

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:

Zaaknummer: 559517

Roden, 20 maart 2025

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Programma Terheijl, Baggelveld 6 te Nietap

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

Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Robert Meijer

In behandeling bij

Bert van de Vorstenbosch

Gevraagd besluit

1. De reacties op de zienswijzen vast te stellen zoals opgenomen in de nota Zienswijzen
 2. Het bestemmingsplan Programma Terheijl, Baggelveld 6 te Nietap (NL.IMRO.1699.2017BP074-vg01) gewijzigd vast te stellen
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Kern van het gevraagde besluit

Principebesluit college en anterieure overeenkomst

In 2017 heeft het college een principebesluit genomen om mee te werken aan het toevoegen van twee woonkavels aan Baggelveld 6 te Nietap. Dit in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling en het Ruimtelijk kader Terheijl. In 2022 is met de eigenaar van het perceel een anterieure overeenkomst gesloten waarin rechten en verplichtingen en de kostenverdeling ten aanzien van de ontwikkeling van het perceel zijn vastgelegd. De aanwezige agrarische functie ter plekke is inmiddels beëindigd en alle oude bedrijfsbebouwing is gesloopt. De bedrijfswoning is gehandhaafd en ingrijpend opgeknapt door de voormalige eigenaar van het perceel. De woning is inmiddels verkocht en in gebruik.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 oktober tot en met 29 november 2023. Het plan bevatte niet alleen de twee bouw kavels voor de nieuwe woningen, maar ook de functiewijziging naar wonen voor de oude bedrijfswoning. De participatie over het plan is toen door de eigenaar georganiseerd. In tegenstelling tot wat werd verwacht, zijn er door omwonenden een drietal zienswijzen ingediend op het ontwerpplan. Deze wijzen de bouw van de twee woningen af op grond van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Terheijl. Men vreest voor versterking van het landschap en het verdwijnen van de openheid van het eslandschap.

Compromis: één nieuwe woning

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn wij in gesprek gegaan met de indieners daarvan en de eigenaar. Gezien de overeenkomst die wij hebben gesloten met de eigenaar is het niet realistisch om te besluiten de bouw mogelijkheid voor de woningen te schrappen. Anderzijds willen wij tegemoet komen aan de ingebrachte bezwaren. Het resultaat is het volgende.

Er kan één nieuwe woning worden gebouwd op de plek van de oorspronkelijke twee woningen. Op de samengevoegde kavels kan een woning komen van maximaal 250m². Deze oppervlakte is ruimer dan die van de twee woningen in het ontwerpplan, die elk 150m² mochten meten (de standaardmaat die wij hanteren voor het buitengebied). Per saldo vinden wij evenwel dat hiermee winst behaald wordt in het behoud van openheid en is de versterking minder. Er is overeenstemming bereikt over de plek van de nieuwe woning (de aanwezige dobbe op het perceel wordt gespaard) en van de inrit voor de woning. Dit hebben wij vastgelegd in de regels van het plan. In de overeenkomst met de eigenaar hebben wij tevens vastgelegd dat hij meebetaalt aan de versterking van de laanstructuur en de openheid ter plekke. Dit wordt gerealiseerd door uitdunning van de huidige zeer dichte begroeiing langs het Baggelveld. Met de afdeling Beheer wordt gekeken of en hoe wij verbetering kunnen aanbrengen in de afwateringssituatie langs het Baggelveld, die soms tot wateroverlast leidt.

Wij stellen u voor in te stemmen met deze planwijziging.

Zienswijzennota

In de zienswijzennota, die wij bij dit voorstel hebben gevoegd, gaan wij meer uitgebreid in op de ingebrachte bezwaren. Wij stellen u voor in te stemmen met dit rapport.

Gewijzigde vaststelling onder oude wetgeving

Wij hebben de toelichting, regels en verbeelding van het plan aangepast naar aanleiding van opmerkingen in de ingebrachte zienswijzen en de overeenstemming die wij hebben bereikt met omwonenden en eigenaar. Daarmee kan het plan door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 oktober tot en met 29 november 2023, onder de toen nog van kracht zijnde Wet ruimtelijke ordening. Op 1 januari 2024 heeft de Omgevingswet die wet vervangen. De Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat in zo'n geval op de vaststelling van het plan het oude recht van toepassing blijft. Dit plan wordt dan ook vastgesteld op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Zodra het plan (na afloop van de beroepstermijn dan wel na afhandeling van een eventuele beroepsprocedure door de Raad van State) in werking

treedt, gaat het behoren tot het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Noordenveld.

Inclusie (iedereen doet mee)

nvt

Duurzaamheid

Zoals beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt zorgvuldig omgegaan met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. er zal gasloos worden gebouwd.

Participatie

Na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij uitvoerig overleg met omwonenden gevoerd met als resultaat de bovenomschreven planaanpassing.

Financiën

De kosten van het plan zijn voor rekening van de eigenaar van het perceel. Bij de gemeente zijn / worden er uitsluitend apparaatskosten gemaakt.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?

Nee

Vindt er een evaluatie plaats?

Nee

Tijdpad

Na de vaststelling in juni a.s. volgt een terinzagelegging van 6 weken van het vastgestelde plan in het kader van de beroepsprocedure. Het hangt er vanaf of er beroep wordt ingesteld hoe lang het nog gaat duren voordat het plan in werking treedt en er vergunning kan worden verleend voor het bouwen.

Nadere onderbouwing

Graag medewerking verlenen

Bijlage(n)

1. Zienswijzennota
2. Zienswijze 1 (geanonimiseerd)
3. Zienswijze 2 (geanonimiseerd)
4. Zienswijze 3 (geanonimiseerd)
5. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan
6. Regels vast te stellen bestemmingsplan
7. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan
 1. bijlagen bij de toelichting:
8. Bijlage stikstofonderzoek
9. Bijlage ecologische quickscan

10. Bijlage archeologisch onderzoek
11. Bijlage bodemonderzoek
12. Bijlage watertoets
2. bijlagen bij de regels:
13. Bijlage lijst van bedrijfstypen
14. Bijlage landschappelijke inpassing
15. Bijlage archeologische beleidsadvieskaart
16. Bijlage verplichte situering dobbe en inrit.

Ter inzage liggende stukken

1. Zienswijze 1 (niet geanonimiseerd)
 2. Zienswijze 2 (niet geanonimiseerd)
 3. Zienswijze 3 (niet geanonimiseerd)
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No:

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Programma Terheijl, Baggelveld 6 te Nietap

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 20 maart 2025;

gelet op de bepalingen van de Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T

1. De reacties op de zienswijzen vast te stellen zoals opgenomen in de nota Zienswijzen
2. Het bestemmingsplan Programma Terheijl, Baggelveld 6 te Nietap (NL.IMRO.1699.2017BP074-vg01) gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Roden, 14 mei 2025

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter