



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.4/15012020

Zaaknummer: 515031

Roden, 19 november 2019

OnderwerpBestemmingsplan Nieuwbouw Oude Norgerweg te Veenhuizen

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nieuwbouw Oude Norgerweg te Veenhuizen (met kenmerk NI.IMRO.1699.BP078-vg01) gewijzigd vaststellen;
 2. Geen exploitatieplan vaststellen ex artikel 6.12, lid 2 Wro.
-

Motivering**AANDACHTSPUNTEN:****Inleiding**

De gemeente is gevraagd medewerking te verlenen aan de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning aan de Oude Norgerweg / Bergveenweg 1 te Veenhuizen. De locatie is gelegen op het voormalige agrarische erf (Pastoorserf) aan de Bergveenweg 1 in Veenhuizen. Het Pastoorserf is een van de zes boerderijen die in het verre verleden de buurtschap Veenhuizen vormden. Na de komst van de Maatschappij van Weldadigheid maakt het erf deel uit van het Derde Gesticht. De huidige boerderij is gebouwd in 1927 en heeft kenmerken van de Amsterdamse School. Het Pastoorserf ligt ten noorden van het voormalige Derde Gesticht. Het is een van de erven die onderdeel uitmaakt van de orthogonale en systematische opzet van de Kolonie Veenhuizen. De initiatiefnemer heeft vooruitlopend op zijn verzoek vanaf 2009 al vele inspanningen verricht. Het boerenbedrijf is beëindigd en de daarbij horende stallen zijn gesloopt (ca. 1.740 m²). De eigenaren hebben het erf zoveel mogelijk met oog voor de bijzondere cultuurhistorische waarde hersteld. De karakteristieke kapschuur is opgeknapt. De relatie met het Derde Gesticht is zichtbaar gemaakt door opnieuw een beukenlaan aan te leggen langs het pad naar het Derde Gesticht. Ook zijn fruitgaarden aangeplant en is veel verharding vervangen door gras. Waar mogelijk is de laanbeplanting langs de Bergveenweg aangevuld tot op het erf om de doorgaande lijn van de weg zoveel mogelijk te benadrukken.

De nieuw te bouwen twee-onder-een-kap woning wordt in dezelfde rooilijn geplaatst als de naastgelegen rijwoningen. Aan weerszijden van de woning is ruimte voor de ontsluiting van het erf. De erven worden ieder zo'n 14 meter breed om voldoende afstand te houden tot de Bergveenweg.

In de provinciale Ruimte voor ruimte regeling staat dat bij de sloop van minimaal 2000 m² voormalige agrarische bebouwing twee compensatiewoningen mogen worden gerealiseerd. In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 wordt naast de Ruimte voor ruimte regeling ook de mogelijkheid geboden voor incidentele woningbouw buiten het bestaande stedelijk gebied in het buitengebied.

Hier worden de volgende voorwaarden aan gesteld:

1. De bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
2. Er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. Er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan;
4. Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Het planvoornemen is stedenbouwkundig en landschappelijk beoordeeld getoetst aan beide regelingen. Daarnaast heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de provincie Drenthe. De Provincie Drenthe heeft ingestemd met het plan. Op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimteregeeling komt de initiatiefnemer een beperkte hoeveelheid sloopmeters tekort. Daar staat tegenover een groot belang voor behoud van de cultuurhistorische waarden ter plaatse en zijn de reeds gedane investeringen in de landschappelijke inpassing van het Pastoorserf te prijzen. Dit leidt ertoe dat op basis van de ruimte voor ruimte regeling (sloop bestaande opstallen) en de regeling incidentele woningbouw uit de Provinciale Omgevingsverordening 2018 een twee-onder-een-kap woning aan de Oude Norgerweg / Bergeveenweg 1 te Veenhuizen is te verdedigen. De sloop van de oude stallen op het erf en de aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het bestaande erf vormen daarvoor de onderbouwing.

Doelstelling/probleemstelling

De voorgenomen ontwikkeling van de nieuwbouw is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Teneinde deze ontwikkeling mogelijk te maken is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Keuzes/oplossingen

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is gemotiveerd dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van de onderzochte omgevingsaspecten ruimtelijk gezien verantwoord is.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wordt ten aanzien van de omgevingsaspecten een ambtshalve wijziging voorgesteld, met betrekking tot het voortschrijdend inzicht over stikstofdepositie. In de plantoelichting is een nadere overweging opgenomen over de invloed van het bouwplan op de bepalingen uit de Wet natuurbescherming (paragraaf 4.4 en bijlage 4). Er is onder andere een stikstofberekening uitgevoerd. Het blijkt dat er geen negatief effect optreedt op de in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden.

Maatschappelijk draagvlak

Bij particuliere initiatieven is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor het betrekken van belanghebbenden en het doen van een serieuze poging tot het bereiken van acceptatie voor zijn/haar plan. De gemeente heeft hierbij in principe een meer terughoudende rol. Over het ontwerp van het bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De inhoud van deze zienswijzen raakt deels het thema maatschappelijk draagvlak, maar leiden niet tot heroverweging van het mogelijk maken van het bouwplan. Voor de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop, wordt verwezen naar de bijlagen bij dit voorstel (bijlage 7 van de plantoelichting van het bestemmingsplan). De indieners van de zienswijzen krijgen een brief met daarin de toelichting op het besluit over vaststelling van het bestemmingsplan. Deze brief wordt aan hen verzonden voordat het raadsbesluit wordt gepubliceerd.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is met de provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest wettelijk vooroverleg gevoerd. Zij zijn akkoord met het voornemen en de wijze waarop hun belangen in het plan zijn geborgd.



Kosten

→ Artikel 6.12, lid 1, Wro stelt een exploitatieplan verplicht voor gronden waarop een bij Amvb aangewezen bouwplan is voorgenomen. Art. 6.12, lid 2, Wro geeft de raad de bevoegdheid om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in (o.a.) bij Amvb aangewezen gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemer is namelijk hierover een anterieure overeenkomst afgesloten. De gemeenteraad zal met inachtneming van het tweede lid van artikel 6.12 Wro hierover een besluit moeten nemen.

Tijdpad

Het voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan kan in de oordeelsvormende raad van 11 december worden behandeld (afgestemd met de griffie). De besluitvormende raadsvergadering vindt dan in januari 2020 plaats.

Ter inzage liggende stukken

Het bestemmingsplan Nieuwbouw Oude Norgerweg te Veenhuizen (met kenmerk NI.IMRO.1699.BP078-vg01).

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur – secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de Raadscommissie op 11 december 2019. De commissie kan zich met het voorstel verenigen.

J. ten Hoor, voorzitter

H.W.T. Johannes-Wolters, plv. griffier

No: 5.4/15012020

Onderwerp: Bestemmingsplan Nieuwbouw Oude Norgerweg te Veenhuizen

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 november 2019;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht,

B E S L U I T

Het bestemmingsplan Nieuwbouw Oude Norgerweg te Veenhuizen (met kenmerk NI.IMRO.1699.BP078-vg01) gewijzigd vast te stellen en hierbij geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12, lid 2 Wro.

Roden, 15 januari 2020

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter,



griffier,

