

Nota van beantwoording zienswijzen (zienswijzennota)

behorend bij omgevingsvergunning

5.1.2e

, **Vlagtwedde**

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zienswijzen	4
Conclusies en vervolg	9
Bijlage 1	12



1. Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 22 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 21 juni 2023. De reactietermijn eindigde op 2 augustus 2023.

Deze 'Nota van beantwoording zienswijzen' geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld, beantwoord en of dit tot wijzigingen heeft geleid.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming elektronisch gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De ontvangen zienswijzen zijn genummerd, zodat de nota geen NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat.



2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend (zie onderstaand overzicht).

nr.	datum ontvangst	naam/organisatie	adres
1	1 augustus 2023		
2*	1 augustus 2023		

*Appellant van zienswijze 2 heeft aangegeven zijn zienswijze nog aan te willen vullen met aanvullende stukken. Appellant heeft hiervoor 6 weken de tijd gekregen. De aanvullende stukken zijn tijdig ontvangen, namelijk op 18 september 2023.

Hierna wordt onder A een samenvatting van de zienswijze gegeven (de complete zienswijze is opgenomen in bijlage 1). Onder B staat de gemeentelijke reactie hierop en –indien van toepassing– onder C de doorvertaling ervan.

Zienswijze 1

- A Ad 1: Verwijzing naar artikel 3.1 lid 1 en 2 van de Wet ruimtelijke ordening waarin staat dat een gemeenteraad bestemmingsplannen opstelt met regels voor bebouwing en gebruik, en dat deze binnen een periode van 10 jaar telkens opnieuw vastgesteld dienen te worden.
- B Voor kennisgeving aangenomen.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging.
- A Ad 2: Het ontwerpbesluit voldoet niet aan de woonvisie 2019 – 2024. Dat 5.1.2e een structuurversterkende plek is, wordt onvoldoende gemotiveerd. Er is niet gekeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Niet onderbouwd wordt wat de meerwaarde van nieuwbouw op de 5.1.2e is, waarom het een beeldbepalende of een centrale plek zou zijn, waaruit de levendigheid bestaat, waarom het zou leiden tot meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak van voorzieningen.
- B In de woonvisie 2019 - 2024 worden per type kern verschillende voorbeelden van structuurversterkende plekken aangehaald. Voor de kleine kernen geldt dat hergebruik van bestaand vastgoed een voorbeeld is van structuurversterking. Daar dit een voorbeeld is van structuurversterking is een verdere onderbouwing niet noodzakelijk.
- C De zienswijze leidt op dit punt tot een aanvulling van de onderbouwing waarom er sprake is van structuurversterking.
- A Ad 3: Het ontwerpbesluit voldoet niet aan het addendum op de Woonvisie. Wollinghuizen is geen bebouwingslint. Er is geen sprake van een open plek en de locatie 5.1.2e rondt een bestaand bebouwingslint niet af. Er is geen sprake van een onderbreking van een bebouwingsritme
- B Wanneer gekeken wordt naar de bebouwing aan zowel de west- als de oostzijde van de Wollinghuizerweg in bebouwingscluster van Wollinghuizen, dan is er wel degelijk sprake van een bebouwingslint aan beide zijden van de weg. Vijf woningen vormen hier samen een bebouwingslint waarbij dit lint onderbroken wordt door de schuur op 5.1.2e. De open plek wordt met deze ontwikkeling gevuld.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.



- A Ad 4 en 5: Verwijzingen naar onderzoek Karakteristieke objecten (20-05-2015) van Libau. De woningen aan de 5.1.2e, 79, 85 en 90 hebben alle vier een beeldbepalende ligging aan de doorgaande weg en scoren hoog op het onderdeel stedenbouwkundige/ensemble waarde. Deze vier woningen zijn toentertijd beoordeeld als karakteristiek. Het besluit van het college om het welstandsadvies van Libau over te nemen is in strijd met het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat een besluit moet rusten op een draagkrachtige motivering (artikel 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht).
- B Volgens het advies van Libau bevat het bouwplan geen strijdigheden wanneer getoetst wordt aan de welstandsnota Westerwolde. Derhalve is het plan niet in strijd met het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat een besluit moet rusten op een draagkrachtige motivering (artikel 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht)
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A Ad 6: Ter voorkoming van het meten met twee maten, is het noodzakelijk dat voor de locatie 5.1.2e de raad tenminste een verklaring van geen bedenkingen verstrekt of weigert en bij voorkeur dat de raad het bestemmingsplan Buitengebied 2009 actualiseert.
- B De ontwikkeling van het adres 5.1.2e valt niet binnen de lijst met categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A Ad 7: Het overnemen van de conclusies van de quickscan Flora & Fauna 5.1.2e in het onderhavige ontwerpbesluit is in strijd met het algemene beginsel van behoorlijk bestuur dat de overheid de nodige zorgvuldigheid dient te betrachten bij de voorbereiding van besluitvorming. Het onderhavige ontwerpbesluit is ook in strijd met het algemene beginsel van behoorlijk bestuur dat het besluit moet rusten op een draagkrachtige motivering, op het onderdeel flora en fauna onvoldoende onderbouwd is.
- B Het rapport van de quickscan Flora & Fauna 5.1.2e is bijgevoegd als bijlage. De conclusies uit het onderzoek worden door het rapport voldoende onderbouwd. Een verwijzing naar het rapport quickscan Flora & Fauna 5.1.2e in de ruimtelijke onderbouwing kan dit verduidelijken.
- C De zienswijze leidt op dit punt tot het toevoegen van een verwijzing naar het rapport quickscan Flora & Fauna 5.1.2e in de ruimtelijke onderbouwing.
- A Ad 8a: Het rapport van RooBeekAdvies gaat voorbij aan het beantwoorden van de vraag of het bouwinitiatief te scharen valt onder een uitzondering om het in het buitengebied te mogen bouwen. Men stelt enkel dat het plan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, maar beargumenteerd niet dat het in dit geval zou gaan om een te honoreren uitzonderingsgeval.
- B Het initiatief is passend in de uitzondering waarbij een woning wordt toegevoegd in het bebouwingslint in het buitengebied.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A Ad 8b: RooBeekAdvies stelt dat de woning is voor de lokale behoefte, te weten een familielid van de aanvrager. Dit familielid is niet woonachtig in de gemeente Westerwolde. Verder is de term 'lokale behoefte' niet gedefinieerd. Dit heeft verdere duiding.
- B Lokale behoefte houdt niet op bij de gemeentegrens. De behoefte is lokaal indien de gebruiker van de woning direct te relateren is aan de ontwikkeling van de woning.
- C De zienswijze leidt op dit punt wel tot een wijziging door de term lokale behoefte nader te duiden.



- A Ad 8c: RooBeekAdvies stelt dat de woning levensloopbestendig wordt gebouwd. Er is echter geen slaapkamer ingetekend op de begane grond.
- B De woning is levensloopbestendig in te richten indien de ingetekende werkkamer als slaapkamer gebruikt zou worden.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
-
- A Ad 8d: In de M.e.r. beoordeling wordt gesteld dat er geen woningen worden toegevoegd, maar dat het gaat om vervangende nieuwbouw.
- B Er is inderdaad geen sprake van vervangende nieuwbouw wanneer specifiek gekeken wordt naar de functie van het pand. Er vindt echter wel vervangende nieuwbouw plaats van het pand. Er wordt inderdaad een woning toegevoegd.
- C **De zienswijze leidt op dit punt wel tot een wijziging.**
-
- A Ad 9: Het project 5.1.2e betreft een project dat ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben en ten aanzien waarvan anderszins nog geen besluit (verklaring van geen bedenkingen) door de gemeenteraad is genomen. Het project 5.1.2e kan ingrijpende gevolgen hebben voor de gemeente, omdat hiermee een precedent voor het bouwen in het buitengebied geschapen wordt.
- B De voorliggende ontwikkeling is een op zichzelf staande, unieke ontwikkeling welke in geen geval een precedent schept voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De ontwikkeling van het adres 5.1.2e 5.1.2e bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.

Conclusie:

De ingebrachte zienswijze vorm geen aanleiding om van medewerking aan het verzoek om omgevingsvergunning af te zien. Wel wordt door een aanpassing en aanvulling van de Ruimtelijke onderbouwing en het stellen van een voorwaarde gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de ingebrachte wensen en bezwaren.

Zienswijze 2

- A Er vindt een onevenredige aantasting van de privacy plaats van naastgelegen woning. Door de woning aan de zuid- en westkant te situeren komt de woning in de achtertuin van de appellant met zicht op de buitenverblijfsruimten. Indien de huidige oriëntatie gehandhaafd blijft omdat deze passend is binnen de stedenbouwkundige structuur, dan zou een landschappelijk inpassingsplan verbonden aan de omgevingsvergunning een oplossing kunnen bieden voor de onevenredige aantasting van de privacy. Dit zou per voorkeur een groenblijvende beplanting zijn.
- B De erven in Wollinghuizen worden doorgaans begrensd door groenblijvende beplanting op of direct naast de perceelsgrenzen. Derhalve is het passend in de omgeving dit ook te doen tussen de percelen van huisnummer 85 en 87. Een landschappelijk inpassingsplan verbonden aan de vergunning om dit te borgen is hiervoor de meest geschikte maatregel.
- C **De zienswijze leidt op dit punt wel tot een wijziging. Een aanvullende voorwaarde voor de vergunning is een landschappelijk inpassingsplan waarin een groenblijvende beplanting de privacy van naastgelegen percelen waarborgt.**



- A De bestaande bestemming en gebruiksmogelijkheden van de veldschuur veranderen niet en de functie wonen wordt toegevoegd aan de locatie. De vestiging van een handelsbedrijf of werkplaats in combinatie met wonen kan continue (geluid) overlast veroorzaken. Dit vraagt om extra formuleringen in het voorliggende ontwerpbesluit om overlast te voorkomen.
- B Het gebruik van de veldschuur voor een handelsbedrijf of werkplaats is volgens de huidige regels niet toegestaan. Bij een woonfunctie is enkel ondergeschikte bedrijvigheid toegestaan. Derhalve kan van continue overlast geen sprake zijn vanwege het extensieve karakter van deze ondergeschikte bedrijvigheid.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A Appellant stelt dat bij aankoop van zijn woning hij niet op de hoogte is gesteld van de concrete bouwplannen voor 5.1.2e.
- B De verkopende partij dan wel de makelaar hadden de appellant op de hoogte dienen te stellen van de concrete bouwplannen voor 5.1.2e.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A De Gemeente breekt met deze ontwikkeling met het gevoerde woningbouwbeleid. Het nemen van zeer uitzonderlijke bouwplantoewijzingen vraagt om een nauwkeurige afweging van beleidsuitgangspunten met een besluit en aanwijzing van de gemeenteraad van plekken in de gemeente die hiervoor in aanmerking komen.
- B In de woonvisie bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een woning in een bestaand pand in de kleine kernen. Hiermee voldoet voornoemde ontwikkeling aan het gevoerde woningbouwbeleid.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A In het huidige proces ontbreekt het kijken naar acceptabele alternatieven in overleg met omwonenden. De woning had naar mening van de appellant gericht moeten worden op de Wollinghuizerweg (oosten).
- B Participatie in de buurt leidt doorgaans tot plannen met meer draagvlak van omwonenden. Participatie is echter geen verplichting.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A Na publicatie van het ontwerpbesluit dreigt een breuk in de sociale cohesie te ontstaan. Onderling overleg zou kunnen leiden tot een gezamenlijke oplossing in deze.
- B Participatie in de buurt leidt doorgaans tot plannen met meer draagvlak van omwonenden. Participatie is echter geen verplichting.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.



- A Het voorliggend plan is in strijd met de woonvisie omdat er geen sprake is van een structuurversterkend plan. De woning is niet gelegen in een bestaand lint of dorpskern, er is niet sprake van een rotte kies, een beeldbepalende locatie en de locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Vanuit de woonvisie bestaat de mogelijkheid tot het toevoegen van woningen in bebouwingslinten in het buitengebied. Zoals in deze zienswijze wordt onderbouwd betreft het in de eerste plaats geen lintbebouwing maar een esdorp. Het bebouwingsritme, bestaand uit de oriëntatie van de voorgevel, wordt juist onderbroken door de toevoeging van deze woning, waarbij de voorgevel afwijkt van de overige woningen.
- B Het voorliggend plan sluit aan bij de woonvisie aangezien het hergebruik van bestaand vastgoed in een kleine kern betreft. Dit is per definitie een voorbeeld van structuurversterking.
- C De zienswijze leidt op dit punt tot een aanvulling van de onderbouwing waarom er sprake is van structuurversterking.
- A De Woonvisie biedt de mogelijkheid om in totaal 50 woningen toe te voegen in de kleine kernen, conform voorgaande uitgangspunten. Het is niet duidelijk of het plan überhaupt past binnen de huidige plancapaciteit.
- B Het plan is passend binnen het genoemde aantal van 50 woningen voor de kleine kernen.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A De stedenbouwkundige opzet sluit niet aan op de omgeving. De oriëntatie van de woning sluit niet aan op de omgeving. Er is sprake van nieuwbouw na sloop waarbij Libau doorgaans adviseert om bij dergelijke plannen aan te sluiten bij situering en oriëntatie conform de bestaande bebouwing. Het plan is hiermee in strijd met het gemeentelijk beleid.
- B Libau heeft positief geadviseerd op het plan waarmee het plan niet in strijd is met het gemeentelijk beleid.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A Het plan is niet uitvoerbaar vanwege het ontbreken van (een) slaapkamer(s). De zolder kan niet voldoen als slaapkamer vanwege onvoldoende daglichttoetreding. Het te vergunnen plan is niet aan te merken als woning en daarmee niet uitvoerbaar.
- B Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit en hier niet mee in strijd. Er zijn geen regels in het Bouwbesluit die een aparte slaapkamer vereisen. Het plan is daarmee gewoon uitvoerbaar.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.
- A Door de oriëntatie van de woning ontstaan er onwenselijke bouw- en gebruiksmogelijkheden in het achtererfgebied grenzend aan de Wollinguizerweg. Het is onwenselijk dat hier op vergunningvrije basis bouwwerken worden opgericht. Dit zal zorgen voor een onwenselijk aanzicht vanaf de Wollinguizerweg en zorgen voor een afbreuk van de waardevolle opzet van de lintbebouwing in het esdorp.
- B De welstandsnota voorziet in aanpak van excessen welke een te grote afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Hierbij moet er sprake zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Derhalve zijn de mogelijkheden tot onwenselijke bouw- en gebruiksmogelijkheden in het achtererfgebied grenzend aan de Wollinguizerweg zeer beperkt.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.



- A Omwonenden zijn onvoldoende betrokken bij de planvorming. in de ruimtelijke onderbouwing wordt nergens ingegaan op de inspraakmogelijkheden van omwonenden of de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan. In Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is vastgelegd dat in de ruimtelijke onderbouwing dient te worden ingegaan op de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, dit blijkt eveneens uit algemene rechtspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3090). Gezien de ruimtelijke onderbouwing hier geen inzichten over geeft voldoet het plan niet aan de wettelijke voorschriften, zoals bepaald in het Bro.
- B Participatie in de buurt leidt doorgaans tot plannen met meer draagvlak van omwonenden. Participatie is echter geen verplichting. Derhalve staat de uitvoerbaarheid van het plan niet ter discussie.
- C De zienswijze leidt op dit punt niet tot een wijziging.

Conclusie:

De ingebrachte zienswijze vorm geen aanleiding om van medewerking aan het verzoek om omgevingsvergunning af te zien. Wel wordt door een aanpassing en aanvulling van de Ruimtelijke onderbouwing en het stellen van een voorwaarde gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de ingebrachte wensen en bezwaren.



3. Conclusies en vervolg

Er zijn geen zienswijzen ingebracht die, ook bij afweging van alle betrokken belangen, aanleiding geven om af te zien van medewerking aan dit bouwvoornemen. Ook zijn er geen argumenten op grond waarvan gesteld kan worden dat dit bouwvoornemen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijzen hebben wel aanleiding gegeven dat de initiatiefnemer een aantal aanpassingen / aanvullingen heeft aangebracht in de ruimtelijke onderbouwing en een extra voorwaarden behorende bij deze omgevingsvergunning is opgenomen zodat dit kan worden geborgd.

Het college zal op basis van deze zienswijzennota een definitief besluit nemen. Na vergunningverlening staat er voor belanghebbende beroep open bij de Rechtbank.



Bijlage 1: Zienswijze 1



Z/23/17477.1/D-486377
1 augustus 2023

Aan het college van burgemeester en wethouders gemeente Westerwolde
Postbus 14
9550 AA SELLINGEN
(Op 1 augustus 2023 met een bewijs van ontvangst afgegeven aan de balie van het gemeentehuis, Dorpsstraat 1 te Sellingen).

Vlagtwedde, 1 augustus 2023.

Betreft: ZIENSWIJZE

over het ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde, dat er geen redenen zijn om de omgevingsvergunning te weigeren voor het bouwen van een bouwwerk en het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (verbouw van een veldschuur in een woning op de locatie Wollinghuizerweg 87 te Vlagtwedde / buurtschap Wollinghuizen). Gemeenteblad 21 juni 2023, kenmerk nr. 267879.

Geacht college,

Hierbij doen wij u onze zienswijze toekomen over uw hierboven genoemde ontwerpbesluit.

Juridisch kader

1. Wet Ruimtelijke Ordening, artikel 3.1, leden 1 en 2.
 - Lid 1: De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. (...).
 - Lid 2: De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.
2. Woonvisie 2019 – 2024, vastgesteld door de gemeenteraad, geldend vanaf 20 maart 2019.
3. Addendum Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2023.
4. Karakteristieke objecten in het buitengebied, inventarisatie, waardering en beleid gemeente Vlagtwedde (onderzoek Libau, 20 mei 2015).
5. Advies welstandscommissie Libau d.d. 13 september 2022.
6. De casus voor het (niet) bouwen van één woning aan de Kolonel Blondeelweg 1 in Veele (raadsbesluit 28 juni 2023, weigering verklaring van geen bedenkingen).
7. Quicksan Flora & Fauna Wollinghuizerweg 87.
8. Rapport van RooBeekAdvies van september 2022.
9. Lijst met categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist (categorieënlijst) (door de raad vastgesteld, geldend vanaf 19 maart 2020).



Ad 2. Woonvisie 2019 – 2024.

Het ontwerpbesluit van het college is mede gebaseerd op de Woonvisie 2019 – 2024. Deze Woonvisie is duidelijk waar het gaat om de zogeheten “kleine kernen”, waar Wollinguizen onder valt. Op pagina 24 valt te lezen dat alleen wordt meegewerkt aan ingrepen die *“voorzien in vernieuwing van de voorraad, of zeer specifieke concrete behoeften”*. Er wordt ingezet op behoud, want de huidige voorraad *“(…) is in deze kernen in balans met de huidige en toekomstige vraag: kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig”*. Als er al nieuwbouw wordt toegevoegd dan *“(…) bij voorkeur gepaard met een onttrekking (…) in verouderde delen van de voorraad”* en dan bovendien *“aan de randen van de kern: bij voorkeur wordt dus enkel voorzien in een vervangingsvraag (…)”*. En even verderop op dezelfde pagina 24: *“Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn niet meer wenselijk, tenzij daar een grotere sloopopgave (…) tegenover staat”*. Samengevat: nieuwbouw in kleine kernen is niet gewenst. Er is echter één uitzondering, die ook in het onderhavige ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders genoemd wordt: er mag enkel op structuurversterkende plekken worden gebouwd. Maar *“In principe moet éérs binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden”*. Op pagina 25 wordt uitgelegd: *“(…) dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen”*. Het onderhavige ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders wijdt één zin aan de structuurversterkende plek: *“De ruimtelijke onderbouwing toont in voldoende mate aan (…) dat er sprake is van een structuurversterkende plek zoals dat in de woonvisie van de gemeente Westerwolde wordt omschreven”*. Dit is een bouté stelling van het college van burgemeester en wethouders. Nergens blijkt dat eerst binnen bestaand stedelijk gebied naar mogelijkheden is gezocht. Niet onderbouwd wordt wat de meerwaarde van nieuwbouw op de Wollinguizerweg 87 is, waarom het een beeldbepalende of een centrale plek zou zijn, waaruit de levendigheid bestaat, waarom het zou leiden tot meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak van voorzieningen. Allemaal overwegingen die ten grondslag moeten liggen om gebruik te maken van de uitzondering om in principe geen nieuwbouw toe te staan in de kleine kernen. De conclusie van het college van burgemeester en wethouders dat Wollinguizerweg 87 een structuurversterkende plek zou zijn, wordt niet gemotiveerd en is daarmee in strijd met het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat een besluit moet rusten op een draagkrachtige motivering (artikel 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht).

Ad 3. Addendum Woonvisie van 28 juni 2023

Het addendum wordt hier aangehaald met het oog op de conclusie, zoals verwoord aan het slot van deze zienswijze. Daarin wordt de gemeenteraad opgeroepen na het vaststellen van zijn twee woonvisies, deze ten behoeve van de rechtszekerheid door te vertalen in een geactualiseerd bestemmingsplan Buitengebied. Voor de rechtszekerheid van inwoners van kleine kernen in het buitengebied (waaronder Wollinguizen) is het van belang dat de gemeente Westerwolde niet reactief reageert op particuliere initiatieven, maar pro-actief haar bestemmingsplannen actualiseert. Herziening van bestemmingsplannen geschiedt met inspraak van inwoners, waarmee de democratische legitimiteit van omgevingsvergunningen voor nieuwbouw onderbouwd wordt. Op bladzijde 8 van het addendum wordt gerefereerd aan het collegeprogramma Westerwolde 2022-2026: *“Wij zetten in op het vaart maken met de realisatie van minimaal 300 extra koop- en sociale huurwoningen (in principe niet in het buitengebied).”*



Op bladzijde 9 staat een toelichting in het addendum op de Woonvisie die haaks staat op het onderhavige ontwerpbesluit. *“Woningen toevoegen in bebouwingslinten in het buitengebied (...) om onder voorwaarden kleinschalige nieuwbouw toe te staan op een open plek in of ter afronding van een bestaand bebouwingslint. Dit is bijvoorbeeld mogelijk wanneer het bebouwingsritme van lintbebouwing in het buitengebied wordt onderbroken en het bebouwingsritme door nieuwbouw wordt hersteld. Wel weegt hier de mogelijkheid van voorzieningen als onderdeel van de beoordeling of er sprake is van structuurversterking zwaarder.”*

Wollinghuizen is geen bebouwingslint, maar een esdorp. Er is geen sprake van een open plek en de locatie Wollinghuizerweg 87 rondt een bestaand bebouwingslint niet af; er is immers geen sprake van een onderbreking van een bebouwingsritme. En daarenboven geldt een zwaardere beoordeling in het kader van de structuurversterking, waar onder ad 2. is vastgesteld dat de motivering ontbreekt.

Ad 4 en ad 5. Karakteristieke objecten (onderzoek Libau 20 mei 2015) alsmede het welstandsadvies van 13 september 2022.

In het onderzoek van Libau van 20 mei 2015 is het volgende te lezen:

Pagina 3 *“Het uitgangspunt is dat de panden worden beoordeeld op het zicht vanaf de openbare weg”.*

Pagina 4: *“Om inzage te bieden in de reden van selectie en vanwege het belang van maatschappelijk draagvlak en bewustwording van de waarde van cultureel erfgoed (...) wordt ingegaan op zowel de cultuurhistorische waarde als de ruimtelijke relevantie van elk geselecteerd object.”*

“De geselecteerde objecten voldoen aan een basisniveau voor wat betreft de ruimtelijke relevantie (de beeldbepalende rol van het object in zijn omgeving) en de herkenbaarheid van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld.”

Deze uitgangspunten en de gevolgde werkwijze in dit onderzoek leiden tot de vaststelling dat vier woningen in Wollinghuizen als karakteristiek worden beoordeeld. Het zijn de woningen aan de Wollinghuizerweg 77, 79, 85 en 90. Alle vier de woningen hebben een *“Beeldbepalende ligging aan de doorgaande weg”*.

Alle vier de woningen scoren hoog op het onderdeel (pagina 17):

“III Stedenbouwkundige/ensemble waarde, met als leidraad:

- 1. de betekenis van het object / complex vanwege de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;*
- 2. de betekenis van het object / complex als essentieel onderdeel of representant van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en/of stedenbouwkundig of cultuurlandschappelijk van belang is.”*

Libau heeft op 13 september 2022 een welstandsonderzoek uitgebracht. In telegramstijl wordt summier en zonder onderbouwing vermeld dat er geen strijd is met vijf onderdelen, te weten (1) ligging, (2) massa en vorm, (3) gevels, (4) detaillering en (5) materiaal en kleurgebruik. De overwegingen die hebben geleid tot het oordeel dat geen strijd bestaat met deze vijf onderdelen, worden niet vermeld. Nu Wollinghuizerweg 87 naast het karakteristieke pand Wollinghuizerweg 85 en schuin tegenover het karakteristieke pand Wollinghuizerweg 90 is gelegen, had van Libau verwacht mogen worden dat zij bij het uitbrengen van een advies de uitkomsten van het rapport uit mei 2015 had meegewogen. Nu bestaat onduidelijkheid in



hoeverre de nieuwbouw Wollinghuizerweg 87 zich verhoudt tot “(...) de herkenbaarheid van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld”. Alle vier de karakteristieke panden kijken met hun woongedeelte uit op de Wollinghuizerweg. De voorgestelde nieuwbouw op de locatie Wollinghuizerweg 87 kijkt niet uit op de openbare weg, dit terwijl de karakteristieke panden zijn “(...) beoordeeld op het zicht vanaf de openbare weg”. Bij de beoordeling van de nieuwbouw Wollinghuizerweg 87 had aansluiting gezocht moeten worden aan waar de karakteristieke panden zijn geselecteerd: “De geselecteerde objecten voldoen aan een basisniveau voor wat betreft de ruimtelijke relevantie (de beeldbepalende rol van het object in zijn omgeving) en de herkenbaarheid van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld.” Dat is niet gebeurd.

De bestaande cultuurhistorische waarden zoals omschreven in het rapport van Libau van mei 2015 worden niet meegewogen in het welstandsadvies van Libau van 13 september 2022. In plaats van een “herstel van het bebouwingsritme” (een kwalificatie uit het addendum Woonvisie van 28 juni 2023), is sprake van een onderbreking van het bebouwingsritme, nu het woongedeelte van Wollinghuizerweg 87 van de Wollinghuizerweg is afgekeerd. Nu het college van burgemeester en wethouders het advies van Libau overneemt, is dit advies onderdeel geworden van het onderhavige ontwerpbesluit van het college. Het besluit van het college om het ongemotiveerde advies van Libau over te nemen is daarmee in strijd met het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat een besluit moet rusten op een draagkrachtige motivering (artikel 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht).

Ad 6. De casus voor het (niet) bouwen van één woning aan de Kolonel Blondeelweg 1 in Veele (raadsbesluit 28 juni 2023, weigering verklaring van geen bedenkingen).

Dit raadsbesluit wordt aangehaald om vier redenen:

1. In dit geval gaat het óók over de nieuwbouw van één woning in het buitengebied;
2. In dit geval is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om een verklaring van geen bedenkingen te weigeren;
3. De raad heeft op 28 juni 2023 besloten deze verklaring te weigeren, een besluit dat mede is ingegeven door het feit dat geen sprake is van een structuurversterking van het buitengebied; dat stemt overeen met wat is betoogd onder ad 2. en ad 3. over de Wollinghuizerweg 87;
4. In tegenstelling tot het onderhavige ontwerpbesluit wordt in het geval van de Kolonel Blondeelweg 1 geen relatie gelegd met de lijst met categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist (categorieënlijst, raadsbesluit van 19 maart 2020). Dit is te verklaren als gevolg van een gerechtelijke uitspraak, waarin de rechter bepaald heeft dat in dit geval een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ontbrak. Hier is een parallel te trekken met de gevraagde omgevingsvergunning voor Wollinghuizerweg 87 (zie ook onder ad 9.).

Ter voorkoming van het meten met twee maten, is het noodzakelijk dat voor de locatie Wollinghuizerweg 87 de raad tenminste een verklaring van geen bedenkingen verstrekt of weigert en bij voorkeur dat de raad het bestemmingsplan Buitengebied 2009 actualiseert (zie hierna onder samenvatting en conclusies).



Ad 7 Quicksan Flora & Fauna Wollinghuizerweg 87

De quickscan is uitgevoerd op 8 februari 2023, een datum in het jaar waarop flora en fauna in winterrust zijn. Zorgvuldigheid bij het uitvoeren van een quickscan als de onderhavige vereist dat de rapportage wordt opgesteld in het deel van het jaar waarop flora en fauna uitbundig van zich laat zien en horen. Mede gelet op de luchtfoto op bladzijde 11 van de woning Wollinghuizerweg 89 (en niet van Wollinghuizerweg 87 waar de beoogde omgevingsvergunning betrekking op heeft) met de vermelding “de onderzochte locatie”, zijn de uitkomsten van deze quickscan als niet zorgvuldig te kwalificeren. Daarmee is het overnemen van de conclusies van deze quickscan in het onderhavige ontwerpbesluit in strijd met het algemene beginsel van behoorlijk bestuur dat de overheid de nodige zorgvuldigheid dient te betrachten bij de voorbereiding van besluitvorming (artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht). Omdat het onderhavige ontwerpbesluit daarmee evenmin op het onderdeel flora en fauna onderbouwd is, levert dat bovendien strijd op met het algemene beginsel van behoorlijk bestuur dat het besluit moet rusten op een draagkrachtige motivering (artikel 3:47 Algemene wet bestuursrecht).

Ad 8. Rapport van RooBeekAdvies van september 2022

Op bladzijde 5 onder paragraaf 1.3 stelt RooBeekAdvies dat voorliggende ruimtelijke onderbouwing aantoont dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening om af te kunnen wijken van het geldende bestemmingsplan. Zoals hierboven beschreven staan alle seinen in de gemeente Westerwolde op rood om te mogen bouwen in het buitengebied. (1) De Woonvisie 2019 – 2023, (2) het addendum van 28 juni 2023 op de Woonvisie dat een verzwaring van de eis van structuurversterking om te mogen bouwen in het buitengebied met zich brengt en (3) het collegeakkoord van de gemeente Westerwolde 2022 – 2026 stellen dat in principe niet of bij hoge uitzondering woningbouw in het buitengebied toegestaan zou mogen worden.

Met het zich beperken tot het aantonen dat afwijken van het geldende bestemmingsplan in overeenstemming zou kunnen zijn met een goede ruimtelijke ordening, gaat het rapport van RooBeekAdvies voorbij aan de meest wezenlijk te beantwoorden vraag of het bouwinitiatief te scharen valt onder de uitzondering om in het buitengebied van Westerwolde in het algemeen en in Wollinghuizen in het bijzonder überhaupt te mogen bouwen. Aangetoond moet worden wat de noodzaak is voor het bij hoge uitzondering bouwen van deze ene woning in het buitengebied Wollinghuizen. Dat doet RooBeekAdvies niet; het stelt vast dat er geen strijdigheid zou zijn met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, maar beargumenteerd niet dat het in dit geval zou gaan om een te honoreren uitzonderingsgeval.

Een aantal onderdelen uit het rapport die weerlegging behoeven:

RooBeekAdvies stelt op bladzijde 14: “*De woning is voor de lokale behoefte, te weten een familielid van aanvrager*”. Dit familielid is niet woonachtig in de gemeente Westerwolde. De definitie van de term “lokale behoefte” staat in zijn algemeenheid omschreven in een Huisvestingsvestings- of Woonruimteverdelingsverordening. De gemeente Westerwolde kent dergelijke of vergelijkbare verordeningen niet. Omdat de gemeente Westerwolde geen definitie kent van de kwalificatie “lokale behoefte”, is de stelling dat de woning voor de lokale behoefte bestemd is, onbegrijpelijk.

Na het schetsen van het gemeentelijk beleid van de gemeente Westerwolde, stelt RooBeekAdvies aan het slot op pagina 19:



“Voor Wollinghuizen (en daarmee een kleine kern) geldt dat de zogeheten ‘structuurversterkende plekken’ de onbebouwde locaties zijn in het bestaande lint, maar kunnen het ook locaties zijn waarbij bestaande bebouwing kan worden aangewend voor woningbouw. Gezien de manier waarop dit bestaande lint/woongebied met woningbouw is bebouwd, kijkend naar type woningen (vrijwel overal vrijstaande woningen in het bestaande lint en vanuit het verleden nagenoeg allemaal boerderijen) dan past de bouw van de gewenste woning stedenbouwkundig gezien in dit bestaande lint en is de projectie ervan als ‘logisch en passend’ te beschouwen. Deze nieuwe woning zal ook zo duurzaam mogelijk en levensloopbestendig worden gebouwd. Er wordt voldaan aan het gemeentelijke woonbeleid.”

RooBeekAdvies doet het voorkomen dat Wollinghuizen bestaat uit lintbebouwing. Dat is het niet. Lintbebouwing treft men bijvoorbeeld aan in Ter Apelkanaal. Wollinghuizen is een eeuwenoud esdorp en kent daarmee een andere cultuurhistorische waarde als (bijvoorbeeld) Ter Apelkanaal. De kwalificatie als *“logisch en passend”* is subjectief en niet objectief onderbouwd. Als extra onderbouwing voert RooBeekAdvies aan dat de woning *“levensloopbestendig”* wordt gebouwd. Dat is de woning niet; om de slaapkamers te bereiken moet men een trap op. In termen van de gemeentelijke Woonvisie: het zou moeten gaan om een *“nultredenproject”*, wat niet het geval is. Nu het door de gemeenteraad vastgestelde addendum Woonvisie van 28 juni 2023 een zwaardere eis stelt aan het structuurversterkende karakter uit de Woonvisie 2019 – 2023 om te mogen bouwen in het buitengebied, klemt het des te meer dat een besluit om bij uitzondering een omgevingsvergunning te verstrekken voor Wollinghuizerweg 87 met objectieve argumenten wordt onderbouwd.

Op bladzijde 29 onder het kopje M.e.r.-beoordeling Paragraaf 4.10) staat de tekst: *“Er is echter sprake van vervangende nieuwbouw van een woning. Het aantal woningen binnen het plangebied blijft gelijk (...)”*. Er is geen sprake van vervangende nieuwbouw en het aantal woningen neemt met één toe. Het rapport RooBeekAdvies ontbeert op dit onderdeel de nodige zorgvuldigheid.

Ad 9. Lijst met categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist (categorieënlijst) (door de raad vastgesteld, geldend vanaf 19 maart 2020).

Door de raad zijn vijf categorieën vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. De vijfde (laatste) categorie luidt:

“Projecten die ingrijpende gevolgen voor de gemeente kunnen hebben en ten aanzien waarvan anderszins nog geen besluit door de gemeenteraad is genomen.”

Volgens de toelichting mogen in dit geval burgemeester en wethouders niet op de aanvraag beslissen zonder dat de raad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven of geweigerd.

Uit vorenstaande blijkt dat het project Wollinghuizerweg 87 ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, omdat daarmee een precedent voor het bouwen in het buitengebied geschapen wordt, die tot het moment dat de gemeenteraad een geactualiseerd bestemmingsplan Buitengebied heeft vastgesteld, niet tegen te houden is. Het onderhavige ontwerpbesluit leidt tot ongebreidelde bouwactiviteiten in het buitengebied. Daarenboven



betekent het verlenen van een omgevingsvergunning voor Wollinghuizerweg 87 dat het cultuurhistorische karakter van het esdorp Wollinghuizen wordt aangetast.

Samenvatting en conclusies

Samengevat gaat het om twee te beantwoorden vragen met betrekking tot het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Wollinghuizerweg 87:

1. Is hier sprake van een uitzonderingssituatie om te mogen bouwen in het buitengebied van Westerwolde en
2. Is die uitzonderingssituatie voldoende onderbouwd dat het daarmee een uitzonderingssituatie is en blijft en niet dat daarmee een precedent geschapen wordt om elk particulier initiatief om te mogen bouwen in het buitengebied door de gemeente moet worden gehonoreerd.

Gelet op bovenstaande worden beide vragen in ontkennende zin beantwoord.

De gemeenteraad van Westerwolde is het bevoegde orgaan om na afweging van alle betrokken belangen in de vorm van een nieuw vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied de bestemming van de locatie Wollinghuizerweg 87 te Vlagtwedde vast te stellen. De visie van het gemeentebestuur (Woonvisie, addendum, college-akkoord) is duidelijk en laat er geen twijfel over bestaan dat er in principe niet gebouwd mag worden in het buitengebied. Bouwen in het buitengebied mag alleen bij hoge uitzondering. De onderbouwing voor het maken van deze uitzondering is niet aanwezig. Er is geen sprake een "lokale behoefte", het is niet "passend in lintbebouwing" en het kent geen "structuurversterkend" aspect.

Zonder een actueel bestemmingsplan Buitengebied, betekent instemming met het huidige ontwerpbesluit dat een precedent geschapen wordt. Een precedent dat het te allen tijde mogelijk is om in het buitengebied van Westerwolde te bouwen. Westerwolde kent in het buitengebied ruim 80 buurtschappen als Wollinghuizen. Het bouwen van 60 nieuwbouwwoningen (maximum aantal woningen dat gebouwd mag worden in het buitengebied zoals vermeld in het addendum Woonvisie van 28 juni 2023) mag niet afhankelijk zijn van het initiatief van particulieren en een reactieve gemeente. De twee woonvisies dienen pro-actief door de gemeenteraad doorvertaald te worden in een geactualiseerd bestemmingsplan. Het is aan de gemeenteraad om de goede ruimtelijke ordening te bewaken (artikel 3.2, eerste lid Wet ruimtelijke ordening) door een integrale afweging te maken van alle denkbare belangen die in diverse wettelijke regelingen, provinciale verordeningen en gemeentelijke visies zijn vastgelegd. Voorkomen moet worden dat het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde met het verlenen van onderhavige ad hoc omgevingsvergunning in afwijking van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de gemeenteraad achteraf voor voldongen feiten stelt. Een eenmaal gegeven omgevingsvergunning is onomkeerbaar.

Een goede ruimtelijke ordening betekent ook dat de gemeenteraad bepaalt waar deze 60 woningen in het buitengebied moeten komen. Met de in het onderhavige ontwerpbesluit gebruikte summiere motivering kunnen meerdere bouwinitiatieven in Wollinghuizen (maar ook in de rest van het buitengebied) niet tegengehouden worden. Het onderhavige ontwerpbesluit leidt tot rechtsonzekerheid bij de inwoners van het buitengebied van Westerwolde in het algemeen en die van Wollinghuizen in het bijzonder. Het bestemmingsplan Buitengebied 2009, de woonvisies en het collegeakkoord hebben als leidraad dat er niet gebouwd mag worden in het buitengebied. Het weigeren van een verklaring van geen bedenking voor de bouw van de woning aan de Kolonel Blondeelweg 1



in Veele is in het verlengde daarvan uit te leggen en te begrijpen. Dat geldt niet voor het buiten de gemeenteraad om door het college van burgemeester en wethouders instemmen met het ad hoc bouwplan Wollinghuizerweg 87. Het verstrekken van een omgevingsvergunning voor Wollinghuizerweg 87 leidt tot “(...) *ingrijpende gevolgen voor de gemeente (...)*” en valt daarmee onder de vijfde categorie projecten waarvoor in ieder geval de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen dient te geven of te weigeren.

Het onderhavige ontwerpbesluit heeft elementen van willekeur in zich. De rechtspositie van de bewoners van Wollinghuizen en de rest van het buitengebied in Westerwolde wordt op een onverwachte en onberekenbare wijze aangetast. Daarmee is dit besluit in strijd met het vertrouwensbeginsel. Het college van burgemeester en wethouders dient de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



Bijlage 2: Zienswijze 2

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde

Postbus 14

9550 AA Sellingen



Z/23/174776/D-486582
1 augustus 2023

5.1.2e 1 augustus 2023.

Zienswijze op ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde, dat er geen redenen zijn om de omgevingsvergunning te weigeren voor het bouwen van een bouwwerk en het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (verbouw van een veldschuur in een woning op de locatie Wollinghuizerweg 87 te Vlagtwedde). Gemeente blad 21 juni 2023, kenmerk nr. 267879.

Als integraal onderdeel van onze zienswijze wordt de door families Brekveld en Kliphuis ingediende zienswijze op bovenstaand ontwerpbesluit, één op één overgenomen. (bijlage 1)

De door gemeente Westerwolde gekozen Wabo procedure als tussenvorm tussen de huidige ruimtelijke ordening wetgeving en de per 1 januari 2024 in werking gaande Omgevingswet vraagt om een nauwkeurige afweging van alle belangen van betrokken partijen en stakeholders en vraagt om een proactieve betrokkenheid van allen in het gebiedsproces. Ook dient vooraf onderzocht te worden of er voldoende draagvlak is om zo'n uitzonderlijke afwijking van het bestemmingsplan te honoreren.

Naar onze mening is dat niet gebeurd en hebben zowel de gemeente als de aanvrager nalatig en deels onzorgvuldig gehandeld door ons niet vroegtijdig te betrekken in de aangevraagde bouwplannen. De motivatie waarmee de gemeente zich uitspreekt om geen redenen te zien om de omgevingsvergunning te weigeren is willekeurig en deels gebaseerd op zeer gebrekkige en onvolledige adviesrapporten die als enig doel lijken te hebben om de aanvrager ter wille te zijn zonder oog te hebben voor de consequenties die dit heeft op de kwaliteit van wonen van directe burens. De rapporten lijken alle opgesteld om de aanvrager ter wille te zijn en lijken geschreven te zijn naar het doel dat aanvrager voor ogen heeft. Het lijkt er op dat de gemeente zich al volledig heeft gecommitteerd aan de door aanvrager gewenste ontwikkeling.

Deze in uw ogen wellicht boude veronderstelling zullen wij hieronder nader toelichten.

Echter eerst zullen we een aantal persoonlijke bezwaren proberen te verwoorden voordat we inhoudelijk op het ontwerpbesluit ingaan.

Persoonlijke bezwaren tegen verstrekken omgevingsvergunning

Het voorgestelde bouwplan heeft grote impact op onze privacy en woonbeleving. Door de woning aan de zuid- en westkant te situeren, daar waar alle aangrenzende woningen in Wollinghuizen aan de oostkant zijn gesitueerd en uitkijken op de Wollinghuizerweg, krijgen we, in onze beleving, een woning in onze achtertuin met zicht op onze directe buitenverblijfsruimten. Een woning met ramen en mogelijk toekomstige dakramen die direct uitkijken op ons erf en onze woning terwijl we nu grenzen aan een blinde muur van de veldschuur en grasland met boomgaard en moestuin. De zo



gesitueerde woning zal ook een direct aan ons perceel grenzende buitenverblijfsruimte krijgen in de vorm van terrassen en er zullen veel looproutes zijn tussen achterdeur, terrasdeuren en verblijfsterrassen zodat veelvuldige confrontatie met burens gaat plaatsvinden. Een door ons minder gewenste sociale interactie. Wij worden vanuit onze woning bij het betreden van onze tuin en ons erf direct en intensief geconfronteerd met de geplande woning en haar beoogde bewoners. Voor stedelijk gebied wellicht op een acceptabele afstand maar dat geldt niet voor wonen en leven in de ruimte van de plattelandsomgeving.

Ook zal de bestemming en zullen de gebruiksmogelijkheden van de schuur door woningbouw niet direct veranderen en wordt er dus al dan niet tijdelijk een extra functie aan de geldende bestemming toegevoegd. We zijn erg beducht voor een combinatie van wonen met werkplaats of handelsbedrijf waarbij het risico op continue (geluid)overlast aanwezig is. Dit laatste vraagt om extra formuleringen in het voorliggende ontwerpbesluit waarbij ook de handhaving op het gebruik van de schuur en maatregelen tegen overlast gewaarborgd moeten zijn door de gemeente Westerwolde.

Verwachtingen bij aankoop woonboerderij [REDACTED] in relatie tot ruimtelijk beleid

Toen wij [REDACTED] de boerderij op [REDACTED] kochten en daar [REDACTED] wonen, is op geen enkele wijze gemeld dat er concrete bouwplannen waren voor de veldschuur zoals die nu zijn ingediend. Wij hebben hiernaar geïnformeerd bij de verkoper en makelaar en hebben het bestemmingsplan en bouwbeleid van de gemeente Westerwolde geraadpleegd om zeker te weten dat de situatie zou blijven zoals die aan ons is verkocht.

Gezien het bestemmingsplan dat wonen als bestemming verbiedt, en het door de gemeente Westerwolde tot dan toe gevoerde woningbouwbeleid, mochten we er op vertrouwen dat er geen andere bebouwing en bestemming zou komen dan de vermelde agrarische bestemming met veldschuur. Deze bouwplanaanvraag valt ons dan ook zwaar tegen en bij die wetenschap vooraf hadden we de woning niet aangekocht. Vooral de breuk in het tot nu toe gevoerde woningbouwbeleid van de gemeente en het in onze ogen ontbreken van iedere noodzaak om zo'n gevoelige uitzondering te maken op het door de gemeente nog steeds voor ogen staande beleid, begrijpen we niet en daartegen willen we ons ook tot het uiterste verzetten. Het verbaast ons ook zeer dat dit kan met een delegatie besluit en dat de gemeenteraad hierover geen verklaring van instemming hoeft af te geven. Het nemen van zeer uitzonderlijke bouwplantoewijzingen vraagt om een nauwkeurige afweging van beleidsuitgangspunten met een besluit en aanwijzing van de gemeenteraad van plekken in de gemeente die hiervoor in aanmerking komen. Het lijkt nu sterk op ad hoc beleid.

Het gaat er ons niet om dat we mensen geen woning in Wollinguizen gunnen maar we verzetten ons tegen de ogenschijnlijke willekeur waarmee deze uitzondering gemaakt wordt en de precedentwerking die hier mogelijk van uit gaat. In onze ogen ontbreekt iedere grond om hieraan mee te werken.

Ontbreken draagvlak, participatie en onderzoek alternatieven

Wat we ook in het huidige proces missen is het kijken naar meer acceptabele alternatieven in overleg met betrokken partijen waar mogelijk wel draagvlak voor te vinden is. Het nu voorliggende bouwplan is voor ons volstrekt onacceptabel vanwege de grote impact op ons woongenot en zal tot aan de Raad van State door ons worden bestreden. Mocht het plan in de huidige vorm toch doorgang vinden, dan zullen wij de rechter om toewijzing van een hoge plankostenvergoeding vragen. In een alternatief plan kunnen wij ons wellicht meer vinden en zal de plankostenvergoeding wellicht lager zijn.



De gemeente had zich een hoop oppositie kunnen besparen en meerdere doelen kunnen bereiken als zij alternatieven bij dit proces had betrokken en nader had onderzocht. Situering van de woning, zoals naar zijn zeggen de beoogde bewoner ook wenste, aan de Oostzijde van de schuur uitkijkend op de Wollinguizerweg was een beter alternatief geweest, zeker als dat gedaan was in combinatie met verlaging van de snelheid op de Wollinguizerweg naar 60 km/uur. Dit laatste is een lang gekoesterde wens van een aantal aanwonenden met het oog op verkeersveiligheid en geluidsoverlast. Als de gemeente extra woonruimte wil realiseren had een voorziening tegen de verkeerssnelheid bijgedragen aan mogelijke acceptatie van de plannen en had bovendien de woning met een lagere geluidsnorm te maken gekregen die van invloed is op de isolatiewaarden van eventuele nieuwbouw. Ook het iets verder inkorten van de schuur aan de oostzijde, waardoor de voorgevel iets verder van de weg komt te staan zou bouwen binnen de geluidsnormen mogelijk maken. Kortom een gemiste kans.

Afbreuk sociale structuur

We hebben tot onze spijt ook gemerkt dat na het publiceren van het ontwerpbesluit er een breuk dreigt te ontstaan in de sociale cohesie van een zeer prettige leefgemeenschap. De gewenste uitzondering om een omgevingsvergunning te verstrekken in strijd met het bestemmingsplan is voor één inwoner mooi en financieel lucratief maar dit gaat ten koste van anderen en dreigt een scheuring in de sociale structuur van Wollinguizen te veroorzaken. Een ontwikkeling waarvan ik me niet kan voorstellen dat de gemeente Westerwolde die voorstaat.

Waar we in kleine leefgemeenschappen in de regel naar gezamenlijke oplossingen zoeken bij tegenstrijdige belangen, is in dit geval door zowel de aanvrager als de gemeente een eigen weg gekozen die volledig voorbij gaat aan de belangen van derden. Ook een op ons initiatief gedane poging om in overleg te kunnen gaan over een alternatieve oplossing is door de aanvrager zonder meer van tafel geveegd omdat zijn bouwplan ons niks aan zou gaan. Een instelling die weinig goeds belooft om er in onderling overleg uit te komen. Desondanks blijven wij open staan om in overleg tot een oplossing te komen waarin iedereen zich kan vinden. We zouden het erg jammer vinden als dit plan zou leiden tot langdurig verstoorde burenelaties.

Vage en onduidelijke keuzes op basis van veel aannames, onzorgvuldigheden en sturing.

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor in te stemmen met het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van soms vage en onduidelijke (slecht gemotiveerde) die gebaseerd zijn op adviesrapporten met veel aannames, onvolkomenheden en duidelijke sturing richting gewenst einddoel.

Met name het rapport van Roobeek en het Flora en Fauna advies kunnen van ons rekenen op nog al wat kritiek. Ondanks dat ik door mijn opleiding op het gebied van tuin- en landschapsinrichting redelijk op de hoogte ben van ruimtelijke ordeningsvraagstukken en gemeentelijk/bestuurlijke zaken, heb ik de expertise van specialisten ingeroepen om te beoordelen of onze bezwaren terecht zijn en hout snijden.

Door ons is bureau Kubiak, specialisten op ruimtelijke ordeningsvraagstukken en (juridische)procedures ingehuurd om ons te ondersteunen bij het indienen van onze zienswijze. Gezien de periode waarin de zienswijze moet worden ingediend in de zomervakantie valt en daardoor veel werknemers van het bureau afwezig zijn, verzoeken wij om **verlenging van de indienperiode voor de zienswijze met 6 weken** zodat de onderbouwing van onze zienswijze zo duidelijk en helder mogelijk kan bijdragen aan het verdere verloop van dit proces. (bijlage 3)



Nader door Kubiek te onderzoeken opmerkingen en vraagtekens bij het Roobeek rapport

Onderstaand volgen nu de opmerkingen en vragen die voor ons nog nader geduid moeten worden in volgorde van het Roobeekrapport waarbij zoveel mogelijk de paginanummers en hoofdstukken zijn vermeld.

P3 1,1) Er is geen sprake van het terugbrengen van een woning in oude stijl maar van het bouwen van een nieuwe woning in een veldschuur die door dit bouwplan op geen enkele wijze lijkt op de oude bouwstijl. Een lelijke grijze dakplaten schuur met een overigens zonder bouwvergunning aangebracht dak (voor zover wij konden nagaan) waarop de gemeente Westerwolde, bij het aanbrengen ervan, verzuimd heeft te handhaven, kan nauwelijks lijken op oude Westerwoldse boerderijen met rode pannendaken in een stijl zoals die te vinden is bij omliggende panden met status beeldbepalend dorpsgezicht. (zie bijlage 2)

P4 1.1) De bouw van de woning is strijdig met het bestemmingsplan moet uitgangspunt zijn en de omgevingswet is nog niet in werking. Foto's geven vertekend beeld omdat van bestaande schuur de oostzijde getoond wordt waar het bouwplan geen betrekking op heeft. De foto laat overigens wel goed zien dat de oostzijde een logischer plek voor de woning zou zijn dan de niet zichtbare westzijde. Op de andere foto's staat een huis op de vermeende westzijde. Er zijn mooie klassieke plaatsjes afgedrukt maar er wordt geen enkele onderbouwing geleverd dat deze foto's inderdaad de oude situatie weergeven of dat het willekeurige foto's zijn om een suggestie te wekken. Onderbouwing met kadastrale gegevens, oude documenten of de datum van de foto's, ontbreekt. Onzorgvuldig en onvolledig.

Wil gemeente Westerwolde helemaal terug naar het verleden waar het dorp heel andere functies en een andere logistieke inrichting had? Of kijkt men naar de actuele situatie van het dorp waarbij een woonhuis met zicht op de Wollinghuizerweg veel logischer en meer acceptabel is?

Als het verleden bepalend wordt voor het bouwbeleid, kan er op veel meer plaatsen in Wollinghuizen gebouwd worden op basis van deze motivatie. Huisnummers 83 en 81 kunnen zo weer worden ingevuld! Wenst men deze precedentwerking?

P5 1.3) Terecht opgemerkt dat een uitgebreide voorbereidingsprocedure nodig is. Alleen vergeten op te merken dat deze ook volledig, zorgvuldig en duidelijk gemotiveerd dient te zijn zonder vooringenomenheid ten aanzien van de uitkomst. Daar is in dit rapport niet altijd sprake van.

De gemeente kan afwijken van het bestemmingsplan met een projectafwijakingsbesluit maar hoeft dit niet te doen. Waarom wil de gemeente hier op voorhand aan meewerken voordat dit rapport tot stand is gekomen op verzoek van één aanvrager? Wat is hierbij het belang van de gemeente en samenleving? Om voordat de adviesrapporten zijn geschreven als gemeente al aan te geven dat ze medewerking wil verlenen aan dit initiatief wekt ze de indruk vooringenomen te zijn en zich op voorhand aan de gewenste uitkomst van de procedure te committeren en op die uitkomst aan te sturen.

P7 2.1) Er wordt gesteld dat er alleen woonboerderijen staan rondom het plangebied maar er zijn ook nog twee actieve agrarische bedrijven in Wollinghuizen.

P8 – P12) Er zijn tekeningen aan het rapport toegevoegd waarbij de tekening van de zuidgevel van het nieuwe woongedeelte ontbreekt, toevallig net de gevel die de meeste oppositie tegen het plan oproept. Dit lijkt op beïnvloeding van de rapportlezer maar dat zal wel toeval zijn? Dit kan wel aan verkeerde beeldvorming bijdragen ten faveure van de aanvrager.



P13 3.1) De Nationale omgevingsvisie (NOVI) legt veel verantwoordelijkheid neer bij de regio omdat regionale keuzes sneller maar vooral beter gemaakt kunnen worden! Bij botsende belangen moet men uitgaan van win-win situaties, er moet balans zijn tussen bescherming en ontwikkeling. Ten aanzien van betere keuzes en win-win situaties heeft zowel Roobeek als gemeente Westerwolde met haar voorgenomen instemming met het bouwplan de nodige punten en kansen laten liggen. In de ruimtelijke onderbouwing is op geen enkele wijze zichtbaar dat deze uitgangspunten in de afweging zijn meegenomen.

P14 3.1.1) De conclusie dat de aanvraag op alle punten binnen de prioriteiten van de NOVI valt wordt stellig bestreden. Roobeek doet voorkomen of de bouw van deze ene woning van Nationaal belang is, een ridicule suggestie. Het woningtekort wordt niet opgelost door één extra woning waarvoor een hele uitzonderingspositie op het bestemmingsplan moet worden opgetuigd.

De woning is ook niet voor lokale behoefte, zoals gesuggereerd, maar voor regionale en bovenregionale woonwensen. De beoogde bewoners wonen nu in gemeente Stadskanaal en in de gemeente Almere. Zodra de gemeente haar eigen woningbouwprogramma's gaat realiseren zal er in de gemeente Westerwolde nauwelijks of geen woningtekort zijn. De huidige tijdelijk vraag, na jarenlange krimp, komt voort uit de nasleep van Corona waardoor veel vraag vanuit de westelijke regio's ontstond. Het is zeer de vraag of deze vraag stabiliseert en of we niet binnen de kortste keren weer op het oude niveau zitten. Het zou zonde zijn om nu op uitzonderlijke plekken te gaan bouwen voor een vraag die vermoedelijk weer gaat stabiliseren en krimpen.

Ter illustratie, er staat al geruime tijd een woning in Wollinguizen te koop in een middenprijsklasse, pal tegenover de locatie van de aanvrager. Dit betreft ca. 6% van de woningvoorraad in Wollinguizen die nu beschikbaar en vrij is.

P14 3.2) Prioriteiten voor de provincie liggen niet op wonen maar op het gebied van leefbaarheid, circulaire economie, gaswinning Waddengebied, energietransitie, erfgoed en ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Wonen wordt wel benoemd in het Provinciaal beleid en maakt onderscheid tussen wonen in de stad Groningen en erbuiten. Voor bouwen en wonen in het buitengebied is een belangrijke voorwaarde dat er eerst woningen gesloopt moeten worden voordat de woningvoorraad vernieuwd kan worden met nieuwe woningen. Bij bouwplan Wollinghuizerweg 87 wordt geen woning gesloopt om een nieuwe woning te realiseren. Een bebouwing met andere bestemming wordt iets verkleind maar voldoet niet aan het criterium van nieuwe woning na sloop oude woning. De gemeente wijkt met de voorgenomen toewijzing af van het Provinciaal beleid zonder dit nader te motiveren.

Zowel gemeentelijke bestemmingplannen als voorgenomen afwijkingen van deze plannen moeten in overeenstemming zijn met het Provinciaal beleid.

P16 3.3) De gemeente beschikt voor zover wij kunnen nagaan niet over woningbehoefteprognoses zoals vermeld in de Provinciale omgevingsverordening maar wel over een woonvisie. Roobeek verwijst afwisselend naar woonvisie 2019-2023 en dan weer naar woonvisie 2019-2024. Welke is nu van toepassing? Dit geeft onduidelijkheid omdat de gronden waarop een mogelijke bijzondere afwijkmogelijkheid toegepast kan worden, pas is bekrachtigd in het addendum woonvisie zoals vastgesteld door de raad in juni 2023 nadat gemeente al medewerking aan plan had toegezegd.

Wij bestrijden dat in de woonvisie 2019-2023 ruimte is voor dit project en dit dus verenigbaar is met deze woonvisie. Er heeft geen aanwys plaatsgevonden door de gemeenteraad van locaties waar gebouwd zou kunnen worden volgens de door Roobeek aangehaalde woonvisie. Eén nieuwe woning



voegt weinig tot niets toe aan de woningvoorraad maar zorgt wel voor veel onrust en schade bij bewoners van aanliggende panden. Het voegt niets toe aan een structuurversterking, het doet zelfs afbreuk hieraan. De aantrekkelijkheid en vitaliteit als woongebied neemt niet toe. Het betreft geen vernieuwing van de woonvoorraad want bestemming blijft agrarisch met veldschuur met toevoeging extra woonfunctie. Er heeft geen afweging plaatsgevonden tegen bestaande woningvoorraad en tegen de lokale woningbehoefte.

P18) Volgens PMC valt bouwplan onder de categorie "kleine kernen". Bij het vervolg over de Product-Marktcombinatie is het onduidelijk over welk type bouw we het hebben in voorliggend plan. In het Roobeek ontbreekt een duidelijke definitie van wat men onder goedkope, middeldure of dure koop verstaat. Gesteld wordt dat het om middeldure tot dure koop gaat waarvoor beperkt ruimte zou zijn. Gezien de agrarische waarde van de grond en de simpele bouwaard van de woning is er in onze optiek sprake van bouwen in het goedkope grondgebonden segment. Waarvoor volgens de PMC strategie Westerwolde een beperking geldt in de kleine kernen. Bij middeldure grondgebonden koop is er hooguit een mogelijkheid van "acupunctuur ingrepen" in geval van vernieuwing woonvoorraad of "zeer specifieke concrete behoefte". Beide gevallen zijn in onze optiek niet van toepassing. Roobeek advies onderbouwt op geen enkele wijze wat de specifieke concrete behoefte is en wat daar zo specifiek aan is. Eerder hebben we al opgemerkt dat het geen vernieuwing van de woonvoorraad betreft. Daarnaast betreft het hier ook geen nultredenproduct.

P19) Wij bestrijden de door Roobeek getrokken conclusie dat het aangevraagde bouwplan aan de criteria van PMC voldoet. Roobeek stelt zonder onderbouwing zaken als de prijsklasse waarin de woning past en dat de woning aan de structuurversterking bijdraagt waarbij ze er van uitgaan dat Wollinghuizen een lintbebouwing is. Verder neemt men aan dat de woning levensloop bestendig is en duurzaam gebouwd gaat worden.

Op deze stellingen en aannames is nog wel wat af te dingen. Zoals eerder opgemerkt valt de woning eerder in het goedkope segment dan in het middeldure of dure segment. Precies aan te geven is moeilijk omdat definities in onderbouwing PMC ontbreken. In dit segment is in het stedelijk gebied volop woningbouw gepland en is daardoor deze woning geen noodzakelijke toevoeging. Daarnaast is Wollinghuizen een esdorp en geen lintbebouwing. De structuurversterking door dit bouwplan is op geen enkele wijze aangetoond. Visueel veranderd er niets aan de oostzijde van de schuur (zichtkant). De woning levert levendigheid op in de vorm van potentiële overlast. Ruimtelijke kwaliteit neemt af i.p.v. toe. Agrarisch/groene sfeer en omgeving wordt vervangen door woonhuis met bijbehorende bewegingen en interactie. De woning draagt op geen enkele wijze bij aan toenemende voorzieningen. In een alternatief voorstel had dit mogelijk wel gekund.

Daarnaast gaat het hier niet om het vervangen van een woning, het is geen "rotte kies" in het straatbeeld, het betreft geen leegstand en het draagt op geen enkele wijze bij aan versterking van het beeldbepalende dorpsgezicht.

De conclusie kan dan ook getrokken worden dat op basis van bovenstaande weerleggingen het voorliggende bouwplan op vrijwel geen enkele wijze voldoet aan de criteria van het gemeentelijk woonbeleid zoals verwoord in de woonvisie.

P20) Het welstandsadvies van Libau is uiterst vaag en summier zonder duidelijke motivatie en argumentatie. Er is geen enkele verband getrokken tussen de beoogde nieuwbouw en de aangrenzende waardevolle dorpsgezicht bepalende panden. Libau had hier best wel hogere eisen mogen stellen aan de wijze van uitvoering, materiaal gebruik en situering van het woonhuis. Zij hebben hier geen enkel woord aan vuil gemaakt en we zien dit als een tekortkoming in het advies aan de gemeente.



P21) Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht vanuit aannames. Er heeft geen fysiek vooronderzoek plaatsgevonden.

P22) Er wordt gasloos gebouwd. Dit betekent dat er verwarmd gaat worden met aquathermie of met een elektrisch gevoede warmtepomp. Er is een grote waarschijnlijkheid dat er ook een flink aantal zonnepanelen gaan komen voor de opwekking van de benodigde energie, Waarom zijn deze panelen niet zichtbaar meegenomen in de aanvraag? Beeldvorming?

P24) Wollinguizen is omringd door gronden van Natuurmonumenten en het Natuurnetwerk Nederland. Dit maakt het een bijzonder en fraai esdorp. Wij maken ons zorgen en vinden het ongewenst als door het toestaan van dit bouwplan een precedentwerking gaat ontstaan voor het bouwen in deze unieke en kwetsbare gebieden.

P25) Het flora en fauna onderzoeksrapport is volgens ons ook erg summier en haastig tot stand gekomen in een tijd dat de meeste planten en dieren in winterrust zijn en daardoor slecht waarneembaar. Bij zomerdag nemen we in ieder geval veel vleermuizen waar bij de schuur evenals zwaluwen die er broeden. Het flora en faunaraapport wekt bovendien de indruk dat het betrekking heeft op het pand Wollinghuizerweg 89 i.p.v. de beoogde bouwlocatie en schuur op nummer 87.

Dit rapport kan als onzorgvuldig en onvolledig worden gekwalificeerd en zou daarom niet moeten bijdragen aan de beslissing omtrent toewijzing omgevingsvergunning, waardoor de aanvraag in feite incompleet is en niet aan de wet voldoet. Er kan op grond van dit rapport geen ontheffing verleend worden op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3,10 Wnb.

In dit kader is ook op te merken dat er geen landschapsinpassingsplan is toegevoegd aan de bouwplanaanvraag. Ook dit is als manco aan te merken waardoor de aanvraag niet voldoet.

P26) In het akoestisch onderzoek is alleen gekeken naar de geluidsbelasting op de gevel. Men gaat wederom uit van een aanname. Wat in onze ogen ontbreekt is ook een akoestisch onderzoek naar de geluidseffecten die optreden naar de woning en de omgeving buiten het gebouw bij gebruik van zware (bouw gerelateerde) machines in het schuurgedeelte dat de huidige bestemming veldschuur houdt. Geluidsbepalingen en normen voor het gebruik van de schuur zouden in de omgevingsvergunning moeten worden opgenomen evenals een protocol van handhaving.

P29) De conclusie over de M.e.r. beoordeling klopt niet. Er is geen sprake van vervangende nieuwbouw van een woning. Er is nu helemaal geen woning. Het aantal woningen blijft niet gelijk maar neemt met één toe. Er is dus geen reden voor het opstellen van een vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie. De interpretatie van wat het bouwplan inhoudt, is in het Roobeek rapport nog al wisselend, afhankelijk van wat gunstig is om het einddoel te bereiken. Geen consequente advisering.

Conclusie en samenvatting

Wij, de familie **5.1.2e** vragen nadrukkelijk het voorliggende ontwerpbesluit dat in strijd is met het bestemmingsplan af te wijzen. Wij zullen ons tot het uiterste verzetten tegen het plan zoals dat nu voorligt waarbij onze bezwaren zich vooral richten op de situering van de woning aan de zuidwest kant van de veldschuur en het ontbreken van een gebruiksbepaling van de schuur zodra de woonmogelijkheid als functie wordt toegevoegd aan de bestemming agrarische veldschuur.

Wij vinden dat er op basis van de onderliggende onvolledige en sturende advisering geen gronden zijn aangevoerd die recht doen aan een toewijzing van de omgevingsvergunning op basis van een uitzonderlijke situatie of acupunctuur uitbreiding.



Wij vragen 6 weken uitstel voor de aanvullende zienswijze indiening van het door ons ingehuurd adviesbureau Kubiek.

We blijven openstaan voor overleg over alternatieven voor deze bouwplanaanvraag.

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 4 5 6 7