

Zienswijzennota

Ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning aan de
Hunebedweg 1 (voorheen Hoofdweg 2i) te Westervelde

Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze naar voren gebracht binnen de gestelde termijn.

De zienswijze is in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een reactie van het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning heeft geleid.

1. Zienswijzen

1.1. Zienswijze 1

1. Reclamanten voeren aan dat de omgevingsvergunning in strijd zou zijn met artikel 2.17 van de Omgevingsverordening Drenthe. De ontwikkeling zou niet in overeenstemming zijn met de gemeentelijke Woonvisie en er zou geen sprake zijn van een significante ruimtelijke verbetering.

Beantwoording

Het standpunt van reclamanten is onjuist. Het project is in overeenstemming met het provinciaal beleid dat ook is verankerd in de Omgevingsverordening. Dat blijkt ook duidelijk uit de vooroverlegreactie van de provincie. Daarin merken gedeputeerde staten op dat zij positief zijn over de beoogde ontwikkeling. Een kopie van deze vooroverlegreactie is als bijlage 1 aan deze zienswijzennota gehecht.

Specifiek over het door reclamanten aangehaalde artikel 2.17 van de Omgevingsverordening merken wij het volgende op. Dit artikel biedt onder voorwaarden ruimte voor incidentele bouwmogelijkheden voor woningen buiten het bestaand stedelijk gebied. Anders dan reclamanten stellen, wordt aan de in dit artikel gestelde voorwaarden voldaan. Dat lichten wij hierna toe.

Het project is in overeenstemming met onze Woonvisie. Reclamanten wijzen ten onrechte op de Woonvisie Noordenveld uit 2005. Deze Woonvisie is namelijk niet meer geldend. Volledigheidshalve merken wij overigens op dat het project past binnen deze Woonvisie uit 2005. Reclamanten verbinden een onjuiste conclusie aan de tabel op pagina 42 van de Woonvisie. Daaruit kan namelijk niet worden afgeleid dat de toevoeging van een woning in Westerveld in strijd is met de Woonvisie. Nog los van het feit dat het mogelijk is om met contingenten te schuiven, is in de Woonvisie ruimte geboden om te anticiperen op maatwerkontwikkelingen zoals onderhavig project. Daar is ook een 'reservepotje' voor opgenomen. In 2016 heeft de gemeente het kader voor het geactualiseerd woonbeleid (Kaderstelling geactualiseerd woonbeleid gemeente Noordenveld) vastgesteld. Met de kaderstelling heeft de raad de inhoudelijke marsroute gedefinieerd voor de actualisatie van de Woonvisie uit 2005. Het geactualiseerde woonbeleid is

vervolgens, zoals al in de Kaderstelling (paragraaf 1.3) werd aangekondigd, opgenomen in de Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie is in 2017 vastgesteld en biedt, in lijn met voornoemde Kaderstelling, uitdrukkelijk ruimte voor maatwerkontwikkelingen in de kleine kernen.

Ten slotte benadrukken wij dat inmiddels een nieuwe woonvisie in voorbereiding is. Het project is ook in overeenstemming met (het concept van) deze nieuwe woonvisie. Basis voor deze nieuwe woonvisie is het Woningmarktonderzoek Noordenveld 2020-2030 van KAW. Uit dit onderzoek blijkt dat er voor de kernen een aanzienlijke behoefte bestaat. Bovendien is daarin als speerpunt opgenomen om op kleine schaal ruimte te bieden aan nieuwbouw in kernen voor de vraag van eigen inwoners (zoals in onderhavig geval).

Anders dan reclamanten aanvoeren, is bovendien wel degelijk sprake van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bedrijfslocatie met een overlast veroorzakende paardenhouderij wordt herontwikkeld tot een woonperceel met één woning. Bij de herontwikkeling is bovendien uitgebreid rekening gehouden met de omgeving met bijbehorende waarden en kwaliteiten. Korthedshalve wordt verwezen naar de paragrafen 2.4, 2.5 en 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing. Dit is overigens juist ook door de provincie erkend. Wij wijzen op onderstaande passage uit de vooroverlegreactie:

"Vanuit de kernkwaliteit landschap zijn wij positief over het bestemmingsplan in deze vorm om de volgende redenen:

- De toevoeging van de woning levert een integrale restauratie op van het erf, van gebouwen en beplanting.*
- Het blijft een erfensemble met een cluster van gebouwen. De bouwmassa's worden gerestaureerd/verbeterd en passend gemaakt bij de museale situatie.*
- Waardering voor de gerichtheid van de schuurwoning richting de es en de bouwvorm en nokrichting*
- De landschappelijke entree naar het hunebed wordt veel beter."*

Specifiek naar aanleiding van wat reclamanten in de zienswijze vermelden, wijzen wij nog op het volgende. Door het slopen van de kapschuur en het draaien van de nokrichting van de nieuwe woning gelijk aan de grote schuur wordt het doorzicht op de es, zoals de provincie ook heeft geconstateerd, juist versterkt. Dat geldt ook voor het erfensemble. Ook dat wordt versterkt. Daarbij merken wij nog op dat de omvang van de woning juist ook is afgestemd op de bestaande grote schuur. De woning is, mede gelet op de lagere bouwhoogte (8 vs. 10 meter), ondergeschikt aan de schuur. Bovendien past de woning ook in de omgeving. Anders dan reclamanten aangegeven, is de te realiseren woning veel kleiner dan de woning op het naastgelegen perceel aan de Hoofdweg 2.

Met de omgevingsvergunning is ten slotte geborgd dat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten, waaronder dus de paardenhouderij, meer plaatsvinden. Aan de

omgevingsvergunning is immers de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de woning als burgerwoning enkel is toegestaan, indien ter plaatse van het perceel geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Daarmee is geen sprake van een toevoeging van een woonfunctie. Beide functies kunnen immers niet naast elkaar bestaan. Niet wordt ingezien waarom een dergelijke (voorwaardelijke) verplichting niet handhaafbaar zou zijn. Bij een volgende algehele herziening van het bestemmingsplan kan en zal de planologische situatie op het perceel vervolgens in overeenstemming worden gebracht met de vergunde situatie (meer concreet: het toekennen van een woonbestemming).

Daarnaast is aan de omgevingsvergunning een voorwaarde verbonden op grond waarvan de landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd en in stand gehouden. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt deze voorwaarde nader uitgewerkt. Daarmee wordt, hoewel daartoe geen verplichting bestond, geborgd dat de volledige terreininrichting (inclusief verkleining van de bestaande paardenbak) waar de omgevingsvergunning eveneens betrekking op heeft, ook daadwerkelijk moet worden gerealiseerd.

2. Reclamanten voeren aan dat aan de omgevingsvergunning ten onrechte geen voorschrift zou zijn verbonden op grond waarvan het verplicht is om bouw- en graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding te verrichten.

Beantwoording

Ten behoeve van het project heeft uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het op basis daarvan opgestelde rapport is getoetst door het bevoegd gezag en akkoord bevonden. Uit dit onderzoek volgt dat het noordelijk deel van het projectgebied kan worden vrijgegeven. Enkel ten aanzien van het zuidelijk deel van het projectgebied blijft de archeologische verwachtingswaarde in stand. Graafwerkzaamheden dieper dan 60 cm onder maaiveld en over een oppervlakte groter dan 100 m² moeten aldaar plaatsvinden onder archeologische begeleiding. Wij hebben dit advies overgenomen.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten zal een voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden op grond waarvan het verplicht is om het uitgraven van de woning onder archeologische begeleiding plaats te laten vinden.

3. Reclamanten voeren aan dat de omgevingsvergunning in strijd met de Wet natuurbescherming zou zijn verleend. De uitgevoerde stikstofberekeningen zouden onvolledig zijn. Interne saldering is volgens reclamanten niet mogelijk.

Beantwoording

Van strijd met de Wet natuurbescherming is geen sprake. Aan de omgevingsvergunning ligt het Stikstofonderzoek van Langelaar milieuadvies 'Memo onderzoek stikstofdepositie Hoofdweg 2-1 Westervelde' van 16 december 2022 (hierna: Stikstofonderzoek) ten grondslag. Gelet op de inhoud van het

Stikstofonderzoek, inclusief de daarbij behorende bijlagen en de geactualiseerde berekeningen, kunnen significante gevolgen vanwege stikstof niet optreden. Artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming staat daarmee niet in de weg aan het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning. Ter toelichting het volgende.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op de bouw en ingebruikname van één woning. Uit de stikstofberekening van de gebruiksfase volgt dat er in de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, gelet op deze aangevraagde activiteiten. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet en de beperkte verkeersbewegingen gepaard gaande met het in gebruik nemen van één woning sec leidt niet tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Anders dan reclamanten aanvoeren, zijn de berekeningen voor de gebruiksfase dan ook volledig. Het is niet nodig om in deze berekening rekening te houden met een nadere referentiesituatie (paardenhouderij). Overigens, beide activiteiten (woning en bedrijfsmatige paardenhouderij) kunnen in de gebruiksfase niet tegelijkertijd plaatsvinden. Als voorschrift is immers opgenomen: *"Het gebruik van de woning als burgerwoning is enkel toegestaan, indien ter plaatse van het perceel geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden."* De berekening voor de gebruiksfase (zonder referentie) betreft dan ook te allen tijde een worstcase berekening.

Voor wat betreft de tijdelijke emissies uit de aanlegfase wijzen wij op het volgende. Wanneer de emissie gelet op de inzet van het materieel gedurende de aanlegfase wordt doorgerekend, zou er in zoverre sprake kunnen zijn van een (tijdelijke) toename van stikstofdepositie op (enkel) het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Norgersholt' van maximaal 0,05 mol N/ha/jaar. In die berekening is evenwel geen rekening gehouden met de te hanteren referentiesituatie. Hierbij is van belang dat de woning wordt gebouwd op een perceel waar een paardenhouderij was gevestigd. Gelet op de relevante referentiesituatie betreft het een paardenhouderij voor het houden van 17 paarden. In de feitelijke situatie is het gebruik van de gronden als paardenhouderij reeds gestaakt. De vergunde paardenhouderij maakt evenwel (conform de onderbouwing in het Stikstofonderzoek) onderdeel uit van de te hanteren referentiesituatie in het projectspoor. Wijzigingen in die referentiesituatie (positieve gevolgen) betreffen daarmee ook interne salderingsmaatregelen gelet op vaste rechtspraak. Zie voor de te hanteren referentiesituatie in het projectspoor expliciet ABRS 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71 (Logtsebaan), ro. 9.6 en 17.2.

Uit het Stikstofonderzoek behorende bij de aanvraag volgt dat gedurende de bouwfase geen paarden worden gehouden (feitelijke situatie wordt ook in de bouwfase gecontinueerd). Uit de verschilberekening voor de aanlegfase volgt dat, door rekening te houden met het vervallen van het gebruik van de paardenhouderij (=interne saldering), ook tijdens de bouwfase geen sprake meer is van een toename van stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Daarmee zijn significante negatieve gevolgen op voorhand uitgesloten.

Uit een controleberekening (opgenomen in de actualisatieberekeningen) volgt dat zelfs wanneer uitsluitend 1 paard minder zou worden gehouden ten opzichte van de 17 paarden die onderdeel uitmaken van de referentiesituatie, dit reeds voldoende is om de stikstofdepositie in de aanlegfase tot 0,00 mol N/ha/jaar te reduceren.

In de omgevingsvergunning is geborgd, dat het gebruik als burgerwoning enkel is toegestaan, indien de bedrijfsmatige activiteiten in de zin van onder meer een paardenhouderij gestaakt zijn (zie ook hiervoor). Het ligt dan ook niet voor de hand dat thans de paardenhouderij in de periode totdat de woning in gebruik wordt genomen, weer wordt opgestart. De woning komt ook fysiek op de locatie van de zuidelijke kapschuur met 8 paardenboxen. De woning kan alleen worden gebouwd wanneer de zuidelijke schuur met 8 paardenboxen wordt gesloopt. Dit betreft een rechtstreeks en onlosmakelijk gevolg door de uitvoering van de bouw van de woning. Initiatiefnemer is ook voornemens om na realisatie van de woning de paardenboxen (op een enkele box ten behoeve van het hobbymatig gebruik na), die dan niet meer bedrijfsmatig kunnen worden gebruikt, te slopen. Op dat moment zal de gewijzigde situatie (als bedrijfsbeëindiging) ook als melding als bedoeld in artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer moeten worden ingediend. Die nieuwe melding (met wijziging van het aantal te houden paarden) draagt ervoor zorg dat een nieuwe referentiesituatie ontstaat. Waardoor verzekerd is dat de paardenhouderij niet zonder een natuurvergunning meer kan worden opgestart. Om volstrekt zeker te stellen dat er ten minste 1 paard uit de referentiesituatie minder wordt gehouden tijdens de bouw- en aanlegfase, wordt zekerheidshalve een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Op grond van dit voorschrift is het (ook) verboden dat er tijdens de realisatie van de woning paarden worden gehouden op het perceel. In zoverre betreft deze voorwaarde een bevestiging van de situatie tijdens de aanlegfase, conform de ingediende aanvraag (Stikstofonderzoek). Ook tijdens de aanlegfase is daarmee toereikend verzekerd dat significante gevolgen niet kunnen optreden.

4. Reclamanten voeren aan dat het bouwplan moet worden aangepast. De woning moet worden verkleind en er moeten enkel bij een woonfunctie passende functies worden toegestaan.

Beantwoording

Wij stellen voorop dat reclamanten aangeven fel gekant te zijn tegen het gebruik van het perceel voor het houden van paarden. Wij menen dat de omgevingsvergunning dan ook juist tegemoet komt aan hun wensen. Met de ingebruikname van de woning is het bedrijfsmatige gebruik als paardenhouderij niet (meer) mogelijk. Van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden is dan ook geen sprake. Wij wijzen naar wat wij hierover in onderdeel 2 hebben opgemerkt. Het is dan ook niet nodig de ontwikkeling mogelijk te maken door middel van een wijziging van het bestemmingsplan.

Het hobbymatig houden van paarden achten wij op deze locatie, evenals op vergelijkbare percelen met een woonbestemming, in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Wij zien dan ook geen aanleiding dit te verbieden.

Zoals wij eveneens in onderdeel 2 van deze nota al hebben opgemerkt, achten wij de omvang van de woning stedenbouwkundig aanvaardbaar. Wij zien dan ook geen aanleiding om het bouwplan te laten aanpassen.

De omgevingsvergunning maakt een bed and breakfast ten slotte niet mogelijk.

2. Wijzigingen

De zienswijze heeft geleid tot de volgende wijzigingen/aanvullingen in de voorschriften van de omgevingsvergunning.

- De erfinrichting, inclusief landschappelijke inpassing, dient conform het erfinrichtingsplan als bedoeld in bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, gerealiseerd en in stand gehouden te worden.
- Tijdens de realisatie van de woning mogen er geen paarden op het perceel worden gehouden.
- Het uitgraven van de woning dient plaats te vinden onder archeologische begeleiding. Deze archeologische begeleiding dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bureau dat in het bezit is van SIKB protocol 4004:opgraven. Voorafgaand aan de archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen te worden opgesteld en ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. De werkzaamheden mogen pas starten nadat deze goedkeuring is verleend.