

Ontwerp bestemmingsplan Steeg 3 te Norg

Reactienota Zienswijzen

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1. AANLEIDING NOTA	3
HOOFDSTUK 2. ZIENSWIJZEN	4
1. G. Kuiper en K.B. Kuiper-Roman (Steeg 1, Norg)	4
2. T.W. Mulder (Esweg 12, Norg)	5
3. Familie Kers-Speelman (Steeg 10, Norg).....	6
4. Familie J. Nijboer (Esweg 25, Norg)	6
5. Familie De Jong (Steeg 6, Norg)	8
6. J. Heetman-Cleton (Steeg 4, Norg).....	9
7. Kerspel Norg (Tweede Laan 6, Norg)	10
8. Familie Stellingwerf (Steeg 2, Norg)	12
9. De heer Jansen (Steeg 8, Norg)	12
Bijlagen:	14
Zienswijzen	14

HOOFDSTUK 1. AANLEIDING NOTA

Op dinsdag 28 april 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van donderdag 7 mei 2015 tot donderdag 25 juni 2015 ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen worden hierna behandeld.

HOOFDSTUK 2. ZIENSWIJZEN

1. G. Kuiper en K.B. Kuiper-Roman (Steeg 1, Norg)

Reclamant heeft bezwaar tegen de hoogte, lengte en materiaalkeuze van het geplande gebouw. Het gebouw zal afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van oud-Norg.

Daarnaast maakt reclamant bezwaar tegen de grote ramen in de dakkapel. Reclamant geeft aan dat hierdoor zijn privacy wordt aangetast.

Reclamant benoemd dat deze bezwaren leiden tot planschade.

Antwoord gemeente

De gemeente is er zich van bewust dat het plangebied ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarde betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Vanwege de waarden is voorafgaand aan het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse gemaakt. In de cultuurhistorische analyse is de cultuurhistorie van de locatie en haar omgeving beschreven. Met de cultuurhistorie als vertrekpunt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de nieuwe woning ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast heeft de gemeente qua omvang een standaardregeling voor woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de standaardregeling van de gemeente zijn vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien is een schetsontwerp opgesteld van een mogelijk gebouw op de locatie. Het schetsontwerp is aan de welstandscommissie voorgelegd. Volgens de welstandscommissie toont het ontwerp respect voor de omgeving, waardoor ze in principe akkoord zijn met het ontwerp.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning komen voor een groot deel overeen met de gemeentelijke standaardregeling. Echter de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een bouwhoogte van 8 meter, terwijl de gemeentelijke standaard uitgaat van 9 meter. Ook het schetsontwerp, dat door de welstandscommissie is beoordeeld, gaat uit van 8 meter. In verband met eenheid binnen de gemeente is de keuze gemaakt de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaard. Echter de cultuurhistorische waarden van het gebied rechtvaardigen maatwerk. Daarom wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter, waarmee beter wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daarmee de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Het schetsontwerp in bijlage 1 wordt met het vaststellen van het bestemmingsplan niet vergund. Er geldt geen coördinatieregeling. Het schetsontwerp is een richtinggevend ontwerp om de inpassing goed te kunnen visualiseren. Op basis van rijksbeleid zijn veel dakkapellen vergunningvrij. Met enkele aanpassingen zou een dergelijk voorstel vergunningvrij mogelijk zijn. Een dergelijke dakkapel kan dan ook niet verboden worden.

Als reclamant denkt dat er sprake is van planschade, dan kan hiervoor een verzoek om een planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor de volledigheid wordt gemeld dat een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bij de gemeente moet worden ingediend.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Artikel 4.2.2, sub g wordt als volgt aangepast: “de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;”.
- Overeenkomstig het voorgaande wordt in de toelichting, in paragraaf 5.3, de bouwhoogte ook aangepast naar 8 meter.

2. T.W. Mulder (Esweg 12, Norg)

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan. Door het plan wordt het historisch ruimtelijk beeld volkomen weggevaagd volgens reclamant.

Reclamant merkt op dat door het plan planschade voor omwonenden ontstaat.

Antwoord gemeente

De gemeente is er zich van bewust dat het plangebied ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarde betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Vanwege de waarden is voorafgaand aan het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse gemaakt. In de cultuurhistorische analyse is de cultuurhistorie van de locatie en haar omgeving beschreven. Met de cultuurhistorie als vertrekpunt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de nieuwe woning ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast heeft de gemeente qua omvang een standaardregeling voor woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de standaardregeling van de gemeente zijn vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien is een schetsontwerp opgesteld van een mogelijk gebouw op de locatie. Het schetsontwerp is aan de welstandscommissie voorgelegd. Volgens de welstandscommissie toont het ontwerp respect voor de omgeving, waardoor ze in principe akkoord zijn met het ontwerp.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning komen voor een groot deel overeen met de gemeentelijke standaardregeling. Echter de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een bouwhoogte van 8 meter, terwijl de gemeentelijke standaard uitgaat van 9 meter. Ook het schetsontwerp, dat door de welstandscommissie is beoordeeld, gaat uit van 8 meter. In verband met eenheid binnen de gemeente is de keuze gemaakt de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaard. Echter de cultuurhistorische waarden van het gebied rechtvaardigen maatwerk. Daarom wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter, waarmee beter wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daarmee de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Als reclamant denkt dat er sprake is van planschade, dan kan hiervoor een verzoek om een planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor de volledigheid wordt gemeld dat een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bij de gemeente moet worden ingediend.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Artikel 4.2.2, sub g wordt als volgt aangepast: “de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;”.
- Overeenkomstig het voorgaande wordt in de toelichting, in paragraaf 5.3, de bouwhoogte ook aangepast naar 8 meter.

3. Familie Kers-Speelman (Steeg 10, Norg)

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan omdat daarmee het historisch ruimtelijk beeld volkomen zou worden weggevaagd. Als er toch tot bebouwing wordt overgegaan dan past de omvang van de nieuwe bebouwing niet bij de huidige bebouwing aan de Steeg en Esweg.

Reclamant merkt op dat door het plan planschade voor omwonenden ontstaat.

Antwoord gemeente

De gemeente is er zich van bewust dat het plangebied ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarde betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Vanwege de waarden is voorafgaand aan het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse gemaakt. In de cultuurhistorische analyse is de cultuurhistorie van de locatie en haar omgeving beschreven. Met de cultuurhistorie als vertrekpunt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de nieuwe woning ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast heeft de gemeente qua omvang een standaardregeling voor woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de standaardregeling van de gemeente zijn vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien is een schetsontwerp opgesteld van een mogelijk gebouw op de locatie. Het schetsontwerp is aan de welstandscommissie voorgelegd. Volgens de welstandscommissie toont het ontwerp respect voor de omgeving, waardoor ze in principe akkoord zijn met het ontwerp.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning komen voor een groot deel overeen met de gemeentelijke standaardregeling. Echter de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een bouwhoogte van 8 meter, terwijl de gemeentelijke standaard uitgaat van 9 meter. Ook het schetsontwerp, dat door de welstandscommissie is beoordeeld, gaat uit van 8 meter. In verband met eenheid binnen de gemeente is de keuze gemaakt de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaard. Echter de cultuurhistorische waarden van het gebied rechtvaardigen maatwerk. Daarom wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter, waarmee beter wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daarmee de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Als reclamant denkt dat er sprake is van planschade, dan kan hiervoor een verzoek om een planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor de volledigheid wordt gemeld dat een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bij de gemeente moet worden ingediend.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Artikel 4.2.2, sub g wordt als volgt aangepast: “de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;”.
- Overeenkomstig het voorgaande wordt in de toelichting, in paragraaf 5.3, de bouwhoogte ook aangepast naar 8 meter.

4. Familie J. Nijboer (Esweg 25, Norg)

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan, omdat daardoor het unieke gebied Steeg / Eshof haar oorspronkelijke karakter zal verliezen dan wel geschaad zou worden.

Schade die hierbij optreedt aan de Eshof zal door reclamant als planschade worden geclaimd.

Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer bij de presentatie van de plannen heeft aangegeven dat het perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft een bouwkafeel is waaraan de gemeente reeds goedkeuring heeft gegeven. Reclamant vraagt zich af of dat wel klopt.

Antwoord gemeente

De gemeente is er zich van bewust dat het plangebied ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarde betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Vanwege de waarden is voorafgaand aan het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse gemaakt. In de cultuurhistorische analyse is de cultuurhistorie van de locatie en haar omgeving beschreven. Met de cultuurhistorie als vertrekpunt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de nieuwe woning ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast heeft de gemeente qua omvang een standaardregeling voor woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de standaardregeling van de gemeente zijn vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien is een schetsontwerp opgesteld van een mogelijk gebouw op de locatie. Het schetsontwerp is aan de welstandscommissie voorgelegd. Volgens de welstandscommissie toont het ontwerp respect voor de omgeving, waardoor ze in principe akkoord zijn met het ontwerp.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning komen voor een groot deel overeen met de gemeentelijke standaardregeling. Echter de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een bouwhoogte van 8 meter, terwijl de gemeentelijke standaard uitgaat van 9 meter. Ook het schetsontwerp, dat door de welstandscommissie is beoordeeld, gaat uit van 8 meter. In verband met eenheid binnen de gemeente is de keuze gemaakt de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaard. Echter de cultuurhistorische waarden van het gebied rechtvaardigen maatwerk. Daarom wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter, waarmee beter wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daarmee de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Als reclamant denkt dat er sprake is van planschade, dan kan hiervoor een verzoek om een planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor de volledigheid wordt gemeld dat een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bij de gemeente moet worden ingediend.

Ten aanzien van de gemeentelijke goedkeuring voor het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure is het zo dat er reeds in het verleden toezeggingen zijn gedaan aan de vorige eigenaar en later aan de huidige eigenaar om hier een woning te mogen bouwen. In 1991 heeft de gemeente de toenmalige eigenaar al meegedeeld dat de bouw van 1 of 2 woningen in beginsel wellicht tot de mogelijkheden behoort. In december 1998 heeft de huidige eigenaar een verzoek ingediend voor de bouw van 2 woningen. In januari 1999 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten op dat moment geen medewerking te verlenen, maar dat het verzoek zou worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan Kom Norg. In 2002 heeft de gemeente de huidige eigenaar meegedeeld dat, mede op basis van een stedenbouwkundige studie van HKB en het positieve advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (nu Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) daarop, een bouwplan voor de locatie op hoofdlijnen ontwikkeld kan worden. Vervolgens heeft dit in 2003 geleid tot een aanvraag bouwvergunning van de huidige eigenaar. Deze aanvraag is in 2004 door de huidige eigenaar zelf weer ingetrokken. Vervolgens is in 2007 het bestemmingsplan Centrumgebied Norg vastgesteld. Hierin heeft het perceel wel een woonbestemming gekregen, maar geen bouwvlak. Vervolgens heeft de huidige eigenaar in 2010 een nieuwe aanvraag ingediend. In principe wil de gemeente daaraan meewerken. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het opstellen van dit bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Artikel 4.2.2, sub g wordt als volgt aangepast: “de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;”.
- Overeenkomstig het voorgaande wordt in de toelichting, in paragraaf 5.3, de bouwhoogte ook aangepast naar 8 meter.

5. Familie De Jong (Steeg 6, Norg)

Reclamant maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan omdat hiermee de cultuurhistorische kenmerken van dit deel van Norg worden aangetast.

Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat slechts wanneer een andere bestemming nadrukkelijk noodzakelijk wordt geacht, gronden een afzonderlijke bestemming krijgen. Volgens reclamant is er geen nadrukkelijke noodzaak.

Door de bouw van een woning met de geplande omvang zou de cultuurhistorische waarde blijvend worden aangetast. Hierdoor zal de waarde van de omliggende rijksmonumenten dalen. Reclamant verwacht daarom planschade.

Antwoord gemeente

De gemeente is er zich van bewust dat het plangebied ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarde betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Vanwege de waarden is voorafgaand aan het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse gemaakt. In de cultuurhistorische analyse is de cultuurhistorie van de locatie en haar omgeving beschreven. Met de cultuurhistorie als vertrekpunt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de nieuwe woning ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast heeft de gemeente qua omvang een standaardregeling voor woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de standaardregeling van de gemeente zijn vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien is een schetsontwerp opgesteld van een mogelijk gebouw op de locatie. Het schetsontwerp is aan de welstandscommissie voorgelegd. Volgens de welstandscommissie toont het ontwerp respect voor de omgeving, waardoor ze in principe akkoord zijn met het ontwerp.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning komen voor een groot deel overeen met de gemeentelijke standaardregeling. Echter de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een bouwhoogte van 8 meter, terwijl de gemeentelijke standaard uitgaat van 9 meter. Ook het schetsontwerp, dat door de welstandscommissie is beoordeeld, gaat uit van 8 meter. In verband met eenheid binnen de gemeente is de keuze gemaakt de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaard. Echter de cultuurhistorische waarden van het gebied rechtvaardigen maatwerk. Daarom wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter, waarmee beter wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daarmee de cultuurhistorische waarden in het gebied.

De door reclamant aangehaalde uitspraak uit het huidige bestemmingsplan, dat slechts wanneer een andere bestemming nadrukkelijk noodzakelijk wordt geacht gronden een afzonderlijke bestemming krijgen, heeft betrekking op de systematiek van dat bestemmingsplan. Hele woonwijken hebben de bestemming “Woongebied” gekregen. Woonstraten, speelveldjes, groenvoorzieningen en sommige functies die niet direct een grote invloed uitoefenen op hun omgeving en passen binnen een woonomgeving worden in de woonbestemming opgenomen. Slechts wanneer het om gronden gaat waarvoor een andere bestemming nadrukkelijk noodzakelijk wordt geacht, krijgen die gronden een afzonderlijke bestemming. Het gaat hierbij om gronden die wel invloed uitoefenen op hun omgeving, zoals

bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca en verblijfsrecreatieve functies. Deze functies hebben een eigen bestemming gekregen in het huidige bestemmingsplan. De uitspraak zegt dus niets over toekomstige bestemmingen.

Als reclamant denkt dat er sprake is van planschade, dan kan hiervoor een verzoek om een planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor de volledigheid wordt gemeld dat een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bij de gemeente moet worden ingediend.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Artikel 4.2.2, sub g wordt als volgt aangepast: “de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;”.
- Overeenkomstig het voorgaande wordt in de toelichting, in paragraaf 5.3, de bouwhoogte ook aangepast naar 8 meter.

6. J. Heetman-Cleton (Steeg 4, Norg)

Reclamant maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat in eerdere correspondentie de redenering is gevolgd dat het perceel ligt in een gebied dat is omringd door cultuurhistorisch gebied, maar dat het perceel zelf geen cultuurhistorisch gebied betreft. Reclamant betwijfelt dat, ook gezien de Welstandsnota van de gemeente.

Verder is de gemeente er vanuit gegaan dat er geen advies gevraagd hoeft te worden aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed omdat het niet gaat om een beschermd dorpsgezicht. Reclamant geeft aan dat het wel gewenst en verstandig is een dergelijk advies te vragen.

Tenslotte gaat de gemeente er vanuit dat het een normale bouwkel betreft waar volgens algemene normen een bouwwerk geplaatst kan worden. Echter wat de gemeente uit het oog verliest, is dat een bouwwerk met deze afmetingen zeer groot en gezichtsbepalend is. Dat heeft een negatieve invloed op de waarde van het cultuurhistorische gebied, wat de waarde van de Saksische boerderijen, waaronder de woning van reclamant, in de omgeving negatief beïnvloed. Als het plan door gaat is reclamant voornemens een planschade procedure te starten.

Antwoord gemeente

De gemeente erkent wel degelijk de cultuurhistorische waarden van het gehele gebied, dus inclusief de kavel waarop de woning is voorzien. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarde betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Omdat de gemeente zich bewust is van de waarden van de kavel en zijn omgeving is voorafgaand aan het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse gemaakt. In de cultuurhistorische analyse is de cultuurhistorie van de locatie en haar omgeving beschreven. Met de cultuurhistorie als vertrekpunt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de nieuwe woning ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Deze voorwaarden zijn vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

De gemeente kan om een advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed vragen als het plangebied in een beschermd dorpsgezicht valt. Dat is hier niet het geval. De Rijksdienst heeft in 2002 al een advies gegeven over bouwplannen op deze locatie. De Rijksdienst adviseerde toen positief over een studie van adviesbureau HKB over bouw mogelijkheden op deze kavel. De bouw mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt zijn gebaseerd op één van de modellen uit de studie van HKB. Voor dit model heeft de Rijksdienst in 2002 een positief advies afgegeven.

Zoals hierboven is aangegeven heeft de cultuurhistorische analyse als vertrekpunt gediend voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Samen met de gemeentelijke standaardregeling ten behoeve van de omvang van woningen, zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden vertaald in het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning komen voor een groot deel overeen met de gemeentelijke standaardregeling. Echter de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een bouwhoogte van 8 meter, terwijl de gemeentelijke standaard uitgaat van 9 meter. In verband met eenheid binnen de gemeente is de keuze gemaakt de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaard. Echter de cultuurhistorische waarden van het gebied rechtvaardigen maatwerk. Daarom wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter, waarmee beter wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daarmee de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Als reclamant denkt dat er sprake is van planschade, dan kan hiervoor een verzoek om een planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor de volledigheid wordt gemeld dat een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bij de gemeente moet worden ingediend.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Artikel 4.2.2, sub g wordt als volgt aangepast: “de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;”.
- Overeenkomstig het voorgaande wordt in de toelichting, in paragraaf 5.3, de bouwhoogte ook aangepast naar 8 meter.

7. Kerspel Norg (Tweede Laan 6, Norg)

Als het bestemmingsplan van kracht zou worden dan ontstaat volgens reclamant de mogelijkheid voor de bouw van een grote woning waardoor de monumentale structuur van dit deel van Norg ernstig wordt aangetast.

Het voorstel bevreemdt reclamant omdat het gemeentebestuur zich de laatste tijd inspant om de gemeente extra aantrekkelijk te maken voor recreanten. In dat kader zijn er de afgelopen jaren bijeenkomsten geweest met ondernemers waarbij het belang van cultuurhistorische waarden is benadrukt.

Juist de openheid van de brinkdorpen is zo karakteristiek. Destijds heeft de Raad van State de bouw van de voormalige Rabobank sterk veroordeeld omdat daarmee de karakteristieke openheid deels teniet werd gedaan. Met de bouw van deze woning dreigt opnieuw een karakteristiek onderdeel van Norg teniet te worden gedaan. Niet alleen de openheid wordt aangetast, maar ook de grootte en bouwstijl van het beoogde pand passen niet in de omgeving.

Het verwondert reclamant dat de provincie geen aandacht heeft besteed aan de cultuurhistorische waarden. Daarnaast vindt reclamant het onvoorstelbaar dat het college van burgemeester en wethouders het niet noodzakelijk heeft gevonden om advies aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed te vragen.

Tenslotte handhaaft reclamant de bezwaren uit hun brief van 16 maart 2015. Reclamant geeft de gemeenteraad in overweging om het voorstel voor het bestemmingsplan af te wijzen.

Antwoord gemeente

De gemeente is er zich van bewust dat het plangebied ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarde betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk

zijn. Vanwege de waarden is voorafgaand aan het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse gemaakt. In de cultuurhistorische analyse is de cultuurhistorie van de locatie en haar omgeving beschreven. Met de cultuurhistorie als vertrekpunt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de nieuwe woning ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast heeft de gemeente qua omvang een standaardregeling voor woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de standaardregeling van de gemeente zijn vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien is een schetsontwerp opgesteld van een mogelijk gebouw op de locatie. Het schetsontwerp is aan de welstandscommissie voorgelegd. Volgens de welstandscommissie toont het ontwerp respect voor de omgeving, waardoor ze in principe akkoord zijn met het ontwerp.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning komen voor een groot deel overeen met de gemeentelijke standaardregeling. Echter de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een bouwhoogte van 8 meter, terwijl de gemeentelijke standaard uitgaat van 9 meter. Ook het schetsontwerp, dat door de welstandscommissie is beoordeeld, gaat uit van 8 meter. In verband met eenheid binnen de gemeente is de keuze gemaakt de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaard. Echter de cultuurhistorische waarden van het gebied rechtvaardigen maatwerk. Daarom wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter, waarmee beter wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daarmee de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Zoals hiervoor is aangegeven erkent de gemeente het belang van cultuurhistorische waarden. De bouw van de nieuwe woning houdt rekening met deze waarden. Het zal dan ook niet zo zijn dat door de bouw van de woning het gebied minder aantrekkelijk wordt voor recreanten.

Openheid is inderdaad een van de kenmerken van de omgeving van het plangebied. Dit is ook in de cultuurhistorische analyse onderkend. De stedenbouwkundige randvoorwaarden stellen eisen aan de nieuwe bebouwing om de openheid te behouden. Daarom wordt de woning terugliggend vanaf de straat gepositioneerd. Deze randvoorwaarde is in het bestemmingsplan overgenomen door aan de voorzijde de bestemming "Tuin" op te nemen. Hiermee wordt de openheid in voldoende mate gewaarborgd.

De provincie heeft in haar advies aangegeven dat er geen provinciaal belang in het bestemmingsplan is opgenomen. Als het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht ziet de provincie vanuit het provinciaal belang geen reden in te grijpen in de verdere procedure.

Ten aanzien van het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is het zo dat de gemeente om advies kan vragen als het plangebied in een beschermd dorpsgezicht ligt. Dat is hier niet het geval. De Rijksdienst heeft in 2002 al een advies gegeven over bouwplannen op deze locatie. De Rijksdienst adviseerde toen positief over een studie van adviesbureau HKB over bouw mogelijkheden op deze kavel. De bouw mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt zijn gebaseerd op één van de modellen uit de studie van HKB. Voor dit model heeft de Rijksdienst in 2002 een positief advies afgegeven.

Ten aanzien van de bezwaren die reclamant in haar brief van 16 maart 2015 aanvoert wordt verwezen naar het verslag Overleg en Inspraak, dat als bijlage 8 bij het bestemmingsplan is opgenomen. In dit verslag wordt op de bezwaren van die brief ingegaan.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Artikel 4.2.2, sub g wordt als volgt aangepast: "de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;"
- Overeenkomstig het voorgaande wordt in de toelichting, in paragraaf 5.3, de bouwhoogte ook aangepast naar 8 meter.

8. Familie Stellingwerf (Steeg 2, Norg)

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan omdat daarmee het historisch ruimtelijk beeld volkomen zou worden weggevaagd. Als er toch tot bebouwing wordt overgegaan dan past de omvang van de nieuwe bebouwing niet bij de huidige bebouwing aan de Steeg en Esweg.

Reclamant merkt op dat door het plan planschade voor omwonenden ontstaat.

Antwoord gemeente

De gemeente is er zich van bewust dat het plangebied ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarde betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Vanwege de waarden is voorafgaand aan het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse gemaakt. In de cultuurhistorische analyse is de cultuurhistorie van de locatie en haar omgeving beschreven. Met de cultuurhistorie als vertrekpunt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de nieuwe woning ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast heeft de gemeente qua omvang een standaardregeling voor woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de standaardregeling van de gemeente zijn vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien is een schetsontwerp opgesteld van een mogelijk gebouw op de locatie. Het schetsontwerp is aan de welstandscommissie voorgelegd. Volgens de welstandscommissie toont het ontwerp respect voor de omgeving, waardoor ze in principe akkoord zijn met het ontwerp.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning komen voor een groot deel overeen met de gemeentelijke standaardregeling. Echter de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een bouwhoogte van 8 meter, terwijl de gemeentelijke standaard uitgaat van 9 meter. Ook het schetsontwerp, dat door de welstandscommissie is beoordeeld, gaat uit van 8 meter. In verband met eenheid binnen de gemeente is de keuze gemaakt de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaard. Echter de cultuurhistorische waarden van het gebied rechtvaardigen maatwerk. Daarom wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter, waarmee beter wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daarmee de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Als reclamant denkt dat er sprake is van planschade, dan kan hiervoor een verzoek om een planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor de volledigheid wordt gemeld dat een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bij de gemeente moet worden ingediend.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Artikel 4.2.2, sub g wordt als volgt aangepast: “de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;”.
- Overeenkomstig het voorgaande wordt in de toelichting, in paragraaf 5.3, de bouwhoogte ook aangepast naar 8 meter.

9. De heer Jansen (Steeg 8, Norg)

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan omdat daarmee het historisch ruimtelijk beeld volkomen zou worden weggevaagd. Als er toch tot bebouwing wordt overgegaan dan past de omvang van de nieuwe bebouwing niet bij de huidige bebouwing aan de Steeg en Esweg.

Reclamant merkt op dat door het plan planschade voor omwonenden ontstaat.

Antwoord gemeente

De gemeente is er zich van bewust dat het plangebied ligt in een gebied met cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarde betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Vanwege de waarden is voorafgaand aan het bestemmingsplan een cultuurhistorische analyse gemaakt. In de cultuurhistorische analyse is de cultuurhistorie van de locatie en haar omgeving beschreven. Met de cultuurhistorie als vertrekpunt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd voor de nieuwe woning ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast heeft de gemeente qua omvang een standaardregeling voor woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden in combinatie met de standaardregeling van de gemeente zijn vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bovendien is een schetsontwerp opgesteld van een mogelijk gebouw op de locatie. Het schetsontwerp is aan de welstandscommissie voorgelegd. Volgens de welstandscommissie toont het ontwerp respect voor de omgeving, waardoor ze in principe akkoord zijn met het ontwerp.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van de omvang van de woning komen voor een groot deel overeen met de gemeentelijke standaardregeling. Echter de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan uit van een bouwhoogte van 8 meter, terwijl de gemeentelijke standaard uitgaat van 9 meter. Ook het schetsontwerp, dat door de welstandscommissie is beoordeeld, gaat uit van 8 meter. In verband met eenheid binnen de gemeente is de keuze gemaakt de bouwhoogte aan te laten sluiten bij de gemeentelijke standaard. Echter de cultuurhistorische waarden van het gebied rechtvaardigen maatwerk. Daarom wordt de bouwhoogte teruggebracht naar 8 meter, waarmee beter wordt aangesloten op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en daarmee de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Als reclamant denkt dat er sprake is van planschade, dan kan hiervoor een verzoek om een planschadevergoeding bij de gemeente worden ingediend conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor de volledigheid wordt gemeld dat een verzoek om planschade binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden bij de gemeente moet worden ingediend.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- Artikel 4.2.2, sub g wordt als volgt aangepast: “de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;”.
- Overeenkomstig het voorgaande wordt in de toelichting, in paragraaf 5.3, de bouwhoogte ook aangepast naar 8 meter.

Bijlagen:

Zienswijzen

I15.04168



G.Kuiper
K.B.Kuiper-Roman
Steeg 1,
9331 AT Norg

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
15 JUNI 2015	
Nr.	Paraaf voor archief
<i>Kuiper</i>	
<i>bezwaar</i>	

Aan het college van B.en W. van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden.

Betreft: bouwaanvraag Steeg 3 te Norg.

Norg 12-06-2015

Geacht College,

Hierbij herhaal ik de bezwaren tegen bovengenoemd bouwplan, zoals ik die mondeling heb uiteengezet tijdens een gesprek met uw hr.E.Mosterman op 23 maart j.l.

Deze bezwaren zijn nog steeds dezelfde wat betreft de hoogte en de lengte en de materiaalkeuze van het geplande gebouw.

Bovendien zal o.i. in deze opzet vooral sterk afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarde van oud-Norg, doordat het unieke karakter van dit gebied onherstelbare schade zal lijden, vanwege een dominant gebouw dat op deze plek niet thuishoort.

Eveneens blijft overeind het bezwaar dat onze privacy zal worden aangetast door de grote ramen in de dakkapellen die op de eerste etage zijn geprojecteerd, en pal uitzien op onze siertuin.

Al deze bezwaren zullen zeker leiden tot planschade indien dit project ten uitvoer wordt gebracht.

Hoogachtend,

G.Kuiper

K.B.Kuiper-Roman



Aan het College van Ben W
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

dd 12-06-2015

betreft: bebouwing tussen de Pompstraat en de Steeg.

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
16 JUNI 2015	
Nr.	Paraaf voor archief
Raad / RS sec	
NE	

Kennis genomen hebbende van de bebouwingsvoorstellen tussen Pompstraat en Steeg, volgt hier een eerste reactie:

Het voorstel om op de voormalige erfverkavelingen tot bouwen over te gaan is zeer ongelukkig. Het laat een dusdanige ingreep zien, waardoor het historisch ruimtelijk beeld volkomen weggevaagd wordt.

Juist in de driehoek tussen Steeg, Pompstraat en Esweg bevindt zich een zeer oude verkaveling van boerderijen met de kostgronden (tuinen ten behoeve van de eigen voorzieningen).

De ruimtelijke verdeling tussen de boerderijen, het agrarische onbebouwde vlak met ontsluitingswegen is cultuurhistorisch uniek. **Dit dient voor Norg behouden te worden** en niet te worden ingebreed.

Met recht kan hier gesproken worden van PLANSCHADE voor de omwonenden. Immers voor wijle mijn ouders golden en dat geldt nog steeds voor ondergetekende, dat deze ruimtelijke opzet voor het wonen op deze plek in Norg van uiterst groot belang was en nog steeds is !

Reden genoeg om mijn zeer ernstig bezwaar te uiten tegen de jongste voorliggende plannen !

Hoogachtend,

T.W. Mulder,
restauratie-architect (in ruste) bewoner Esweg 12 Norg)

R15.00059



Aan de raad van de Gemeente Noordenveld
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Steeg 3

Norg, 12 juni 2015

Betreft: bebouwing tussen de Pompstraat en Steeg, ontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg en hierbij volgt onze eerste reactie.

Het voorstel om op de voormalige erfverkavelingen tot bouwen over te gaan is zeer ongelukkig. Het laat een dusdanige ingreep zien, waardoor het historisch ruimtelijk beeld volkomen weggevaagd wordt.

Juist in de driehoek tussen Steeg, Pompstraat en Esweg bevindt zich een zeer oude verkaveling van boerderijen met de kostgronden (tuinen te behoeve van de eigen voorzieningen). De ruimtelijke verdeling tussen de boerderijen en het agrarische onbebouwde vlak is cultuurhistorisch uniek. Dit dient voor Norg behouden te worden en niet te worden ingebreed.

Mocht er toch tot bebouwing worden overgegaan dan is het huidige het ontwerp niet passend. Het is een complete mismatch qua omvang van het gebouw ten opzichte van de huidige bebouwing in de Steeg en aangrenzend de Esweg. In het plan wordt het nieuw te bouwen huis een blikvanger in een omgeving van vooral keuterijen die onder de Monumentenwet vallen. De huidige setting is zo uniek qua karakter dat het niet de bedoeling kan zijn hier een enorme inbreuk op te doen. Dit unieke historische gedeelte van Norg mag niet op deze manier verloren gaan.

Wij verwachten van een ieder die een besluit neemt over eventuele bebouwing dat zij in ieder geval de situatie ter plekke hebben gezien. Daarnaast zou het helpen om door middel van een maquette zichtbaar te maken wat wij precies bedoelen met mismatch.

Met recht kan hier in ieder geval gesproken worden van PLANSCHADE voor alle omwonenden.

Famie Kers-Speelman
Steeg 10
9331AT Norg
Kers-speelman@hotmail.com
Tel 0592613915

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
22 JUNI 2015	
Nr.	Paraaf voor archief
Raad Kers	

I15.04291



Gemeente Noordenveld

Postbus 109

9300 AC Roden

Norg, 13 juni 2015

Betreft: Planschade als gevolg voorgenomen bouwplan Steeg 3, te Norg.

Gemeente NOORDENVELD

Class.nr.

16 JUNI 2015

Nr.

PS

Paraat
voor archief

Geacht gemeentebestuur,

Als eigenaar, bewoner van perceel Esweg 25 te Norg, bekend als "de Eshof", deel ik u het volgende mede. De plannen voor het realiseren van een woning aan de Steeg door de fam. Wortelboer, stuit op aanmerkelijke bezwaren. Het uiterst unieke gebied Steeg / Esweg zal haar oorspronkelijke karakter verliezen, dan wel schaden, bij het oprichten van een nieuwe woning zoals de plannen zijn van voornoemde familie.

De schade die hierbij optreedt voor ons als eigenaar van rijksmonument "de Eshof", direct grenzend aan gepland bouwkegel, zal bij doorzetten van de plannen, als planschade bij u geclaimd worden.

Het plan wat ons is voorgelegd door architect Kalsbeek, vinden wij bij nader inzien in het geheel niet passen.

Wortelboer heeft de plannen aan ons voorgelegd waarbij werd uitgesproken dat het perceel grond een bouwkegel is, waaraan de gemeente Noordenveld haar goedkeuring voor deze bestemming reeds had gegeven. Klopt dit wel?? Of is dit wat Wortelboer graag zou willen ??

Onze keus om in 2004 perceel Esweg 25 in Norg te kopen was gelegen in de setting waarin deze unieke boerderij staat. U dient hier als overheid zorgvuldig mee om te gaan.

Hoogachtend,

Fam. J. Nijboer

Esweg 25

9331 AP Norg

Norg, 14 juni 2015

Geachte heer Monsterman,

Bij deze laat ik u weten bezwaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan NLIMRO.1699.2014BP048ow01 (wijziging bestemmingsplan voor het mogelijk maken van bouw Steeg 3 te Norg). De geplande bouw van een woning op dit perceel zal de cultuurhistorische kenmerken van dit deel van Norg dusdanig aantasten, dat wij PLANSCHADE verwachten.

In dit deel van Norg zijn veel woningen aangemerkt als rijksmonument. De keuterijen zijn aangelegd rondom de hoofdboerderij 'De Eshof'. De samenstelling van de boerderijen in dit gebied maakt dit deel van Norg tot een uniek historische karakteristieke plek; zoals gezegd in het huidige bestemmingsplan ondersteunen zij de historie van Norg als esdorp (p. 16). De bouw van een woning met de geplande omvang zal deze belangrijke waarde blijvend aantasten en de waarde van rijksmonumenten doen dalen. Onderstaande figuur laat zien hoe groot de impact zal zijn van een wijziging in het bestemmingsplan.

Figuur 1: Gebied steeg/Esweg



Geplande bouwgrond

Bron: Bestemmingsplan Centrumgebied Norg

Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat 'slechts wanneer het om gronden gaat waarvoor een andere bestemming nadrukkelijk noodzakelijk wordt geacht, krijgen die gronden een afzonderlijke bestemming.' Een nadrukkelijke noodzaak om juist in dit mooie stukje Norg een bestemmingsplan te wijzigen voor een zeer grote woning, is er ons inziens niet.

Ik nodig u graag uit om de uniciteit van dit gebied zelf te ervaren.

Met vriendelijke groet,

Familie de Jong
Steeg 6, Norg

R15.00056



Raad van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg

15 juni 2015

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
17 JUNI 2015	
Nr.	Paraaf voor archief
Raad / RS sec	
NE	

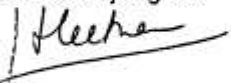
Geachte heer Mosterman

Hierbij teken ik weer bezwaar aan op het ontwerp bestemmingsplan Steeg (nog toe te wijzen) 3 te Norg.

In eerdere correspondentie blijkt dat de redenering gevolgd wordt dat:

1. De grond, al ligt het in een gebied omringd door cultuurhistorisch gebied, zelf geen cultuur historisch gebied is. Dit betwijfel ik, ook gezien de welstandsnota van de gemeente Noordenveld van 2008.
 2. Ook gaat men er vanuit dat er geen advies gevraagd hoeft te worden van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, omdat het niet gaat om een beschermd dorpsgezicht, dit is volgens mij sowieso gewenst en zeker verstandig om te doen. Omdat de woningen in de Steeg en Esweg grotendeels Rijksmonumenten zijn.
 3. Vervolgens gaat men er ook van uit dat het een normale bouwkael betreft en dat men dan volgens algemene normen een bouwwerk kan plaatsen volgens de daarvoor geldende eisen, met de enige restrictie dat het 14 meter van de straat en met de kop naar de steeg gericht moet worden gebouwd.
- Wat men daar uit het oog verliest is dat wanneer men een bouwwerk met deze afmetingen met deze restricties plaatst, men een zeer groot en gezichtsbepalend object plaatst in een omgeving met kleine Saksische Keuter boerderijen. Dit gaat een grote en volgens mijn inziens een negatieve invloed hebben op de waarde van het cultuurhistorische gebied, wat mede de waarde van de Saksische Keuter boerderijen en daarmee ook de waarde van mijn huis negatief gaat beïnvloeden.
- Wanneer dit plan doorgang vindt ben ik ook voornemens om de planschade procedure op te starten.

Met vriendelijke groet


Juliette Heetman-Cleton
Steeg 4
9331 AT Norg



Secretariaat:
Tweede Laan 6
9331 BJ NORGE

Norg, 16 juni 2015

AAN
de raad van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

Gemeente NOORDENVELD	
Class. nr.	
18 JUNI 2015	
Nr.	Paraaf voor archief
Raad / ISSEC	

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg

Geachte raad,

Met teleurstelling, of liever gezegd tot onze ontsteltenis, hebben wij kennis genomen van het voorstel van het college van B&W aan uw raad om in te stemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan Steeg 3 te Norg. Immers als deze wijziging wordt gesanctioneerd, ontstaat de mogelijkheid om op het onderhavige perceel een grote woning te bouwen, waardoor de monumentale structuur van dit deel van oud Norg o.i. ernstig wordt aangetast.

Dit voorstel bevreemdt ons verder nog in grote mate omdat het gemeentebestuur zich de laatste tijd ten zeerste inspant om onze gemeente extra aantrekkelijk te maken voor recreanten en toeristen. In de afgelopen jaren zijn telkenmale bijeenkomsten met ondernemers in de recreatieve sector belegd waarbij extra aandacht is besteed aan het belang van de cultuur-historische waarden die in onze gemeente aanwezig zijn.

De voormalige gemeente Norg kent een groot aantal brinkdorpen, waarvan de openheid zeer karakteristiek is. In dit verband wijzen wij u erop, dat de Raad van State destijds de bouw van de voormalige Rabobank aan het Oosteind (waarin nu een dokterspraktijk is gevestigd) sterk heeft veroordeeld omdat hierdoor de karakteristieke openheid van het centrum deels teniet werd gedaan – zij het dat bij de uitspraak het pand al was gebouwd, zodat het niet meer behoefde te worden afgebroken.

Met bouw van de onderhavige woning dreigt wederom een uniek karakteristiek onderdeel van oud Norg met een groot aantal authentieke Saksische boerderijen en keuterijen teniet te worden gedaan. Niet alleen wordt de openheid van dit gebied aangetast, maar ook de grootte en de bouwstijl van het beoogde pand passen volstrekt niet in deze omgeving.

Voorts verwondert het ons dat de provincie geen aandacht heeft besteed aan de cultuur-historische waarden van de omliggende monumentale panden die rijksmonumenten zijn. Overigens is het onvoorstelbaar dat B&W het niet noodzakelijk hebben gevonden om in dezen ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een advies te vragen.

Wij handhaven dan ook onze bezwaren die wij hebben geformuleerd in onze brief van 16 maart 2015 aan B&W van Noordenveld en wij geven u ernstig in overweging om het voorstel voor het onderhavige ontwerpbestemmingsplan af te wijzen.

Hoogachtend, namens Kerspel Norg,

Klaske Vogel
Secretaris

Huib Knottnerus
voorzitter

Jan Jager
penningmeester



Aan de raad van de Gemeente Noordenveld
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Steeg 3

Norg, 18 juni 2015

Betreft: bebouwing tussen de Pompstraat en Steeg, ontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg en hierbij volgt onze eerste reactie.

Het voorstel om op de voormalige erfverkavelingen tot bouwen over te gaan is zeer ongelukkig. Het laat een dusdanige ingreep zien, waardoor het historisch ruimtelijk beeld volkomen weggevaagd wordt.

Juist in de driehoek tussen Steeg, Pompstraat en Esweg bevindt zich een zeer oude verkaveling van boerderijen met de kostgronden (tuinen te behoeve van de eigen voorzieningen). De ruimtelijke verdeling tussen de boerderijen en het agrarische onbebouwde vlak is cultuurhistorisch uniek. Dit dient voor Norg behouden te worden een niet te worden ingebreed.

Mocht er toch tot bebouwing worden overgegaan dan is het huidige het ontwerp niet passend. Het is een complete mismatch qua omvang van het gebouw ten opzichte van de huidige bebouwing in de Steeg en aangrenzend de Esweg. In het plan wordt het nieuw te bouwen huis een blikvanger in een omgeving van vooral keuterijen die onder de Monumentenwet vallen. De huidige setting is zo uniek qua karakter dat het niet de bedoeling kan zijn hier een enorme inbreuk op te doen. Dit unieke historische gedeelte van Norg mag niet op deze manier verloren gaan.

Wij verwachten van een ieder die een besluit neemt over eventuele bebouwing dat zij in ieder geval de situatie ter plekke hebben gezien. Daarnaast zou het helpen om door middel van een maquette zichtbaar te maken wat wij precies bedoelen met mismatch.

Met recht kan hier in ieder geval gesproken worden van PLANSCHADE voor alle omwonenden.

Famille Stellingwerf
Steeg 2
9331AT Norg

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
24 JUNI 2015	
Nr.	Paraaf voor archief
Raad / R.S.S.C.	
N.F.	

R15.00063



Aan de Raad van de Gemeente Noordenveld
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Steeg 3

Norg, 18 juni 2015

Betreft: bebouwing tussen de Pompstraat en Steeg, ontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Steeg 3 te Norg en hierbij volgt onze eerste reactie.

Het voorstel om op de voormalige erfverkavelingen tot bouwen over te gaan is zeer ongelukkig. Het laat een dusdanige ingreep zien, waardoor het historisch ruimtelijk beeld volkomen weggevaagd wordt.

Juist in de driehoek tussen Steeg, Pompstraat en Esweg bevindt zich een zeer oude verkaveling van boerderijen met de kostgronden (tuinen te behoeve van de eigen voorzieningen). De ruimtelijke verdeling tussen de boerderijen en het agrarische onbebouwde vlak is cultuurhistorisch uniek. Dit dient voor Norg behouden te worden een niet te worden ingebreed.

Mocht er toch tot bebouwing worden overgegaan dan is het huidige het ontwerp niet passend. Het is een complete mismatch qua omvang van het gebouw ten opzichte van de huidige bebouwing in de Steeg en aangrenzend de Esweg. In het plan wordt het nieuw te bouwen huis een blikvanger in een omgeving van vooral keuterijen die onder de Monumentenwet vallen. De huidige setting is zo uniek qua karakter dat het niet de bedoeling kan zijn hier een enorme inbreuk op te doen. Dit unieke historische gedeelte van Norg mag niet op deze manier verloren gaan.

Wij verwachten van een ieder die een besluit neemt over eventuele bebouwing dat zij in ieder geval de situatie ter plekke hebben gezien. Daarnaast zou het helpen om door middel van een maquette zichtbaar te maken wat wij precies bedoelen met mismatch.

Met recht kan hier in ieder geval gesproken worden van PLANSCHADE voor alle omwonenden.

Dhr. Jansen
Steeg 8
9331AT Norg

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr.	
25 JUNI 2015	
Nr.	Paraaf voor archief
Rand/JSJEC	