan. Dit standpunt hebben zij in hun schriftelijke zienswijze onderbouwd. Met deze zienswijze willen zij nader toelichten hoe, indien het plan toch doorgaat, voor hun de overlast hiervan kan worden beperkt.

Lintbebouwing

wijzen erop dat het ontwerpbestemmingsplan beoogt de lintbebouwing aan de Herenweg te versterken en dat de nieuwbouw in de huidige rooilijn moet worden gebouwd. De bouwvlakken op de Verbeelding en Inrichtingsschets (bijlage 7 van de Toelichting) geven echter een ander beeld, volgens meneer en mevrouw. Zeker wanneer de bouwvlakken met de rooilijn van het huis van wordt vergeleken, ziet men dat de nieuwbouw veel verder naar achteren is gepositioneerd.

Zichtlijnen

Daarnaast wijzen op de zichtlijn tussen de twee woningen. Zij betwijfelen of deze strook echt open zal blijven en vragen zich af wie daarvoor dan moet zorgdragen. Liever zien zij twee zichtlijnen aangrenzend aan de bestaande woningen op de nummers 122 en 124 waarbij de woningen in het midden van het perceel worden gerealiseerd.

Ruimtelijke kwaliteit

Beiden aspecten (rooilijn en zichtlijn) dragen volgens op dit moment niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit aan de Herenweg. Op de Herenweg verspringt de rooilijn weliswaar, maar deze bouwvlakken liggen nog verder van de weg dan de naastgelegen woningen. Zichtlijnen aan de zijkanten van woningen zouden daarnaast volgens een ruimtelijker beeld opleveren.

Privacy
Daarnaast vermindert de oostelijke woning (naast nummer 124) de privacy van
De woning is nu ter hoogte van de achtertuin van
gesitueerd, waardoor zij daar niet meer van hun rust en privacy kunnen genieten. Door de rooilijn van de woningen dichter naar de weg te halen en de woningen op het midden van het perceel te plaatsen, zou dit bezwaar ten dele kunnen worden weggenomen.

Kortom, het liefst zien dat de plannen voor de woningbouw niet doorgaan. Mocht de raad toch overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan, dan zien graag dat de woningen dichter bij elkaar en dichter bij de weg worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken u – met inachtneming van hun zienswijze – het ontwerpbestemmingsplan niet of gewijzigd (woningen centreren en dichter bij de weg) vast te stellen.

5-9-2017
(datum en plaats)

11

Gemeente Oosterwolde
Afd/Cluster:
Ingek: 26 SEP. 2017
Nummer:
Bijlage(n):

Donkerbroek, 25 september 2017

Gemeenteraad Ooststellingwerf

Het Oost 11

8431 LE Oosterwolde

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Donkerbroek Herenweg 122-124

Geachte leden van de raad,

In onze ingediende zienswijze hebben we ons het recht voorbehouden om ook later nog een aanvulling te komen omdat het bestemmingplan in de vakantieperiode ter visie is gelegd. Hierop hebben we van de gemeente geen reactie gehad; we maken hieruit op dat u met ons voorstel heeft ingestemd. Na het indienen van de zienswijze, hebben we een aantal stukken nog eens bestudeerd en komen tot de volgende aanvullende punten:

- Samen doen;
- Duurzaamheid
- Kerndorpen en overige dorpen.

OOST3!3LL1NGW3RF

Ad 1 Samen doen

In de Woonvisie van 2017 schrijft de wethouder de volgende tekst: *Je brengt als gemeente partijen bij elkaar, verzamelt gezamenlijk de nodige informatie en weegt de argumenten. Succesvol zijn lukt alleen als de juiste partijen op het juiste moment de juiste samenwerking aangaan*. Kennelijk is hij dit na het opschrijven ook meteen vergeten. De wethouder heeft ons als belanghebbende, andere omwonenden en dorpsbelang niet bij elkaar gebracht met de initiatiefnemer en we hebben ook niet gezamenlijk informatie bij elkaar gebracht. Samenwerking is al helemaal niet gezocht. We vinden dit een ernstige tekortkoming die erom vraagt dat de huidige procedure wordt afgebroken. Daarna kan, als uw college van mening blijft dat er sprake is van een verdedigbaar plan en dat het voldoet aan het door uw raad vastgestelde beleid, alsnog partijen bijeen halen om nader van gedachten te wisselen. In dat overleg kan dan meer duidelijkheid ontstaan over noodzakelijkheid, wenselijkheid, landschappelijke inpasbaarheid, passendheid in het gemeentelijk beleid en draagvlak bij de omwonenden.

Ad 2 Duurzaamheid

In de Woonvisie is duurzaamheid als een belangrijk uitgangspunt gekozen. Uw raad heeft als beleid dat de gemeente in het jaar 2030 helemaal energieneutraal moet zijn. Nieuwe bebouwing moet in het jaar 2020 al nagenoeg energieneutraal zijn. Dan is het raar dat er in dit bestemmingsplan geen aandacht aan wordt besteed. Ook op dit punt wordt het beleid van uw raad met voeten getreden.

Ad 3 Kerndorpen en overige dorpen

In de Woonvisie wordt onderscheid gemaakt tussen kerndorpen en overige dorpen; en daar zit Oldeberkoop als sub-kerndorp dan tussen in. Dit onderscheid is gemaakt om er voor te zorgen dat er voldoende draagvlak voor voorzieningen blijft; in deze kerndorpen komen voorzieningen voor die in de andere kleinere dorpen ontbreken. Met de krimp van de bevolking in zicht, zou het uit oogpunt van draagvlak voor voorzieningen gewenst zijn dat alle toe te voegen woningen in de kerndorpen worden gebouwd; we begrijpen dat dit politiek niet een haalbare kaart is geweest.

Nu er in Donkerbroek meer dan voldoende uit- en inbreidingsruimte aanwezig is (zie onze zienswijze), is het buitengewoon onbegrijpelijk dat aanvullende woningbouw bij een niet-kerndorp wordt gesitueerd. Ook op dit punt wordt het vastgestelde beleid van uw raad nog binnen een jaar al weer onderuit gehaald.

Tot zover onze eerste aanvulling; we gaan door met het bestuderen van de stukken en behouden ons het recht voor om voor 4 november wederom met een aanvulling te komen.

Met vriendelijke groet,