



**Gemeente  
Hoogeveen**

Conform besloten  
Raad 17 MEI 2018

Voorstel voor gemeenteraad Hoogeveen

### **Onderwerp**

Bestemmingsplan Nieuweroord, deelplan Middenraai 84 2017

### **Wij willen**

Het mogelijk maken de bestaande schuur aan Middenraai 84 te gebruiken als woning.

### **Wij besluiten**

1. In te stemmen met de gemeentelijke beantwoording van de zienswijze.
2. Het bestemmingsplan "Nieuweroord, deelplan Middenraai 84 2017" met planidentificatienummer NL.IMRO.0118.2017BP9001002-VG01 met bijbehorende ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

### **Want**

1. Om het gebruik als woning in de bestaande schuur mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
2. Het concept bestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan partijen als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie Drenthe heeft aangegeven dat gezien de ligging binnen de bebouwde kom geen provinciaal belang in het geding is. Het waterschap is ook akkoord
3. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018. Tijdens deze termijn is een mondelinge zienswijze ingediend.
4. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpplan.

### **Maar**

Er zijn geen risico's of kanttekeningen.

### **Achtergrond**

Begin 2017 is het officiële verzoek binnengekomen van de eigenaren van Middenraai 84 te Nieuweroord om het bestemmingsplan te wijzigen zodat de bestaande schuur gebruikt kan worden als woning. Binnen het vigerende bestemmingsplan valt de schuur weliswaar binnen de bestemming wonen maar ontbreekt een bouwvlak. Hierdoor is het gebruik als woning planologisch gezien niet mogelijk. Het herbestemmen als woning past binnen de nieuwe woonvisie die uitgaat van ondermeer maatwerk binnen de dorpen. Daarnaast blijft met het hergebruik van de schuur een karakteristiek gebouw behouden voor Nieuweroord. De schuur zelf zal alleen aan de binnenzijde verbouwd worden.

**De financiële gevolgen zijn**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is een bepaling opgenomen over een bijdrage in plankosten. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van initiatiefnemer is. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond.

**Alternatieven**

Het betreft een bestemmingsplan herziening op aanvraag. De raad kan besluiten tot het niet vaststellen of gewijzigd vaststellen van het plan. Daar zijn echter geen redenen voor.

**Bijlagen**

Reactienota

Bestemmingsplan "Nieuweroord, deelplan Middenraai 84 2017"

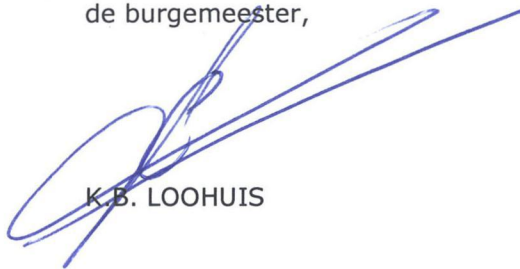
Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,  
de secretaris,

de burgemeester,



T.N. KRAMER



K.B. LOOHUIS

Reactienota

### **Inspraak**

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuweroord, deelplan Middenraai 84 2017 heeft van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast kon het plan worden ingezien via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Tijdens de inzagetermijn is een mondelinge zienswijze ingediend. De zienswijze is in drie onderdelen samengevat en van commentaar voorzien.

### **Zienswijze deel I**

Indiener is van mening dat er sprake is van ongelijke behandeling ten aanzien van bouwplannen op onderhavig perceel. In 2012 heeft indiener een verzoek ingediend om op hetzelfde perceel aan de Middenraai, de bestaande schuur te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Destijds is door de gemeente aangegeven dat dit niet mogelijk was omdat het bestaande perceel te smal was voor een nieuwe woning. Het bevreemd indiener nu dat de bestaande schuur op het perceel met dit plan als woning kan worden gebruikt. Indiener is van mening dat de gemeente hem de optie had moeten aanreiken van het verbouwen van de schuur tot woning.

### *Reactie gemeente*

Indiener heeft inderdaad in 2012 een verzoek ingediend om de bestaande schuur te slopen en een nieuwe woning te bouwen. Dat verzoek is destijds positief ontvangen echter is gelijk gesteld dat het perceel van indiener zelf daar ook bij betrokken diende te worden omdat Middenraai 84 te smal is voor een nieuwe woning. Daarop zijn opties bekeken en is tevens vanuit de gemeente aangedragen dat als het mogelijk was de schuur op Middenraai 84 te behouden vanwege de karakteristieke waarde dat de voorkeur had. Uiteindelijk heeft het door omstandigheden enige tijd geduurd voordat de plannen van indiener concreet werden. Hierbij is altijd uitgegaan van een nieuwbouw woning hetzij met gebruik van het perceel Middenraai 84 of op het eigen perceel. Er is door indiener nooit de indruk gewekt een andere invulling in gedachten te hebben. Omdat daar enige tijd over heen is gegaan heeft in de tussenliggende periode de toenmalige eigenaar van Middenraai 84 het perceel en de schuur verkocht aan de huidige eigenaren.

Ook de huidige eigenaren hebben een verzoek ingediend om de schuur op Middenraai 84 te slopen en daar een nieuwe woning te mogen bouwen. Net zoals bij het verzoek van de indiener is aangegeven dat nieuwbouw geen optie is omdat het perceel te smal is voor een nieuwe woning. De huidige eigenaren zijn daarna zelf met de suggestie gekomen om de bestaande schuur te verbouwen. Omdat hierbij de uiterlijke karakteristieke kenmerken van de schuur dus behouden konden worden is hier positief op gereageerd.

### *Conclusie*

Er is geen sprake van een ongelijke behandeling. Indiener heeft nooit kenbaar gemaakt naar een andere invulling te zoeken dan een nieuwbouwwoning. De suggestie voor verbouw van de schuur komt van de huidige initiatiefnemers, niet van de gemeente. Daarnaast heeft indiener nog steeds de toezegging dat er een woning kan worden gebouwd op het eigen perceel.

### **Zienswijze deel II**

Indiener is van mening dat door de wijziging van de gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn woonbeleving benadeeld wordt. Door de schuur te gebruiken als woning komt de woonfunctie dichterbij zijn eigen woning.

#### *Reactie gemeente*

In het bestemmingsplan Nieuweroord heeft het betreffende perceel ook al een woonbestemming. Het verschil is gelegen in het feit dat er nu ook gewoond mag worden in het reeds bestaande gebouw en het daarmee in feite het hoofdgebouw wordt. Het beeld aan bebouwing zal echter niet anders worden omdat het bestaande gebouw in tact blijft. Het bouwvlak ligt strak om de bestaande bebouwing heen. Om de schuur heen is nagenoeg geen ruimte voor bijgebouwen. Qua gebruik zal het verschil zijn dat in het gebouw nu dagelijks mensen zullen verblijven. Dit is echter inherent aan een woonomgeving.

#### *Conclusie:*

Het gebruik was Wonen en zal Wonen blijven. Aan het bebouwingsbeeld zal niks veranderen. Omdat het nu het hoofdgebouw wordt zullen er naar alle waarschijnlijkheid vaker mensen verblijven. Naar onze mening is dat aanvaardbaar binnen een woonomgeving zoals aan de Middenraai. Er is dan ook geen sprake van een verminderde woonbeleving door de bestemmingsplanherziening.

Mocht indiener van mening zijn dat zijn perceel in waarde is verminderd door de veranderde gebruiksmogelijkheden van de schuur dan staat het hem vrij een verzoek tot planschade in te dienen als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

#### **Zienswijze deel III**

Indiener geeft aan dat bezoekers van perceel Middenraai 84 zullen parkeren op zijn terrein.

#### *Reactie gemeente*

Het is niet duidelijk waar indiener deze stelling op baseert. Indiener kan zelf aangeven of mensen op zijn terrein mogen parkeren en kan zijn terrein ook afsluiten. Iets wat op dit moment ook mogelijk is.

#### *Conclusie*

Er is geen aanleiding om aan te nemen dat bezoekers van Middenraai 84 op het terrein van indiener gaan parkeren. Tevens beschikt de nieuwe woning over parkeermogelijkheden op eigen erf.