



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.4/18052022
Zaaknummer: 69205

Roden, 14 april 2022

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Langewijk naast 9

Programma:

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:

Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld:

8.1 Ruimtelijke Ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Henk Kusters

In behandeling bij:

Yannick van den Berg

Gevraagd besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Langewijk naast 9' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Kern van het gevraagde besluit

Opzet van het plan

Het nieuwe plan omvat de realisatie 2 nieuwe (compensatie)woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Het huidige bestemmingsplan Buitengebied biedt weliswaar de mogelijkheid om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 ruimte-voor-ruimte woning. Het huidige provinciale beleid maakt echter zelfs de bouw van 2 compensatiewoningen mogelijk bij de sloop van minimaal 2.000 m² landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Om die reden wordt dan ook geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld (postzegelplan).

Het nu voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de provinciale-ruimte-voor ruimte regeling aangezien:

- De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen reeds op 2 juni 2010 aanwezig waren;
- Er wordt meer dan 2.000 m² landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, waardoor 2 compensatiewoningen mogelijk zijn;
- Er worden slooptmeters van verschillende locaties samengevoegd, hetgeen mogelijk is op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling;
- Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de compensatiewoningen;
- De beoogde bouwlocatie van de compensatiewoningen ligt niet in een beekdal en/of bergingsgebied, of in het Natuurnetwerk Nederland.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de beoogde woningen richt zich met name op de versterking van de parallelle ontginningsstructuur en het contrast tussen bebouwingsclusters en het open landschap.

De huidige beplanting rondom de percelen blijft behouden. Door ter hoogte van de bouwkavels de elzensingel te versterken langs de Langewijk wordt het kenmerkende ontginningspatroon zelfs versterkt.

Ook in noord-zuid richting worden om de erven bestaand/nieuw af te schermen elzensingels aangeplant aangevuld met eik, es, berk, lijsterbes, kastanje en onderbeplanting. De woonpercelen worden daarmee volledig 'groen' ingekaderd.

Met de realisatie van twee bouwkvavels wordt een langgerekte perceel dus opgedeeld in 'kamers'. De nieuwe kvavels hebben een vergelijkbare kvaveltgrootte als andere percelen in de hoogveenontginning van Oost-Indië. De omvang is respectievelijk 3.200 m² en 3.785 m² met elk een bouwvlak van 300m². Door de ruime opzet en groene inpassing van de erven past de nieuwbouw in de landelijke omgeving.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt deze ruimte-voor-ruimte ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk, door:

- De thans agrarische gronden ten oosten van Langewijk 9 te wijzigen naar 'Wonen'. Binnen deze bestemming wordt de locatie van de woningen vastgelegd door midden van een bouwvlak. De woning (hoofdgebouw) dient daarbinnen te worden gebouwd. Eventuele bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- Ter plaatse van de slooplocaties worden de bebouwingsmogelijkheden wegbestemd door aldaar de bestemming 'Agrarisch' toe te kennen (zonder bouwvlak).

Het bijgevoegde bestemmingsplan (toelichting) onderbouwt vervolgens dat deze nieuwe situatie passend is binnen het bestaande ruimtelijke (planologische) beleid en dat er geen onevenredige milieuhygiënische belemmeringen gelden. Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt dat de bouwlocatie geschikt is voor het gebruik 'wonen'. Ook worden de slooplocaties schoon achtergelaten. De slooplocaties kenden namelijk (deels) asbestdakbedekking. Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat aanwezigheid van asbest geen beperkingen oplevert voor het toekomstig agrarisch gebruik van de slooplocaties.

In het kader van het vooroverleg zijn de plannen voorgelegd aan waterschap en provincie. Hieruit volgden geen belemmeringen voor de beoogde plannen.

In het kader van de planvorming is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer(s).

Zienswijzentermijn

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn gevoegd als bijlage bij dit voorstel. In de Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van gemeentelijke reactie voorzien.

Uit de nota zienswijzen komt naar voren dat de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijzigingen.

Artikelen 10.1, 10.2, 10.3 en 10.4 van de planregels worden geschrapt.

Door vernummering verandert artikel 10.5 van de planregels (parkeren) in artikel 10.1.

Er wordt een nieuw artikel toegevoegd, artikel 4.6 (voorwaardelijke verplichting sloop bedrijfsgebouwen):

"Gronden met de bestemming 'Wonen' mogen pas in gebruik worden genomen ten behoeve van wonen als bedoeld in artikel 4.1 onder a, als is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen op de kaart die als bijlage 5 bij de planregels is gevoegd zijn gesloopt."

Aan de bijlagen bij de planregels wordt toegevoegd: Bijlage 5 (locaties te slopen bedrijfsgebouwen)

Inclusie (iedereen doet mee)

Dit onderwerp speelt geen rol bij dit bestemmingsplan

Duurzaamheid

De beoogde woningen worden volledig gasloos gerealiseerd. Daarnaast is / wordt ter plaatse van de slooplocaties asbest dakbedekking verwijderd. Het verwijderen van asbest uit de menselijke leefomgeving is ook als duurzaam aan te merken.

Participatie:

Omwonenden zijn geïnformeerd over de geplande ontwikkelingen. Toch zijn er zienswijzen binnen gekomen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Op deze manier hebben omwonenden nogmaals geparticipeerd en is tot een beter bestemmingsplan gekomen.

**Financiën:**

Kosten voor de het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst getekend.

Tijdpad

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, moet de bekendmaking binnen twee weken na vaststelling plaatsvinden. Het plan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Nadere onderbouwing

N.v.t.

Ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan regels
2. Bestemmingsplan toelichting
3. Verbeelding Langewijk naast 9
4. Verbeelding Noordseveldweg 4 te Norg
5. Verbeelding Poolswijk 12 te Nieuw Roden
6. Verbeelding Poolswijk 15 te Nieuw Roden
7. Bijlage bij de regels
8. Bijlage bij de toelichting
9. Zienswijze 1 geanonimiseerd
10. Zienswijze 2 geanonimiseerd
11. Zienswijze 3 geanonimiseerd
12. Zienswijzenota
13. Vertrouwelijke zienswijze 1
14. Vertrouwelijke zienswijze 2
15. Vertrouwelijke zienswijze 3

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Greta Hoving, loco-secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No: 5.4/18052022

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Langewijk naast 9

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 19 april 2022;

gelet op de bepalingen van de De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan 'Langewijk naast 9' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 18 mei 2022

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter

