



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.4/13072022
Zaaknummer: 94547

Roden, 9 juni 2022

→ **Onderwerp**

Bestemmingsplan Norlingerweg 1 Peize

Programma:

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:

Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld:

8.1 Ruimtelijke Ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Robert Meijer

In behandeling bij:

Yannick van den Berg

Gevraagd besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Norlingerweg 1 te Peize' ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Kern van het gevraagde besluit

Dit bestemmingsplan (postzegelplan) voorziet in de herontwikkeling van de woonlocatie Norlingerweg 1 te Peize. Alhier is sprake van een verouderd woonhuis, met daarachter omvangrijk en nadrukkelijk in verval geraakt voormalige bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing is tevens voorzien van grote oppervlakken (in slechte staat verkerende) asbesthoudende dakbedekking.

Gezien de verouderde in verval rakende bebouwing heeft de eigenaar van het perceel het idee opgevat om de locatie te gaan herontwikkelen. Hierbij is het idee opgevat om de bestaande woning aan de straatzijde de vernieuwen en de in verval geraakte bijgebouwen te saneren. daarvoor in de plaats verrijst op het achter terrein een nieuwe woning.

Onderbouwing

Inleiding

Het perceel aan de Norlingerweg 1 – 1b in Peize ligt aan de oostzijde van het bebouwde gebied van de kern Peize. Aan de straatzijde van het perceel is in de huidige situatie een verouderd woonhuis. Achter het woonhuis is sprake van langgerekte, in slechte staat verkerende, bedrijfsbebouwing, met een totale lengte van ruim 125 meter en een oppervlak van circa 1300 vierkante meter.

De huidige eigenaar heeft het idee opgevat de huidige opstallen (zowel de huidige woning als de bedrijfsgebouwen) op het perceel slopen en daarvoor in de plaats twee vrijstaande woningen op te richten. Dit betreft een woning ter vervanging van de huidige woning en een woning ter vervanging van de omvangrijke bedrijfsgebouwen.

Opzet van het plan

In het kader van deze ontwikkeling is een landschappelijk / stedenbouwkundig inpassingsvoorstel opgesteld. Uitgangspunt van het beoogde plan is om 2 woningen te realiseren met bijgebouwen die in het bestaande landschap ingepast worden. Daarbij wordt het open karakter opnieuw vormgegeven; waar in de huidige situatie sprake is van een volgebouwd perceel, wordt in de nieuwe situatie meer openheid gecreëerd tussen en rondom de nieuwe woningen. Bovendien wordt de dichte gebiedsvreemde beplanting aan de westzijde weggenomen en

vervangen door beukenhaag en meidoornhaag. Op deze wijze keert zonlicht terug op het perceel. De begroeiing aan de oostzijde van het perceel blijft behouden.

Met de nieuwe inrichting wordt beter aangesloten bij het landschappelijke karakter van de directe omgeving van de Norlingerweg, waar bebouwing wordt afgewisseld met groene open stukken, omzoomd met struiken en/of bebossing. Beide woningen worden via de bestaande inrit ontsloten op de Norlingerweg.

Meerwaarde van het plan

Zoals gezegd is het perceel in de huidige situatie voorzien van verouderde bebouwing. Met name de bedrijfsopstallen zijn als zeer gedateerd en niet meer functioneel te omschrijven. De herontwikkeling van dit perceel naar een situatie met twee woningen geeft dan ook een positieve impuls aan het perceel en directe omgeving, aangezien:

- Er circa 1300 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt welke grotendeels niet meer in gebruik is. Deze omvangrijke bedrijfsbebouwing is niet langer passend te beschouwen in een woonomgeving;
- Naast de omvang geldt ook dat de visuele uitstraling van de bedrijfsbebouwing niet passend is in de omgeving. De bedrijfsbebouwing is namelijk sterk gedateerd;
- Gelet op de afmetingen en staat van de bebouwing is een nieuwe bedrijfsmatige invulling niet reëel;
- De bedrijfsbebouwing is voor een groot deel voorzien van asbesthoudende dakbedekking. De aanwezigheid van grote hoeveelheden asbest is een milieu- en gezondheidsrisico. Gezien de grote omvang van deze asbest dakbedekking is het saneren ervan zeer wenselijk. De Herontwikkeling van de locatie naar twee woningen is de 'motor' om tot saneren over te gaan.

Een nieuwe inrichting met twee woningen is dan ook een flinke 'opfrisser' voor het perceel en directe omgeving. Om die reden heeft het college 3 maart 2021 'in principe medewerking' verleend voor dit planvoornemen.

Het bestemmingsplan

Ter plaatse van Norlingerweg 1 en 1b geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Woonwijken Peize'. Op dit adres geldt de bestemming "Woongebied - 1", met een nadere aanduiding 'bedrijf'. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in maximaal het bestaande aantal woningen. Dat is in dit geval '1'. Gezien de aanduiding 'bedrijf' mag in de huidige situatie bedrijvigheid worden uitgeoefend.

Het toestaan van een tweede woning op het perceel is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegelaten. Er is immers maximaal 1 woning toegelaten en het plan kent voor het toestaan van een tweede woning geen binnenplanse (afwijkings)mogelijkheden. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld (postzegelplan).

Dit bestemmingsplan voorziet in een passende bestemmingsregeling voor de beoogde situatie door aan het perceel de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Hierbinnen zijn twee bouwvlakken opgenomen voor elk 1 woning. Hiermee is vastgelegd dat in de nieuwe situatie in totaal niet 1, maar 2 woningen zijn toegelaten. Hoofdgebouwen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvlak. Bijgebouwen mogen worden gerealiseerd in het bouwvlak of achter de woning ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De overige gronden (zonder bouwvlak of aanduiding bijgebouwen) dienen vrij te blijven van bebouwing.

In de regels van het bestemmingsplan is via een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de nieuwe ontwikkeling moet worden ingericht conform het landschappelijk / stedenbouwkundig inpassingsplan. Met deze voorwaardelijke verplichting is de meerwaarde (in de vorm van een goede inpassing) planologisch geborgd.

Het bijgevoegde bestemmingsplan (toelichting) onderbouwt vervolgens dat deze nieuwe situatie passend is binnen het bestaande ruimtelijke (planologische) beleid en dat er geen onevenredige milieuhygiënische belemmeringen gelden. Er is bij deze ontwikkeling dus sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'. De (financiële) haalbaarheid van het plan is verzekerd en er wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

In het kader van het vooroverleg zijn de plannen voorgelegd aan waterschap en provincie. Hieruit volgden geen belemmeringen voor het plan.

Inclusie (iedereen doet mee)

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor twee woningen. Deze woningen zullen conform de huidige wet- en regelgeving volledig gasloos worden gebouwd.



Deze herontwikkeling voorziet eveneens in het wegnemen van een groot oppervlak (in slechte staat verkerende) asbesthoudende dakbedekking. Het wegnemen van de voor de mens risicovolle stof is in zekere zin duurzaam te achten.

Participatie:

De initiatiefnemer heeft na attenderen van de gemeente gesprekken gevoerd met de omwonenden. Dit heeft niet kunnen leiden tot het wegnemen van zienswijzen.

Financiën:

Niet van toepassing

Tijdpad

Indien de raad dit plan ongewijzigd vaststelt zal het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd voor beroep.

Nadere onderbouwing

-

Ter inzage liggende stukken

1. Verbeelding
 2. Regels
 3. Toelichting
 4. Regels Bijlage 1 Staat van bedrijven
 5. Regels Bijlage 2 Archeologische beleidsadvieskaart Noordenveld
 6. Regels Bijlage 3 Landschappelijke inpassing
 7. Toelichting Bijlage 1 Landschappelijke inpassingsplan
 8. Toelichting Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
 9. Toelichting Bijlage 3 Watertoets
 10. Toelichting Bijlage 4 Natuurtoets
 11. Toelichting Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek
 12. Toelichting Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeer
 13. Zienswijzennota
 14. Zienswijze 1 geanonimiseerd
 15. Zienswijze 2 geanonimiseerd
 16. Zienswijze 3 geanonimiseerd
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Greta Hoving, loco-secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No: 13072022

Onderwerp: Bestemmingsplan Norlingerweg 1 Peize

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 13 juni 2022;

gelet op de bepalingen uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan 'Norlingerweg 1 te Peize' ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 13 juli 2022

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter

