



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/7032012

Documentnr.: RV12.0032

Roden, 29 februari 2012

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan 'Esweg Zuid-Oost Norg'

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel

- bestemmingsplan 'Esweg Zuid-Oost Norg' (gewijzigd) vaststellen, één en ander als nader geduid onder besluit;
 - geen exploitatieplan vaststellen omdat verhaal van kosten van grondexploitatie in plan of vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.
-

In de op 31 maart 2010 gehouden vergadering heeft de raad, onder agendapunt 7.3/310310, documentnummer RV10.0033, ingestemd met de met Woningcorporatie Actium gesloten packagedeal.

Onderdeel daarvan vormt de herstructurering van de Hekakkerstraat e.o. te Norg.

Actium is doende om de woningen in bedoeld gebied, omsloten door Disselwand, Esweg, achterzijde van enkele percelen aan Schoolpad, stukje Dorpshuisstraat, Vreding en agrarisch gebied aan oost- en zuidzijde, te gaan herstructureren. De herstructurering omvat de sloop van 46 woningen met in de plaats daarvoor de bouw van 50 voor het merendeel levensloopbestendige en enkele eengezinswoningen.

De plannen voor vervangende nieuwbouw passen niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan. De strijdigheid bestaat er uit dat met de vervangende nieuwbouw niet helemaal wordt gebleven binnen de daarvoor aangegeven bouwvlakken en dat het aantal woningen met vier toeneemt. Het stratenpatroon wordt niet gewijzigd. Al met al betreffen het hier ondergeschikte wijzigingen zonder een wezenlijk andere ruimtelijke impact ten opzichte van het huidige planologische regime. Om de bouw van de beoogde nieuwe woningen op de onderhavige locatie mogelijk te maken, dient daarvoor echter wel een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Het voorliggend plan schept daarvoor het juridisch-planologisch kader.

Actium heeft in samenspraak met de gemeente over de herontwikkeling van het onderhavige gebied contacten onderhouden met de bewoners, onder andere in de vorm van nieuwsbrieven, een Klankbordgroep, als ook bewonersbijeenkomsten.



Het plan is (met een termijnstelling) voorgelegd aan de diensten van provincie, rijk en waterschap. Bedoeld 'wettelijk overleg' dient ertoe om de overlegpartners in de gelegenheid te stellen om, waar nodig, hun belangen in te brengen. Aan gemeenten wordt overgelaten om te bepalen of en wanneer overleg noodzakelijk is.

Bij het voorliggende plan is er geen nationaal belang aan de orde. Een beoordeling vanuit het nationaal ruimtelijk beleid is dan ook niet relevant.

Bij de voorliggende planvorming is er weliswaar provinciaal belang aan de orde, maar niet in geding. Bedacht dient te worden dat het hier bestaand stedelijk gebied betreft, het bestaande stratenpatroon gehandhaafd blijft, het ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die kernkwaliteiten (significant) aantasten en geen nieuwe woningbouw toelaat die buiten de afspraken vallen die met de provincie zijn gemaakt over de woningbouwprogrammering en het gestelde in het woonplan.

De archeologische aspecten zijn uitvoerig in het plan ver(ant)woord. Door middel van vlakdekkend opgraven worden de mogelijke archeologische waarden integraal veilig gesteld. De locatie is als es van provinciaal belang in termen van het provinciaal omgevingsbeleid. Op grond daarvan is de archeologische component volledig met de provincie afgestemd en, voor zover van toepassing, door de provinciaal archeoloog akkoord bevonden. Daarmee wordt volledig voldaan aan de wettelijke eisen die de archeologie stelt aan het plangebied.

Op 20 september 2011 heeft de Provincie Drenthe per mailbericht (alsnog) laten weten dat er geen provinciaal belang aan de orde is.

Uit het niet dan wel niet tijdig op de planvorming reageren door zowel provincie als Rijk viel al te concluderen dat er geen belangen van provincie en Rijk worden geschaad.

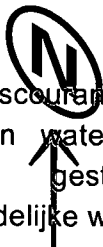
Inmiddels heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu per (ongedateerde) brief inzake overleg over gemeentelijke plannen tussen gemeenten en het Rijk in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, met als kenmerk IENM/BSK-2011/168837, laten weten dat, met uitzondering van plannen waarbij Rijksdiensten betrokken zijn vanuit hun rol als direct belanghebbende, er na 1 januari 2012 geen ontwerp en vastgestelde plannen meer behoeven te worden opgestuurd.

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft bij brief van 11 augustus 2011 laten weten akkoord te gaan met het plan.

'Het beleid van het waterschap wordt goed verwoord in de waterparagraaf. Verder hebben wij intensief contact gehad in het begin over het plan omdat er moeilijkheden waren bij het vinden van watercompensatie. Het waterschap is er dan ook blij mee dat er uiteindelijk een oplossing is gevonden die alle partijen voldoet.', aldus het waterschap.

Bij brief van 9 juni 2011 is de raad in kennis gesteld van het ontwerp-bestemmingsplan. De raad heeft geen aanleiding gezien om op voorhand daarop te reageren.

Het ontwerpplan heeft ingaande 23 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende de termijn van ter inzageligging naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerp bij de raad naar voren te brengen.



Hiervan is kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Roder Journaal, langs elektronische weg toegezonden aan provincie, rijk en waterschap, terwijl de stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld op de gemeentelijke website www.gemeentenordenveld.nl en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er is door mevrouw E. Luttje-Maathuis, Esweg 9 te Norg, bij brief van 30 juli 2011 een zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan ingediend.

→ In navolging van de opbouw van de zienswijze worden eerst punten van meer formele aard belicht en daarna nader ingegaan op inhoudelijke aspecten/overwegingen.

Allereerst wordt er gerefereerd aan eerdere brieven van 12 december 2009 en 5 november 2010.

In de brief van 12 december 2009 is als een 'meedenkreactie' aandacht gevraagd voor verschillende zaken in verband met te maken ruimtelijke keuzes bij het herstructureren van het gebied. Die brief is beantwoord bij brief van 15 maart 2010.

De brief van 5 november 2010 heeft betrekking op een kapaanvraag voor enkele bomen langs een deel van de zuidkant van de Esweg. Uit administratief-procedurele overwegingen is mede in afwachting van de uitkomst van het archeologisch onderzoek die kapaanvraag ingetrokken, waarvan mevrouw Luttje is bericht bij brief van 15 maart 2011.

Ten behoeve van archeologisch veldonderzoek is er op 7 november 2011 een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen verleend met daaraan gekoppeld een herplantplicht. Daarvan is mevrouw Luttje bericht bij brief van 9 november 2011. Vanwege de omstandigheid dat daartegen geen rechtsmiddelen zijn aangewend, is die vergunning inmiddels onherroepelijk.

Nadrukkelijk wordt gesteld weliswaar in algemene zin geen problemen te hebben met het voornemen om tot herstructurering van (delen) van het woongebied over te gaan, maar wel met verschillende beoogde keuzes.

Allereerst worden enkele punten van algemene/formele aard aan de orde gesteld.

Opmerking:

Het ontwerpplan is niet bekend gemaakt op de website "[www / ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)".

Reactie:

In artikel 3.8, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is, voor zover hier van belang, bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing is, met dien verstande dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld.

Ingevolge artikel 1.2.1, eerste lid, aanhef en onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), voor zover hier van belang, stellen burgemeester en wethouders, onverminderd het bepaalde bij of krachtens de wet, bestemmingsplannen op zodanige wijze beschikbaar dat deze langs elektronische weg door een ieder kunnen worden verkregen.

Ingevolge artikel 1.2.1, tweede lid, van het Bro omvat de beschikbaarstelling een volledige, toegankelijke en begrijpelijke verbeelding van het plan met de daarbij behorende toelichting of onderbouwing.

Als eerder genoemd, heeft het ontwerpplan ingaande 23 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is daarvan kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Roder Journaal, langs elektronische weg toegezonden aan provincie, Rijk en waterschap, terwijl de stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld op de gemeentelijke website www.gemeentenoordenveld.nl en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de indiener van de zienswijze is ons gebleken dat het ontwerpplan niet gedurende de gehele periode van terinzageligging digitaal beschikbaar is geweest op ruimtelijke plannen. Blijkens de planhistorie is het plan op ruimtelijke plannen pas op 12 juli 2011 te 17.01 uur ingelezen.

Naar aanleiding daarvan zijn er (controle-)afspraken gemaakt om dergelijke problemen voor de toekomst zo mogelijk te ondervangen.

Gedurende de gehele periode van terinzageligging was het plan wel digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website.

Daarnaast kon ook het analoge plan (verbeelding op papier) in het gemeentehuis worden ingezien.

De indiener van de zienswijze heeft onderkend dat niet gedurende de gehele periode van terinzageligging het ontwerpplan langs elektronische weg via ruimtelijke plannen beschikbaar is gesteld.

De indiener van de zienswijze heeft gedurende de periode van terinzageligging inzage gehad van het ontwerpplan en heeft dat ook betrokken bij de zienswijze.

Daargelaten de vraag of deze onvolkomenheid aangemerkt dient te worden als schending van een vormvoorschrift kan, zo al nodig, die onvolmaaktheid met toepassing van artikel 6:22 van de Awb worden gepasseerd.

Het is namelijk (ook) niet aannemelijk dat anderen hebben afgezien van het naar voren brengen van een zienswijze omdat niet gedurende de gehele periode van terinzageligging het ontwerpplan niet digitaal via ruimtelijke plannen raadpleegbaar is geweest.

Opmerking:

In de plantoelichting ontbreken conclusies van de verschillende beleidsvelden voor het dorp zelf en het plangebied, het ontberen in de toelichting van de beleidsmatige keuzes/motieven over de uitgangspunten voor het plan en er ontbreekt samengevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

Reactie:

Deze opmerkingen dienen te worden beschouwd in de context van de planvorming. Naarmate de ruimtelijke gevolgen ingrijpender zijn ten opzichte van het vigerende planologische regime en de inbreuk daarop groter, worden hogere eisen aan de inhoud en de kwaliteit van de ruimtelijke onderbouwing gesteld.

Het hoofddoel van de voorliggende planvorming is het bestemmingsplantechnisch mogelijk maken van modernisering van de bestaande woningen en inrichtingen binnen de eigendommen van Actium. De openbare gebieden zelf worden niet structureel gewijzigd. In hoofdlijnen ziet de beoogde aanpassing op het bouwkundig weer bij de tijd te brengen door nieuwbouw in nagenoeg dezelfde structuren, bouwvormen en aantallen als bestaand. Stedenbouwkundig gezien gaat het hierbij ook niet om een letterlijke herstructurering met aanzienlijke wijzigingen, maar om een herinrichting van een bestaand woongebied binnen de te behouden structuur, met

behoud van het bestaande stratenpatroon, waarbij sprake is van minimale afwijkingen met een betere en hogere ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit binnen de woonbuurt zelf (in beeld voor de woonstraten zelf, maar ook voor de bewoners ter plaatse) als resultaat.

Bestemmingsplanhalve is geconstateerd dat de beoogde aanpak van het gebied formeel-juridisch niet geheel past binnen de vigerende bouwvlakken. Deze zijn namelijk in het actualisatieplan 'Woonwijken Norg' afgestemd op bestaande woningen die vervangen gaan worden en toegestane aantal woningen. Het gaat hierbij om een geringe vermeerdering van het aantal woningen. De reden voor medewerking is vooral volkshuisvestelijk van aard, te weten voor specifieke doelgroep(en) in de kern van Norg. Om die reden is er weliswaar sprake van een iets aangepaste en geactualiseerde regeling, maar met behoud van de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

Ten opzichte van het huidige planologische regime gaat het hierbij om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang met een in planologisch opzicht ondergeschikt belang met geringe ruimtelijke gevolgen. Er wordt slechts in geringe mate afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zonder een wezenlijk andere ruimtelijke impact. Het plan maakt niet echt nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maar slechts in geringe mate een herschikking van de hierbij betrokken belangen.

Opmerking:

Er wordt niet ingegaan op het sluiten van een (enterieure) overeenkomst met Actium.

Reactie:

Op basis van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1, aanhef en onderdeel a, van het Bro is bepaald dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Een exploitatieplan is in beginsel dus verplicht. In artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wro is echter bepaald, dat in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gronden zijn eigendom van Actium. Met Actium is een packagedeal gesloten, waaronder voor herstructurering van het onderhavige gebied. Verhaal van kosten e.d. is daarmee anderszins geregeld. De nadere uitwerking van de packagedeal wordt vastgelegd in de vorm van een anterieure overeenkomst met Actium. Daarmee heeft u in de raadsvergadering van 26 oktober 2011 onder agendapunt 6.2/26102011, documentnummer RV11.0369, ingestemd.

Opmerking:

Maatschappelijke uitvoerbaarheid en inspraak is op onderdelen niet duidelijk. Niet wordt ingegaan op de bij wet geregelde inspraak over planologische beleidsvoornemens. In de titelomschrijving wordt wel een duiding gemaakt over inspraak. Verwarrend en de rechtszekerheid niet bevorderend is dat het overleg Bro en het openen van de vaststellingsprocedure van het plan wordt gevolgd.

Reactie:

Actium heeft in samenspraak met de gemeente over de herontwikkeling van het onderhavige gebied contacten onderhouden met de bewoners, onder andere in de vorm van nieuwsbrieven, een Klankbordgroep, als ook bewonersbijeenkomsten. Stukken die daarop betrekking hebben liggen in de raadsportefeuille.

Om die reden is afgezien van het 'opnieuw' bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Op het 'wettelijk overleg' is hiervoor ingegaan.

Thans wordt nader ingegaan op enkele inhoudelijke aspecten/overwegingen.

Opmerking:

Bij het herstructureren van woongebieden is het van belang toekomstbestendig passende en duurzame keuzes te maken met doorbreking van éénzijdigheid in het woningbestand. (menging huur en koop).

Reactie:

Een van de pijlers van het gemeentelijk woningbouwbeleid is menging van typologieën en woningcategorieën. Deze visie wordt nader verwoord in de gemeentelijke woonnota 'Woonvisie een tussenbalans', onder paragraaf 5, 'gedifferentieerde opbouw van woonwijken en kernen'. Vanaf de eerste planvorming is er gesproken over de kwestie of in het plangebied niet een deel van de woningen in de koop zou moeten worden gerealiseerd. Omdat de omvang van de sociale huursector in Norg zeer beperkt is, heeft Actium als eigenaar/beheerder in eerste instantie ingezet op uitsluitend sociale huur. Inmiddels is alles afwegende toch een bijstelling in het programma doorgevoerd en zullen 10 woningen als sociale koopwoningen met koopgarant in de markt worden gezet, waarmee ook een volkhuusvestelijke bijdrage geleverd wordt aan de starters- en doorstromersvraag.

Opmerking:

Toename van bouwmassa/bouwoppervlakte.

Reactie:

Bestreden wordt dat er na realisatie van de planvorming sprake is van een significante toename van de bouwmassa/bouwoppervlakte. De bij de zienswijze gevoegde bijlage III geeft daarvan in elk geval een onjuiste beeldvorming. Daarop worden namelijk geometrische bouwvlakken (maximale bouwruimte) voor de nieuwe hoofdgebouwen vergeleken met de daadwerkelijk/feitelijk gerealiseerde maatvoeringen van de bestaande woningen. Dat is een vergelijking die mank gaat. Voor een goed vergelijk dient dan ook voor beide situaties te worden uitgegaan van 'planmaximalisatie'. Daarbij wordt niet uitgegaan van de feitelijke situatie, maar van hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal mag worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daarvan daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Opmerking:

Minder dichte bebouwing heeft meer toekomstig perspectief, over enkele decennia is er meer sprake van aanbod dan vraag op de woningmarkt.



Reactie:

Dat mag zo zijn, maar vooreerst wordt in ons gebied nog geen huishoudenskrimp geprognostiseerd. Los daarvan is het minstens zo relevant om de kwalitatieve vraag-aanbodverhoudingen als uitgangspunt te nemen. Vanuit dat perspectief pleit alles ervoor om het kwantitatieve aanbod aan sociale huurwoningen in Norg niet te laten teruglopen, de levensloopgeschikte voorraad uit te breiden (snelle vergrijzing) en op basis van de bijgestelde planvorming sociale koopwoningen aan de voorraad toe te voegen. Minder woningen realiseren dan nu in het plan zitten zou hieraan afbreuk doen.

Opmerking:

Er ontbreekt in het plan een beeldkwaliteitsvisie over de keuzes en de onderlinge relaties over de bebouwing, inrichting van de (voor- en zij)erven en het openbaar gebied (wegen en bermen). Op dit moment is het beeld van de bebouwingsstructuur open en afgerond met diverse groenelementen. Er wordt gekozen voor een andere structuur voor het grootste gedeelte van het gebied.

Een heroverweging van verschillende plandelen is gewenst. Binnen de huidige structuren is een passender (her)invulling mogelijk in combinatie met vrije sector woningen (vrijstaand) en onder handhaving van de groenstructuur langs de Esweg.

Deze woningen kunnen op enkele plaatsen tevens een functie krijgen voor een passende (eind)afrondding dan wel invulling in een hoeksituatie. Dit in combinatie met afschermende hekwerken met groen. Op deze wijze worden schuttingen aan/nabij de openbare wegen voorkomen, zoals elders in zuidoost Norg is waar te nemen.

Reactie:

Uitgaande van de bestaande wegenstructuur, vindt er stedenbouwkundig gezien een structuur- en een beeldversterking plaats door in alle drie de woonblokken in U-vorm op vergelijkbare manier de hoofdgebouwen (woningen) nagenoeg haaks en frontaal met de voorzijde op de weg te oriënteren, met de korte zijde naar de weg gericht en met fatsoenlijke zijdelingse afstanden (minimaal 6 m tussen zijgevels), zodat vanaf de weg gezien in de bebouwingsstructuur overwegend sprake is van voorkantsituaties. Deze benadering is een meer bij de historische bebouwings- en verkavelingswijze van Norg passende opzet, met kwaliteitswinst in ruimtelijkheid en onderlinge afstanden.

In de huidige situatie staan de woningen in de lengte 'meer evenwijdig' aan de weg, zijdelings nogal dicht op elkaar en met 'onaangenaam c.q. rommelig' zicht vanuit het openbaar toegankelijk gebied, Esweg en esrand, op achterkantsituaties met schuttingen, allerhande bijgebouwen en/of garageboxen e.d., waarbij veelal (noodgedwongen) door bewoners 'schaamgroen' op eigen terrein is toegepast.

Aan de zijde van de es is er sprake van bestaand structureel (openbaar) groen tussen es en woongebied (inclusief bestaand onverharde pad) en ook als zodanig bestemd. Deze bestemming is ter plaatse van de gronden van Actium naast het onverharde pad verbreed. Daardoor kan aan de uiteinden van de woonblokken groenverbetering plaatsvinden en voorkomen worden dat het pad en het groen door bewoners benut gaat worden voor privé-doeleinden.

Stedenbouwkundig is voorts uitgangspunt de inrit met parkeergelegenheid aan de vrijstaande zijde van de woningen aan te leggen, terwijl op hoekpercelen dat eventueel aan de achterzijde van de kavel mogelijk is. Op die manier wordt in aanleg en inrichting ook rekening gehouden met eventueel behoud van sommige bomen en het parkeren zich niet opdringt in het straat- en tuinbeeld.

Wel kan het zo zijn dat voor specifieke situaties, waarbij bijvoorbeeld valt te denken aan mensen met een medische indicatie voor wat betreft het niet of nauwelijks mobiel zijn, een uitzondering op die regel in de rede ligt. Dat vereist een nadere op de concrete situatie toegespitste belangenafweging.

In dit kader wordt gewezen op de beloofde inzet van Actium en het ontwerp van de architect om bij uitvoering van de plannen extra hagen (geen hekwerken met groen) te willen realiseren op of nabij de perceelgrenzen van de woonerven dan wel de huidige hagen te gaan vervangen indien noodzakelijk vanwege de herinrichting.

Opmerking:

Structuurversterkende rooilijnen worden in het "middengebied" niet in acht genomen. De rooilijnen worden overschreden hetgeen het straatbeeld, de (onderlinge) woonsituaties en het eindbeeld van de twee kruispunten niet ten goede komt. Anders geformuleerd: dit deel van het plan is te krap voor drie blokken met drie woningen.

Reactie:

Stedenbouwkundig zit er een structureel (zowel feitelijk, functioneel als cultuurhistorisch bezien) verschil tussen de Esweg en de doodlopende woonstraatjes vanaf de Esweg richting de es. De Esweg zelf is een oorspronkelijke, meer voorname weg en doorgaande verdeelrouting voor het gehele woongebied tussen Pompstraat en Asserstraat (en de voormalige es), waar voor de ontsluiting van het onderhavige gebiedje korte (doodlopende) woonstraatjes met nieuwere bebouwing op zijn aangesloten.

Het ligt stedenbouwkundig dan ook in de rede om de bebouwing in het onderhavige plangebied primair te richten, te oriënteren en de rooilijnen af te stemmen op de belangrijkste en voornaamste weg in dit woongebied, zijnde de Esweg, zoals het gebiedje tussen Disselwand en Hekakkerstraat. Dit vervolgens pas te doen ter plaatse van de doodlopende woonstraatjes (deze zijn secundair), waarbij het niet geheel in lijn lopen van de afzonderlijke rooilijnen in het 'middengebiedje' (tussen Hekakkerstraat en Dorpshuisstraat) op de zijerven langs de Esweg stedenbouwkundig als niet bezwaarlijk wordt gezien.

Opmerking:

Een rij mooie eiken aan de oostzijde van de Vreding is niet bestemd tot 'groen', terwijl dat wel plaatsvindt aan de zuidkant (kant es). Gezien de planologische samenhang ligt voor dit deel van het groen een planologische bescherming in de rede.

Reactie:

Deze opmerking is terecht.

Voorgesteld wordt dan ook om daaraan tegemoet te komen.

Voor het overige mag worden verwezen naar het 'Groenplan Herstructurering Esweg/Hekakkerstraat te Norg'. Dat groenplan is u voor de raadsvergadering van 26 oktober 2011 aangeboden onder agendapunt 6.2/26102011, documentnummer RV11.0369.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat in de 'Groenvisie Noordenveld' van 28 augustus 2003 geen groenvoorziening uit het onderhavige gebied is opgenomen als een te behouden groenstructuur. Voorts zijn er in het gebied geen bomen die voorkomen op de op 15 december 2009 vastgestelde 'monumentale bomenlijst'.

Opmerking:

Vanwege steeds meer gebruik in woongebieden, is voor auto's een norm van 1.8 parkeerplaats per woning inmiddels steeds meer regel. Dit ook geplaatst in toekomstperspectief. Ik doel op parkeren op eigen erf en het openbaar gebied. Uit gepresenteerde tekeningen blijkt dat geopteerd wordt voor parkeerterrein op "voortuinen".

Je moet dit in een dorpse situatie (1 parkeerplaats op 1 woning) op het voorerf (bestemming Tuin) niet willen. Vooral als vergeleken wordt met de huidige situatie en dat in de nabijheid van een historisch deel van Norg.

Reactie:

Als meer verwoord, heeft Actium in samenspraak met de gemeente over de herontwikkeling van het onderhavige gebied contacten onderhouden met de bewoners. Daarbij dient deze opmerking beschouwd te worden in de context van de planvorming. Zo is een wezenlijk uitgangspunt behoud van het bestaande stratenpatroon. Er is dus geen sprake van een complete herinrichting van het gebied waarbij onder meer ook is voorzien in nieuwe straten. Het gaat hierbij om vervangende nieuwbouw met inachtneming van het bestaande stratenpatroon. Bij vervangende nieuwbouw dient 'slechts' rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege de te slopen panden.

Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een toename van 4 woningen in het plangebied. De daarmee samenhangende toename van de extra parkeerbehoefte is op te vangen in de openbare ruimte in het plangebied of in de directe omgeving daarvan. In de huidige situatie wordt er geparkeerd in daarvoor niet ingerichte bermen van de doodlopende wegen. Bij de voorgenomen herinrichting wordt ingezet op realisatie van maximaal 1 inrit en minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein aan de vrijstaande zijde van de nieuwe woningen in een ordelijk ritme en plaatsing. Bovendien wordt er in de bermen halfverharding aangebracht voor het parkeren van bezoekers e.d. In de huidige situatie is daarvan geen sprake, de bermstroken zijn versnipperd door allerlei inritten en verhardingen.

Opmerking:

Bij een herstructurering is het van belang dat het gebruik en (her)inrichting van het openbaar gebied neergelegd wordt in een beeldkwaliteitsplan c.q. visie voor inrichting/gebruik van het openbaar gebied. Er ontbreekt een visie over het meervoudig gebruik van het openbaar gebied. Dit punt is temeer van belang omdat op vele plaatsen nieuwe inritten zijn gepland en op diverse plaatsen parkeerplaatsen in de berm (incl. een blok garages) gesaneerd worden. Ook dit vraagt om een passende oplossing.

Reactie:

Als meer genoemd, is het hoofddoel van de voorliggende planvorming het bestemmingsplantechnisch mogelijk maken van modernisering van de bestaande woningen en inrichtingen binnen de eigendommen van Actium. De openbare gebieden zelf worden niet

structureel gewijzigd. Het gaat hierbij om een herinrichting van een bestaand woongebied binnen de te behouden structuur, met behoud van het bestaande stratenpatroon, waarbij sprake is van minimale afwijkingen met een betere en hogere ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit binnen de woonbuurt zelf (in beeld voor de woonstraten zelf, maar ook voor de bewoners ter plaatse) als resultaat.

Opmerking:

Voeg enkele vrijstaande vrije sectorwoningen toe (doorstroming).

Reactie:

De kerntaak van een woningcorporatie is voorzien in sociale woningbouw. Actium geeft onzes inziens met het nu gekozen programma uitstekend invulling aan deze maatschappelijke opgave. Alleen op grond van zwaarwegende argumenten zou vrije sector koop overwogen kunnen worden. Die zijn er niet, niet op grond van de gebiedsexploitatie (vrije sector koop is in de huidige markt een te groot risico voor een woningcorporatie) en zeker niet vanuit volkshuisvestingsperspectief, gegeven het grote aandeel vrijstaande woningen in de bestaande voorraad van Norg en in het bijzonder het grote aantal dat daarvan te koop wordt aangeboden.

Gelet op het grote aanbod van vrijstaande vrije sectorwoningen is de (veronder)stelling dat toevoeging van dit segment een bijdrage levert aan de doorstroming niet realistisch.

Dat in tegenstelling tot het huidige woonprogramma, waarvan zowel dankzij de levensloopgeschikte woningen (doorstroming senioren) als door de bijgestelde toevoeging van sociale koopwoningen (doorstroming huur naar koop) wel een doorstromingsimpuls verwacht mag worden.

Opmerking:

Op dit moment maakt de eigen woonsituatie in de vorm van een rijwoning onderdeel uit van een harmonieus straatbeeld met aanpalend vrijstaande woningen, waarbij ter ruimtelijke afronding twee vrijstaande woningen staan. De beoogde (her)invulling maakt wat betreft keuze en onderlinge relatie een min of meer verweesde indruk. Er wordt op deze wijze een wezensvreemde stempel in dit deel van het straatbeeld gepland. Het lijkt net of het woonblok er is bijgehaald.

Ruimtelijk gezien maakt het onderdeel uit van het achterliggend woongebied. Actium exploiteert dit gebied ook. Een heroverweging voor dit plandeel is mijns inziens ook gewenst.

Reactie:

Met Actium is de gemeente van mening dat het type en vooral de lengte van de massavorm van de huidige rijenbouw ter plaatse niet dan wel veel minder goed voor wat betreft korrel en plaatsingsbeeld in verhouding is met de individuele vrijstaande woningen langs de Esweg. Een minder massale bouwvorm (twee-aaneen) met meer zijdelingse afstand past beter in het gehele straatbeeld aan deze zijde van de Esweg.

Op 14 september 2011 heeft er op aangeven van de gemeente (alsnog) een gesprek plaatsgevonden tussen de (zoon van de) indiener van de zienswijze en Actium. Het verslag daarvan ligt voor u in de raadsportefeuille. Voorts treft u daarbij aan een e-mailreactie van 27 oktober 2011 van de (zoon van de) indiener van de zienswijze aan Actium. Die contacten hebben partijen niet tot een ander inzicht gebracht.

No: 5.1/7032012

Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan 'Esweg Zuid-Oost Norg'

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gezien het ontwerp-bestemmingsplan 'Esweg Zuid-Oost Norg', zoals dat ingaande 23 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

gelezen de daaromtrent bij de Raad naar voren gebrachte zienswijze door mevrouw E. Luttje-Maathuis, Esweg 9 te Norg;

gelezen de beoordeling daarvan als verwoord in het hieraan ten grondslag liggend voorstel aan de Raad;

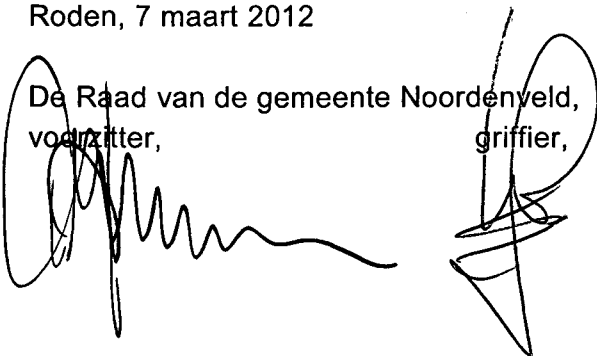
gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T

- de zienswijze van mevrouw E. Luttje-Maathuis, Esweg 9 te Norg, ontvankelijk te verklaren, voor wat betreft het niet gedurende de gehele periode van terinzageligging op www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal beschikbaar zijn geweest van het ontwerp-bestemmingsplan als ook ten aanzien van de groenstrook aan de noordoostzijde van de Vreding gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond;
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- het bestemmingsplan 'Esweg Zuid-Oost Norg' vast te stellen met daarin ten opzichte van het ontwerp de navolgende aangebrachte wijziging:
- op de verbeelding voor de strook aan de noordoostzijde van de Vreding alsnog op te nemen van de bestemming 'Groen' (G);
- de Provincie Drenthe te verzoeken om zo spoedig mogelijk te laten weten of zij kan instemmen met de ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aangebrachte wijziging(en).

Roden, 7 maart 2012

De Raad van de gemeente Noordenveld,
voorzitter, griffier,

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is a long, flowing cursive line. The signature on the right is a more compact, stylized cursive line.

Bij de stukken treft u nog een reactie aan van de Belangenvereniging Norg.



Ter inzage liggende stukken

- raadsvoorstel met -besluit van 31 maart 2010;
 - kennisgeving aan Raad bij brief van 9 juni 2011;
 - ontwerp-bestemmingsplan 'Esweg Zuid-Oost Norg';
 - wettelijk overlegreactie van Waterschap Noorderzijlvest van 11 augustus 2011;
 - - wettelijk overlegreactie van Provincie Drenthe van 20 september 2011;
 - nieuwsbrieven, besluitenlijsten Klankbordgroep en verslagen bewonersbijeenkomsten;
 - zienswijze van 30 juli 2011 van mevrouw E. Luttje-Maathuis, Esweg 9 te Norg;
brief van 12 december 2009 van mevrouw Luttje;
brief van 15 maart 2010 aan mevrouw Luttje;
brief van 5 november 2010 van mevrouw Luttje;
brief van 15 maart 2011 aan mevrouw Luttje;
 - reactie van Belangenvereniging Norg bij brief van 5 september 2011;
 - verslag van 14 september 2011 van gesprek van/namens mevrouw Luttje met Actium;
 - raadsvoorstel met -besluit van 26 oktober 2011;
Groenplan Herstructurering Esweg/Hekakkerstraat te Norg;
 - e-mailreactie van 27 oktober 2011 van/namens mevrouw Luttje;
 - tekening waarop aangegeven voorgestelde aanvulling/wijziging 'groen';
 - gewijzigd analoog plan (inclusief uitbreiding 'groen');
 - digitale dataset.
-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld,

J.H. van der Laan, burgemeester

A.H. Doornbos, secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de Raadscommissie op 8 februari 2012.

De Commissie kan zich met het voorstel verenigen. Dit voorstel wordt als een niet te bespreken punt geagendeerd voor de raadsvergadering van 7 maart 2012.

M. Brink - Veerman, voorzitter

W.F.C. Damman, griffier