

AANTEKENEN EN PER E-MAIL

Burgemeester en wethouders Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Datum: 25 januari 2022
Inzake: [REDACTED] **ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN LANGEWIJK NAAST 9 TE NIEUW-RODEN**
E-mail: jansen@jav-advocaten.nl
Dossiernummer: 180364
Uw kenmerk:

Geacht college,

Namens cliënt [REDACTED] dien ik hierbij een zienswijze in tegen het bestemmingsplan Langewijk naast 9 te Nieuw-Roden. Namens [REDACTED] wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet in de huidige vorm. De bezwaren zijn met name gericht tegen de toevoeging van compensatiewoning [REDACTED]

Hierna zal nader worden toegelicht waarom dit plan niet kan worden vastgesteld, maar eerst wordt er op gewezen dat in de publicatie in het Gemeenteblad van 21 december 2021 een onjuiste rechtsmiddelenclausule is opgenomen. U stelt ten onrechte dat slechts beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. Onder verwijzing naar de Varkens-in-nood-jurisprudentie wijs ik er op dat voor belanghebbenden niet langer het vereiste geldt dat zij een zienswijze hebben ingediend en dat daarnaast een ieder die een zienswijze heeft ingediend ook beroep kan instellen. Namens cliënt wordt dan ook in de eerste plaats verzocht de ter inzagelegging van het ontwerpplan opnieuw te publiceren met een juiste rechtsmiddelenverwijzing.

Inhoudelijk ten aanzien van het plan.

Uit de plantoelichting blijkt dat met dit plan is beoogd toepassing te geven aan de ruimte-voor-ruimteregeeling zoals bedoeld in artikel 2.16 Provinciale Verordening Drenthe (hierna: PVD). Cliënt is primair van mening dat een onjuiste toepassing is gegeven aan die bepaling en om die reden het plan ook niet kan worden vastgesteld. Ingevolge artikel 2.16 PVD en de toelichting daarbij is de essentie van deze regeling dat compensatiewoningen gebouwd mogen worden als landschapsverstorende agrarische bebouwing wordt verwijderd. Nog korter samengevat: het doel is verbetering van het landschap door verstorende bebouwing te vervangen door landschappelijk ingepaste woningen die voldoen aan welstand.



Het onderhavige plan voorziet in twee “losse” woningen in het buitengebied. Weliswaar wordt gesteld dat er een oppervlakte aan agrarische bebouwing wordt gesloopt, maar dit betreft bebouwing die volledig los staat van de onderhavige locatie. Alleen het perceel Langewijk 9 ligt in de buurt. De overige bebouwing is elders en heeft geen enkele relatie met het te bebouwen perceel. Uit de toelichting bij artikel 2.16 PVD blijkt dat het de bedoeling is om de compensatiewoningen te bouwen op de voormalige bedrijfslocatie (waar de verstorende bebouwing zal worden gesloopt). Dat blijkt uit de opmerking dat de woning elders mag worden gebouwd als landschappelijke inpassing op de voormalige bedrijfslocatie niet in voldoende mate mogelijk is. Het uitgangspunt is dus vervangende woningbouw op de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Daarbij kan zo nodig nog worden gesaldeerd door ook agrarische gebouwen op andere percelen bij de sloopectorm te betrekken, maar het startpunt ligt wel op de voormalig bedrijfslocatie.

Dit plan is dus in strijd met dat uitgangspunt. De woningbouw is mogelijk op het perceel Langewijk 9 na sloop van de stal. Er is op geen enkele wijze onderbouwd waarom dat niet mogelijk zou zijn. Cliënt is dan ook van mening dat de compensatiewoningen ten onrechte “los” in het buitengebied worden gebouwd in plaats van op het voormalige bedrijfsperceel nummer 9 en zo nodig aansluitend op dat perceel.

Daarnaast is in de plantoelichting niet onderbouwd dat ook daadwerkelijk sprake zal zijn van landschapsverbetering op deze locatie (essentie van de regeling) en is bij de landschappelijke inpassing uitgegaan van een onjuiste/achterhaalde landschapsstructuur. Immers, [REDACTED] de omgeving, heeft een andere opzet en indeling dan de figuren gebruikt in bijlage 2 bij het ontwerpplan.

Ten slotte is cliënt van mening dat niet is voldaan aan de voorwaarden voor deze regeling, omdat reeds gesloopte agrarische gebouwen bij de berekening is betrokken. Blijkens de plantoelichting zijn agrarische bouwwerken, voor zover die al als landschapsversturend waren aan te merken, op de locatie 2 en 3 al gesloopt, terwijl voor de toepassing van deze regeling gebouwen moeten worden gesloopt. Een uitleg waarbij alle ooit op 2 juni 2010 bestaande agrarische gebouwen, ongeacht of ze nog bestaan of niet, zouden kunnen worden gebruikt voor het bepalen van de sloopectorm, doorkruist de essentie van deze hele regeling: verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Naar de mening van cliënt wordt in het onderhavige plan dan ook volledig voorbij gegaan aan die essentie en kan het plan dan ook niet worden vastgesteld.

Naar de mening van cliënt is de plantoelichting voorts ontoereikend om dit plan te kunnen vaststellen. In de toelichting staat dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en om die reden geen onderbouwing nodig is ten aanzien van de behoefte (Hoofdstuk 3, paragraaf 3.1). Ook indien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toepassing van artikel 3.6.1 Bro dient in het kader van de goede ruimtelijk onderbouwing aangetoond te worden dat wordt voorzien in een behoefte. Die onderbouwing ontbreekt.

Ook ontbreekt een deugdelijk ecologisch onderzoek. Op grond van artikel 3.1.1a Bro kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.



De als bijlage 12 bij de plantoelichting opgenomen bijlage is weliswaar gedateerd op 19 oktober 2020, maar uit de inhoud van het rapport blijkt dat het onderzoek dateert van 3 december 2019. Daarmee is sprake van een onderzoek ouder dan twee jaar bij een eventuele vaststelling van het plan. Los daarvan wordt in het rapport geconcludeerd dat er een onvoldoende beeld bestaat van de aanwezige natuurwaarden. Alleen op grond van die conclusie al kan worden gesteld dat geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke onderbouwing van het plan. Daarbij wordt namens cliënt nog opgemerkt dat ten aanzien van vleermuizen een jaarrond onderzoek is vereist. Op basis van een enkel locatiebezoek kunnen in het geheel al geen conclusies worden getrokken ten aanzien van eventuele verstoring van vleermuizen.

Voor zover het plan op zich wel mogelijk is, is cliënt van mening dat de voorschriften niet duidelijk en volledig zijn. Daartoe wordt het volgende opgemerkt.

Voor wat betreft de planvoorschriften is cliënt van mening dat de in artikel 10 opgenomen afstemmingsregels onduidelijk en daarmee in strijd met de rechtszekerheid zijn. Er wordt aangegeven dat voor bepaalde activiteiten advies moet worden gevraagd dan wel rekening moet worden gehouden met beleid of andere wetgeving (Wnb), zonder directe koppeling met een toetsmoment. Met andere woorden dit "rekening houden met" is niet afdwingbaar, want het is niet gekoppeld aan een vergunningstelsel en voor zover dat wel de bedoeling zou zijn, vraagt cliënt zich af hoe dit zich verhoudt met de wettelijke bepalingen bij of krachtens de Waterwet en Wnb. Een toelichting op dit artikel ontbreekt in ieder geval.

Tevens constateert cliënt dat in bestemmingplan de ruimte-voor-ruimte-regeling niet is geborgd door de sloop van de gebouwen te verplichten alvorens de compensatiewoningen te kunnen bouwen.

Samenvattend verzoekt cliënt u dus af te zien van vaststelling van dit ontwerpplan. Mocht dit plan worden vastgesteld dan zal cliënt beroep instellen bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,

mw. mr. M.A. Jansen

Burgemeester en wethouders
Postbus 109
9300 AC Roden

GEMEENTE NOORDENVELD
DATUM ONTVANGST: 26 JAN. 2022
ZAAKNR.:

Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan Langewijk nabij 9 te nieuw roden.

Aanleiding

Vanuit een telefonisch over voortgang van de plannen naar de Langewijk werd ik verzocht de input over optimalisatie van de plannen met voorstel voor het behouden van het karakter van de wijk ook nog schriftelijk te overleggen. Bij de interne overdracht van dit plan was deze input namelijk verloren gegaan. Hierbij conform verzoek van de gemeente schriftelijk een voorstel tot optimalisatie van het ontwerpbestemmingsplan nabij Langewijk 9 (en nummer 6, 8 en 4) te Nieuw-Roden.

Situatie/inleiding

De Langewijk kenmerkt zich door open landschap en verspreide bebouwing met deels lintbebouwing op locaties waar geen woningen in het veld staan. Kenmerkend is vooral de wisseling tussen lintbebouwing en woningen met eigen toegang vanaf de weg wat het open karakter benadrukt. In de wijk is geen clustering van woningen of een combinatie met lintbebouwing en verspreide bebouwing zoals wel het geval zou zijn vanuit het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente geeft aan dat in ontwikkelingen van plannen, deze moeten aansluiten op de kenmerkende structuur van het gebied. Huidige plan lijkt daarmee in tegenspraak te zijn met de door de eigen voorwaarden van de gemeente. Het sluit nu niet aan op kenmerkende structuur. Er is echter een optimalisatie van het plan mogelijk waarbij er wel aansluiting en versterking van de kenmerkende structuur mogelijk is en waarbij de landschappelijke kwaliteiten worden behouden en herstelt zoals gemeente dit wenst vanuit haar eigen voorwaarden. Onderstaand voortel is met de gemeente besproken echter bij interne overdracht van het plan verloren gegaan, vandaar het verzoek van de gemeente om deze gedachte nog eens te delen maar nu schriftelijk. Hierbij de optimalisatie van het plan.

Voorstel/Plan

Het plan is de vervanging van oppervlak van 4 locaties. De vier locaties worden samengevoegd tot twee woningen. Eén van de vier locaties is de schuur van Langewijk 4. De overige locaties zijn aan de Poolswijk (2) en Noordenveldweg te Norg. Op de overige drie locaties vindt geen herbouw plaats en dit oppervlak wordt geclusterd tot 1 bouwoppervlak. Het is onduidelijk waarom op de drie andere locaties geen herbouw gaat plaats vinden.

Effect voor karakter van de wijk

Met het clusteren van de vier locaties tot 1 locatie aan de Langewijk wordt de huidige kenmerkende karakter en historie van de Langewijk opgeheven omdat er met dit plan een clustering van 5 woningen ontstaat, oude historisch toegangsweg wordt opgeheven, beleving van open landschap opgeheven en verspreide bebouwing genegeerd wordt. Met name omdat er twee woningen worden toegevoegd tussen verspreide bebouwing is dit afwijkend met huidige karakter van de wijk.

Het huidige plan sluit daarmee niet aan op de huidige kenmerkende structuur van de wijk en de gedachte van gemeente voor het behouden en herstellen van de landschappelijk kwaliteiten. Ook is er geen connectie gemaakt met oude wegenstructuur (de oorspronkelijke paden door de wijk) wat de positionering van de overige woningen in de buurt verklaard. De mogelijkheid om oude paden te herstellen voor bijvoorbeeld recreatief gebruik is niet meegenomen.

Gelijke behandeling

Door op deze wijze af te wijken van huidige kenmerkende structuur ontstaat er onbalans ten aanzien van eisen voor andere bewoners in de wijk waar beperkende voorwaarden worden opgelegd om de karakteristieke beleving van de wijk te behouden. Daarmee is er sprake van ongelijke behandeling en zou met dit voorstel ook de beperkende voorwaarden voor de overige aanwonenden aan de Langewijk moeten worden opgeheven.

Optimalisatie van het plan

Er zijn echter verschillende manieren om zowel de bouw van twee nieuwe woningen te behouden als ook de kenmerkende structuur en bewoning van de Langewijk. Er zijn zelfs meerdere opties. Waarbij alle opties gemeen hebben dat er op de betreffende locatie zelf geen 2 maar 1 woning terug komt en bij voorkeur op een wijze dat er een directe link met de herbouw van de schuur op nummer 9 behouden blijft. En de tweede zou woning elders in de wijk mogelijk zijn of op oorspronkelijke locatie aan de Poolswijk of in Norg.

Opties

1 herstel van oorspronkelijke opzet van nummer 9

De schuur aan Langewijk 9 is gesloopt. Deze schuur heeft een direct link met het agrarisch gebruik en uitstraling van nummer 9. De connectie met de oorspronkelijke opzet van nummer 9 voor de nieuwe woning zou kunnen worden behouden door de nieuw te bouwen woning zo dicht mogelijk richting oorspronkelijke locatie te plaatsten. Daarmee herstel je het oorspronkelijk karakter. Zeker als het ontwerp bijvoorbeeld een zgn. schuurwoning zou zijn de connectie met oorspronkelijke situatie compleet. Een degelijke ontwerp is een bewezen concept welke direct ook voldoet aan de gedachte van energie neutrale woning. Hierbij benadruk en behoud je het open en landelijk karakter van de wijk.

Op deze wijze heb je zowel een toevoeging van een woning als ook behoud van karakterkenmerken; open landschap, behoud landschappelijke kwaliteit en verspreide bebouwing. Ook is het een rechtvaardiging voor herbouw van de schuur in de vorm van een woning op deze locatie omdat de schuur altijd al onderdeel was van nummer 9. Voor de herbouw van het andere oppervlak zijn er meerdere opties, zowel aan de Langewijk als elders. De opties voor de tweede woning staan hieronder.

2a herbouw Langewijk vanuit historisch herstel

Zoals bekend stond er aan begin van de Langewijk een kleine boerderij. Deze is afgebroken en omgezet in agrarisch land. Vanuit historisch besef zou herbouw op deze locatie logisch zijn. Daarmee wordt de huidige structuur van de Langewijk in stand gehouden; open en verspreide bebouwing. En herstel je de historie van de wijk.

2b elders in de lint

Aan de Langewijk is deels sprake van lintbebouwing. Daarnaast, maar niet in combinatie met, staan vrij gesitueerde woningen inclusief aparte toegangsweg. Meest logisch is om op tussenliggende stukken een perceel toe te voegen waarmee de lintbebouwing op dat deel wordt versterkt. Er zijn diverse locaties waarbij ruimte is om zowel de lint behouden als de het open karakter van de omliggende woningen met eigen toegangsweg te behouden. En daarmee aan te sluiten op huidige opzet en karakter van de wijk.

2c in bebouwde kom

Vóór de Langewijk ligt een woonwijk. Hier zijn een aantal locaties waar ruimte is voor één of meerdere woningen. De nieuwe woning zal dan onderdeel worden van de bestaande woonwijk. Daarmee benadruk je zowel de huidige woonwijk en bebouwde kom als het karakter van de Langewijk. Er ontstaat daarmee een nog duidelijker overgang van bebouwde kom naar de open structuur van de Langewijk.

2d op de andere oorspronkelijke locaties

De Poolswijk is een relatief onbebouwde wijk. Herbouw aan de Poolswijk zou geen enkel effect hebben op de beleving van deze wijk. Zeker niet als het een vervanging is van gesloopte bebouwing betreft. Gezien de enorm beschikbare oppervlakken zou het logischer zijn om daar 1 of zelfs twee woningen toe te voegen. Deze optie is ook besproken toen de gemeente woningen aan de Langewijk opkocht om ruimte te maken voor een industriepark. Er is toen overleg geweest om het oppervlak aan de Langewijk om te ruilen voor oppervlak aan de Poolswijk. De Gemeente besloot echter de koop ongedaan te maken waarmee ook de ruil niet meer nodig was. Wel werd toen de bouw aan de Poolswijk besproken ter vervanging van een woning aan de Langewijk. De opties bestaat er dus nog steeds

Door te bouwen op de locaties van de Poolswijk herstel je de oorspronkelijk uitstraling van deze wijk. In het plan is onvoldoende onderbouwing te vinden waarom herbouw op deze oorspronkelijke locaties niet mogelijk of wenselijk zou zijn. Want herbouw op de oorspronkelijke locatie lijkt het meest logisch omdat je daarmee ook geen agrarische bestemming elders hoeft in te zetten.

Samengevat

Het plan van herbouw van de gesloopte bebouwing is logisch en verdedigbaar. Echter huidig plan staat haaks staat op karakter van de wijk; open landschap, verspreide bebouwing. Er zijn echter vele opties om zowel herbouw in of nabij de Langewijk te laten plaats vinden en tevens de structuur en historie te behouden. Met het huidig voorstel hef je het karakteristieke van de wijk op en in dat geval zou de gemeente ook de andere bewoners in de wijk moeten ontheffen van voorwaarden tot behoud van karakter en historie.

24 januari 2022



[Redacted]

GEMEENTE NOORDENVELD

DATUM ONTVANGST:

25 JAN. 2022

ZAAKNR:

Datum 24-01-2022

Aan: Gemeente Noordenveld

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Langewijk naast 9 te Nieuwroden.

Geachte heer/mevrouw,

Middels deze zienswijze wil ik u mededelen dat ik bezwaar maak tegen het voorgenomen ontwerp bestemmingsplan Langewijk naast 9 te Nieuw Roden.

Het plan behelst de bouw van 2 woningen in het buitengebied. Deze woningbouw zou mogelijk zijn in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Dee woningen zullen [Redacted] worden gebouwd. Weliswaar op enige afstand maar wel zal mijn uitzicht op het buitengebied voorgoed veranderen. Er zal een toename zijn van geluid en licht. Ik ervaar dat mijn woongenot aanmerkelijk gaat verminderen en ik verwacht dat dit ook de waarde van mijn woning aanmerkelijk zal verlagen. Tot slot wil ik u erop attenderen dat het huidige buitengebied een rustige leefruimte biedt aan reeën en wilde fazanten. De start van het bouwen van woningen in dit gebied is een ongewenste opmaat naar cultivering van deze waardevolle leefomgeving.

In het POP II, 4.3.1. **Wonen in het buitengebied** staat letterlijk dat na sloop van bebouwing in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling de mogelijkheid ontstaat voor de bouw van een woonhuis op dezelfde locatie of binnen een dorpsuitbreiding. Ik wijs u erop dat naar mijn mening aan beide voorwaarden niet voldaan wordt.

Daarom vraag ik u ook met klem af te zien van dit ontwerp bestemmingsplan.

Met groet,

[Redacted]

24-01-2022

[Redacted Signature]

