

Voorontwerp bestemmingsplan Steeg 3 te Norg

Verslag overleg en inspraak

15 maart 2014

A15.01941

A15.01941

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. AANLEIDING NOTA	3
Hoofdstuk 2. REACTIES ALS BEDOELD IN ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING.....	4
1. Provincie Drenthe.....	4
2. Waterschap Noorderzijlvest.....	4
HOOFDSTUK 3. INSPRAAKREACTIES.....	5
1. Kerspel Norg (Tweede Laan 6, Norg)	5
2. J. Heetman (Steeg 4, Norg).....	6
3. G. de Jong en M. Boersma-de Jong (Steeg 6, Norg).....	7
4. G. Kuiper (Steeg 1, Norg).....	9
Bijlagen:	12
Reacties.....	12

Hoofdstuk 1. AANLEIDING NOTA

Op dinsdag 17 februari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg. Vervolgens is het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening gestart. De beide betrokken instanties hebben een reactie gegeven. Vanaf donderdag 26 februari 2015 was het voorontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg (hierna: het bestemmingsplan) op de website van de gemeente www.gemeentenordenveld.nl te raadplegen. Hierbij is de gelegenheid geboden te reageren op het bestemmingsplan. Hiervan is door vier insprekers gebruik gemaakt. De ingekomen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zullen hierna worden behandeld.

Hoofdstuk 2. REACTIES ALS BEDOELD IN ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

1. Provincie Drenthe

De provincie Drenthe geeft in haar brief van 16 maart 2014 aan dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Als het bestemmingsplan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht dan ziet de provincie geen reden om in te grijpen in de verdere procedure.

Antwoord gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap geeft in haar advies van 18 februari 2015 aan dat ze kunnen instemmen met de toelichting op het bestemmingsplan, in het bijzonder het gestelde in paragraaf 4.9 Water. Het waterschap heeft verder geen op- of aanmerkingen en kan instemmen met het plan.

Antwoord gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3. INSPRAAKREACTIES

1. Kerspel Norg (Tweede Laan 6, Norg)

Dominante bebouwing

In haar brief van 16 maart 2015 geeft Kerspel Norg aan dat het betreffende perceel in het bestemmingsplan behoort bij een monumentaal pand aan de Pompstraat 20. Vanwege het grote aantal monumentale Saksische boerderijen en de openheid ligt de kavel in een karakteristiek deel van het oude brinkdorp Norg. Op het perceel wordt een woning beoogd met een hoogte van 9 meter, een glaspui aan de straatzijde van circa 10 meter en een diepte van 25,5 meter. Volgens Kerspel Norg is deze bebouwing te dominant in deze monumentale omgeving. Kerspel Norg is van mening dat de bestaande openheid gehandhaafd moet blijven, omdat anders het unieke karakter ernstig wordt aangetast.

Antwoord gemeente

De gemeente is zich bewust van de waarden in de omgeving. Daarom is er een cultuurhistorische analyse gemaakt. Op basis van deze cultuurhistorische analyse zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouw van de woning geformuleerd. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan. Op basis van deze randvoorwaarden zijn wij van mening dat een nieuwe woning hier de kwaliteiten van de rest van het gebied niet aantast. Bovendien sluiten de regels omtrent de omvang van de woning aan op de standaardregeling die woningen in de gemeente krijgen.

Inspreker beschrijft in haar reactie een woning met een breedte van 10 meter en een diepte van 25,5 meter. Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het hoofdgebouw en de aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Niet de volledige diepte van 25,5 meter behoort tot het hoofdgebouw zelf. In het bestemmingsplan is geregeld dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd moet worden. Het bouwvlak heeft een afmeting van 15x15 meter. Binnen dit bouwvlak mag het hoofdgebouw maximaal 150 m² groot worden.

In bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een ontwerp van de woning opgenomen. Dit is waaraan inspreker refereert. Dit ontwerp toont een hoofdgebouw met een afmeting van 11,60x11,60 meter. Daarachter staan bijgebouwen met een totale diepte van 13,85 meter. Echter het ontwerp in bijlage 1 hoeft niet het uiteindelijke ontwerp te zijn, waarop een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Binnen de regels van het bestemmingsplan kan ook een ander ontwerp worden gemaakt.

Advies Rijksdienst

Het bestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Volgens Kerspel Norg moet daarnaast ook advies worden gevraagd bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Antwoord gemeente

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heet tegenwoordig de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De Rijksdienst heeft een adviesplicht waar het gaat om (gedeeltelijke) sloop, ingrijpende wijziging, functiewijziging en reconstructie van een monument of een deel daarvan. In onderhavige situatie gaat het om een onbebouwd perceel, waardoor er geen sprake is van een monument. Verder kan de Rijksdienst, op verzoek van de gemeente, adviseren als het gaat om een beschermd dorpsgezicht. Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Een advies van de Rijksdienst is dan ook niet vereist.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. J. Heetman (Steeg 4, Norg)

Op 18 maart 2015 heeft mevrouw Heetman in gesprek met de heer Mosterman van de gemeente een mondelinge inspraakreactie kenbaar gemaakt.

Ruime bouwmogelijkheden

Inspreker is in beginsel niet tegen de bouw van een nieuwe woning op het perceel Steeg 3 te Norg. Echter ze vindt de huidige bouwmogelijkheden te ruim. Zo is de oppervlakte en hoogte van het hoofdgebouw en de aan-, uitbouwen en bijgebouwen te groot. De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is nu gerelateerd aan de Eshof aan de Esweg 25. Volgens inspreker zou dat lager moeten worden. De aan-, uitbouwen en bijgebouwen kunnen tot maximaal 7,20 meter hoog worden. Bijgebouwen krijgen daarmee een hoogte die ongeveer gelijk is aan de huidige hoogte van de Saksische boerderijen aan de Steeg. Hiervoor stelt inspreker een lagere hoogte voor. Door de toegestane oppervlakte ontstaat er een erg groot bebouwingsoppervlak (hoofdgebouw + aan-, uitbouwen en bijgebouwen). Inspreker vindt de kavel hiervoor te klein en stelt voor de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw en aan-, uitbouwen en bijgebouwen te verkleinen.

Doordat de bouwmogelijkheden zo ruim zijn wordt de nieuwe woning te veel gezichtsbepalend. In de huidige situatie wordt het beeld van de Steeg bepaald door de Saksische boerderijen aan de Steeg met als beeldbepalend element de Eshof. Door de ruime bouwmogelijkheden neemt de nieuwe woning de functie van de Eshof over.

Antwoord gemeente

De regels omtrent de omvang van de woning sluiten aan op de standaardregeling die woningen in de gemeente krijgen. De bouwhoogte van 9 meter is dan ook niet gekoppeld aan de Eshof. Deze bouwhoogte geldt ook voor andere woningen in de gemeente. In het bestemmingsplan Norg Centrumgebied wordt ook een bouwhoogte van 9 meter gehanteerd voor alle woningen binnen de bestemming "Woongebied", waartoe Steeg 3 ook behoort. Daarnaast geldt de bouwhoogte van 9 meter in veel bestaande en nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor woningen in de gemeente Noordenveld. Ook de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aan-, uitbouwen en bijgebouwen en de hoogte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen sluiten aan op de standaardregeling van de gemeente.

De gemeente is zich bewust van de waarden in de omgeving. Daarom is er een cultuurhistorische analyse gemaakt. Op basis van deze cultuurhistorische analyse zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouw van de woning geformuleerd. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan. De gemeente vindt niet dat de bebouwingsmogelijkheden ingeperkt moeten worden.

Grootte dakkapel

Het huidige ontwerp van de woning (bijlage 1 bij de toelichting) laat een dakkapel zien over een groot deel van de westgevel van het hoofdgebouw. Hierdoor wordt de massaliteit en gezichtsbepalendheid alleen maar verder vergroot. Inspreker stelt voor de dakkapel te integreren in de daklijn.

Antwoord gemeente

Allereerst wordt gemeld dat het ontwerp in bijlage 1 niet het definitieve bouwplan is. Wel is het zo dat dit ontwerp voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Bovendien heeft de Welstandscommissie dit ontwerp positief ontvangen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan initiatiefnemer een bouwplan indienen welke voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Dat kan het bouwplan uit bijlage 1 zijn of een ander bouwplan.

Meer specifiek ten aanzien van de dakkapel wordt gemeld dat de dakkapel in het bouwplan in bijlage 1 met kleine aanpassingen vergunningvrij is. Zo moeten de zijanten van de dakkapel 0,5 meter vanaf de zijanten van het dakvlak liggen. Een dergelijke dakkapel kan dan ook niet verboden worden.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. G. de Jong en M. Boersma-de Jong (Steeg 6, Norg)

De heer de Jong en mevrouw Boersma-de Jong hebben op 19 maart 2015 per brief een inspraakreactie ingediend. Op 24 maart 2015 hebben ze hun inspraakreactie per mail aangevuld.

Gevolgde procedure

Ten eerste maken insprekers bezwaar tegen de gevolgde procedure. Voorafgaand aan de aanvraag heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de aanvrager en de omwonenden. In het uiteindelijke plan is niets gedaan met de bezwaren van de omwonenden.

Antwoord gemeente

Op 6 oktober 2014 heeft de aanvrager een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen voor Steeg 3 toegelicht. Vervolgens is de bestemmingsplanprocedure opgestart. Tijdens de bestemmingsplanprocedure zijn er meerdere momenten waarop omwonenden hun zienswijze kenbaar kunnen maken. De inspraakprocedure op het voorontwerp is net afgerond. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tijdens die procedure bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Daarna wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Indieners van een zienswijze hebben dan de mogelijkheid om beroep bij de Raad van State aan te tekenen.

Grootte woning

Verder wordt bezwaar gemaakt tegen de grootte van de nieuwe woning. Het deel van Norg waar de, volgens insprekers niet bestaande, kavel ligt is cultureel erfgoed. Veel van de boerderijen en keuterijen die er liggen zijn aangewezen als Rijksmonument. Centraal aan de Steeg staat de Eshof. Historisch gezien is dit de centrale boerderij, waar omheen de kleinere boerderijen gebouwd zijn. De Eshof moet altijd het aangezicht blijven. Daarom mag volgens insprekers de nieuwe woning maximaal 60% van het volume van de Eshof zijn. Bovendien moet de nieuwe woning meer naar achteren op het perceel geplaatst worden. Insprekers stellen daarvoor een zichtlijn voor die loopt vanaf midden tegenover Steeg 1 naar de Eshof. Binnen die zichtlijn zou dan niet gebouwd mogen worden. Daarnaast bepaald de zichtlijn ook de hoogte van de nieuwe woning.

Antwoord gemeente

De gemeente is zich bewust van de waarden in de omgeving. Daarom is er een cultuurhistorische analyse gemaakt. Op basis van deze cultuurhistorische analyse zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouw van de woning geformuleerd. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan. Zo is één van de voorwaarden dat de woning achter op het perceel wordt gesitueerd. In het bestemmingsplan is dit vertaald door aan de voorzijde de bestemming "Tuin" op te nemen. Hierdoor blijft de openheid van de Steeg en de bijzondere positie van de Eshof gewaarborgd.

Bovendien is het zo dat de regels omtrent de omvang van de woning aansluiten op de standaardregeling die woningen in de gemeente krijgen.

Bedrijfseconomische redenen

Insprekers hebben van de aanvrager begrepen dat ze voor de grootte van de woning hebben gekozen vanuit bedrijfseconomische redenen. Insprekers maken er bezwaar tegen dat de bedrijfseconomische redenen van aanvrager prevaleren boven alle andere waarden die van belang zijn om te komen tot passende bebouwing aan de Steeg. Zo is het verlies aan historische waarde en woongenot van omwonenden niet gekapitaliseerd en verdisconteert in de verwachte opbrengst van de nieuwe woning. Insprekers vragen de gemeente deze kosten financieel in te schatten en mee te wegen in haar beslissing. Insprekers geven aan dit in ieder geval wel mee te nemen in een planschadeprocedure.

Antwoord gemeente

Zoals hiervoor ook is aangegeven sluit de grootte van de woning aan bij de standaardregeling die gemeente Noordenveld hanteert en bij de grootte van omliggende woningen. Het is dus niet zo dat de grootte van de woning een gevolg is van de bedrijfseconomische situatie van aanvrager. Voor de gemeente zijn slechts de cultuurhistorische / stedenbouwkundige aanvaardbaarheid relevant. Bedrijfseconomische redenen zijn geen afweging voor de gemeente.

Aanvragen 2004 en 2009

Insprekers vragen de gemeente om haar argumentatie voor de toestemming te verduidelijken. Dit omdat de gemeente in 2004 en 2009 de vergunning voor een woning op dit perceel heeft afgewezen in verband met de omvang. De argumenten van toen zijn vergelijkbaar met nu en de situatie is niet aantoonbaar veranderd. Insprekers merken op dat de gemeente in andere zaken wel kiest voor de omgeving. Zo is recentelijk een aanvraag voor een kleine verbouwing van een paardenstal aan de Schaapsdriфт afgewezen omdat dit de omgeving negatief zou aantasten.

Antwoord gemeente

De basis voor de toestemming van de gemeente ligt in eerdere toezeggingen van de gemeente om daar een woning te mogen bouwen. De argumentatie voor de toestemming van een woning met deze omvang is hiervoor genoemd. De toestemming vindt zijn basis in het feit dat de grootte overeen komt met de standaardregeling van de gemeente en er een cultuurhistorische analyse is uitgevoerd op basis waarvan stedenbouwkundige voorwaarden zijn geformuleerd.

Het is niet zo dat de gemeente in 2004 en 2009 aanvragen voor vergunningen heeft afgewezen voor een woning van dezelfde omvang als nu. In 2004 is door aanvrager zelf een aanvraag die hij in 2003 indiende, ingetrokken. In 2009 is er geen aanvraag geweest. Wel is er in 2010 een nieuwe aanvraag gedaan. Deze aanvraag heeft uiteindelijk geleid tot het opstellen van dit bestemmingsplan.

De gemeente ziet geen verband tussen het afwijzen van een verbouwing van een paardenstal aan de Schaapsdriфт en dit project. In iedere situatie wordt er een afweging gemaakt die recht doet aan de situatie ter plaatse.

Alternatieve bouwmogelijkheden

Ook maken insprekers bezwaar tegen het ontbreken van alternatieve bouwmogelijkheden. Nu is er slechts één maximale optie gepresenteerd. Insprekers vragen de aanvragers om naast deze maximale variant een minimale variant, op ongeveer 40-50% van de Eshof, en een intermediaire variant op maximaal 60% van de Eshof te presenteren. Hierbij moet het gaan om de totale bebouwing. Nu wordt, met het achterwege laten van de bijgebouwen, een verkeerde voorstelling gegeven.

Antwoord gemeente

Momenteel wordt er een bestemmingsplanprocedure gevoerd. In een bestemmingsplan kan slechts één variant worden opgenomen. In het voortraject zijn verschillende alternatieven bekeken. Op basis van de standaardregeling van de gemeente, de cultuurhistorische analyse en stedenbouwkundige randvoorwaarden is deze variant uiteindelijk gekozen. Deze variant volgt nu de bestemmingsplanprocedure.

Bed & breakfast of hotel

Ten slotte maken insprekers bezwaar tegen de mogelijke vestiging van een bed & breakfast of hotel op de locatie.

Antwoord gemeente

In de bestemmingsplanregels is de mogelijkheid voor een bed & breakfast opgenomen. Dit is een standaardmogelijkheid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Op alle woonpercelen bestaat deze mogelijkheid. Insprekers hebben zelf ook de mogelijkheid om een bed & breakfast aan huis te beginnen.

De mogelijkheden voor een bed & breakfast zijn beperkt tot maximaal 30% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende gebouwen tot een maximum van 45 m². Verder zijn er diverse andere regels opgenomen waardoor de kleinschaligheid van de voorziening wordt gegarandeerd en overlast voor de omgeving wordt weg genomen. Zo moet er bijvoorbeeld geparkeerd worden op het eigen terrein.

Verder noemen insprekers een hotel. Een hotel is nadrukkelijk niet toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. G. Kuiper (Steeg 1, Norg)

Op 26 maart 2015 heeft de heer Kuiper aan de heer Mosterman van de gemeente een mondelinge inspraakreactie kenbaar gemaakt.

Grootte woning

Inspreker geeft aan in beginsel niet tegen de bouw van een nieuwe woning te zijn op het perceel Steeg 3 te Norg. Echter hij vindt de huidige bouwmogelijkheden te ruim: de oppervlakte is te groot en de bouwhoogte te hoog.

Doordat de bouwmogelijkheden zo ruim zijn wordt de nieuwe woning te veel gezichtsbepalend. In de huidige situatie is de Eshof aan de Esweg 25 de blikvanger in het straatbeeld. Door de ruime bouwmogelijkheden neemt de nieuwe woning de functie van de Eshof over. Hierdoor wordt de historische waarde van de Steeg aangetast.

Antwoord gemeente

De regels omtrent de omvang van de woning sluiten aan op de standaardregeling die woningen in de gemeente krijgen. De gemeente is zich bewust van de waarden in de omgeving. Daarom is er een cultuurhistorische analyse gemaakt. Op basis van deze cultuurhistorische analyse zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouw van de woning geformuleerd. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan. De gemeente vindt dan ook niet dat de bebouwingsmogelijkheden te ruim zijn.

Grootte dakkapel

Het huidige ontwerp van de woning (bijlage 1 bij de toelichting) laat een dakkapel zien over een groot deel van de westgevel van het hoofdgebouw. Inspreker vindt deze dakkapel te groot met te veel glas. Hierdoor wordt de privacy van zijn perceel aangetast.

Antwoord gemeente

Allereerst wordt gemeld dat het ontwerp in bijlage 1 niet het definitieve bouwplan is. Wel is het zo dat dit ontwerp voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Bovendien heeft de Welstandscommissie dit ontwerp positief ontvangen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan initiatiefnemer een bouwplan indienen welke voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Dat kan het bouwplan uit bijlage 1 zijn of een ander bouwplan.

Meer specifiek ten aanzien van de dakkapel wordt gemeld dat de dakkapel in het bouwplan in bijlage 1 met kleine aanpassingen vergunningvrij is. Zo moeten de zijanten van de dakkapel 0,5 meter vanaf de zijanten van het dakvlak liggen. Een dergelijke dakkapel kan dan ook niet verboden worden.

Rieten dak

Inspreker vindt het storend dat het pand geen rieten dak krijgt. Alle andere woningen aan de Steeg hebben een rieten dak.

Antwoord gemeente

Bij het ontwerpen van de woning is er bewust voor gekozen om niet historiserend te ontwerpen. In plaats daarvan gaat het ontwerp uit van aangepaste nieuwbouw. Het ontwerp voegt zich in bouwvolume, kleur- en materiaalgebruik en detaillering in de omgeving. Door het gebruik van eigentijdse architectonische elementen blijft de woning als modern herkenbaar.

Adres Steeg 3

De heer Kuiper had in het verleden huisnummer Steeg 1-3. Hij is dan ook verbaasd dat de nieuwe woning huisnummer 3 mee krijgt. In het bestemmingsplan en bijlagen (waaronder de cultuurhistorische analyse) wordt op sommige plaatsen nog steeds gesproken van de nieuwe woning aan Steeg 5. Dit is verwarrend. Hij stelt voor dat de nieuwe woning huisnummer 5 zal krijgen.

Antwoord gemeente

Huisnummer zijn nooit een statisch gegeven geweest. In het verleden waren er voor sommige percelen meerdere huisnummers of straatnamen bij verschillende instanties bekend. Daarom moeten sinds 1 juli 2009 alle huisnummers voldoen aan de eisen die zijn gesteld vanuit de wetgeving Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In september 2009 is een besluit genomen over alle toen bestaande adressen in de gemeente. De woning van inspreker heeft toen het adres Steeg 1 gekregen. Steeg 3 bestaat dus vanaf dat moment niet meer. Ook nieuwe huisnummers worden geregistreerd in de BAG. Omdat het logisch is om in een straat door te nummeren is aan de nieuwe woning huisnummer 3 toegekend.

In het begin van het proces werd aan de nieuwe woning nog het adres Steeg 5 toegekend. In de bijlagen uit die periode staat daarom nog steeds Steeg 5. Dit zijn eindrapporten uit die tijd en kunnen niet veranderd worden. Zo wordt in de cultuurhistorische analyse en stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijlage 2), de quickscan ecologie (bijlage 3) en het verkennend bodemonderzoek (bijlage 4) nog gesproken over Steeg 5. In het bestemmingsplan zelf wordt overal de benaming Steeg 3 gebruikt.

Straatnaam Steeg

In het bestemmingsplan wordt gesproken van De Steeg. Het is Steeg.

Antwoord gemeente

Het is juist dat de straatnaam Steeg heet in plaats van De Steeg. De naam van het bestemmingsplan en ook de straataanduiding in het bestemmingsplan zelf worden aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- Overal waar gesproken wordt van “De Steeg” als straatnaam, wordt dit gewijzigd in “Steeg”.

Bijlagen:

Reacties



Aan:
Gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN


Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
17 MAART 2015	
Nr.	Paraaf voor archief
<i>BS</i>	

Assen, 16 maart 2015
Ons kenmerk 201500343-00556121
Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 365460
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan De Steeg 3 te Norg

Geacht college,

In het kader van het overleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft u ons college om een reactie gevraagd over het voorontwerpbestemmingsplan De Steeg 3 te Norg.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (geactualiseerd door Provinciale Staten op 2 juli 2014) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen.

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

mevrouw drs. J.R.M. Tolsma,

Teamleider team Ruimtelijke Ontwikkeling



Van: Edwin Rittersma [<mailto:e.w.rittersma@noorderzijlvest.nl>]

Verzonden: woensdag 18 februari 2015 15:31

Aan: Coby de Vries

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg

Geachte mevrouw De Vries,

Hierbij ontvangt u onze reactie op genoemd plan.

De inhoud van paragraaf 4.9 Water in de Toelichting is correct. De uitkomsten en adviezen van de Digitale Watertoets zijn daarin verwerkt c.q. overgenomen.

Wij hebben verder geen op- of aanmerkingen en stemmen in met dit plan.

Met vriendelijke groet,

E.W. (Edwin) Rittersma
Beleidsondersteunend medewerker
Watersystemen & Keur

Waterschap NOORDERZIJLVEST



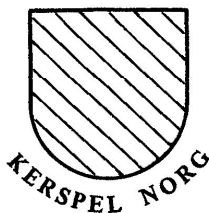
050-304 8337

e.w.rittersma@noorderzijlvest.nl

advies@noorderzijlvest.nl

Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
op donderdagen niet aanwezig
KvK nr. 50130994

Postbus 18
9700 AA Groningen



Secretariaat:
Tweede Laan 6
9331 BJ NORG

Norg, 16 maart 2015

AAN
Burgemeester en wethouders
van de gemeente Noordenveld
Gemeentehuis Roden
Postbus 109
9300 AC RODEN

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
17 MAART 2015	
Nr. AS-see	Paraaf voor archief

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan De Steeg 3 te Norg

Geacht college,

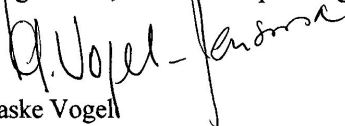
Met ingang van 26 februari hebt u het voorontwerp van een aanpassing van het bestemmingsplan Centrum Norg ter inzage gelegd, waardoor te zijner tijd op het perceel De Steeg 3 een woning opgericht kan worden.

Allereerst attenderen wij u erop, dat het onderhavige perceel behoort bij een monumentaal pand aan Pompstraat 20. Daarenboven ligt deze kavel in het gedeelte van het oude brinkdorp Norg, dat zeer karakteristiek is, enerzijds vanwege het grote aantal monumentale Saksische boerderijen, anderzijds door de openheid van de bebouwde omgeving. Wij zijn van mening dat met name in dit gebied de nu nog bestaande openheid zo veel mogelijk gehandhaafd dient te worden, daar anders het unieke karakter van dit deel van het centrum van Norg ernstig wordt aangetast.

Wij hebben geconstateerd dat het de bedoeling is dat op dit perceel vlak naast een monumentale keuterij een moderne woning wordt gerealiseerd met een hoogte van 9 meter en een glaspui aan de straatzijde van ca.10 meter. Verder is een diepte van dit pand van 25,5 meter voorzien. Een dergelijke bebouwing is veel te dominant in deze monumentale omgeving. In feite past op deze kavel geen enkele woningbouw.

Ook geeft u aan ter zake nog een advies af te wachten van de provincie en het waterschap. Ons inziens is tevens een advies van de Rijksdienst voor de monumentenzorg noodzakelijk. Concluderend zijn wij van oordeel dat op de onderhavige kavel geen woningbouw dient plaats te vinden. Derhalve zullen wij ons sterk verzetten tegen de aanpassing van het onderhavige bestemmingsplan en wij geven u in overweging hieraan geen verdere medewerking te verlenen.

Hopgachtend, namens Kerspel Norg,


Klaske Vogel
Secretaris

Van: heetman [mailto:heetman@xs4all.nl]
Verzonden: donderdag 19 maart 2015 21:15
Aan: Erik Mosterman
Onderwerp: Re: Mondelinge inspraakreactie bestemmingsplan Steeg 3 te Norg

Beste Erik ,

Je hebt mijn inspraak prima verwoord .
Fijn als je dit in de inspraakprocedure mee kan nemen .

Wat tijdens ons gesprek niet aan de orde is gekomen is wanneer de plannen van de heer Wortelboer doorgaan zoals nu voorgesteld wordt , er mogelijk risico van waardevermindering van mijn woning mee gaat spelen .
Ik neem aan dat ik daar nu nog geen actie voor hoeft te ondernemen en dat dat in een later stadium nog aan de orde kan komen.

Met vriendelijke groet,

Juliette Heetman

- > Geachte mevrouw Heetman,
- >
- > Op 18 maart 2015 heeft u mij bezocht in het kader van de
- > inspraakperiode van bestemmingsplan Steeg 3 te Norg. U heeft mij
- > enkele vragen over het plan gesteld. Bovendien heeft u een mondelinge
- > inspraakreactie kenbaar gemaakt. Hieronder geef ik uw inspraakreactie
- > weer. Ik wil u vragen om mijn reactie te controleren en indien nodig
- > aan te vullen of wijzigen. Ik zorg er vervolgens voor dat uw reactie in de procedure wordt meegenomen.
- >
- > Weergave van de mondelinge inspraakreactie:
- > Mevrouw Heetman geeft aan in beginsel niet tegen de bouw van een
- > nieuwe woning te zijn op het perceel Steeg 3 te Norg. Echter ze vindt
- > de huidige bouwmogelijkheden te ruim. Zo is de oppervlakte en hoogte
- > van het hoofdgebouw en de aan-, uitbouwen en bijgebouwen te groot. De
- > maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is nu gerelateerd aan de Eshof
- > aan de Esweg 25. Volgens mevrouw Heetman zou dat lager moeten worden.
- > De aan-, uitbouwen en bijgebouwen kunnen tot maximaal 7,20 meter hoog worden.
- > Bijgebouwen krijgen daarmee een hoogte die ongeveer gelijk is aan de
- > huidige hoogte van de Saksische boerderijen aan de Steeg. Hiervoor
- > stelt mevrouw een lagere hoogte voor. Door de toegestane oppervlakte
- > ontstaat er een erg groot bebouwingsoppervlak (hoofdgebouw + aan-,
- > uitbouwen en bijgebouwen). Mevrouw Heetman vindt de kavel hiervoor te
- > klein en stelt voor de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw en
- > aan-, uitbouwen en bijgebouwen te verkleinen.
- >
- > Doordat de bouwmogelijkheden zo ruim zijn wordt de nieuwe woning te
- > veel gezichtsbepalend. In de huidige situatie wordt het beeld van de
- > Steeg bepaald door de Saksische boerderijen aan de Steeg met als
- > beeldbepalend element de Eshof. Door de ruime bouwmogelijkheden neemt
- > de nieuwe woning de functie van de Eshof over.
- >
- > Het huidige ontwerp van de woning (bijlage 1 bij de toelichting) laat
- > een dakkapel zien over een groot deel van de westgevel van het hoofdgebouw.
- > Hierdoor wordt de massaliteit en gezichtsbepalendheid alleen maar
- > verder vergroot. Mevrouw Heetman stelt voor de dakkapel te integreren
- > in de daklijn.
- >
- > Met vriendelijke groet,

>
> [\[cid:image003.jpg@01D0622E.63D9F330\]](#)
>
> Erik Mosterman
> beleidsmedewerker ruimtelijke ordening/juridische zaken
>
>
> Gemeente Noordenveld
> Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
>
>
> Postbus 109
>
> tel. 14 050
>
> 9300 AC RODEN
>
> E.Mosterman@GemeenteNoordenveld.nl<<mailto:E.Mosterman@GemeenteNoordenveld.nl>>
> eld.nl>
>
> www.gemeentenordenveld.nl<<http://www.gemeentenordenveld.nl>>
>
>
>
>

I15.02081



Gemeente Noordenveld
Burgemeester en Wethouders
t.a.v. dhr E. Mosterman
Postbus 109
9300 AC Roden

Datum: 19 maart 2015

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
20 MAART 2015	
Nr.	Paraaf voor archief
bezwaar	
kapiteel	

Onderwerp: bezwaar voorontwerp "De Steeg 3 te Norg" (NL.IMRO.1699.2014BP048-vo01)

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Onder verwijzing naar uw aankondiging van een bouwproject op de (volgens ons nog niet bestaande kavel) Steeg 3 maken wij de volgende bezwaren.

Ten eerste, wij voelen ons als bewoners in de Steeg niet gehoord en maken daarom allereerst bezwaar tegen de door de aanvragers gevolgde procedure. Er is niets gedaan met de bezwaren die wij hebben geuit in het korte gesprek voorafgaand aan de aanvraag. Dit geeft de indruk dat de hoofdaanvrager zonder consideratie met de huidige bewoners aan de Steeg haar eigen plan wil doorzetten.

Ten tweede, ons belangrijkste bezwaar is gelegen in de omvang van de woning. Ons inziens zal de 'pompeusheid' van deze woning het monumentale karakter van dit deel van Norg definitief en onherstelbaar doen veranderen. Dit deel van Norg (Steeg en deel Esweg) is cultureel erfgoed: vele boerderijen en keuterijen hebben de status 'rijksmonument'. Centraal in de Steeg staat de Eshof. De Eshof was historisch gezien de centrale boerderij waarom heen de kleinere boerderijen gebouwd zijn. De Eshof moet altijd het aangezicht blijven. Dat betekent dat de huidige omvang van de geplande woning onmogelijk is. Het volume van de woning – plus de bijgebouwen die nu weggelaten worden maar die het volume nog veel groter maken – is disproportioneel in vergelijking tot de Eshof. Onze eis is dat de nieuwe woning altijd veel kleiner moet zijn dan de Eshof. De nieuwe woning mag nooit meer zijn dan 60% van het volume van de Eshof. Als deze veel kleinere woning veel meer naar achteren op de kavel geplaatst wordt behoudt mogelijk de Eshof haar historische centrale spil in de Steeg. De nieuwe woning zoals nu gepland neemt volledig onterecht de centrale functie van de Eshof in de Steeg over. Dat kan en mag nooit hier de bedoeling zijn. Wij maken hier fundamenteel bezwaar tegen.

Ten derde, wij maken bezwaar tegen de bedrijfseconomische argumenten die nu leidend zijn voor dit plan. Zoals we hebben begrepen van de aanvragers is voor deze grootte van de geplande woning gekozen vanuit bedrijfseconomische redenen (aanvullen van het pensioengat van de eigenaar van BBAW). Wij hebben begrip voor de nijpende bedrijfseconomische situatie van de aanvrager (zoals aangegeven door de eigenaar zelf in persoonlijke gesprekken). Bij het zien van de definitieve plannen wordt ons echter duidelijk dat dit criterium prevaleert boven alle andere waarden die ook van belang zijn om tot passende bebouwing in de Steeg te komen. De bijbehorende kosten aan verlies van cultureel historische waarde wordt niet gekapitaliseerd en worden niet verdisconteert in de verwachte opbrengst van de geplande bebouwing. Dat geldt ook voor het definitief verlies aan woongenot van de huidige bewoners aan de Steeg in het algemeen en wij als directe bewoners van de Steeg 6 in het bijzonder. Wij vragen de Gemeente om deze kosten financieel in te schatten en mee te wegen in haar beslissing. Wij nemen dit zeer zeker mee in een planschade procedure.

Wij vragen in deze de Gemeente om haar argumentatie – en niet die van de hoofdaanvrager / de begeleidend architect – voor een eventuele toestemming te verduidelijken. Wij vragen dit ook

omdat de Gemeente in het eerdere dossier van dit project de vergunning – in samenspraak met de Provincie – niet verleend heeft (zie ondermeer B330/203 – B03.00716 in 2004 en de beslissing om dit af te wijzen op omvang; zie ook de 2009 aanvraag voor exact dezelfde woning in 2009 nu op Pompstraat 3 wat ook afgewezen is op omvang). De argumenten van toen zijn vergelijkbaar met nu (zie dossier hierover) en de situatie van nu is niet aantoonbaar veranderd. We merken op dat De Gemeente in andere zaken wel kiest voor de omgeving. Recent heeft de Gemeente de aanvraag voor een kleine verbouwing bij een paardenstal aan de Schaapsdrift afgewezen juist omdat dit de omgeving negatief zou aantasten. Als de Gemeente in die zaak voor de waarde van de omgeving gekozen heeft is onze vraag waarom nu met een buitenproportioneel gebouw niet voor de cultuur historische waarde van de Steeg gekozen wordt. Wij willen graag de visie van de Gemeente hierover.

Ten vierde maken wij daarom bezwaar tegen het ontbreken van alternatieve bouwmogelijkheden. Er is nu 1 maximale optie gepresenteerd. Er zijn mogelijkheden voor alternatieve gebouwen die meer recht doen in (a) omvang en (b) vormgeving waarmee de afbreuk van de Steeg mogelijk wijs veel minder zal zijn dan in de huidige plannen. Wij vragen de hoofdaanvrager om twee alternatieve plannen. Ten eerste een minimalistische variant waarbij een minimale en rustieke invulling gepresenteerd wordt op ongeveer 40-50% van de Eshof. Ten tweede een intermediare variant waarbij een tussenvorm in omvang en vorm gepresenteerd wordt op maximaal 60% van de Eshof. Het gaat hier om de totale bebouwing omdat nu met het achterwege laten van de bijgebouwen een volstrekt verkeerde voorstelling van zaken gegeven wordt. Beide varianten moeten veel meer achteraan de kavel geplaatst worden. De Gemeente kan door het ontbreken van deze alternatieven geen afgewogen beslissing voor de voorgenomen bebouwing nemen. De maximale invulling die nu gekozen wordt beslaat vrijwel de gehele (niet bestaande) kavel aan de Steeg 3. Ons inziens is dit buitenproportioneel en is een verkenning van alternatieve bebouwingen noodzakelijk om tot een verantwoorde keuze te komen.

Ten vijfde, deze alternatieven gelden ook voor geplande invulling van de bebouwing. De Steeg en omgeving kent al een B&B / hotel (De Eshof). De hoofdaanvrager heeft aangegeven dat persoonlijke gezinsbewoning tot doel van de bebouwing is maar dat zeker niet uitgesloten mag worden dat de bebouwing tot een nieuw B&B / hotel op deze kavel zal leiden. Wij maken bezwaar tegen de verdere zogenoemde “vercommercialisering” van dit unieke gebied in Norg.

Graag vernemen wij uw reactie op deze bezwaren.

Hoogachtend,



Dr Gjalte de Jong

Dr Margreet Boersma-de Jong

Eigenaren Steeg 6

9331 AT Norg

Van: Gjalt de Jong [mailto:g.de.jong@rug.nl]
Verzonden: dinsdag 24 maart 2015 11:08
Aan: Erik Mosterman; Boersma MF, Margreet
Onderwerp: Re: bezwaar Steeg 3 (Opgeslagen in Corsa met nummer: I15.02337)

Beste meneer Mosterman,

Ik voeg hierbij nog twee zienswijzes bij waarmee we wellicht een richting kunnen vinden. Een (maar zeker ook andere) van de punten gaat in op de beeldbepaling. Wat eigenlijk mist is een zichtlijn vanuit het begin van de Steeg naar de Eshof. Er is voldoende reden om gezien het historische karakter van de Steeg een zichtlijn toe te voegen. De zichtlijn loopt vanaf midden tegenover Steeg 1 naar de Eshof. Dat is een gebied waar niet gebouwd kan worden.

Daarmee verplaatst de bebouwing zich naar het midden en naar achteren.
De zichtlijn bepaald dan ook de hoogte van het geplande gebouw.

In het verlengde hiervan licht het bezwaar van de niet-bestaande kavel.
Het zou kunnen dat de kavel verder naar achteren geplaatst wordt.
Daarmee kan ruimte gevonden worden voor bebouwing welke buiten de gezichtslijnen van de Eshof komen te liggen.

Graag voegen wij deze inzichten toe aan onze bezwaren.

Met vriendelijke groet

Gjalt de Jong
Margreet F. Boersma

Erik Mosterman schreef op 23/03/2015 om 16:25:
> Geachte heer de Jong,
>
> Op brief is goed aangekomen. Bedankt dat u de brief ook naar mij hebt gemaïld. Ik zal ervoor zorgen dat de brief wordt meegenomen in de procedure.
>
>
> Met vriendelijke groet,
>
>
> Erik Mosterman
> beleidsmedewerker ruimtelijke ordening/juridische zaken
>
> Gemeente Noordenveld
> Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw
>
> Postbus 109
> 9300 AC RODEN
> tel. 14 050
>
> E.Mosterman@GemeenteNoordenveld.nl www.gemeentenordenveld.nl
>
>
>
>
> -----Oorspronkelijk bericht-----
> Van: Gjalt de Jong [mailto:g.de.jong@rug.nl]
> Verzonden: maandag 23 maart 2015 16:12
> Aan: Erik Mosterman; Margreet Boersma
> Onderwerp: bezwaar Steeg 3
>
> Gachte heer Mosterman,

>
> Vorige week heb ik u onze aangetekende brief met onze bezwaren tegen de plannen van Steeg 3
gestuurd. Voor uw gemak stuur ik dit ook nog digitaal.
>
> Graag hoor ik of u eea goed ontvangen heeft.
>
> Mocht u verder vragen en/of opmerkingen hebben dan hoor ik dit graag.
>
> Met vriendelijke groet
>
> Gjalt de Jong
> --
> Kind regards,
>
> Gjalt de Jong
> Associate Professor of Strategy
> University of Groningen
> Faculty of Economics and Business PO Box 800, 9700 AV Groningen
> P: 050 3633381 C: 06 26965873
> Duisenberg Building Office 532
> www.gjaltdejong.nl
> www.rug.nl/staff/g.de.jong

--

Kind regards,

Gjalt de Jong
Associate Professor of Strategy
University of Groningen
Faculty of Economics and Business PO Box 800, 9700 AV Groningen
P: 050 3633381 C: 06 26965873
Duisenberg Building Office 532
www.gjaltdejong.nl
www.rug.nl/staff/g.de.jong

Van: gerard kuiper [mailto:gerard_kuiper@hotmail.com]

Verzonden: maandag 30 maart 2015 00:06

Aan: Erik Mosterman

Onderwerp: Re: Mondelinge inspraakreactie bestemmingsplan Steeg 3 te Norg (Opgeslagen in Corsa met nummer: I15.02557)

Geachte heer Mosterman,

Hierbij mijn reactie op uw bericht van 26 maart jl.

U gaf op juiste wijze het door mij bedoelde commentaar weer zoals ik dat heb verwoord tijdens het gesprek dat wij hadden op 23 maart in het gemeentehuis in Roden.

Met vriendelijke groet,

Gerard Kuiper.

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 26 mrt. 2015 om 10:28 heeft Erik Mosterman <E.Mosterman@GemeenteNoordenveld.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer Kuiper,

Ik heb nog geen reactie gehad op mijn weergave van uw mondelinge inspraakreactie. Zou u hier alsnog op willen reageren?

Met vriendelijke groet,

<image001.jpg> **Erik Mosterman**
beleidsmedewerker ruimtelijke ordening/juridische zaken

Gemeente Noordenveld

Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Postbus 109

tel. 14 050

9300 AC RODEN

E.Mosterman@GemeenteNoordenveld.nl www.gemeentennoordenveld.nl

Van: Erik Mosterman

Verzonden: maandag 23 maart 2015 15:58

Aan: 'gerard_kuiper@hotmail.com'

Onderwerp: Mondelinge inspraakreactie bestemmingsplan Steeg 3 te Norg

Geachte heer Kuiper,

Op 23 maart 2015 heeft u mij bezocht in het kader van de inspraakperiode van bestemmingsplan Steeg 3 te Norg. Tijdens het gesprek heeft u een mondelinge inspraakreactie kenbaar gemaakt. Hieronder geef ik uw inspraakreactie weer. Ik wil u vragen om mijn weergave te controleren en indien nodig aan te vullen of wijzigen. Ik zorg er vervolgens voor dat uw reactie in de procedure wordt meegenomen.

Weergave van de mondelinge inspraakreactie:

Bouwmogelijkheden

De heer Kuiper geeft aan in beginsel niet tegen de bouw van een nieuwe woning te zijn op het perceel Steeg 3 te Norg. Echter hij vindt de huidige bouwmogelijkheden te ruim: de oppervlakte is te groot en de bouwhoogte te hoog. De woning wordt hierdoor te pompeus.

Doordat de bouwmogelijkheden zo ruim zijn wordt de nieuwe woning te veel gezichtsbepalend. In de huidige situatie is de Eshof aan de Esweg 25 de blikvanger in het straatbeeld. Door de ruime bouwmogelijkheden neemt de nieuwe woning de functie van de Eshof over. Hierdoor wordt de historische waarde van de Steeg aangetast.

Het huidige ontwerp van de woning (bijlage 1 bij de toelichting) laat een dakkapel zien over een groot deel van de westgevel van het hoofdgebouw. De heer Kuiper vindt deze dakkapel te groot met te veel glas. Hierdoor wordt de privacy van zijn perceel aangetast.

Rieten dak

De heer Kuiper vindt het storend dat het pand geen rieten dak krijgt. Alle andere woningen aan de Steeg hebben een rieten dak.

Huisnummer

De heer Kuiper had in het verleden huisnummer Steeg 1-3. Hij is dan ook verbaasd dat de nieuwe woning huisnummer 3 mee krijgt. In het bestemmingsplan en bijlagen (waaronder de cultuurhistorische analyse) wordt op sommige plaatsen nog steeds gesproken van de nieuwe woning aan de Steeg 5. Dit is verwarrend. Hij stelt voor dat de nieuwe woning huisnummer 5 zal krijgen.

Straatnaam

In het bestemmingsplan wordt gesproken van De Steeg. Het is Steeg.

Met vriendelijke groet,

<image002.jpg> **Erik Mosterman**
beleidsmedewerker ruimtelijke ordening/juridische zaken

Gemeente Noordenveld

Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Postbus 109

tel. 14 050

9300 AC RODEN

E.Mosterman@GemeenteNoordenveld.nl www.gemeentenordenveld.nl