GEMEENTE NOORDENVELD

Paraaf secretaris	

ADVIES VAN

Datum	17 maart 2021
Afdeling	Ontwikkeling en Strategie
Opsteller	Wiebe Smid
Telefoon	358
Zaaknummer	679903

ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

ONDERWERP

Realiseren woningen Melkweg 13 Alteveer (PWA Hoeve)

VOORSTEL

☐ A ☑ B ☐ M

EERDERE BESLUITVORMING

-

OPENBAAR

☑ ja ☐ actief ☑ passief
☐ nee
☐ ja/nee

INFORMEREN BETROKKENEN

☑ ja ☐ nee

BIJLAGEN

1. Luchtfoto locatie;
2. Landschappelijke/stedenbouwkundige hoofdopzet.

/ **INFORMATIE RAAD ACTIEF**

☐ ja ☑ nee

/ **OR**

☐ ja ☑ nee

VOORGESTELD BESLUIT

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 7 woningen aan de Melkweg 13 te Alteveer, volgens bijgevoegde landschappelijke / stedenbouwkundige hoofdopzet;
2. Dit onder voorwaarde dat het plan op basis van overleg met de omgeving (participatie) en overleg met de provincie verder wordt uitgewerkt;
3. Vervolgens voor de plannen een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

MIDDELENINZET

Investering	€ 0,00
Jaarlast	€ 0,00
Dekking	0,00

BEHANDELING IN

Vergadering B&W d.d.	23 maart 2021
Raadscommissie d.d.	
Raad d.d.	

BESLUIT B&W

Besluit d.d.:

PARAFEN B&W

	Conform	Bespreken
Burgemeester		
H. Kosters		
A. Wekema		
J. Westendorp		
K. Ipema		

OVERWEGINGEN

Inleiding

Op de locatie Melkweg 13 te Alteveer is sinds enkele decennia sprake van een maatschappelijke functie en maatschappelijke bestemming. De locatie is in de gemeente beter bekend als de Prins Willem Alexanderhoeve. Tot voor kort is op deze locatie Stichting Plekzat actief geweest. Op deze locatie werden door Stichting Plekzat kinderen met gedragsproblematiek opgevangen (groepsaccommodatie). In 2020 is Stichting Plekzat verhuisd naar een locatie in Tolbert.

Daarnaast heeft enige jaren geleden een kleine school (BBS De Verwondering) zijn intrek genomen in de bebouwing. Op dit moment wordt door BBS De Verwondering lesgegeven aan circa 20 kinderen.

Gezien de leeftijd van de bebouwing zijn de eigenaren van de locatie Melkweg 13 te Alteveer zich gaan oriënteren op de toekomst. Een nieuwe invulling met een bedrijfsmatige / maatschappelijke functie lijkt gezien de leeftijd en staat van de bebouwing niet meer reëel. Daarnaast is de ontsluiting van de locatie een beperking voor bedrijfsmatige invulling. De (smalle) wegenstructuur lijkt bij voorbaat niet geschikt voor een (maatschappelijke) functie met (flinke) verkeersaantrekkende werking.

Vanuit dat oogpunt hebben de eigenaren het idee opgevat om de huidige locatie van de PWA hoeve te transformeren naar een ruim opgezet woongebied(je) met 7 vrijstaande woningen. De fraaie ligging van de locatie, direct ten zuiden van het Mensingebos maakt de locatie geschikt voor zogeheten ‘excellent wonen’.

Is deze transformatie mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan?

Ter plaatse van de Melkweg 13 te Alteveer geldt het bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld door de gemeenteraad in 2013. Op basis van het bestemmingsplan hebben de gronden behorende bij Melkweg 13 hoofdzakelijk de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ (bruin in navolgende figuur). Binnen deze bestemming geldt een bouwvlak rondom huidige bebouwing. Voor de gehele maatschappelijke bestemming geldt eveneens een functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – groepsaccommodatie’.

Het westelijk deel van de planlocatie kent de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’ (lichtgroen in navolgende figuur) en een dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’, Voor de gehele planlocatie geldt tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’.

Voor zowel de bestemming ‘Maatschappelijk’ als ‘Agrarisch met waarden’ geldt dat het oprichten van (reguliere) woningen niet is toegestaan. Daarnaast geldt op basis van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ een vergunnings- en onderzoeksplicht voor graafwerkzaamheden met een grotere omvang dan 1000 m2. Met de realisatie van nieuwe woningen (en aanleg groen) wordt deze grens overschreden.

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), bestemd voor behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de essen.

Het beoogde woningbouwplan past dus niet binnen de kaders van huidige bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken zal het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Melkweg 13 moeten worden herzien (postzegelbestemmingsplan).



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (rood = contour planlocatie)

Opzet van het plan

Ten behoeve van de plannen hebben de initiatiefnemer en diens adviseurs overleg gevoerd met de gemeente Noordenveld. Hierbij zijn de volgende vertrekpunten meegegeven:

1. De sloop van de huidige bebouwing, met maatschappelijke functie, is ruimtelijk gezien wenselijk. De huidige bebouwing is qua omvang en uitstraling namelijk niet passend in het kleinschalige landschap nabij Alteveer. De volledige sloop van de huidige bebouwing is daarmee een belangrijke winst voor de landschappelijke omgeving. Slopen van de huidige bebouwing is dan ook een voorwaarde voor de ontwikkeling;

2. Het beoogde woningbouwplan en daarmee samenhangende landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing moet een adequate meerwaarde opleveren voor het landschap en de stedenbouw. Concreet betekent dit met name het terugbrengen en herstellen van cultuurhistorische (en landschappelijke waardevolle) groenstructuren binnen de planlocatie;

3. Het buurschap Alteveer kenmerkt zich door min of meer verspreid liggende vrijstaande woonbebouwing, waarbij op enkele plekken een samenklontering van enkele woningen plaatsvindt. Deze verspreide opzet dient te worden voortgezet in het beoogde plan;

4. De ontsluiting van de locatie is een aandachtspunt. Ontsluiting van de woningen dient hoofdzakelijk te geschieden via de (verharde) Melkweg aan de noordzijde. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de onverharde Stuwweg. Ontsluiting van woonpercelen via deze onverharde weg moet beperkt blijven.

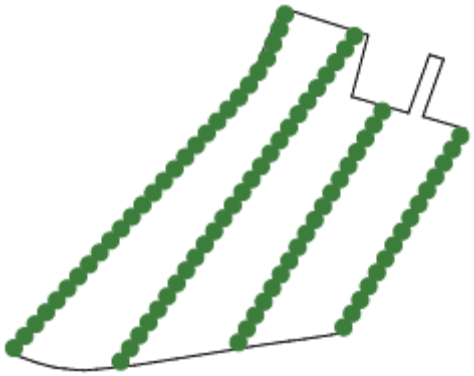
Het beoogde plan

Als bijlage bij dit collegebesluit is een luchtfoto van de planlocatie en de beoogde planopzet weergegeven. Hieronder volgt een toelichting daarop. Dit plan houdt op de volgende wijze rekening met de hierboven genoemde vetrekpunten:

1. De huidige bebouwing, met maatschappelijke functie, wordt in zijn geheel gesloopt. Het wegnemen van de massale, niet bij het landelijk gebied passende, bebouwing is een landschappelijke / ruimtelijke ‘plus’;

2. In de planopzet wordt een meerwaarde gecreëerd voor het landschap. Ter plaatse van de huidige maatschappelijke bebouwing zijn het historisch landschap en bijbehorende waardevolle

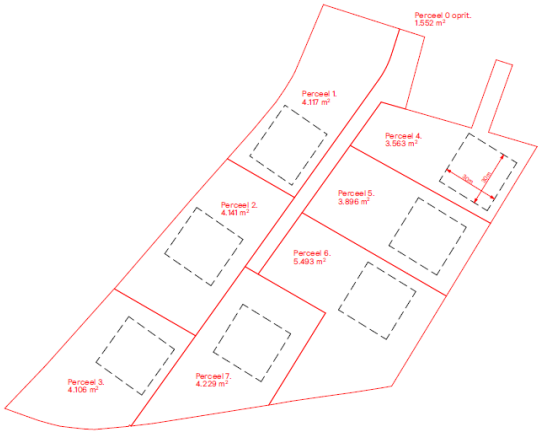
groenstructuren in het verleden verdwenen. Door een viertal historische (noordoost – zuidwest georiënteerde groenstructuren terug te brengen wordt een krachtige meerwaarde gegeven aan het gebied. Deze lijnvormige structuren vormen direct ook het kader voor de verkavelingsopzet.



Terug te brengen waardevolle (historische) groenstructuren

3. In de planopzet wordt nadrukkelijk gekozen voor een verspreide opzet. De woningen worden niet kavel-aan-kavel ingepast, maar in een verspreide planopzet met open tussenruimte tussen de woningen. De verspreide bebouwingsopzet is ook een kwaliteit die in de Noordenveldse Kwaliteitsgids is toegekend aan Alteveer.

   Uit te geven kavels variëren weliswaar van 3500 tot 6000 m2, maar slechts een beperkt deel daarvan zal worden bestemd voor woonbebouwing en bijbehorende tuin. Het deel waar woningen en tuin zullen worden gerealiseerd is in onderstaand figuur weergegeven met een zwarte stippellijn en hebben een formaat van circa 20 bij 30 meter. De tussenruimte tussen deze ‘woonkavels’ wordt weliswaar uitgegeven, maar deze gronden zullen vrij blijven van bebouwing en (sier)tuinen. Dit deel van de kavel zal agrarisch worden ingericht en daardoor ‘lucht scheppen’ tussen de woningen. Hiermee wordt een ‘open opzet’ gegarandeerd, die past bij het buitengebied en het buurtschap Alteveer.



Visualisatie verspreide kavelopzet

4. Voor wat betreft de ontsluiting worden bijna alle kavels ontsloten via een gezamenlijk pad naar de Melkweg (noordzijde). Slechts de meest zuidwestelijke woning wordt ontsloten op de onverharde Stuwweg. Het toevoegen van 1 ontsluiting op deze onverharde weg mag als acceptabel worden beschouwd en versterkt in zekere zin de landelijke situering van deze kavel.

De ontsluiting van de kavels op met name de Melkweg vormt verkeerskundig gezien een lichte verbetering ten opzichte van de referentiesituatie. De huidige bedrijfsmatige (maatschappelijke functie) gaat gepaard met een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen. Bij de transformatie naar een woonfunctie nemen de verkeerbewegingen in aantal af, wat positief is voor de plaatselijke verkeerssituatie.

Op basis van voorgaande kan worden gesteld dat bij het plan voor het realiseren van woningen aan de Melkweg 13 te Alteveer sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'. De huidige, niet langer passende, bebouwing en functie worden namelijk weggenomen ten gunste van een nieuw woongebiedje met een nadrukkelijk verspreidde en open planopzet. Daarnaast worden waardevolle groenstructuren teruggebracht en versterkt.

Maatschappelijk draagvlak
De locatie Melkweg 13 te Alteveer ligt in een buurtschap dat door de huidige bewoners als waardevolle woonomgeving wordt gezien. Bij het transformeren van deze locatie naar een woonfunctie is participatie van zeer groot belang. Voorjaar 2021 zullen de initiatiefnemers de omgeving informeren over en betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen (participatie).

Overleg provincie
Gezien de ligging van de locatie in het buitengebied van de gemeente Noordenveld is bij het doorlopen van vooroverleg met de Provincie Drenthe van belang. Het toevoegen van 7 woningen, zoals in het nu voorliggende plan wordt beoogd, is namelijk in basis niet conform het provinciaal beleid. Toch wordt de meerwaarde van het plan gezien als gevolg van het 'wegbestemmen' van de huidige maatschappelijke bestemming. Op dit moment vindt nog overleg met de provincie plaats over de uitwerking van de landschappelijke inpassing en het aantal woningen.

Vervolg
Tegen een principe-uitspraak van het college kunnen geen rechtsmiddelen worden aangewend. Dat is wel het geval op het moment dat een formeel plan ter inzage wordt gelegd. Voor de gewenste ontwikkeling zal namelijk een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Vaste onderdelen van de procedure zijn onder andere het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken. In deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. De gemeenteraad stelt binnen twaalf weken na ter inzage legging het bestemmingsplan vast.

Bij een bestemmingsplan als deze (in het buitengebied) zullen naast de landschappelijke / stedenbouwkundige inpassing ook de gebruikelijke onderzoeksaspecten, (o.a. ecologisch onderzoek, bodemonderzoek en archeologisch onderzoek) aan bod komen.

Kosten
De kosten van de planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt zowel voor de bestemmingsplanprocedure als de onderzoeken die daarvoor moeten worden uitgevoerd. Daarnaast zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer.

Voorstel
Gezien het voorgaande stel ik het college voor:
1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 7 woningen aan de Melkweg 13 te Alteveer, volgens bijgevoegde landschappelijke / stedenbouwkundige hoofdopzet;
2. Dit onder voorwaarde dat het plan op basis van overleg met de omgeving (participatie) en overleg met de provincie verder wordt uitgewerkt;
3. Vervolgens voor de plannen een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.