

## **Notitie inspraakreacties bestemmingsplan Buitengebied**

**Opgesteld naar aanleiding van de behandeling  
van het bestemmingsplan Buitengebied in  
Commissie I van 7 januari 2008.**

## INLEIDING

In de vergadering van Commissie I van 7 januari 2008 is het conceptbestemmingsplan Buitengebied behandeld samen met de Reactienota conceptbestemmingsplan Buitengebied.

Iedereen die een reactie heeft ingediend over het conceptbestemmingsplan is per brief geïnformeerd over de agendering van het conceptplan en de reactienota voor de Commissie I. Daarbij is een ieder geïnformeerd over de inhoudelijke reactie van het college op hun inspraakreactie.

Een aantal personen heeft mede naar aanleiding daarvan voorafgaand aan de vergadering van Commissie I ingesproken en ook zijn schriftelijke reacties ontvangen naar aanleiding van de Reactienota. Deze reacties liggen bij de stukken ter inzage.

In deze notitie zal steeds beknopt de inhoud van de reactie worden weergegeven. Vetgedrukt geven we steeds de inspraakreactie weer en daarna ons standpunt in cursieve tekst

Wij hebben onze reactie vaak verwoord als een voorstel aan de gemeenteraad. Soms geven we een alternatief voor besluitvorming aan. Dit doen we niet als het alternatief bestaat uit het handhaven van de huidige conceptregeling.

Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om de knoop over de ingediende reacties door te hakken.

LTO Noord Lemsterland vraagt bij monde van de heer T. Holtrop opnieuw om het toekennen van grotere bouwblokken aan agrarische bedrijven. Hij bepleit nogmaals om uit te gaan van 2 hectare bij recht en 2,5 hectare via vrijstelling (onthefing). Hij verwijst hierbij mede naar het positieve perspectief dat er weer is voor rundveehouderijen.

Hij noemt de volgende argumenten voor de door hem bepleite omvang van het bouwblok:

- Aan en afvoer van werkverkeer op het erf, vrachtauto's vooruit het erf op en vooruit er weer af. Dit is volgens hem veel veiliger voor het verkeer.
- Ruimte voor het inkuilen van gewassen, Loonwerkers komen met groter materieel en ook dit vergt ruimte.
- Oude gebouwen die in de moderne veehouderijen niet benut kunnen worden leggen een groot beslag op de ruimte. Deze gebouwen passen prima in het landschap, maar de voor een agrariër beschikbare ruimte binnen het bouwblok wordt voor een deel wel op gesoupeerd door deze oude gebouwen.

LTO heeft aangeboden om dit in de praktijk te laten zien via een excursie. Deze excursie heeft plaatsgevonden op zaterdag 19 januari 2008. Een aantal raadsleden, de portefeuillehouder en de behandelend ambtenaar hebben deelgenomen aan de excursie.

De heer Holtrop heeft tijdens de vergadering van Commissie I ook een nokhoogte van 13 meter bepleit in plaats van de nokhoogte van 10 meter die nu in het conceptplan is opgenomen. Per mail heeft hij dit verder onderbouwd. Hij heeft het volgende aangevoerd.

Wanneer je een nieuwe stal bouwt, met twee voergangen aan de buitenkant, heb je een hoogte aan de buitenkanten nodig van minimaal 4 meter. Zes rijen boxen er tussen + roostervloeren, dus voergang 5 meter, roostervloer 4 meter, 2 x 2,50 boxen dan weer een roostervloer 3.50 meter, dan weer twee boxrijen 2 x 2.50 meter, dan weer een roostervloer van 3.50 meter, dan weer twee boxrijen 2x 2.50 meter + 4 meter roostervloer + 5 meter voergang = totaal breed 40 meter. Dan dus met een minimaal 22 graden dak, reken dan de nokhoogte maar uit, dan zit je zomaar op dertien meter. En voor deze situatie hoef je geen megastal te bouwen.

Ook de heer Westra van de LTO breekt een lans voor een nokhoogte van 13 m1:

- er zijn al diverse nieuwe ligboxstallen met 13 meter nokhoogte of meer;
- de nieuwe bouwrend en huisvestingseis is hoog, ruim en licht, dat sluit hier bij aan;
- de zijmuren van de ligbox zijn veelal minimaal al 4 meter hoog in verband met een voergang aan de buitenkant van de stal, zodat trekker, ladewagen etcetera hier onder het dak door kan;
- met 6 rijen boxen ertussen en weer een voergang aan de andere zijkant van de stal zit je qua afmetingen en steilte van het dak al gauw op 13 meter nokhoogte of meer;

Kortom vanwege de huidige eisen en inzichten op het gebied van huisvesting en stalklimaat in combinatie met de hoogte van landbouwwerktuigen is het vereist om minimaal, zeker voor de komende 10 jaar waarin het nieuwe bestemmingsplan geldt, een nokhoogte van minimaal 13 meter te hebben. Er zal de komende 10 jaar immers ook weer uitgebreid gaan worden vanwege schaalvoordelen, landbouwbeleid, goede vooruitzichten en prijzen op de zuivelmarkt door toenemende voedselbehoefte.

### Standpunt college van B en W

*Er is voor gekozen om de omvang van de bouwblokken via maatwerk te bepalen. Daarvoor is de agrarische enquête leidend geweest. Op basis van de uitkomsten van de enquête is voor elk bouwblok apart de oppervlakte bepaald aan de hand van de bedrijfsomvang en de directe toekomstplannen.*

*Daarbij is de volgende indeling gehanteerd:*

*0,5 ha*

*1 ha*

*1,5 ha*

*Mede op basis van bevindingen tijdens de excursie kan de reactie van de LTO in een goed perspectief worden geplaatst. Wij stellen dan ook voor om de indeling 0,5 ha – 1 ha – 1,5 ha te wijzigen in 0,5 ha – 1,25 ha – 2 ha.*

<i>8 – 32 nge</i>	<i>bouwmogelijkheden tot een perceel van 0,5 ha</i>
<i>32 – 70 nge</i>	<i>bouwmogelijkheden tot een perceel van 1,25 ha</i>
<i>groter dan 70 nge</i>	<i>bouwmogelijkheden tot een perceel van 2,0 ha.</i>

*Daarbij kunnen de flexibiliteitsbepalingen die nu in het conceptbestemmingsplan zijn opgenomen worden gehandhaafd (wijzigingsbevoegdheden in artikel 3.7.1 en ontheffingsbevoegdheid voor overschrijding met bebouwing van het bouwblok in artikel 3.4.1.*

*Wij stellen voor om vast te houden aan de bouwhoogte van 10 meter bij recht. Wel stellen wij voor om een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid op te nemen tot een bouwhoogte van maximaal 13 meter. In concrete gevallen kan dan worden afgewogen of een hogere nokhoogte dan 10 meter kan worden toegestaan. In de te maken afweging kunnen dan de bedrijfseconomische noodzaak, landschappelijke belangen en eventuele andere belangen tegen elkaar worden afgewogen.*

*Naar onze mening wordt hiermee goeddeels aan de reactie van de LTO tegemoet gekomen.*

### **Alternatief:**

**Nokhoogte van 13 meter bij recht toestaan.**

### **Reactie van de heer en mevrouw Glasbergen van zeilschool De Kikkert, Kooiweg 5 te Lemmer. Gevraagd wordt om medewerking voor een vervangende bedrijfswoning.**

#### Standpunt van het college van B en W.

*Op het perceel Kooiweg 5 en 5a geldt de bestemming Recreatieve Doeleinden met de aanduiding ZE.*

*De gronden op de kaart aangewezen voor "recreatieve doeleinden met de aanduiding "Ze" zijn bestemd voor educatieve verblijfsrecreatie in de zin van een zeilschool. Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan.*

*In 1991 is via een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking verleend aan een tweede bedrijfswoning.*

*Inmiddels zijn er twee bedrijven gevestigd, zeilschool De Kikkert en Kikkert Verhuur, en zijn er twee gezinnen gehuisvest, de familie Glasbergen en de familie De Haan.*

*Aanvankelijk werd van de aanvragers de indruk verkregen dat er sprake zou zijn van het toevoegen van een derde woning en dat aanvrager in zijn woning zou blijven wonen na verkoop van het bedrijf. Inmiddels is tijdens een gesprek met de aanvrager gebleken dat het plan is om de woning in de voormalige boerderij te verwijderen. In plaats daarvan zou dan een nieuwe, vrijstaande woning moeten worden gebouwd. Verder is gebleken dat beide woningen ook op termijn bedrijfswoningen zullen blijven.*

*Te zijner tijd zal bij bedrijfsopvolging niet alleen het bedrijf worden overgenomen maar ook de daarbij behorende bedrijfswoning. Anders wordt die bedrijfswoning omgeturnd naar een normale burgerwoning in het buitengebied en dat is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Wanneer een bedrijf wordt verkocht, zullen de vorige eigenaren elders woonruimte moeten vinden.*

*Als de vrijstelling die in het verleden is verleend voor de tweede bedrijfswoning wordt vertaald naar het bestemmingsplan, wordt in feite aan de wens van aanvragers tegemoet gekomen. Dit kan door in het bestemmingsplan te bepalen dat binnen het bestemmingsvlak maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. De maximaal toegestane te bebouwen oppervlakte moet wellicht wat worden verruimd om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken. De vergunning voor de in de toekomst nieuw te bouwen woning kan dan alleen worden verleend als zeker is dat de woning in de boerderij wordt afgebroken. Dit kan dan eventueel als voorwaarde aan de in de toekomst te verlenen bouwvergunning worden verbonden.*

**Reactie van de heer T. Akkerman, Herenweg 93, 8536 TV te OOSTERZEE over erfvergroting. De heer Akkerman wil dat de bestemming van het gehele perceel ten oosten van zijn woning wordt gewijzigd in erf. Hij vindt dat hij niet correct is behandeld: veel mensen hebben agrarische grond bij hun tuin getrokken en daarvoor geen vergunning gevraagd. Hij heeft zelf de juiste weg behandeld, maar zijn verzoek wordt niet, althans niet helemaal gehonoreerd. Hij wijst op de situatie aan de Middenweg 27 te Echten waar volgens hem sprake is van een vergelijkbaar geval.**

#### Standpunt college van B en W

*Wij hadden voorgesteld een gedeelte van het perceel, gemeente Oosterzee, sectie L, nummer 174 als erf te bestemmen.*

*De heer Akkerman stelt terecht dat een aantal mensen zonder vergunning of toestemming een stuk agrarische grond bij het erf heeft getrokken. De principiële vraag is dan of dit betekent dat met een verwijzing naar deze gevallen elk ander geval moet worden gehonoreerd. Naar onze mening zou dat niet zo moeten zijn. Naar onze mening moet een streep worden gezet onder het verleden. Doen we dit niet dan krijgen we geen grip op erfvergrotingen.*

*De geconstateerde afwijkingen zijn overigens niet zonder nadere beoordeling opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. We hebben alle gevallen geïnterpreteerd en we zijn systematisch nagegaan welke gevallen wel en welke gevallen niet op voorhand in het nieuwe bestemmingsplan ingepast zouden moeten worden. We hebben daarbij een driedeling gemaakt.*

*Erfvergrotingen waarbij het totale erf niet groter wordt dan 1500 m<sup>2</sup> zijn in de regel op voorhand positief beoordeeld, een enkele uitzondering daargelaten.*

*Ervergrotingen groter dan 1500 m<sup>2</sup> zijn individueel beoordeeld. Daarbij is vooral gekeken naar de landschappelijke inpassing van de erfvergroting.*

*De gevallen die zijn overgebleven zijn de zogenaamde rode gevallen. Hiervoor is nader onderzoek gedaan.*

*Het is niet de bedoeling om elk nieuw geval van uitbreiding op deze wijze te beoordelen. Zouden we dat wel doen, dan zouden we bijna automatisch elke erfuitbreiding tot 1500 meter moeten honoreren. Dat lijkt ons niet wenselijk. In het conceptbestemmingsplan hebben wij een vrijstellingsregeling opgenomen voor erfvergroting tot 1500 meter met als doel om in elk geval van erfvergroting een individuele afweging te kunnen maken. De landschappelijke inpasbaarheid, maar ook de mate waarin belangen van derden worden geschaad kunnen dan in de beoordeling worden betrokken.*

*De situatie aan de Middenweg 27 te Echten die de heer Akkerman aanvoert vinden wij niet vergelijkbaar. De plek aan de Herenweg is meer in het oog springend dan de locatie aan de Middenweg. Verder heeft de grond aan de Herenweg in het huidige bestemmingsplan de aanduiding "bebouwingsvrij gebied" en de plek aan de Middenweg niet. Hier blijkt uit dat aan de openheid in het gebied tussen de Herenweg en het Tjeukemeer een groter gewicht wordt toegekend dan in het gebied nabij de Middenweg 27 te Echten.*

*Wij neigen er naar om ons standpunt zoals verwoord in de reactienota te handhaven.*

### **Alternatief**

*Een alternatief zou kunnen zijn om het perceel L174 over de hele breedte bij het erf te betrekken, waarbij dan zou kunnen worden uitgegaan van de achtergrens van het huidige erf van de woning Herenweg 91.*

**Reactie van de heer Keulen, Straatweg 19, 8535 WG te FOLLEGA over beoogde bestemming NATUUR van de strook grond langs de Brekken (Bûtlannen). De heer Keulen verzoekt om het agrarisch medegebruik alsnog in de voorschriften op te nemen.**

### Standpunt college van B en W

*De gronden zijn eigendom van Staatsbosbeheer. Aanvankelijk zou het totale gebied als moerasgebied worden ingericht. Op initiatief van de streek is het nu de bedoeling om een deel van het gebied in te richten als weidevogelgebied. Zowel het moerasgebied als het beoogde weidevogelgebied heeft nadrukkelijk een natuurdoelstelling.*

*Het is de bedoeling dat de agrariërs het voor weidevogelgebied beoogde land van Staatsbosbeheer pachten op voorwaarden van Staatsbosbeheer. Deze voorwaarden zijn er helemaal op gericht om een zo'n goed mogelijk weidevogelgebied te creëren.*

*De voorwaarden betreffen bijvoorbeeld het weiden, het na 15 juli maaien en het gebruik van ruige mest. Het gebruik van de grond door de agrariërs staat geheel in het teken van het zo geschikt mogelijk maken van het gebied voor weidevogels.*

*Agrarisch medegebruik kan wat ons betreft worden toegestaan, zolang dat in het teken staat van de natuurdoelstelling. Dit kan in de voorschriften van het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarmee wordt naar onze mening aan de reactie van de heer Keulen tegemoet gekomen.*

**De heer Venema, Tjongerpad 14, 8508 RK te Delfstrahuizen laat zijn verzoek voor een toiletgebouw bij de Tjonger vallen. Wel zou hij graag de mogelijkheid hebben voor het plaatsen van 6 mobiele kampeermiddelen op dit perceel. In de vergadering van Commissie I is ook gesproken over de stacaravan van de heer Venema.**

### Standpunt college van B en W

*De heer Venema laat de wens voor een toiletgebouw bij de Tjonger vallen, maar hij wil nog wel graag de mogelijkheid krijgen om 6 mobiele kampeermiddelen op zijn perceel aan het Tjongerpad 14 te Delfstrahuizen te plaatsen. Wij hebben dit in de Reactienota ontraden omdat pal naast het perceel een woning staat. De heer Venema heeft er op gewezen dat zijn bedrijf er eerder zat dan de functies van permanente bewoning in de directe omgeving. Wij hebben dit verder niet uitgezocht, maar feitelijk is dit ook niet relevant. De planologische situatie waar het hier om gaat is er al sinds 1991 toen het bestemmingsplan Buitengebied in werking is getreden. Deze planologische situatie is daarmee maatgevend voor de beoordeling van het verzoek van de heer Venema.*

*De heer Venema ontkent dat hij overlast bezorgt aan de omgeving. Los van het feit dat er een dossier is waaruit blijkt dat er in ieder geval wel klachten zijn ingediend over overlast, is het ook los van eventuele klachten vanuit een oogpunt van een goede milieuzonering niet*

verstandig om een kleinschalig kampeerterrein toe te staan in de tuin van het perceel Tjongerpad 14.

De heer Venema heeft correspondentie overlegd met de heer Veldhuis. De heer Veldhuis heeft ook een reactieformulier ingediend over het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, maar volgens de heer Venema is deze reactie door onze medewerker, de heer Loonstra van de cluster Grondgebied, misbruikt.

De heer Veldhuis schrijft aan de heer Venema dat hij het betreurt dat zijn brief als officiële klacht is opgevat. De heer Veldhuis had letterlijk het volgende ingevuld op het formulier:

“Dit was een zeilschool. Maar nu wordt het pand verhuurd aan families, clubs, verenigingen die er zonder toezicht van de eigenaar verblijven. Dat levert soms (geluids)overlast op. Aan welke eisen moet het toezicht voldoen? Hoe zit het met de brandveiligheid?”

In de reactienota is niet meer gedaan dan dat de strekking van deze reactie is weergegeven.

Letterlijk staat in de Reactienota:

“Reactie N.C. Veldhuis, Tjongerpad 9, 8508 RK te DELFSTRAHUIZEN waarbij hij wijst op de (geluids)overlast die soms ontstaat door het gebruik van het perceel Tjongerpad 14 in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Hij vraagt aan welke eisen het toezicht moet voldoen.

Verder vraagt hij hoe het zit met de brandveiligheid.”

Wij zien niet in waarom het weergeven van de reactie van de heer Veldhuis als misbruik van die reactie moet worden beschouwd.

Overigens staat in de brief van de heer Veldhuis aan de heer Venema nog wel dat een recreatiecentrum tussen woonhuizen niet ideaal is.

Zonder dit te willen misbruiken denken wij dat de heer Veldhuis hiermee de spijker op de kop slaat. Wat ons betreft is de huidige functie een gegeven, maar uitbreiding van de functie is planologisch niet wenselijk.

#### **Alternatief:**

Wel mogelijkheid van kleinschalig kamperen met maximaal 6 kampeermiddelen op het perceel Tjongerpad 14 toestaan.



De ligging van het perceel Tjongerpad 14 in beeld, met daar direct tegenaan het perceel Tjongerpad 13.

In de Commissie is verder gesproken over de stacaravan van de heer Venema.

Wij zullen nog even de geschiedenis schetsen en een voorstel doen voor de toekomst.

*Op 16 juli 2004 hebben wij de bouwvergunning voor de stacaravan geweigerd. De heer Venema tekende hier bezwaar tegen aan. Vervolgens adviseerde de Commissie bezwaarschriften dat het aan de gemeenteraad was om te besluiten over of wel of niet een vrijstelling ex artikel 19 van de WRO verleend zou moeten worden.*

*De gemeenteraad heeft op 30 mei 2005 geweigerd een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te verlenen voor de bouw van de caravan.*

*Vervolgens hebben wij onder verwijzing naar dat raadsbesluit op 14 juni 2005 besloten om bij wijze van beslissing op bezwaar de bezwaren van de heer Venema ongegrond verklaard en de bouwvergunning te weigeren. Onder dit besluit hebben wij gezet dat de heer Venema tegen dat besluit beroep kon instellen bij de rechtbank. Het betrof naar ons oordeel immers een beslissing op bezwaar.*

*De rechtbank bevestigde dit oordeel door een uitspraak te doen over het beroep van de heer Venema. Hij verklaarde dit beroep op 12 juni 2006 ongegrond.*

*De heer Venema ging tegen deze uitspraak in beroep, waarop de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitsprak dat de rechtbank het beroepschrift als bezwaarschrift tegen de geweigerde vrijstelling terug had moeten sturen naar de gemeenteraad.*

*Volgens de Afdeling hadden wij pas op het bezwaarschrift van de heer Venema mogen besluiten nadat de gemeenteraad een beslissing op het bezwaar tegen de geweigerde vrijstelling had genomen. Bij de beoordeling van de weigering van de bouwvergunning was het college immers mede afhankelijk van het antwoord op de vraag of de gemeenteraad in heroverweging alsnog vrijstelling wilde verlenen.*

*De situatie is nu zo dat de gemeenteraad een besluit moet nemen over het bezwaarschrift van de heer Venema (dat dus als beroepschrift was ingediend bij de rechtbank).*

*De Afdeling geeft daarbij inhoudelijk een schot voor de boeg.*

*Volgens de Afdeling moet de gemeenteraad nagaan of er wel een vrijstelling ex artikel 19 nodig is. Volgens de Afdeling moet de caravan als een bijgebouw worden aangemerkt en volgens de Afdeling geeft het bestemmingsplan daar voor het perceel van de heer Venema geen regels voor.*

*Hoewel wij vinden dat tegen dit standpunt nog wel het één en ander valt in te brengen, ook gelet op de systematiek van het bestemmingsplan, durven wij er geen vergif op in te nemen dat wij een nieuwe weigering van de bouwvergunning uiteindelijk bij de rechter overeind houden. Verder sluiten wij niet uit dat er in de raad inmiddels bereidheid is om de stacaravan verder ongemoeid te laten.*

*Formeel moeten er twee besluiten worden genomen:*

*Een besluit over het bezwaarschrift van de heer Venema tegen de weigering van de bouwvergunning. De zaak ligt daartoe bij de Stafcluster dan wel de Commissie bezwaar- en beroepschriften.*

*Het tweede besluit dat genomen moet worden is een besluit over het nieuwe bestemmingsplan: nemen we daar de caravan wel of niet in op?*

*Wij stellen voor de stacaravan op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Als u dit onderschrijft zou dan vooruitlopend daarop in heroverweging alsnog vrijstelling en bouwvergunning kunnen worden verleend. Ook kan de caravan ongemoeid worden gelaten in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan.*



**De heer E. Wiarda van Langhout & Wiarda Juristen te Heerenveen vraagt namens de heer en mevrouw F. de Haan, Kof 1 te Lemmer nogmaals om een locatie aan het Westeind te bestemmen tot Agrarisch bouwblok voor de vestiging van een stoeterij met bedrijfswoning.**

Standpunt college van B en W

*De heer F. de Haan heeft enerzijds toestemming gevraagd voor de vestiging van een stoeterij aan het Westeind, waarbij hij dan ook een bedrijfswoning wil realiseren, anderzijds heeft hij op 21 januari 2008 schriftelijk verzocht om planologische medewerking voor een tweede bedrijfswoning op het perceel Otterweg 1 te Bantega.*

*De verzoeken zijn tegenstrijdig aan elkaar.*

*Zoals wij al in de reactienota hebben aangegeven heeft de heer De Haan eerder al het argument van de tweede bedrijfswoning aangevoerd om een woning te kunnen bouwen op het perceel Westeind 11. Destijds werd de gezondheidssituatie van de heer De Haan sr. aangevoerd om aan te tonen dat de heer De Haan jr. in de buurt moest wonen van Otterweg 1 om zijn vader te helpen.*

*De heer Wiarda heeft in de vergadering van uw commissie juist weer uitgesproken dat de bedrijfssituatie op het perceel Otterweg 1 voor de beoordeling van het verzoek voor de stoeterij met bedrijfswoning niet van belang is. Volgens de heer Wiarda moet de heer De Haan vaker een beroep doen op hulp van derden.*

*Kort geleden heeft de heer F. de Haan weer een verzoek ingediend voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op het perceel Otterweg 1. Nu is het argument juist weer dat de aanwezigheid van De Haan jr. op het bedrijf noodzakelijk is*

*Als we dit voegen bij het dossier zoals zich dat in de loop van de jaren heeft gevormd rond de wens van nieuwbouw dan is onze conclusie dat het de heer De Haan er om te doen is om een woning in het Buitengebied te bouwen.*

*De heer Wiarda geeft aan dat gelet op de aanwezigheid van fundamenten en opstallen volgens hem aan het criterium bestaande opstal wordt voldaan. Dit is echter niet het geval. Onze beleidsnotitie hergebruik vrijgekomen agrarische opstallen ziet op hergebruik van objecten met de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden.*

*Het perceel aan het Westeind 11 heeft al sinds 1992 niet meer een dergelijke bestemming. Deze bestemming is feitelijk verplaatst naar het perceel Otterweg 1. Daarbij is destijds afgesproken dat de nog aanwezige bebouwing op het perceel Westeind 11 zou worden afgebroken. Het gaat dus niet aan om deze bebouwing nu op te voeren als argument voor het verkrijgen van medewerking voor een stoeterij met bedrijfswoning.*

*Maar ook als het beleid voor hergebruik van vrijgekomen opstallen wel van toepassing zou zijn, dan nog kan in dat beleid geen grond worden gevonden voor de bouw van een nieuwe woning. In de notitie hergebruik vrijgekomen agrarische opstallen is namelijk aangegeven dat een nieuwe functie voor een agrarische opstal geen aanleiding mag zijn voor nieuwe bebouwing. Ook is in de notitie expliciet aangegeven dat de nieuwe activiteit geen aanleiding mag zijn voor de bouw van een extra woning. De situatie dat helemaal geen bedrijfswoning op het perceel aanwezig is, staat ook in de notitie beschreven. In dat geval kan er geen woning worden gebouwd. In de notitie staat letterlijk:*

*“Is er geen agrarische bedrijfswoning aanwezig dan zal in de planologische regeling omschreven moeten worden dat er geen bedrijfswoning is toegestaan”.*

*Verder blijkt uit het bedrijfsplan voor de stoeterij dat er niet alleen een woning bij gebouwd moet worden maar ook een nieuwe paardenstal (op de bestaande fundering). Ook dit zou toevoeging van bebouwing betekenen in strijd met de Notitie hergebruik.*

*De heer Wiarda schrijft verder dat de opstallen ten onrechte bij het bouwblok van de buurman zijn gevoegd. Deze constatering is terecht. Wij stellen voor het bouwblok van de buurman tot zijn eigendom te beperken.*

*De heer Wiarda vraagt zich af of er wel agrarische bedrijven vrij zullen komen nu veehouders meer krijgen uitbetaald voor hun melk.*

*Feit is dat er nog steeds boeren mee stoppen en dat er nog steeds boerderijen te koop staan of recent te koop hebben gestaan. Vlakbij het perceel Otterweg 1 staat op het moment van schrijven van deze notitie het object Grietenijdk 3 te koop en ook is recent de boerderij aan het Krompad 9 te Echtenerbrug verkocht.*

*Samenvattend blijven wij bij ons standpunt dat op het perceel Westeind 11 geen stoeterij met een bedrijfswoning moet worden toegestaan.*

**De heer Wijnja, Straatweg 31, 8535 WH Follega, heeft nogmaals verzocht de agrarische bestemming op dit perceel te handhaven, omdat dit pand gebruikt wordt in combinatie met het bedrijf Straatweg 11 te Follega. Volgens hem is in het kader van de landinrichting afgesproken dat de agrarische bestemming van het pand zou worden gehaald als het perceel Straatweg 31 zou worden verkocht.**

Standpunt van het college van B. en W.:

*Eén van de doelstelling van de ruilverkaveling Lemsterpolders was om een aantal kleine bedrijven te beëindigen en het land toe te delen aan de overblijvende bedrijven. De agrarische bestemming van de beëindigde agrarische bedrijven zou dan vervallen. Aanvankelijk zou de Landinrichting de boerderij met bijbehorende grond kopen, maar toen de heer G. Wijnja belangstelling toonde is alleen de boerderij met een klein deel van de grond aan de heer Wijnja verkocht. De rest van de weilanden is aan anderen toebedeeld in het kader van de ruilverkaveling. De heer Wijnja wist toen dat de agrarische bestemming van het perceel zou vervallen, een logisch gevolg van de ruilverkaveling. Via het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt het beëindigen van de agrarische bestemming geëffectueerd. Wij houden vast aan ons voorstel om aan het perceel Straatweg 31 een woonbestemming te geven, ook omdat het om een actualisatie van het bestemmingsplan gaat en er ter plaatse geen agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend. Mocht toch besloten worden de agrarische bestemming van het perceel Straatweg 31 te handhaven, dan betekent dit wel dat alleen bewoning is toegestaan in het kader van het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het gebruik als burgerwoning is in dat geval niet toegestaan.*

**De heer Dijkstra, Westeind 17 te Oosterzee bepleit een ruimere vrijstellingsregeling voor het gebruiken van grond met een agrarische bestemming voor het uitbreiden van erf. Ook bepleit hij ruimere bebouwingsmogelijkheden binnen de woonbestemming.**

*De heer Dijkstra stelt terecht dat een aantal mensen zonder toestemming een stuk tuin bij het erf heeft getrokken. De principiële vraag is dan of dit betekent dat met een verwijzing naar deze gevallen elk ander geval moet worden gehonoreerd. Naar onze mening zou dat niet zo moeten zijn. Naar onze mening moet een streep worden gezet onder het verleden. Doen we dit niet dan krijgen we geen grip op erfvergrotingen. De geconstateerde afwijkingen zijn overigens niet zonder nadere beoordeling opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.*

*We hebben alle gevallen geïnventariseerd en we zijn systematisch nagegaan welke gevallen wel en welke gevallen niet op voorhand in het nieuwe bestemmingsplan ingepast zouden moeten worden. We hebben daarbij een driedeling gemaakt.*

*Erfvergrotingen waarbij het totale erf niet groter wordt dan 1500 m<sup>2</sup> zijn in de regel op voorhand positief beoordeeld.*

*Ervergrotingen groter dan 1500 m<sup>2</sup> zijn individueel beoordeeld. Daarbij is vooral gekeken naar de landschappelijke inpassing van de erfvergroting.*

*De gevallen die zijn overgebleven zijn de zogenaamde rode gevallen. Hiervoor is nader onderzoek gedaan.*

*De raad zou natuurlijk voor een grotere maat kunnen kiezen. Wij blijven echter bij ons standpunt dat de regeling voor erfuitbreiding in het conceptbestemmingsplan ruim voldoende is.*

*De heer Dijkstra vindt verder dat de bebouwingmogelijkheden binnen de woonbestemming te beperkt zijn.*

*De voorschriften van het geldende bestemmingsplan bieden de mogelijkheid om een hoofdgebouw van 75 m<sup>2</sup> te bouwen en bijgebouwen van 50 m<sup>2</sup>.*

*Via binnenplanse vrijstellingen kan een hoofdgebouw maximaal 100 m<sup>2</sup> groot zijn en een bijgebouw 75 m<sup>2</sup>.*

*Het conceptbestemmingsplan biedt deze mogelijkheden bij recht. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan rechtstreeks biedt worden dus verruimd. De geboden bouwmogelijkheden vinden wij passend binnen de woonbestemming.*

*Goederen en materialen die binnen de woonfunctie plegen te worden gebruikt kunnen door gebruik te maken van de bebouwingmogelijkheden worden opgeslagen.*

**De heer Bruggink is van mening dat wij in de Reactienota terug hebben gegrepen op de bestaande visie op openheid en op bestaande regelgeving. Volgens hem lijkt het er op dat wij elke suggestie tot heroverweging verwerpen. Hij bepleit om eisen te stellen aan bouwers van bedrijfspanden, mestsilo's, opslagplaatsen en maisbulten dat zij deze met aanplant van een windsingel aan het zicht onttrekken.**

**Hij gaat ook in op de verrommeling van het bedrijventerrein. Tenslotte bepleit hij het herformuleren van de eisen van welstand door mensen die hier op professionele wijze inhoud aan kunnen geven. Ook bepleit hij om de beoordeling aan deze mensen over te laten.**

**Hij vraagt zich af of de gemeente het met zijn visie eens is en of de gemeente bereid is de openheid van het landschap bij de bevolking in Lemsterland aan de orde te stellen. Verder vraagt hij of de gemeente nadere eisen aan landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitoefening en bebouwing wil stellen.**

#### Standpunt college van B en W

*De heer Bruggink schrijft dat wij hebben terug gegrepen op de bestaande visie op openheid en op de bestaande regelgeving. We grijpen echter nergens op terug, maar wij stellen voor om een groot deel van het bestaande beleid voor het buitengebied te continueren, zeker het beleid tot behoud van het open landschap. Zoals wij al in de reactienota hebben aangegeven kennen wij veel belang toe aan deze openheid omdat het naar onze mening een kernwaarde is van ons landschap. Het behoud van deze openheid hangt niet samen met agrarische belangen, zoals de heer Bruggink eerder schreef. Dit laat onverlet dat de openheid van het landschap er toe leidt dat de grond ook geschikt is voor agrarische doeleinden. Dit is echter een gevolg van de openheid en geen reden voor de openheid. De heer Bruggink vraagt of wij de openheid van het landschap bij de bevolking ter discussie willen stellen. Alles wat in het conceptbestemmingsplan Buitengebied is opgenomen staat ter discussie. Daarvoor*

*leggen we het plan ook aan de bevolking voor. Dit laat onverlet dat wij zelf wel een standpunt hebben over de openheid van het landschap.*

*In het bestemmingsplan is een aantal regels opgenomen voor de landschappelijke inpassing van bebouwing. Het gaat dan vooral om voorschriften binnen de bestemming AGRARISCH en AGRARISCH BOUWBLOK. Als het gaat om het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan of als het om het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid gaat, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om eisen te stellen aan de landschappelijke inpassing. Als er zonder vrijstelling van het bestemmingsplan wordt gebouwd, lijken die mogelijkheden in mindere mate aanwezig.*

*Binnen de bestemming AGRARISCH-BOUWBLOK is in artikel 4.1 aangegeven dat grond met deze bestemming ook is bestemd voor het behoud en de versterking van de landschappelijke waarden tot uitdrukking komend in het begroeiingspatroon in vorm van boomsingels en andere hoogopgaande beplanting, maar de vraag is wat er met deze bepaling kan worden afgedwongen. Het eisen van een beplantingsplan als een bouwplan past binnen het bestemmingsplan is juridisch niet mogelijk.*

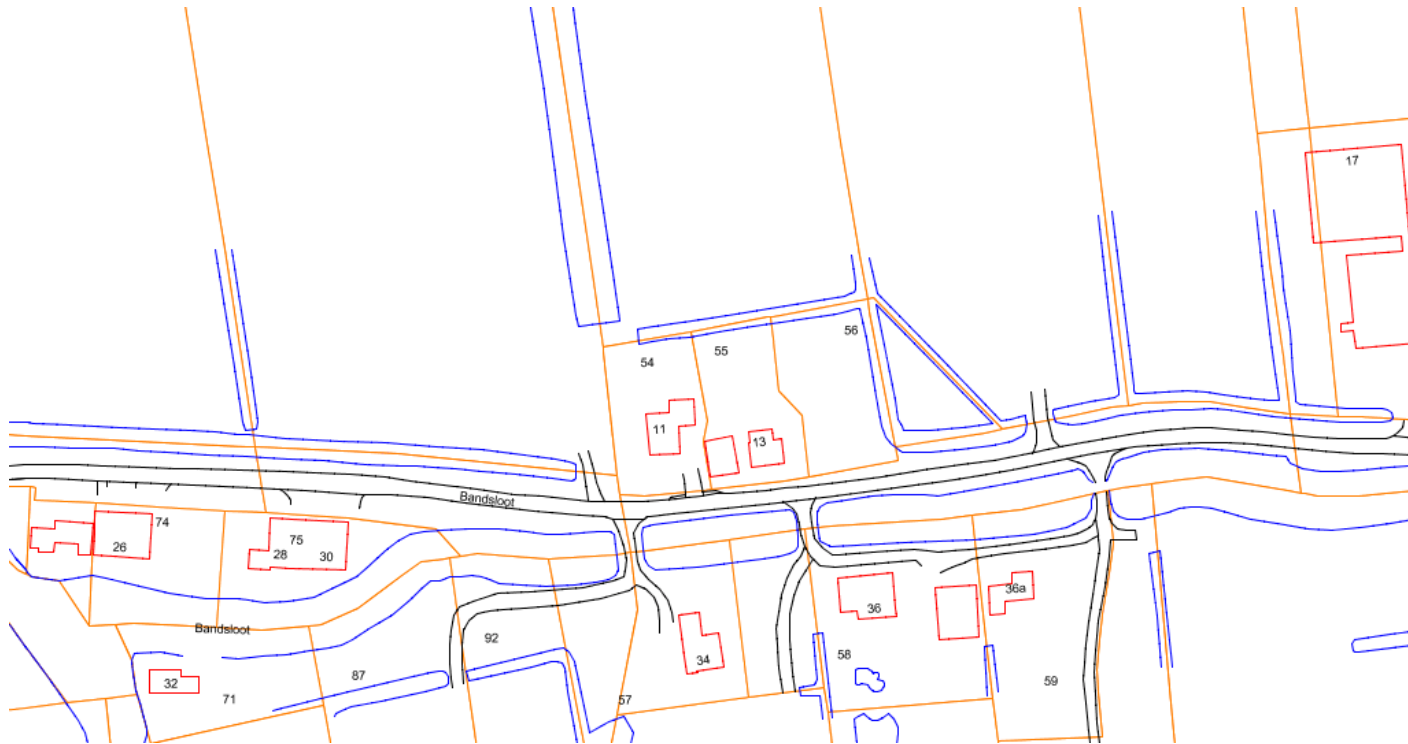
*Wij zien geen aanleiding voor het herformuleren van de welstandsnota op het punt van bouwen in het buitengebied. Overigens valt dit ook buiten het bestek van dit bestemmingsplan, net als de opmerkingen van de heer Bruggink over het bedrijventerrein Lemsterpark.*

**De heer Verhoek, Bandsloot 36, 8538 RH te BANTEGA maakt bezwaar naar aanleiding van de reactienota, waarin u wordt voorgesteld om geen medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe burgerwoning op het perceel. Hij had gevraagd om de bouw van een nieuwe woning mogelijk te maken op het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterzee, sectie B, nummer 4907 (inmiddels vernummerd tot 56), maar wij hebben u voorgesteld om geen medewerking aan dit verzoek te verlenen op grond van het vaste beleid om geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toe te staan.**

Standpunt college van B en W

*De heer Verhoek maakt bezwaar en geeft aan dat hij op een later moment zijn standpunt uiteen hoopt te zetten. Hij heeft dit tot op heden nog niet gedaan.*

*Het perceel waar de heer Verhoek een woning wil bouwen vormt samen met het perceel Bandsloot 13 het voormalige bouwblok van het agrarisch bedrijf dat hier vroeger was gevestigd.*



*Op de plek waar de heer Verhoek de woning wil bouwen geldt op grond van het huidige bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden. Dit is te zien op het onderstaande fragment van de plankaart.*



*Binnen het bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan. Er is op dit moment al één woning binnen het bouwblok aanwezig: de woning op nummer 13. Een tweede woning was en is niet toegestaan.*

Regelmatig krijgen wij vragen over het bouwen van woningen in het buitengebied. Soms worden die verzoeken onderbouwd met de stelling dat op de gewenste plek vroeger ook bebouwing heeft gestaan. Wij vinden dit echter geen argument om opnieuw bebouwing toe te staan. Als dit wel een argument zou zijn voor het toestaan van nieuwe woningen, dan zal dit kunnen leiden tot een ongewenste verstening van het buitengebied. Er zijn namelijk tal van plekken waar ooit bebouwing heeft gestaan.

Overigens is er al geruime tijd geen sprake meer van het uitoefenen van een agrarisch bedrijf op dit perceel.

**De heer H. de Clercq van Letsch & de Clercq visuals, Schoterdijk 1 te Bantega vraagt de door hem gewenste erfuitbreiding toch in te passen in het nieuwe bestemmingsplan**

Standpunt college van B en W:

De heer De Clercq legt ook een link met het onderzoek afwijkend ruimtegebruik in het buitengebied. De principiële vraag is dan of dit betekent dat met een verwijzing naar andere gevallen elk ander geval moet worden gehonoreerd. Naar onze mening zou dat niet zo moeten zijn. Naar onze mening moet een streep worden gezet onder het verleden. Doen we dit niet dan krijgen we geen grip op erfvergrotingen. De geconstateerde afwijkingen zijn overigens niet zonder nadere beoordeling opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

We hebben alle gevallen geïnventariseerd en we zijn systematisch nagegaan welke gevallen wel en welke gevallen niet op voorhand in het nieuwe bestemmingsplan ingepast zouden moeten worden. We hebben daarbij een driedeling gemaakt. Erfvergrotingen waarbij het totale erf niet groter wordt dan 1500 m<sup>2</sup> zijn in de regel op voorhand positief beoordeeld.

Erfvergrotingen groter dan 1500 m<sup>2</sup> zijn individueel beoordeeld. Daarbij is vooral gekeken naar de landschappelijke inpassing van de erfvergroting. De gevallen die zijn overgebleven zijn de zogenaamde rode gevallen. Hiervoor is nader onderzoek gedaan.

Het is niet de bedoeling om elk nieuw geval van uitbreiding op deze wijze te beoordelen. Zouden we dat wel doen, dan zouden we bijna automatisch elke erfuitbreiding tot 1500 meter moeten honoreren. Dat lijkt ons niet wenselijk. In het conceptbestemmingsplan hebben wij een vrijstellingsregeling opgenomen voor erfvergroting tot 1500 meter met als doel om in elk geval van erfvergroting een individuele afweging te kunnen maken.

De landschappelijke inpasbaarheid, maar ook de mate waarin belangen van derden worden geschaad kunnen dan in de beoordeling worden betrokken.

Zoals wij al eerder hebben aangegeven is het perceel waar de woning staat al 5360 m<sup>2</sup> groot. Dit perceel is helemaal bij de tuin getrokken, maar heeft gezien de kaart van het bestemmingsplan niet helemaal een woonbestemming. Het bestemmingsvlak is ongeveer 75 m x 25 m = 1875 m<sup>2</sup>. De tuin is dus in de huidige situatie al veel groter dan het bestemmingsplan toestaat. Verder is er ten zuiden van het perceel 2354 al een gedeelte van het perceel 2219 in gebruik als tuin.

Wij handhaven dan ook ons standpunt dat niet meegewerkt zou moeten worden aan het verzoek.

**Alternatief**

Wel medewerking verlenen aan het verzoek van de heer De Clercq.

**De heer M. Onrust vraagt namens de familie G. Booy, Pasveer 7 te Lemmer om toch buitenopslag toe te staan op het perceel Westeind 5 te Oosterzee. Verder vraagt hij om een bedrijfswoning te mogen bouwen op het perceel Westeind 5 als er op dit perceel 1000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt.**

### Standpunt college van B en W:

*Aan de hand van de Notitie hergebruik vrijgekomen agrarische opstallen kunnen verzoeken voor een andere invulling van vrijgekomen boerderijen in twee stappen beoordeeld worden. Bij de eerste stap wordt gekeken of de beoogde functie in beginsel aanvaardbaar is. Bij de tweede stap moet gekeken worden of aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Zo is bijvoorbeeld de functie van een ambachtelijke meubelmaker binnen een vrijgekomen boerderij aanvaardbaar, maar geldt wel een aantal voorwaarden:*

- *alles moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;*
- *de ruimtelijke uitstraling moet nagenoeg gelijk blijven;*
- *geen extra woning*
- *etc.*

*Een andere voorwaarde is dat er geen buitenopslag mag plaatsvinden. Wat de heer Onrust namens de familie Booy dus vraagt voor het perceel Westeind 5 is dus in strijd met deze voorwaarde. Wij stellen voor om vast te houden aan de voorwaarde dat geen buitenopslag mag plaatsvinden.*

*De heer Onrust wil graag buitenopslag achter de loodsen. Volgens hem is de opslag achter deze loodsen bijna niet zichtbaar. Wij delen deze mening niet. De opslag is wel degelijk zichtbaar, vooral vanaf de snelweg.*

*Wij hebben eerder als standpunt ingenomen dat een nieuwe bedrijfswoning zou kunnen worden gebouwd als de heer Booy de noordelijke loods op het perceel zou slopen. Volgens de heer Onrust is deze loods echter veel groter dan 1000 m<sup>2</sup>. Hij vraagt of er bereidheid is medewerking te verlenen aan de bouw van de bedrijfswoning als er 1000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt.*

*Wij vinden dat hier geen medewerking aan verleend zou moeten worden. Daarbij hebben wij gekeken naar de regeling zoals die in het Streekplan is opgenomen en naar de regeling in het conceptbestemmingsplan Buitengebied die feitelijk op het Streekplan is gebaseerd.*

*Volgens het Streekplan kan sloop van beeldverstorende bebouwing worden bevorderd. De provincie biedt de mogelijkheid om voor wat zij noemt de grotere knelpunten sloop van beeldverstorende bebouwing te financieren via compenserende woningbouw.*

*Compenserende woningbouw dient volgens het Streekplan bij voorkeur plaats te vinden in bestaande bebouwingslinten en clusters in het landelijk gebied. Hiermee wordt een uitgesproken landelijk woonmilieu geboden, terwijl wordt voorkomen dat op veel plekken solitaire woonbebouwing in het landelijk gebied ontstaat. Compensatie op een solitair bestaand bouwperceel in het landelijk gebied kan bij uitzondering aanvaardbaar zijn. Dit zal nadrukkelijk gemotiveerd moeten zijn vanuit een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waarbij woningbouw goed aansluit bij het ruimtelijke bebouwingspatroon op het perceel. In onze "ruimte voor ruimte"-regeling gaan wij uit van de verhouding van één extra bouwtitel voor een (vrijstaande) woning per sloop van in totaal:*

- *1.000 m<sup>2</sup> aan (agrarische) bebouwing of 3.000 m<sup>2</sup> aan kassen wanneer compenserende woningbouw plaatsvindt in bestaande bebouwingslinten- of clusters in het landelijk gebied;*
- *1.500 m<sup>2</sup> aan (agrarische) bebouwing of 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen wanneer compenserende woningbouw bij uitzondering plaatsvindt op bestaande solitaire percelen in het landelijk gebied.*

*De regeling in het Streekplan is min of meer vertaald in het conceptbestemmingsplan. Nu naar onze mening geen sprake is van een lint of bebouwingscluster – daarvoor zijn de afstanden tussen de percelen te groot – zal minimaal 1500 meter gesloopt moeten worden voor een nieuwe woning. Daarbij zijn we er wel vanuit gegaan dat er in de huidige situatie sprake is van beeldverstorende bebouwing. Over dit laatste kan men van mening verschillen. Ook kan men van mening verschillen over of met de sloop van één van de twee schuren de*

*beeldverstoring teniet is gedaan. Men zou zich ook op het standpunt kunnen stellen dat dit pas het geval is als beide schuren worden gesloopt.*