GEMEENTE **NOORDENVELD**

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 8185

Roden, 29 augustus 2021

Onderwerp
Bestemmingsplan "Revitalisering Baggelveld 9 & Woonkavel Schapenweg"

Programma:
Samen ontwikkelen

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

Taakveld:
8.1 Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid
Wethouder Henk Kosters

In behandeling bij:
Jan Houwen

Gevraagd besluit:
1. In te stemmen met de zienswijzennota behorend bij het bestemmingsplan "Revitalisering Baggelveld 9 en woonkavel Schapenweg";
2. Het bestemmingsplan "Revitalisering Baggelveld 9 en woonkavel Schapenweg" (NL.IMRO.1699.2021BP084-vg01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Kern van het gevraagde besluit
Op 17 juni 2021 hebben burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan "Baggelveld 9 & Revitalisering woonkavel Schapenweg" voor een ieder ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan beoogt de revitalisering van het perceel Baggelveld 9, het realiseren van een ommetje en de bouw van een nieuwe woning aan de Schapenweg 20 te Nietap juridisch en planologisch mogelijk te maken. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid en voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het landschapsplan op één onderdeel aan te passen. Ook geeft een zienswijze aanleiding om de toelichting te verduidelijken. Gezien de voorgestelde wijzigingen stellen we de raad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inclusie (iedereen doet mee)
In het plan wordt geen openbaar gebied ingericht. Het ommetje betreft een recreatief, openbaar toegankelijk wandelpad dat als gemaaid gras-pad wordt uitgevoerd. Hierdoor zal het pad voor enkelen beperkt of niet toegankelijk zijn. De rest van het gebied blijft toegankelijk zoals dat nu is.

Duurzaamheid
In de voorgenomen ontwikkeling is sprake van nieuwbouw. Hiervoor gelden de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit, ook wat betreft isolatie- en duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast geldt nu de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET), die de basis vormt voor het verbod op aardgas in nieuwbouw. Hiermee is de gasaansluitplicht voor kleingebruikers bij nieuwbouw, bij bouwaanvragen na 1 juli 2018 geschrapt. Voor het revitaliseren van de bestaande bouw zijn dezelfde eisen van toepassing.

Participatie:
Het bestemmingplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure doorlopen. Zo is er vooroverleg gevoerd met de provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest. Zowel de provincie als het

waterschap kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan deels naar aanleiding van gesprekken tussen initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen. Los van de wettelijke procedure heeft de initiatiefnemer aangegeven de omgeving blijvend op de hoogte te houden over de voorgenomen bouwplannen.

Financiën:
Artikel 6.12, lid 1,Wro stelt een exploitatieplan verplicht voor gronden waarop een bij amvb aangewezen bouwplan is voorgenomen. Art. 6.12, lid 2, Wro geeft de raad de bevoegdheid om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in (o.a.) bij amvb aangewezen gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten voor het mogelijk maken van de ontwikkeling.

Tijdpad
Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld ontstaat de juridische en planologische basis voor het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen. Zodra het vastgestelde plan door de publicatie ervan in werking treedt zal de initiatiefnemer de vergunningen gaan aanvragen.

Nadere onderbouwing
- Het bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijke beleid
In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan is overtuigend beschreven dat de revitalisering van het Baggelveld 9, het beoogde ommetje, de nieuwe woning aan de Schapenweg 20 en de bijbehorende landschappelijke inpassing passen binnen het relevante ruimtelijke beleid. Het terugbouwen van de oude keuterij (met behoud van de karakteristieken), de sloop van ontsierende bebouwing, de realisatie van een ommetje dat aansluit op bestaande wandelroutes op het landgoed en de landschapsplannen voegen extra ruimtelijke kwaliteit toe die de bouw van een extra woning aan de Schapenweg 20 rechtvaardigen. De beoogde inrichting is in overeenstemming met het gemeentelijk landschapsbeleidsplan, ruimtelijk kader Terheijl en de Noordenveldse Kwaliteitsgids. Voor de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassingen worden overigens afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer.

- Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening
In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan is onderbouwd dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het plan is overeenstemming met de relevante wet- en regelgeving en levert geen (onevenredige) aantasting op van belangrijke natuurlijke, archeologische en cultuurhistorische waarden

- De vooroverleg partners konden zich vinden in het voorontwerpbestemmingsplan en de opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
Het waterschap, de provincie en de buurgemeente Westerkwartier hebben kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan. Ze hebben allen aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan en enkele meedenk-opmerkingen meegegeven. Het ging daarbij om het benoemen van de Noordenveldse Kwaliteitsgids en afstand tot de dichtstbijzijnde geitenhouderij in de gemeente Westerkwartier. Naar aanleiding van deze opmerkingen is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd hoe het plan rekening houdt met de principes uit de Noordenveldse Kwaliteitsgids en is ten aanzien van de geitenhouderij onderbouwd dat wordt voldaan aan de adviesafstand van de GGD.

- De ingediende zienswijzen geven aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.
De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de nieuwe woning aan de Schapenweg en het ommetje. De indieners van de zienswijzen hebben zorgen over de rust en privacy, vragen zich af of de nieuwe woning wel een goede toevoeging is op het landgoed en hebben opmerkingen over de landschappelijke inpassing. In de bijgevoegde nota zijn de zienswijzen beantwoord. Er is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige inbreuk doet op de waarden van het gebied of belangen van omwonenden . Er bestaat in Nederland geen recht op vrij uitzicht of garantie op de bestaande situatie. Als indieners menen dat de waarde van hun bezittingen is afgenomen, kan uiteraard een verzoek tot planschade worden ingediend. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het landschapsplan op één onderdeel aan te passen en de toelichting te verduidelijken en actualiseren.

GEMEENTE **NOORDENVELD**

Ter inzage liggende stukken

1. Toelichting - vastgesteld bestemmingsplan
2. Toelichting - bijlage 1 – bodemonderzoek
3. Toelichting - bijlage 2 - ecologisch onderzoek
4. Toelichting - bijlage 3 - nader ecologisch onderzoek
5. Toelichting - bijlage 4 - akoestisch onderzoek verkeerslawaai
6. Toelichting - bijlage 5 - watertoets Noorderzijlvest
7. Regels - vastgesteld bestemmingsplan
8. Regels - bijlage 1 landschappelijke inpassing Baggelveld
9. Regels - bijlage 2 landschappelijke inpassing Schapenweg
10. Verbeelding
11. Zienswijzennota
12. VERTROUWELIJK – Indieners van zienswijzen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Klaas Smid, burgemeester Marinus van der Wal, directeur – secretaris

GEMEENTE **NOORDENVELD**

No:
Onderwerp: Bestemmingsplan "Revitalisering Baggelveld 9 & Woonkavel Schapenweg"

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 12 oktober 2021;

gelet op de bepalingen van de Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T

1. In te stemmen met de zienswijzennota behorend bij het bestemmingsplan "Revitalisering Baggelveld 9 en woonkavel Schapenweg";
2. Het bestemmingsplan "Revitalisering Baggelveld 9 en woonkavel Schapenweg" (NL.IMRO.1699.2021BP084-vg01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Roden, 24 november 2021

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter