Besluitvorming Raad

Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Valderse III**
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-013649
Datum voorstel	12 mei 2024

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. Op de zienswijzen en voorgestelde wijzigingen besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen;
3. De analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan “Valderse III”, bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000584-0002 gewijzigd vaststellen zoals opgenomen in het raadsbesluit en de nota van zienswijzen;
4. Aan het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000584-0003 toekennen en digitaal en analoog beschikbaar stellen;
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Kosten, baten en dekking

Er is met de eigenaar/ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten ten behoeve van de planuitvoering en een exploitatiebijdrage ten gunste van de gemeente. Afzonderlijk is tussen de gemeente en de eigenaar/ontwikkelaar een koopovereenkomst aangegaan voor een toekomstige bouwkavel voor de realisatie van sociale huurwoningen. De gemeente zal de betreffende bouwkavel budgetneutraal doorleveren aan Actium. Een deel van het plangebied dat als openbare ruimte wordt aangewend, wordt na oplevering tegen een symbolisch bedrag overgenomen door de gemeente. Het gaat daarbij om wegen, groen en water.

De toekomstige kosten voor beheer die hiermee gemoeid gaan, zullen gedekt moeten worden vanuit het onderhoudsbudget van de diverse disciplines. Echter dienen deze onderhoudsbudgetten aangepast te worden op basis van de areaal-uitbreiding als gevolg van de overname van de openbare ruimte. Zodra hier meer zicht op is, qua kosten en timing zal hier extra budget voor aangevraagd worden door de diverse disciplines.

Inleiding

Er is een bestemmingsplan in procedure gebracht voor een woningbouwplan van 100 woningen in aansluiting op de bestaande wijk Valderse in Dwingeloo, Valderse III. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in de Nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Meewerken aan woningbouw.
Uitvoeren coalitieakkoord, woningbouwprogramma en Drentse woondeal.

Argumenten

Wij willen met dit plan bijdragen aan onze eigen programmering maar ook aan de landelijke woondeal uit 2022 met minimaal 13.864 nieuwe woningen in Drenthe waarvan 5.061 in Zuidwest-Drenthe.

Dwingeloo heeft aan deze zijde van het dorp groeipotentie. Zonder af te doen aan andere gebieden kan Dwingeloo wat betreft beschermingswaardige gebieden niet alle kanten op. Aan de ene kant ligt het beschermd dorpsgezicht aan de andere kant het beekdal. Aansluiting op de bestaande Valderse is in deze de meest logische keuze om samen met andere plannen in Dwingeloo in de woningbouwopgave in Dwingeloo als voorzieningendorp te kunnen voorzien.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een diversiteit aan woningbouw mogelijk. Over het woningbouwprogramma zijn vanuit het Woonplan en het addendum afspraken gemaakt. Deze zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst die afgesloten is tussen gemeente en eigenaar/ontwikkelaar. Het plan voorziet in sociale huur, betaalbaar en vrije koop. Aan de rand van de nieuwe wijk is gekozen voor boerenerven in Drentse stijl. Hiermee wordt een “zachtere” overgang bereikt tussen bebouwd en open gebied. De inpassing in zijn geheel wordt versterkt door een bestaande singel te verbreden en te versterken. Deze singel maakt deel uit van dit bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan geldt een Beeldkwaliteitsplan (BKP). Deze maakt juridisch onderdeel uit van het bestemmingsplan via de bestemmingsplanregels. Dit betekent dat het BKP niet afzonderlijk vastgesteld hoeft te worden. Bouwplannen moeten voldoen aan het BKP. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstandscommissie) toetst aanvragen aan dit BKP. Het BKP is vergelijkbaar met die van Kalterbroeken.

Het bestemmingsplan is in procedure gebracht. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn voorzien van een reactie in de bij dit voorstel en besluit tot vaststelling behorende Nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In de Nota van zienswijzen is ingegaan op de zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Kortheidshalve verwijzen wij voor de verdere motivatie van ons besluit naar het bestemmingsplan en de nota van zienswijzen met de daarbij behorende voorstellen tot aanpassing.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ter inzage gelegen. Daarom is het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Dit is geregeld in de Invoeringswet Omgevingswet. Wij komen tot de conclusie dat door dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening c.q. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de omgeving blijft sprake van een goed woon-en leefklimaat.

Kanttekeningen
Met de onderzoeken en aanpassingen van het bestemmingsplan concluderen wij dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening c.q. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is sprake van een goed woon-en leefklimaat.

Communicatie
Eigenaar en indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ligt vervolgens zes weken ter inzage. Binnen deze zes weken is beroep en eventueel voorlopige voorziening mogelijk bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwonersparticipatie
Hoe worden inwoners en andere belangstellenden betrokken in dit proces.
In 2022 heeft Dorpsbelangen Dwingeloo in samenspraak met de eigenaar van Valderse III een enquête gehouden voor dit plan. Op 13 april 2023 is een woonavond georganiseerd door DB Dwingeloo waar Valderse III ook onderdeel van uitmaakte. Op 17 januari 2024 heeft de eigenaar in samenwerking met de gemeente een inloopmiddag/avond gehouden over het plan. Door de eigenaar is een website gemaakt waar vragen gesteld kunnen worden en belangstelling kenbaar gemaakt kan worden.

Waarom vindt inwonersparticipatie op deze manier plaats
Bij een ruimtelijk initiatief wordt de omgeving betrokken.

Wat is het niveau van de participatie
Informeren, bewoners kunnen aandachtspunten meegeven, belangstelling kenbaar maken, men kan reageren op het bestemmingsplan.

Wanneer vindt participatie plaats
Voor en tijdens de procedure.

Bijdrage aan Global Goals (SDG)



Duurzame steden en gemeenschappen

Wijk wordt (aard)gasloos gebouwd.
Er is veel ruimte voor groen en water.



Leven op het land

Invulling geven aan woningbouwopgave.

Bijlage(n)

Bestemmingsplan (Openbaar)
Nota van zienswijzen (Openbaar)
Zienswijzen/geanonimiseerd (Openbaar)

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Valderse III
Openbaarheid	Openbaar
Zaaknummer	2024-013649
Datum voorstel college	21 mei 2024

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

BESLUIT

1. De zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. Op de zienswijzen en voorgestelde wijzigingen besluiten conform het bepaalde in de Nota van zienswijzen;
3. De analoge en digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan “Valderse III”, bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000584-0002 gewijzigd vaststellen conform het in de nota van zienswijzen opgenomen eindvoorstel tot aanpassingen:

Toelichting
Aanpassen op de onderdelen:
- 4.2. provinciaal beleid (in verband met inpassing van de wijk);
- Hoofdstuk 5: onderbouwing milieu-en omgevingsaspecten;
- 3.3: onderbouwing “Verkeer en parkeren”.

Regels

Artikel 1

Begrippen

Toegevoegd wordt:

1.32: geluidsgevoelige functie: een functie zoals opgenomen in De Wet geluidhinder (Wgh) voor de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen én geluidsgevoelige terreinen tegen het geluid van wegverkeer, spoorwegen en van industrieterreinen.
De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:
- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven

Artikel 3
Bij 3.1 wordt het volgende toegevoegd:

g. landschappelijke inpassing voor zover aangeduid “specifieke vorm van groen-voorwaardelijk verplichting inpassingsplan”.

i. geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswerende voorzieningen';

Bij 3.2.2 wordt het volgende toegevoegd:

b. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswerende voorzieningen' mag niet meer bedragen dan 2,5 m;

Bij artikel 3.5 wordt het volgende toegevoegd:

3.5.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden
Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm va groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één ha bedraagt;
c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
f. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;

Artikel 5

Artikel 5 wordt toegevoegd en luid als volgt:

Artikel 5 Tuin – 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor achtertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.
met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidde op 31 december 2023.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste aan de bestemming en de aangrenzende bestemming 'Woongebied' worden gebouwd.

5.2.1 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;

b. binnen de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Woongebied' mag de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m^2, mits het kavel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;

c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

f. de onder a tot en met h genoemde gebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. erf- en terreinafscheidingen die aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan. Uitsluitend natuurlijke erf- en terreinafscheidingen conform de criteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels zijn toegestaan.

b. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag maximaal 8 meter bedragen;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;

b. het gebruiken van bouwwerken voor geluidsgevoelige functies;

c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

    1. anders dan genoemd in Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven;

    2. anders dan een ambtelijke bedrijfsactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - bijzondere woonvorm';

    3. op een oppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen of meer bedraagt dan 50 m^2;

d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.

e. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

Algemene wijziging i.v.m. hernummering artikelen regels bestemmingsplan
Door het toevoegen van artikel 5 “Tuin-2” is de artikelnummering van het ontwerpbestemmingsplan met **1** opgeschoven. Dit is een algemene wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan**.**

<u>Artikel 13 Algemene gebruiksregels (was in het ontwerpbestemmingsplan artikel</u>
Artikel 12 wordt artikel 13 en wordt aangevuld met:

13.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 7.1 en 8.1 en 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 4 opgenomen landschappelijk inpassingsplan;

b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 7.1, 8.1 en 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden bebouwd en gebruikt onder de

voorwaarde dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in het in Bijlage 4 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

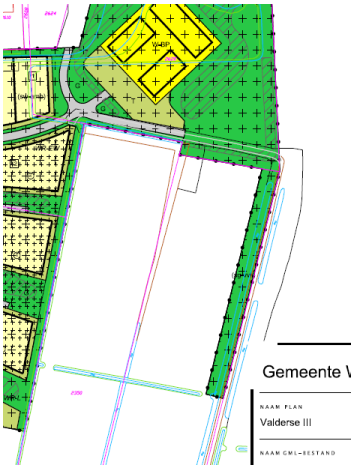
Verbeelding

I.
Landschappelijke inpassing

a. versterken singel
Was (ontwerp)



Wordt (vast te stellen)



b. inpassing zuidoostpunt
Was:



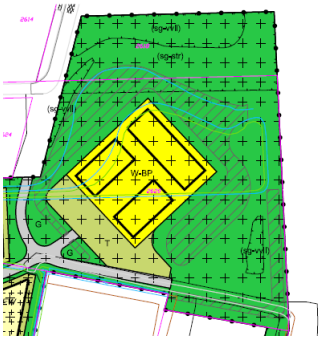
Wordt:



c. inpassing noordoost locatie
Was:



Wordt:



II.
Milieuafstand (tuin-2 zone en geluidwerende voorziening)
Was (ontwerp)



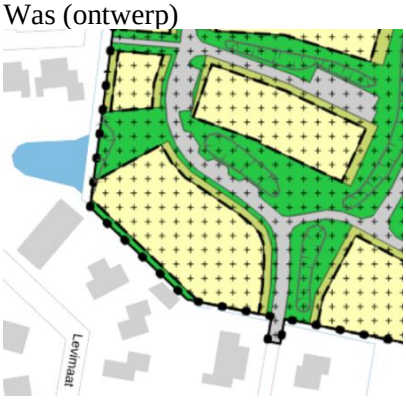
Wordt (vast te stellen)



III.

Zone nabij Levimaat

Was (ontwerp)



Wordt bij vaststelling:



IV.
Tuinen om boerenerven

Was (ontwerp)



Wordt (vast te stellen)



4. Aan het vastgestelde plan de planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000584-0003 toekennen en digitaal en analoog beschikbaar stellen;
5. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.
Datum: 18 juni 2024

Namens de gemeenteraad van Westerveld,

Griffier
R. Weernekers

Voorzitter
J. Spoelstra