Ontwerpbestemmingsplan Programma Terheijl, Baggelveld 6 te Nietap

Samenvatting zienswijzen en commentaar gemeente

Er zijn 3 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Programma Terheijl, Baggelveld 6 te Nietap.

Algemene samenvatting van de zienswijzen
De drie ingediende zienswijzen hebben gemeen dat ze de plannen voor de bouw van twee woningen afwijzen. Gevreesd wordt voor een onherstelbare aantasting van de es van Terheijl. Deze es heeft archeologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk grote waarde. Er wordt op gewezen dat er ter plaatse nooit bebouwing heeft gestaan en dat er nu verstening gaat optreden. Het bestemmingsplan stelt dat de ter plaatse aanwezige groen- en laanstructuur door de bouwplannen worden versterkt. Men vindt dat het tegendeel waar is. De beschrijving van de bestaande situatie op het gebied van landschap, cultuurhistorie en bebouwing bevat een aantal onjuistheden waardoor de onderbouwing van de bouwplannen niet klopt. Ook zijn gedateerde foto's en plattegronden gebruikt.

Voorts is er bezwaar tegen het verslag van de informatieavond voor de omwonenden, die door de projectontwikkelaar en de makelaar is belegd op 20 juli 2023. Daarin wordt gesteld dat er geen noemenswaardige bezwaren zijn geuit tegen de plannen. De indieners van de zienswijzen geven echter aan dat omwonenden in principe geen extra bebouwing willen.

Reactie gemeente
Ruimtelijk Kader Terheijl
Bepalend voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is het Ruimtelijk Kader Terheijl uit 2015. Dit kader is opgesteld omdat landgoed Terheijl een levend landgoed moet zijn, waar ontwikkelingen mogelijk zijn maar wel met respect voor de geschiedenis en voor de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het kader is geen blauwdruk voor ontwikkelingen maar is flexibel van karakter en kent daarom ook een mate van vrijheid. Er kan veel, mits een initiatief of ontwikkeling een meerwaarde heeft en bijdraagt aan het gezamenlijke doel: een nog mooier landgoed Terheijl. Concreet bevat het kader o.a. handvatten voor initiatieven van particulieren voor het ontwikkelen van woningbouw. Het Ruimtelijk Kader bevat de elementen Groen-groenstructuren en elementen, Blauw-waterstructuren en elementen, Grijs-wegenstructuren en elementen, Rood-bebouwingsstructuren en elementen, en Bruin-geschiedenis en cultuurhistorische elementen. Voor elk van deze elementen is een ontwikkelingsrichting geschetst. Het kader erkent dat er niet alleen vaak samenhang, maar soms ook spanning is tussen de verschillende elementen en mogelijke ontwikkelingen. Zo kan er spanning zijn tussen openheid en bebouwing. Er is altijd maatwerk nodig.

Het element Groen bevat de realisatie van Toegangspoorten. Zij markeren de begrenzing van het landgoed en de overgang naar de omgeving. De Toegangspoort Baggelveld is er daar één van. Deze laan is gedeeltelijk verdwenen maar sloot vroeger aan op de formele achtertuin van Huize Terheijl. De huidige route is een zandpad met boerderijen en woningen die refereren aan de tijd van de keuterijen.

Het element Grijs richt zich o.a. op het herstel van historische routes. Baggelveld is zo'n historische route en vormt een deel van het assenkruis van het landgoed.

Het element Rood noemt een ontwikkelingsrichting die aansluit op hiërarchie en historische ontwikkelingen. Er is een ontwikkeling mogelijk van verspreid kleinschalig wonen. Realisatie hiervan aan het Baggelveld heeft een meerwaarde in de vorm van een bijdrage aan het herstel van het casco van het landgoed (i.c. het assenkruis). Een nieuwe rode invulling moet in samenhang gaan met een versterking in groen, blauw, grijs en bruin.

Voor ontwikkelingen van verspreid liggende, kleinschalige bebouwing gelden o.a. de volgende aandachtspunten. In cursieve tekst is aangegeven op welke wijze het voorliggende plan daarmee rekening houdt.

1. Kleinschaligheid: een enkele woning met één bijgebouw. *Per kavel wordt één woning gerealiseerd waar bijgebouwen beperkt van hoogte zijn en achter de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd.*
2. Draagkracht: in het westelijke deelgebied (waarin Baggelveld ligt) is op beperkte schaal woningbouw mogelijk. *Dit initiatief is van beperkte schaal (1 woning).*
3. De bebouwing sluit aan bij de identiteit van het deelgebied. *De vormgeving van de bebouwing zal bewaakt worden bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning, waarbij de beoordeling vanuit Welstand zeer zorgvuldig zal worden gedaan.*
4. De verspreiding, de grootte, maat en schaal van de bebouwing zijn passend bij de lokale omgeving. *Het plan zoals het er ligt is afgestemd op de maten die in de directe omgeving aanwezig zijn.*
5. De nieuwe toevoegingen sluiten aan bij de gebiedseigen bebouwingsstructuren en landschappelijke patronen in de directe omgeving. *De kavel staat, net als de aanwezige bebouwing, haaks op de weg en er is doorzicht mogelijk naar de achtergelegen es.*
6. De bebouwing heeft een kleine voetprint en bestaat uit een kleinschalige eenheid of een ensemble van kleinschalige eenheden. *De bouwvlakken zijn bescheiden gehouden en per kavel kan één woning met bijgebouw worden gebouwd.*
7. Plaatsing van nieuwbouw op het erf; de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd, verhoudingen tussen voor-, zij- en achtertuinen, afstand rooilijn tot openbare weg. *De bouwvlakken zijn zorgvuldig geplaatst en waarborgen voldoende openheid.*
8. Erfbeplanting; een zorgvuldige opbouw en samenhang tussen de groenelementen, met een natuurlijke afscheiding in de vorm van een haag of singel, enkele solitaire bomen of boomgaard. *De beplanting langs de laan Baggelveld zal transparant worden en aan de achterzijde van de kavels behouden.*

Ruimte-voor-ruimte-regeling
De Ruimte-voor-ruimte-regeling van de provincie Drenthe heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied te verbeteren, door het verwijderen van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Dit beleid sluit goed aan bij de ambitie om de kwaliteit van het landgoed Terheijl te verbeteren. Ter compensatie van deze sloop mag een woning worden gebouwd. De bedrijfsbebouwing van de voormalige boerderij aan Baggelveld 6 is reeds gesloopt. Dan blijft alleen de voormalige boerenbedrijfswoning over en dat past in de gewenste kleinschaligheid van wonen in Terheijl.

Onderstaand zijn de zienswijzen apart (nrs. 1, 2 en 3) en in onderdelen opgesomd en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze nr	Inhoud	Reactie gemeente	besluit
1	Men is het niet eens met het plan voor de twee woningen. Het tast de es van Terheijl aan. Het landschap van de es raakt versteend. Natuurwaarden gaan daardoor voor altijd verloren. De belangen van de cultuurhistorische waarden en die van de natuurwaarden lijken in uw planvorming ondergeschikt te zijn gemaakt aan de belangen van particuliere woningbouw. Er wordt dringend gevraagd om de plannen te heroverwegen en te herzien.	Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan alsook hierboven is beschreven is bij de planvorming rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en natuurwaarden. Er zal zeer zorgvuldig met de aanwezige waarden worden omgegaan. Daarbij is uitgangspunt dat het plangebied niet op de es, maar aan de rand ervan ligt.	Het plan wordt aangepast zodat er nog één woning kan worden gebouwd en niet twee.

2.1	Er is sprake van een onaanvaardbare aantasting van ons eslandschap, algemeen en in het bijzonder op Terheijl. Door deze geplande verdichting zal het landschap hier geen drager meer zijn, en wat resteert zijn huizen en wegen. Men wil geen woningen op de es.	Aan het Baggelveld is op een aantal plekken van oudsher bebouwing aanwezig. Wij vinden een kleinschalige toevoeging van bebouwing hier verantwoord. De geplande bebouwing komt op de rand van de es op een logische plek aan de laan Baggelveld. Er zal worden gezorgd voor een beter zicht op de es door verbetering / uitdunning van de beplanting / houtsingels.	
2.2	Cultuurhistorie / landschap De es van Terheijl is archeologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk een zeer waardevolle plek in het hart van het gebied. De oude bewoningslocaties aan het Baggelveld kunnen niet hergebruikt worden. Deze zijn in het kader van krotopruiming elders herbouwd: aan de Schapenweg en Baggelveld, maar niet op de es.	Wij zijn ons bewust van deze waarden. Hiermee zal met grote zorgvuldigheid worden omgegaan. Zoals gezegd ligt het plangebied niet op de es, maar aan de rand ervan. Wij zien geen reden om de oude bewonings-/bebouwingslocaties niet opnieuw te gebruiken. Dat gebouwen verplaatst zijn is geen argument om niet van de ruimte-voor-ruimte-regeling gebruik te maken.	
	Ook wordt in het plan het versterken van het veenkoloniale ontginningsgebied genoemd. Dat kan niet juist zijn; het veenkoloniale ontginningsgebied bevindt zich veel zuidelijker richting Nieuw-Roden, genoemd het Wijkengebied. Baggelveld is in historisch perspectief geen weg maar ree of reed.	De opmerking is juist.	In de toelichting bij het plan wordt de tekst over veenkoloniale ontginning aangepast / geschrapt.
2.3	Er worden vier punten genoemd waar het Ruimtelijk kader Terheyl op inzet. Wij merken op dat het plan met geen van de vier punten strookt als het gaat om het behouden van de waarde en het versterken van het gebied.	Zie de gemeentelijke reactie in het algemene deel hierboven waar het gaat om de toetsing aan de aandachtspunten voor ontwikkelingen van verspreid liggende, kleinschalige bebouwing.	
2.4	Met twee woningen kan de groenstructuur onmogelijk versterkt worden, en tevens versterken woningen de bestaande laanstructuur niet.	Aan de voor- en achterzijde van de kavel wordt de groenstructuur uitgedund. Dit geeft een ruimtelijker beeld van de samenhang van groen en bebouwing. Het laankarakter wordt wel degelijk versterkt door de nieuwe woning. Een laan wordt geflankeerd door bomen, waarachter woningen in een groene omgeving kunnen staan. De aanwezigheid van woningen versterkt het beeld van een laan.	
2.5	In het plan staan op drie plekken gebouwen, terwijl er in de werkelijkheid maar één gebouw is. Er is in het verleden een nieuwe schuur gebouwd als vervanging van de oude westelijke schuurtjes. Deze westelijke schuurtjes moesten worden gesloopt. De sloop van deze schuurtjes is echter niet direct gebeurd maar vele jaren later. De nieuwe schuur is zorgvuldig afgebroken en verkocht, en staat elders in Noord-Nederland (en is mogelijk al eerder als ruimte-voor-ruimte	Op p. 25 van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangegeven dat er 1050m2 aan oude agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt. Het maakt niet uit dat dit in fasen gebeurt en evenmin of afgebroken bebouwing elders is herbouwd. Het gaat om het verwijderen van de ontsierende bebouwing aan Baggelveld 6, en de gezamenlijke oppervlakte daarvan is voldoende voor de bouw van één compensatiewoning. De sloopnorm voor	

	gebruikt). Wat resteert is de kippenschuur naast de Es. In de oppervlakteberekening van de te slopen bijgebouwen zijn schuren meegerekend die er niet meer staan. Daardoor is de oppervlakte van te slopen bebouwing te hoog uitgevallen.	Ruimte voor Ruimte is 750m2, en die wordt ruimschoots gehaald. Ook als de verplaatste schuur van 214m2 niet wordt meegeteld, wordt de norm gehaald.	
2.6	De aanwezige boerderij is niet in oude staat gerestaureerd. Er is een grote verbouwing geweest waar een hele andere boerderij uit voortgekomen is met dakkapellen, geheel met riet. Het is iets wat in deze omgeving niet gebruikelijk is en ook zomaar is gebeurd.	Helaas is dit een terechte constatering. Ook wij zij niet blij met het resultaat van deze verbouwing, die zonder vergunning is gerealiseerd. Het gaat hier om een karakteristiek pand. De regels van het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld bepalen dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarden zo veel mogelijk in stand moeten worden gehouden. De architectonische waarde van het pand is door de verbouwing aangetast. Handhaving is op dit moment niet meer mogelijk omdat de verbouwing door de vorige eigenaar van het pand is gerealiseerd.	
2.7	Er wordt gesuggereerd dat er op Kwekerij de Baggelhof gespoten wordt. Dit is een beschuldiging die nooit getoetst is bij de kwekerij zelf.	Bekend is dat de aanwezige vruchtbomenkwekerij een skal-certificaat heeft voor biologische productie. Dat waarborgt dat slechts in beperkte mate gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Het is echter mogelijk dat zich op enig moment hier een ander bedrijf vestigt dat niet biologisch produceert en meer gebruik maakt van gewasbeschermingsmiddelen.	
2.8	De anterieure overeenkomst is niet helder. Wie betaalt wat, aan wie, voor welk doeleinde? Het is onlogisch dat subsidiestromen en vergoedingen naar projectontwikkelaars gaan. Deze voegen niets toe aan de bestaande waardes.	De overeenkomst heeft vastgelegd wat de plichten van de initiatiefnemer zijn. Hij zal moeten bijdragen aan de laanversterking en versterking van de groenstructuur rond de es. Dit zal in overleg met de gemeente worden uitgewerkt.	
2.9	Burgerparticipatie: het plan geeft een heel ander beeld daarover dan de omwonenden werkelijk vinden. Het huidige plan ondersteunt dit.	De participatie in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is te beperkt geweest. Wij hebben daarom gesprekken met de indieners van de zienswijzen gevoerd alsmede met de initiatiefnemer. Daaruit is een compromis voortgekomen dat er niet twee, maar één woning kan worden gebouwd.	Het plan wordt aangepast zodat er nog één woning kan worden gebouwd en niet twee.
2.10	Vele foto’s en plattegronden zijn gedateerd, waardoor een lezer van het plan op een dwaalspoor terecht komt.	In de toelichting bij het plan is een aantal verbeteringen aangebracht die tegemoet komen aan dit bezwaar.	Aanpassing toelichting
2.11	Het ontwerpbestemmingsplan Baggelveld 6 Terheijl bevat veel onjuistheden en misleidende informatie, waardoor het	Op een aantal plekken in de toelichting bij het bestemmingsplan brengen wij correcties aan in de beschrijving van m.n. groen en cultuurhistorie. Wij zijn het	Aanpassing toelichting

	vertrouwen om een goede richting op te bewegen uit het zicht raakt.	ermee eens dat er hier een daar onjuistheden en omissies voorkomen.	
3.1	Burgerparticipatie: De aanwezige bewoners herkennen zich niet in de samenvatting van de informatieavond, en hebben aangegeven dat de wens in principe ‘geen extra bebouwing’ is.	Zie opmerking onder 2.9	Planaanpassing
3.2	Centraal in het Ruimtelijk kader Terheijl staat het behouden van natuur en bestaande ecologische structuren. Het bouwen van woningen past daar niet bij, de focus zou moeten zijn op het versterken van het landschap zonder bebouwing.	De reactie hierop is opgenomen in onze algemene reactie aan het begin van deze zienswijzennota.	
3.3	De schets van de positionering van de bouwkavels lijkt te suggereren dat de middelste geplande kavel op de plaats van de dobbe zal liggen. Dit is onwenselijk en niet acceptabel. De bomen, beplanting en de dobbe in de huidige vorm en staat moeten behouden blijven.	Inderdaad ligt het bouwvlak op de dobbe. Dit is een fout in de plankaart. De dobbe blijft behouden.	Het bouwvlak van de woning wordt opgeschoven, met een inrit aan de westkant van het bouwvlak.
3.4	Aan de achterzijde van de es bevinden zich een meidoornhaag en twee bomenrijen die bescherming dienen te genieten. Dit is conform eerdere uitingen van de gemeente. Het bestemmingsplan lijkt echter niet te voorzien in behoud van de haag en bomenrijen.	De meidoornhaag hoort bij de landschapsstructuur van Terheijl en moet worden behouden. Deze staat overigens exact op de eigendomsgrens met de achterburen. Voor de beide bomenrijen op de kavels heeft de gemeente de intentie om ze deels te behouden. Zo is dit opgenomen in bijlage 2 Landschappelijke inpassing bij de regels van het bestemmingsplan. Uitdunning is hier dus een mogelijkheid. Voor de bomenrijen en de haag verbiedt het bestemmingsplan het normale onderhoud niet.	
3.5	De afwatering langs de originele kavel aan de kant van het pad is zeer slecht, en het pad op zichzelf is in zeer slechte staat. In hoeverre voorziet het plan in verbetering van waterafvoer en de kwaliteit van het pad, op een manier waarbij huidige beplanting, begroeiing en ecologische structuren behouden blijven?	Voor een beter afwatering is het opschonen van de greppel aan de voorzijde van de kavels noodzakelijk. Het is onvermijdelijk dat onderbeplanting in de greppel daarbij zal moeten worden verwijderd. De gemeente als grondeigenaar zal dit oppakken. Daarbij is zorgvuldigheid vereist i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van wezel en steenmarter en eventueel onderzoek nodig (zorgplicht).	
3.6	Onderhoud boomwallen, beplanting, aanleg van natuurlijke tuinen (passend in het landschap), opschoning opschot langs de sloot: welke garantie kan worden afgegeven dat dit daadwerkelijk gebeurt? Wie zal de groenvoorziening langs het pad aanpassen en onderhouden?	De ontwikkelaar heeft zich in de gesloten overeenkomst verplicht een bijdrage te leveren in de aanleg. Dat zal in overleg met de gemeente gebeuren. Het gaat hier voornamelijk om grond in gemeente-eigendom. Onderhoud komt vervolgens voor rekening van de gemeente.	
3.7	De twee nieuwe woningen zouden in de stijl van keuterijen gebouwd worden. Wij zien niet in hoe dit kan stroken met bestaande regels (waaronder een vereiste	De maatvoering voor de nieuwe woningen is de standaard maatvoering zoals die gehanteerd wordt in het buitengebied. Alleen in een beschermd dorpsgezicht of	

	goothoogte van 3.5 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter).	naast een monument wordt een bescheidener maatvoering opgenomen. Bestaande keuterijen hebben ook de standaard maatvoering gekregen. Bovendien moet de maatvoering voldoen aan de huidige wooneisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.	
3.8	Er wordt zeer lichtzinnig met ecologische aspecten van het plan en de tijdsperiode er aan voorafgaand omgegaan. De aanbeveling uit de ecologische quickscan om vervolgonderzoek uit te voeren op basis van het vleermuisprotocol is genegeerd. De vervanging van het dak had niet uitgevoerd moeten worden voordat vervolgonderzoek had plaatsgevonden, en dergelijk onderzoek is ook nu nog noodzakelijk en zinvol is aangezien er nog een significante oppervlakte aan bestaande bijgebouwen bestaat.	Inmiddels is de voormalige bedrijfswoning grondig verbouwd en de laatste voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Dit laatste is bij ons gemeld. De melder moet daarbij nagaan of vleermuisonderzoek nodig is en of daarvoor een natuurvergunning nodig is van de provincie. Bij de provincie Drenthe is daarover geen informatie bekend. Dat is spijtig maar helaas niet meer terug te draaien.	
3.9	Bewoners benadrukken dat er op het moment van schrijven van de quick scan wel degelijk nesten van buizerds aanwezig moeten zijn geweest.	In de quick scan zijn geen sporen van buizerds aangetroffen. In de fase van de aanvraag omgevingsvergunning zal hiervoor alsnog aanvullend ecologisch onderzoek moeten worden gedaan.	