



Nota van beantwoording zienswijzen  
Ontwerp-bestemminsplan Groningerweg 143  
Eelderwolde

## Inhoudsopgave

|          |                         |          |
|----------|-------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>  | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>ZIENSWIJZEN.....</b> | <b>3</b> |
|          | ZIENSWIJZE 1 .....      | 3        |

# 1 Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Groningerweg 143 Eelderwolde.

Het ontwerp-bestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitsplan) heeft vanaf 29 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. Daarnaast was het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De tervisielegging is op 28 december 2023 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven op de ontwerpbesluiten.

## 2 Zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen op het ontwerp-bestemmingsplan. Aangezien deze nota openbaar wordt gepubliceerd op het internet, worden er geen NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen vermeld.

De zienswijze is samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De beantwoording is in de grijs gearceerde kaders opgenomen. Voorafgaand aan deze puntsgewijze beantwoording is een algemene reactie op de zienswijze geformuleerd.

De inspraakreacties konden worden ingediend tot en met 8 februari 2024. De zienswijze is tijdig ingediend.

### Zienswijze 1

De zienswijze richt zich op een alternatieve mogelijkheid om het perceel in te vullen met woningbouw. In de regel kan een vrijkomende locatie op verschillende manieren worden ingevuld. Het is aan de initiatiefnemer om te komen met een plan dat getuigt van goede ruimtelijke ordening (in de terminologie die voor dit plan nog van toepassing was). De initiatiefnemer heeft gekozen voor een opzet waarbij een beperkt aantal woningen wordt gebouwd in een structuur die de herinnering aan de huidige invulling met kassen levend houdt. De woningen worden gebouwd op de plek van de huidige bebouwing, tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen langs de Groningerweg ontstaat een groen perceel, dat niet bebouwd mag worden.

Het gegeven dat de indiener van de zienswijze liever een ander plan zou zien, een boerenerf-structuur, is geen reden om af te zien van medewerking.

#### *Opmerking 1.1:*

*De indieners van de zienswijze vinden de voorgestelde stedenbouwkundige opzet niet passen in het bebouwingsbeeld, waarbij hoofdzakelijk sprake is van lintbebouwing. Voorgesteld wordt een alternatieve stedenbouwkundige opzet, waarbij er vanuit een boerenerf-structuur wordt gedacht. Dit houdt in dat de woningen als ondergeschikte bouwwerken rondom een gemeenschappelijk erf komen te staan. Verder wordt precedentwerking gevreesd. Er wordt gesteld dat er rond de Groningerweg veel diepe percelen aanwezig zijn, die op dezelfde manier bebouwd zouden kunnen worden wanneer er meegewerkt wordt aan voorliggend plan. Hierbij wordt tevens aangegeven dat het bestemmingsplan de voorgestelde landschappelijke inpassing niet borgt.*

#### **Beantwoording:**

In de stedenbouwkundige opzet is de keuze gemaakt om de bestaande lineaire bebouwingstructuur op het perceel te handhaven. De vier woningen bestaan uit twee 'kaswoningen' op de plek van de kassen en de twee 'schuurwoningen' op de plek van de schuur. Ook wordt de karakteristieke schoorsteen gesloopt en herbouwd. Er wordt uitdrukkelijk het beeld van een kwekerij opgeroepen om de identiteit van het perceel door te laten leven. In bredere zin kan gesteld worden dat kwekerijen deel uitmaken van de cultuurhistorie van de regio rondt Eelde-Paterswolde, met voorgesteld plan wordt hiernaar verwezen.

Tevens ontstaat door de gekozen structuur ruimte voor natuurontwikkeling. De natuurontwikkeling dient als een natuurlijk overgangsgebied richting de Groningerweg en er kan een natuurverbinding worden gemaakt met het bosgebied ten zuidoosten van het perceel.

De vrees voor precedentwerking in de vorm van tweedelijs bebouwing is niet gegrond. Net als de indiener vinden wij tweedelijs bebouwing niet wenselijk, woningen horen een binding te hebben met het openbaar gebied. In dit specifieke geval vinden wij die binding voldoende gegarandeerd, hierover is in de toelichting bij het bestemmingsplan ook iets gesteld: 'De entree van de weg wordt daarom zodanig gemaakt, dat er ruimtelijk sprake is van een formele toegangsweg waarlangs de woningen worden gerealiseerd. Vanwege het karakter van deze toegangsweg is geen sprake van 'tweedelijsbebouwing'.

#### **Landschappelijke inpassing**

Tevens is er vanuit de bestemmingsplanregels door middel van een 'voorwaardelijke verplichting' een verbinding gemaakt met het Beeldkwaliteitsplan en het Landschapsplan, zoals hieronder is weergegeven.

#### *8.2 Voorwaardelijke verplichting*

*Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd:*

- a. overeenkomstig het in bijlage 1 en bijlage 2 van de bijlagen bij de regels opgenomen Landschapsplan en Beeldkwaliteitsplan;
- b. de landschappelijke inpassing binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de hoofdgebouwen is aangelegd;
- c. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden;
- d. de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de hoofdgebouwen dient aan te tonen dat aan de uitgangspunten van het in bijlage 1 en bijlage 2 van de bijlagen bij de regels opgenomen Landschapsplan en Beeldkwaliteitsplan wordt voldaan.

Hiermee wordt de voorgestelde landschappelijke inpassing geborgd.

**Opmerking 1.2:**

*De hoofdvorm van de beeldbepalende boerderij wordt gewijzigd, zonder dat de noodzaak daarbij ergens te lezen is.*

**Beantwoording:**

In het beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt aangegeven dat de ingreep aan de achterzijde van de boerderij noodzakelijk is voor een goede toegang tot de vier woningen.

De incisie in de achtergevel is gemaakt om ruimte te maken voor een trottoir en voor de weg. Er is meer ruimte nodig dan in de huidige situatie vanwege het gewijzigde gebruik van het perceel. Toen het perceel nog in gebruik was als kwekerij was het denkbaar dat er incidenteel verkeer zeer dicht langs de bedrijfswoning reed, bijvoorbeeld bij een toelevering. Door het gebruik als bedrijfswoning is het dicht langs de gevel rijden denkbaar en zal dit niet als overlast worden ervaren, gezien de inherente binding van de bedrijfswoning met het bedrijf. Bij een reguliere woning is hier geen sprake van en zal verkeer anders worden ervaren. Ook wordt de voormalige bedrijfswoning tot woonboerderij getransformeerd, waarbij er verblijfsruimten ontstaan in de schuur grenzend aan de weg. Een smalle weg direct aansluitend op de gevel van de woning is daarom niet wenselijk.

De ingrepen in de boerderij zijn in samenspraak met een externe bouwhistorisch adviesbureau tot stand gekomen (ArchTime). Daarnaast richt de herontwikkeling van de boerderij zich op een aantal andere in het verleden aan het pand gedane ingrepen, die geen positieve bijdrage hebben gehad aan het bebouwingsbeeld. Een voorbeeld hiervan is het vervangen van de grote dakopbouw aan de zuidkant voor een meer kleinschalige dakkapel. Het plan is in zijn totaliteit beoordeeld als een acceptabel plan.

**Opmerking 1.3:**

*De ontwikkeling sluit niet aan op de Woonvisie, waarin aangegeven wordt dat er wordt gestuurd op gemêleerde wijken/buurtten.*

**Beantwoording:**

Vanuit de Woonvisie wordt de ambitie genoemd om gemêleerde wijken/buurtten te realiseren. Dit betekent niet dat er geen ruimte kan worden geboden aan ontwikkelingen in het hogere segment. Tevens wordt in de Woonvisie aangegeven dat we niet bij ieder initiatief - met name de kleinere initiatieven (<10 woningen) - sturen op een gevarieerd programma. Voorliggend plan valt onder de kleinere initiatieven.

**Opmerking 1.4:**

*Hoe zit de welstandstoetsing in elkaar en hoe verhoudt het beeldkwaliteitsplan zich tot de welstandsnota?*

**Beantwoording:**

Aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Hiervoor heeft de gemeenteraad een welstandsnota vastgesteld als toetsingskader. In de welstandsnota is vermeld dat voor nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan kan worden vastgesteld. Deze is na vaststelling onderdeel van de welstandsnota en daarmee kader voor de welstandstoets.

Een beeldkwaliteitsplan kan overigens een breder kader hebben, kan bijvoorbeeld ook een aantal stedenbouwkundige kaders bieden die onderdeel moeten zijn van de ruimtelijke toets. Daarvan is in dit geval ook sprake: de voorwaardelijke verplichting verwijst specifiek naar het landschapsplan en het beeldkwaliteitsplan.