



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 6.1/07072021

Zaaknummer: 1047552

Roden, 8 juni 2021

Onderwerp

Bestemmingsplan Langewijk 6 te Nieuw - Roden

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel

1. het bestemmingsplan Langewijk 6 te Nieuw – Roden (gewijzigd) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aan de Langewijk 6 te Nieuw – Roden, gelegen in het buitengebied tussen Nieuw – Roden en Nietap, is in de huidige situatie sprake van een verouderde woonboerderij. In de huidige situatie staat de woonboerderij op slechts enkele meters van de weg. De woonboerderij verkeert al enige tijd in slechte staat.

De eigenaren hebben enige tijd geleden het idee opgevat de bestaande woonboerderij te slopen en te herbouwen. De eigenaren hebben met bouwkundig onderzoek kunnen aantonen dat de staat van de huidige woonboerderij dusdanig slecht is dat volledige sloop en herbouw noodzakelijk is. Hierbij wil men de woning ook op een grotere afstand van de weg herbouwen. De huidige ligging, op zeer korte afstand van de weg, is immers niet meer van deze tijd. Met name wordt in een woning zo dicht op de weg (60km/uur) geluidhinder van wegverkeer ervaren.

Om deze plannen mogelijk te maken is een herziening van het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' nodig. Op de gronden ten zuiden van de huidige woonboerderij geldt namelijk de bestemming 'Agrarisch', welke geen woonbebouwing toelaat.

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen worden door de initiatiefnemer worden gedragen. In het kader van het kostenverhaal is een planschadeovereenkomst gesloten.

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsbeslissing genomen: gezien het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu behoeft voor dit plan geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Opzet van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw (verplaatsing) van 1 woonboerderij mogelijk. Het bestemmingsplan ziet daarbij toe op twee belangrijke elementen:

- Het 'wegbestemmen' van de huidige woonbestemming direct aan de straatzijde (huidige woonboerderij). Ter plaatse van de nu nog aanwezige, verouderde woonboerderij, mag daarom op basis van het nieuwe bestemmingsplan geen woning meer worden gerealiseerd. Aan de straatzijde wordt de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch'. Deze

bestemming wordt daarmee identiek aan de bestemming van omliggende agrarische gronden;

- De bestemming ter plaatse van de beoogde nieuwe woonboerderij wijzigen naar 'Wonen Boerderij'. Binnen deze bestemming wordt een woonboerderij mogelijk gemaakt van dezelfde omvang als de huidige woonboerderij.

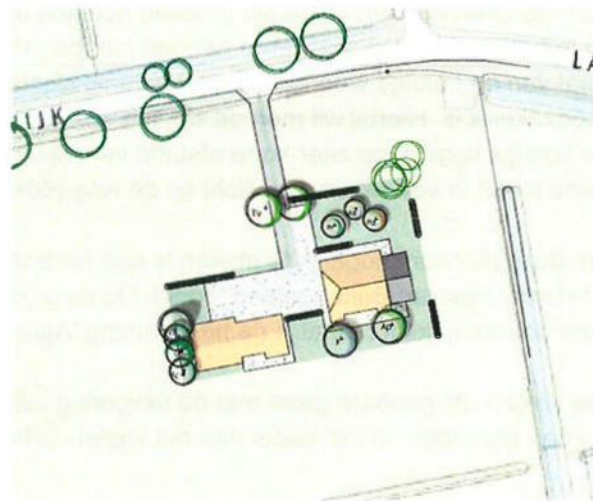
Door deze planologische wijziging wordt de woonbestemming in feite verplaatst naar het zuiden. Hierdoor blijft op dit adres maximaal 1 wooneenheid met bijgebouwen mogelijk. Het aantal woningen in het buitengebied neemt dus niet toe. De woning is toegestaan binnen het (nieuwe) bouwvlak, bijgebouwen mogen worden gerealiseerd op het bijbehorend erf.

Binnen de bestemming 'Wonen – Boerderij' is tevens een specifieke bouwaanduiding 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen (sba – vv). Hiermee wordt geregeld dat het alleen gebouwd mag worden voor zover wordt voldaan aan het bij het bestemmingsplan gevoegde erfinrichtingsplan. Een uitsnede van de verbeelding (plankaart) en erfinrichtingsplan is hieronder weergegeven.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Deze dubbelbestemming wordt opgenomen om eventueel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond te beschermen. Dit heeft mede tot gevolg dat bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² archeologisch onderzoek nodig is. Het huidige plan blijft ruimschoots onder deze grenswaarde.



Weergave Verbeelding Langewijk 6



Weergave landschappelijke inpassing

In de bestemmingsplantoelichting is aangetoond en onderbouwd dat het beoogde plan voldoet aan relevante ruimtelijke beleid en relevante wet- en regelgeving. Bovenal voldoet het plan aan de beginselen van 'goede ruimtelijke ordening'.

Maatschappelijk draagvlak

Op 15 maart 2021 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 24 maart 2021 tot en met 5 mei 2021 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.



Gewijzigde vaststelling

Zoals is aangegeven zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel behoeft er een (kleine) ambtshalve wijziging te worden doorgevoerd. Gedurende de inzagetermijn is gebleken dat er sprake is van een kleine onvolkomenheid in de planregels:

- De maximale goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 3,5 meter bedragen. Dit is verwoord in artikel 4.2.1. sub h. van de planregels
h. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- Uit het plan blijkt dat het beoogde hoofdgebouw ook 'wolfseinden' bevat. De dakrand ter plaatse van zo'n wolfseind is in juridische zin ook aan te merken als goot;
- Ter plaatse van deze wolfseinden is de goothoogte hoger van 3,5 meter.

Het bestemmingsplan heeft echter zeker niet tot doel het bouwplan voor wat betreft de hoogte van de wolfseinden te beperken. Integendeel; Het bestemmingsplan is juist bedoeld voor dit bouwplan. Om die reden wordt voorgesteld deze kleine omissie in het ontwerpbestemmingsplan recht te zetten. Het voorstel is om de planregels in artikel 4.2.1. sub h. als volgt de te wijzigen (vetgedrukte tekst betreft de aanvulling / wijziging):

h. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m (uitgezonderd ter plaatse van wolfseinden), respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan met inachtneming van deze aanvulling gewijzigd vast te stellen.

Exploitatieplan / kosten

De wet stelt in het kader van een bestemmingsplanherziening een exploitatieplan verplicht, *tenzij* de kosten anderszins verzekerd zijn. De gemeentelijke kosten worden verhaald met de leges. Ook is er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten die bepaalt dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

Ter inzage te brengen stukken

- bestemmingsplan Langewijk 6 Nieuw - Roden, (NL.IMRO.1699.2021BP090-vg01);
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur – secretaris

Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is niet besproken in een oordeelsvormende vergadering.

J. ten Hoor, voorzitter

H. Huttinga, griffier

No: 6.1/07072021

Onderwerp: Bestemmingsplan Langewijk 6 Nieuw – Roden

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 15 juni 2021;

gelet op de bepalingen van de ,

BESLUIT

Voorstel

1. het bestemmingsplan Langewijk 6 te Nieuw – Roden (gewijzigd) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 7 juli 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

K. Smid, voorzitter



H. Huttinga, griffier

