

Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbeschikking Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de bouw van een woning aan de Mellereed 2a te Harkema.

Nota van beantwoording zienswijzen

De Raad van de gemeente Achtkarspelen heeft op 21 maart 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Mellereed 2a te Harkema. Hierna is op 16 april 2024 de ontwerpbeschikking afgegeven. Van 16 april 2024 tot 29 mei 2024 heeft de ontwerpbeschikking ter inzage gelegen. Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen (zowel schriftelijk als mondeling) naar voren kunnen brengen tegen de ontwerpbeschikking.

Ingekomen zienswijzen

De gemeente heeft een zienswijzen ontvangen;

Nr.	Naam	d.d.	Ingekomen
1	[REDACTED]	27 mei 2024	27 mei 2024

Ontvankelijkheid zienswijzen

De ingekomen zienswijze, opgesteld door [REDACTED] namens omwonenden is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen Ontwerpbeschikking

De zienswijze is per punt samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld. Daarbij geven wij in de conclusie aan of het punt wel of geen aanleiding geeft om het ontwerp besluit aan te passen.

[REDACTED] en omwonenden

1. Participatie

In de zienswijze wordt verwezen naar artikel 16:55 lid 2 jo. lid 6 Omgevingswet waarin de mogelijkheid wordt gegeven om verplichte participatie te koppelen aan een aanvraag. Vervolgens wordt aangegeven dat de gemeente via een mail verplichte participatie aan onderhavige aanvraag heeft gekoppeld. In de zienswijze wordt vervolgens aangegeven dat de wijze van contact die er zou zijn geweest niet voldoet aan de verplichte participatie zoals in de Omgevingswet is opgenomen. Hierdoor zou er geen sprake zijn van maatschappelijk draagvlak.

Reactie gemeente

De aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 dit is de datum dat de Omgevingswet in werking is getreden. Dit houdt in dat de aanvraag onder het 'oude recht', de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet worden afgedaan. Op grond van de Wabo was er geen sprake van een verplichte participatie zoals deze nu in de Omgevingswet is opgenomen. De vraag vanuit de gemeente aan de initiatiefnemer is informatie en geen verplichting. Vanuit de gemeente werd gevraagd om de direct aanwonenden te informeren om te voorkomen dat de direct aanwonenden onverwacht geconfronteerd worden met de bouwplannen van de initiatiefnemer.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

2. Evidente privaatrechtelijke belemmering

De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van het bouwplan. In de zienswijze wordt verwezen naar blz. 5 van de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Hier wordt aangegeven dat de nieuwe erfsingel op de erfscheiding zal worden geplant. De eigenaar van het naastgelegen perceel zal echter geen toestemming geven om een erfsingel op de perceelsgrens in te planten. Indieners zijn daarom van mening dat hierdoor een evidente privaatrechtelijke belemmering is ontstaan die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staat.

Reactie gemeente

Het doel van een landschappelijke inpassing is dat het woonperceel 'aangekleed' wordt en dat de nieuwe woning niet middenin de ruimte komt te staan. Ook het landschappelijk beeld van de directe omgeving laat zien dat de woonpercelen zijn omzoomd door beplanting. Er staat echter nergens dat deze op de erfscheiding ingeplant moeten worden, dit heeft wel de voorkeur, maar is geen verplichting.

Gelet op het feit dat het onderhavige perceel als landbouwgrond is ingericht en niet als woonperceel is er geen beplanting aanwezig. In de Visie Ruimtelijk Kwaliteit Buitengebied Achtkarspelen is deze locatie aangeduid als 'Jonge ontginningslandschap' met een gevarieerde verkavelingsstructuur. Voor de landschappelijke inpassing is het van belang dat een erf goed is ingepast, bij voorkeur aan 3 zijden. In de feitelijke situatie is er zowel aan de noordoostzijde als aan de zuidoostzijde van het nieuwe woonperceel groen aanwezig. Hoewel deze beplanting niet op het perceel staat is aan deze zijden wel sprake van een landschappelijke inpassing. Beide singels zijn op de Overzichtskaart houtsingels en houtwallen aangeduid en mogen niet zondermeer gekapt worden. De overige zijden kunnen zondermeer landschappelijk worden ingepast, indien nodig niet direct op de perceelsgrens, maar dit kan wel dicht tegen de perceelsgrens. Er is daarom geen sprake van een evidente privaatrechtelijke beperking die de bouw van de woning onmogelijk zou maken.

Het aanleggen van een sloot zoals in de zienswijze wordt aangegeven is mogelijk, maar is geen vereiste ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Het aanleggen van sloten rondom het perceel kan wel bijdragen aan de watercompensatie die ten behoeve van de toename van verhard oppervlak moet plaatsvinden.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

3. Omgevingsvisie 'de Romte Diele'

Indieners geven aan dat de bouw van de woning in strijd is met de Omgevingsvisie van de provincie. De provincie zet in op het versterken van de stedelijke gebieden door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam ruimtegebruik. Indieners zijn van mening dat de bouw van de woning een aantasting van het buitengebied is. De bouw van de woning is ook een aantasting van de natuurwaarden en gaat ten koste van de biodiversiteit van de bodem. De beoogde woning gaat ten koste van de flora en fauna in het gebied en zou tot het uitsterven van diersoorten kunnen leiden door het leefgebied van de mens uit te bouwen.

Reactie gemeente

In de Omgevingsvisie van de provincie wordt het ruimtelijk beleid van de provincie voor de lange termijn aangegeven. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een Omgevingsvisie heeft geen directe werking. De locatie voor de beoogde woning ligt ingeklemd tussen de bebouwde kom van Harkema en een woning in het buitengebied. Gezien deze ligging is er al sprake van een verstoring van de natuur en heeft de bouw van de woning geen of geringe gevolgen voor de natuurwaarden. In tegenstelling tot de aanleg van een nieuwe woonwijk in het buitengebied wordt het bodemleven of de biodiversiteit minimaal aangetast gezien de oppervlakte van het perceel. Hetzelfde geldt voor de aantasting van de leefruimte van vleermuizen, buizerds en uilen gelet op de al aanwezige woonbebouwing en het huidige gebruik van de omliggende percelen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

4. Verordening Romte

Indieners zijn van mening dat de bouw van de woning in strijd is met artikel 1.1.1, lid 1 van de 'Verordening Romte Fryslân 2014'. Op grond van dit artikel mag een ruimtelijk plan voor het buitengebied geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden bieden voor nieuwe stedelijke functies. Vervolgens wordt aangegeven dat de overige artikelen van de Verordening Romte Fryslân 2024 niet van toepassing zijn. De bouw van de woning is daarom in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014 omdat de Verordening geen bouw mogelijkheden biedt in het buitengebied.

Indieners zijn van mening dat er geen behoefte is aan een nieuwe woning en dat de bouw van deze woning aan de Mellereed in strijd is met het woonplan van de gemeente.

Reactie gemeente

In tegenstelling tot artikel 1.1.1, lid 1 kan op grond van artikel 1.3 .1 in afwijking van artikel 1.1.1, lid 1 een nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster worden toegestaan mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. De toegevoegde stedelijke functie leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint of bebouwingscluster en doet geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De nieuw te bouwen woning wordt landschappelijk ingepast.

In de begripsbepaling van de Verordening wordt onder een bebouwingslint een lijnvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen, langs een weg of vaart in het landelijk met een geringe afstand tussen de bouw kavels. De bestaande percelen aan de Mellereed kunnen als een bebouwingslint conform de Verordening worden gezien. De beoogde locatie grenst direct aan een bestaande woonkavel.

De aanvraag omgevingsvergunning is ook getoetst aan de Omgevingsverordening Fryslân die sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing is.

In artikel 2.7 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt die passen binnen de regionale woningbouwafspraken. In de toelichting van het omgevingsplan moet dit nader worden gemotiveerd. Dit betekent dat gemeenten, al dan niet in regioverband, een lijst met projecten maken op basis waarvan aangetoond kan worden dat een concreet project binnen de woningbouwafspraken past. Flexibiliteit door middel van fasering en uitwisseling (ook binnen de regio) is mogelijk. De gemeente moet dan kunnen borgen dat het totaal van de te bouwen woningen binnen de afspraken blijft. Wanneer fasering of uitwisseling geen

mogelijkheid is, maar wel sprake is van een aanvullende behoefte aan woningbouw dan kan samen met de provincie en de regio worden bekeken of een addendum kan worden toegevoegd aan de bestaande regionale afspraken. Op deze manier kan flexibel ingespeeld worden op woningbouwvraag waar nog geen rekening mee is gehouden bij het maken van eerdere regionale afspraken.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

5. Besluit ruimtelijke ordening

Indieners geven aan dat de 'Ladder van een duurzame verstedelijking' voor de bouw van deze éne woning niet van toepassing is, maar lid 1 is wel van toepassing. Zo moet een ruimtelijk plan:

- de bestemming verantwoorden;
- de gevolgen van de waterhuishouding beschrijven;
- de uitkomsten van het vooroverleg vermelden;
- maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid;

Indieners zijn van mening dat, gezien de leeftijd van de initiatiefnemers, de woning de komende 10 jaar niet nodig zou zijn. Ook het toekomstig onderhoud van de woning en de tuin wordt volgens de indieners gezien de leeftijd van de initiatiefnemers lastig.

De initiatiefnemer noch de gemeente heeft de omwonenden niet gevraagd of zij kunnen instemmen met de bouw van de woning. Daarnaast wordt aangegeven dat de nieuwe woning niet bereikbaar zou zijn. Gelet op bovenstaande kan de gemeente, ondanks haar bevoegdheid om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning niet verlenen en moet de aanvraag worden geweigerd.

Reactie gemeente

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de Ladder van een duurzame verstedelijking niet meer van toepassing, maar gelet op het feit dat de aanvraag voor de inwerkingtreding is ingediend geven we onderstaande reactie.

In de ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel is van de aanvraag Omgevingsvergunning is toegelicht dat de bouw van de nieuwe woning aansluitend aan de bestaande bebouwing passend is. Ook de gevolgen van de bouw van de woning voor de waterhuishouding is toegelicht. In de waterparagraaf is dit nader toegelicht. De aanvraag omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Wetterskip en de provincie. Het Wetterskip heeft een advies gegeven waarin is aangegeven hoe de toename van verhard oppervlak door de bouw van de woning en erfverharding met worden gecompenseerd. De provincie heeft aangegeven dat er vanuit de provincie geen opmerkingen zijn en dat de bouw van de nieuwe woning past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie.

Vanuit de gemeente is er, in tegenstelling tot de bouw van een nieuwe woonwijk, geen actieve rol om eenieder bij een bouwplan van één woning te betrekken. De initiatiefnemer is gevraagd of er overleg met de direct omwonenden is geweest. De initiatiefnemer heeft een document overlegd waarin is aangegeven dat het plan voor de nieuw te bouwen woning kenbaar is gemaakt. Van de initiatiefnemer kan niet worden verlangd dat er met iedereen overeenstemming moet zijn. De overlegpartners zoals Wetterskip en provincie zijn wel om advies gevraagd conform de procedure.

De locatie voor de nieuwe woning wordt net als de aangrenzende woningen ontsloten via de Mellerreed.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

6. Woningbouwprogramma en Woonvisie

Indieners zijn van mening dat de nieuw te bouwen woning niet past of niet in het Woningbouwprogramma is opgenomen. Als de woning niet in het woningbouwprogramma is opgenomen kan de gemeente de omgevingsvergunning niet verlenen.

Reactie gemeente

In de regio Noord Oost Fryslân zal de komende jaren op een experimentele manier worden gewerkt aan het maken van de woningbouwafspraken. De gemeenten in deze regio krijgen meer vrijheid om zelf te bepalen welke woningbouwopgave er voor de komende periode ligt. Het is niet nodig om extra bepalingen in de omgevingsverordening op te nemen om ruimte te geven voor het experimenteel werken. Het experiment kan worden uitgevoerd binnen de regels van artikel 2.7.

De Mellereed 2 is opgenomen in de woningbouwprogrammering (lijst met projecten).

Woningbouw wordt in eerste instantie gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied volgens de Omgevingsverordening van de provincie Fryslân. Als hier geen voldoende mogelijkheden zijn dan wordt dit aansluitend aan bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De behoefte voor Harkema (inclusief 30% overprogrammering ivm planuitval) is niet allemaal te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom komt deze locatie in aanmerking. Er is tevens behoefte aan meer nultredenwoningen in de Harkema dan dat er nu is. De primaire ruimten moeten gelegen zijn op de begane grond.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

7. Welstandsnota

Indieners zijn van mening dat de nieuwe woning in strijd is met de Welstandsnota, omdat de Welstandsnota geen nieuwe bebouwing in het buitengebied toestaat. Indieners vragen waarom nu een uitzondering wordt gemaakt. De verschillende onderdelen van de Welstandsnota worden afzonderlijk aangehaald.

Buitengebied

De gemeente heeft altijd het beleid "niet bouwen in het buitengebied" gehanteerd. Dit roept de vraag op waarom onderhavige aanvraag voor het bouwen van een grote woning met een grote berging/carport in behandeling wordt genomen. Dergelijke beleid geldt immers voor alle inwoners van Achtkarspelen.

Agrarisch gebied

Op grond van het geldende bestemmingsplan rust op de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden - besloten gebied'. Als de omgevingsvergunning wordt verleend krijgt beide percelen van de initiatiefnemer de bestemming 'Wonen'.

Elzensingels

Aangezien aanvrager geen elzensingels op de erfscheiding mag plaatsen - hij heeft hiervoor geen toestemming van de eigenaar van het aangrenzende perceel - kan er geen "landschappelijke inpassing" plaatsvinden, die aansluit op de bestaande kamers.

Het plan doet derhalve afbreuk aan de verkavelingsstructuur. Op de lagere delen met ondoorlatende lagen in de ondergrond was een fijnmazig sloten-en greppelpatroon nodig voor de afwatering. Langs de slootranden vestigden zich elzensingels.

Oude waterlopen

Het landschap ter plaatse kenmerkt zich door elzensingels. Naast deze elzensingels bevindt zich een sloot. Deze vormen, blijkens de welstandsnota, belangrijke lijnen in het landschap en zijn bepalend voor het verkavelingspatroon. De gemeente heeft dit echter niet onderkend. Hiermee gaat de verkavelingsstructuur (ook) verloren.

Reactie gemeente

Buitengebied

De gemeente is terughoudend in het toevoegen van woningen in het buitengebied. Dit wil niet zeggen dat bouwen niet mogelijk is. Bij de beoordeling om wel of geen medewerking te verlenen hangt onder andere af van de locatie. De bouw van een nieuwe woning zoals onderhavige aanvraag kan niet vergeleken worden met een nieuw te bouwen solitaire woning in het landelijke buitengebied. Onderhavige locatie ligt direct aansluiten aan de bestaande bebouwing van Harkema en grenst ook aan een andere vrijstaande woning.

Agrarisch gebied

Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is gericht op het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van deze bestemming. De omgevingsvergunning maakt de bouw van de woning mogelijk maar wijzigt de geldende bestemming niet. De bestemming van het perceel zal worden aangepast bij de eerstvolgende herziening of actualisatie van het bestemmingsplan. Overigens is er sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 geen sprake meer van een bestemmingsplan, maar van een (tijdelijk) Omgevingsplan. Bij de eerstvolgende actualisatie moet de verleende omgevingsvergunningen die in afwijking van een tijdelijk omgevingsplan zijn verleend worden opgenomen. Overigens zal niet het gehele perceel waarvoor de aanvraag nu is ingediend worden gewijzigd naar 'Wonen'.

Elzensingels

In de Visie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied Achtkarspelen wordt deze locatie aangeduid als 'Jonge ontginningslandschap met een gevarieerde verkavelingsstructuur bestaande uit een opstreckende- of een blokverkaveling. Voor de landschappelijke inpassing is het van belang dat het erf goed is ingepast, bij voorkeur aan 3 zijden. In de huidige situatie is er aan de noordoostzijde forse beplanting aanwezig tegen de perceelsgrens maar op het erf van het naastliggende perceel. Aan de zuidoostzijde is er eveneens groen aanwezig in de vorm van een singel langs de sloot maar aan de overzijde van de sloot. De landschappelijke inpassing is dus voorzien op het naastliggende perceel. Beide inpassingen zijn bestemmingsplanhalve niet aangeduid als singel. Desalniettemin staan beide singels wel in de "Overzichtkaart houtsingels en houtwallen" van de gemeente Achtkarspelen met de aanduiding "Hout- en elzensingels overig". Ook deze aanduiding biedt de nodige bescherming waardoor singels niet zondermeer gekapt kunnen worden.

De overige zijde die zich in het plan kenmerkt als 2 perceelsgrenzen aan de zuidwestzijde kunnen landschappelijk worden ingepast. Dit kan, mocht de inpassing niet direct op de perceelsgrens plaatsvinden ook dicht op de perceelsgrens. Het toepassen van een sloot aan deze zijde is niet voorwaardelijk voor een gedegen landschappelijke inpassing, het toepassen van een houtsingel zonder sloot is voldoende. Er is in de huidige situatie geen sloot aanwezig dus vanuit

cultuurhistorisch oogpunt is het handhaven van deze sloot ook geen verplichting, er is immers geen sloot.

Overigens kan een landschappelijke inpassing in de vorm van een Elzensingel op ook op eigen terrein worden aangeplant. Nergens is de verplichting opgenomen om de Elzensingel op de erfscheiding in te planten.

Oude waterlopen

De percelen waar de initiatiefnemer een woning op wil bouwen worden ten opzichte van de huidige situatie aangevuld met houtsingels (elzensingels). Er worden geen sloten en/of andersoortige waterlopen gedempt. Vanuit die hoedanigheid, indien passend in de landschappelijke structuur, is elke aanvullende ingreep in de vorm van singelversterking een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Als er in dit geval geen sloot bij de houtsingel geplaatst kan worden is de kwalitatieve verbetering mogelijk minder dan mét de sloot maar desalniettemin blijft het een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

8. Handhavingsverzoek

Indieners van de zienswijze hebben een verzoek om handhaving ingediend naar aanleiding van het feit dat de eigenaar/initiatiefnemer voor de nieuwe woning een sloot zou hebben gedempt. Hiervoor is volgens de indieners geen omgevingsvergunning of watervergunning verleend. Dit is een aantasting van de structuur van de directe omgeving.

Reactie gemeente

Een verzoek om handhaving tegen de mogelijke demping van de sloot kan geen onderdeel van de zienswijze tegen het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen zijn. Als er sprake is van een illegale demping van een sloot dan moet hiervoor een separaat verzoek worden ingediend. Een dergelijk verzoek om handhaving zal dan afzonderlijk en los van deze zienswijze of aanvraag omgevingsvergunning worden behandeld.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

9. Openbaarheid weg

Indieners zijn van mening dat het erf van de nieuw te bouwen woning niet via de Mellereed kan worden ontsloten. De Mellereed is geen openbare weg. Nu de woning of het erf niet ontsloten worden kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. Er zou sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke beperking die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staat.

Reactie gemeente

De Mellereed is beschreven in de wegenlegger van Achtkarspelen. In dit document zijn alle openbare wegen buiten de bebouwde kom vastgelegd en daarbij is ook aangegeven wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en wie het bevoegd gezag is.

De Mellereed is al jaren openbaar en dat is ook door de provincie vastgelegd in de achtereenvolgende wegenleggers van 1943 en 1976. De weg loopt echter niet over grond van de gemeente, maar over de percelen van een aantal aanwonenden en agrariërs. In de voorgaande wegenleggers is ook vastgelegd dat de perceeleigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud

van het deel van de Mellereed dat op hun perceel ligt. De gemeente had daarbij alleen een rol als controlerende partij om er voor te zorgen dat de Mellereed goed toegankelijk bleef.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuwe wegenlegger en een ontwerpversie heeft in het najaar van 2023 ter inzage gelegen. Het gegeven dat de Mellereed een openbare weg is blijft onveranderd, maar wel heeft de gemeente het voornemen om het onderhoud over te nemen. De gemeente staat daarbij op het standpunt dat als een weg openbaar is, de afzonderlijke perceeleigenaren niet op zouden moeten draaien voor de kosten van het onderhoud. Ook voorkomt de discussie tussen de perceeleigenaren onderling over de staat van de weg en de kwaliteit van het onderhoud.

De Wegenlegger wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De ontwerp-Wegenlegger die ter inzage heeft gelegen en waartegen door indieners ook een zienswijze is ingediend heeft geen verandering aangebracht in de openbare status van de Mellereed. De Mellereed is en blijft openbaar toegankelijk. De eigendomssituatie maakt de situatie met betrekking tot de openbaarheid van de Mellereed niet anders.

Het traject dat doorlopen wordt voor de nieuwe wegenlegger staat volledig los van de bouwplannen en de verklaring van geen bedenkingen. Nu de openbaarheid van de Mellereed ongewijzigd is en blijft, is de bouwkaai van de beoogde woning vrij (openbaar) toegankelijk en is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke beperking voor de bouw van de woning.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

10. Water

Indieners geven aan dat in de ruimtelijke onderbouwing geen advies van het Wetterskip is opgenomen. Gelet op het feit dat op grond van de leidraad van Wetterskip Fryslân de normale procedure van toepassing zou zijn, waarin het advies moet worden verwerkt.

Gelet op de huidige situatie met betrekking tot eventuele wateroverlast. Het betreffende perceel is laaggelegen en zal ten behoeve van de woning moeten worden opgehoogd. Het ophogen van het nieuwe perceel kan gevolgen hebben voor de aangrenzende percelen.

Reactie gemeente

In de handreiking watertoets van Wetterskip Fryslân is aangegeven hoe om te gaan met de wateraspecten bij nieuwbouw of ruimtelijke ontwikkelingen. In de leidraad wordt onderscheid gemaakt tussen binnen – en buiten de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom geldt een norm van 1.500m². Dit houdt in dat er een compensatieplicht geldt wanneer het verhard oppervlak met minimaal 1.500m² toeneemt. De verwachting is dat kans op wateroverlast in het buitengebied groter wordt/is wanneer het verhard oppervlak met meer dan 1.500m² toeneemt. Voor het stedelijk gebied geldt een toename minimale oppervlakte van 200m². Indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan de norm, dan is er sprake van minimaal 10% compensatie. Als blijkt dat aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dan kan het Wetterskip ook tijdens een mondeling overleg een advies afgeven.

De norm van 1.500m² voor het landelijk gebied is bewust gekozen omdat de bodemgesteldheid in het buitengebied over het algemeen zodanig is dat het hemelwater afdoende kan infiltreren in de bodem. Als blijkt dat de hoeveelheid hemelwater met enige regelmaat tot wateroverlast kan leiden kan alsnog een watergang of waterpartij worden aangelegd die voldoende waterberging kan geven.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek mag mogelijke wateroverlast niet afgewenteld worden op de naastgelegen en/of aangrenzende percelen. Als ten behoeve van een bouwplan een watergang of – partij moet worden gedempt, dan moet deze oppervlakte volledig gecompenseerd worden (100%). *Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.*

11. Verkennend bodemonderzoek

In het rapport van het Bodemonderzoek is aangegeven dat als de aanwezige vijver wordt gedempt er een aanvullende waterbodemonderzoek zal moeten plaatsvinden. Op het beoogde perceel is geen vijver en daarom is het bodemonderzoek niet correct uitgevoerd en daarom onbetrouwbaar. Het is daarom niet met zekerheid te stellen dat de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

Reactie gemeente

Bij paragraaf 6.3 van het rapport staat ten onrechte vermeld dat op het perceel een vijver aanwezig zou zijn. Dit is een verschrijving. De tekst van paragraaf 6.3 is een standaardtekst en is ten onrechte niet aangepast op het beoogde plan. Deze tekst is opgenomen om de initiatiefnemer er op te wijzen dat er altijd een eigen verantwoordelijkheid bij werkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Een bodemonderzoek beperkt zich tot voldoende boringen. Het gehele perceel wordt niet onderzocht. Tijdens graafwerkzaamheden kan een situatie in bodem zichtbaar worden die toch nader onderzoek kan vergen. Deze paragraaf moet daarom worden gezien als een soort disclaimer en wil niet zeggen dat het bodemonderzoek niet goed is uitgevoerd.

Overigens is het verkennend bodemonderzoek gericht op het opsporen van gevaarlijke stoffen die de bodem ongeschikt zouden kunnen maken voor het beoogde gebruik door de initiatiefnemer ter plaatse.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

12. Bouwbesluit

Indieners zijn van mening dat de woning niet gebouwd kan worden omdat niet wordt voldaan aan artikel 6.37 van het Bouwbesluit 2012. Indieners zijn van mening dat de bouwlocatie aan een verbindingsweg ligt waarvoor op grond van het Bouwbesluit minimale breedte van 4,5m en een verharding van tenminste 3,25m, een minimale doorrijhoogte en geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van tenminste 14.600kg. De Mellereed kan niet aan deze minimale eisen voldoen en daarom kan de woning niet gebouwd worden.

Reactie gemeente

In punt 9 van deze reactienota is aangegeven dat de Mellereed een openbare weg is. De opmerkingen die door indiener ten aanzien van het Bouwbesluit worden gedaan met betrekking tot de bereikbaarheid van de bouwplaats hebben betrekking op een verbindingsweg. Of wel een weg die is aangelegd tussen een openbare weg en de bouwlocatie. Voor de aanvoer van het benodigde bouw materiaal en de bereikbaarheid van de bouwplaats is geen verbindingsweg nodig. De bouwplaats kan rechtstreeks via de openbare Mellereed worden bereikt. Een toetsing aan artikel 6.37 van het Bouwbesluit is niet vereist.

Dezelfde reactie kan ook worden gegeven op de zienswijze met betrekking tot de Bouwverordening. Ook hier wordt naar een verbindingsweg verwezen maar deze is niet vereist omdat het perceel direct ontsloten wordt door een openbare weg, de Mellereed.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

13. Precedentwerking

Indieners is van mening dat de bouw van beoogde woning aan de Mellereed zal leiden tot een precedentwerking. Er is geen sprake van het toepassen van een 'Ruimte-voor-Ruimte regeling die het rechtvaardigt om op deze locatie een woning toe te staan.

Reactie gemeente

Om mee te kunnen werken aan de bouw van een nieuwe woning direct aansluitend aan een bebouwde omgeving in het buitengebied is het niet noodzakelijk dat een minimale oppervlakte aan beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt. Deze regeling heeft meer betrekking op voormalige agrarische bedrijfslocaties waar grote (beeldverstorende) bedrijfsgebouwen worden gesloopt en op de saneringslocatie een woning gebouwd mag worden. Voorwaarde is dat er minimaal 1.000m² aan bebouwing wordt gesloopt.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

14. Planschade

Indieners zijn van mening dat de waarde van zijn/haar onroerend goed en van de overige woningen die op aangrenzende percelen zal dalen.

Reactie gemeente

Om in aanmerking te komen voor compensatie van mogelijke planschade is in de Wet een specifieke regeling opgenomen. Het is niet noodzakelijk om voorafgaand aan het indienen van een claim een zienswijze in te dienen. Een verzoek om nadeelcompensatie kan na de inwerkingtreding van het onherroepelijke besluit (de omgevingsvergunning voor de woning) worden ingediend.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding de aanvraag te weigeren of niet in behandeling te nemen.

Conclusie

De zienswijzen genoemd onder ad 1 tot en met 14 geven, gelet op de reacties, geen reden om geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven en de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.