

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Middenweg 1 te Donderen

NL.IMRO.1730.BPMiddenweg1Don-0301

## Inhoudsopgave

|    |                                     |   |
|----|-------------------------------------|---|
| 1. | Inleiding .....                     | 3 |
| 2. | Zienswijzen .....                   | 4 |
| 3. | Reactie op zienswijzen .....        | 5 |
| 4. | Ambtshalve wijzigingen regels ..... | 9 |

## 1. Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Middenweg 1 te Donderen, waarmee de bouw van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Vries, sectie S, nummer 1552 mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast verkrijgen enkele kleine aangrenzende percelen die horen bij bestaande woningen de bestemming Woongebied in plaats van de huidige agrarische bestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. Ook was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De tervisielegging is op 28 december 2023 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeentebblad. Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan

## 2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

1. Gedeputeerde staten van Drenthe, d.d. 7 februari 2024, ingekomen 8 februari 2024.
2. Omwonende, d.d. 8 februari 2024, ingekomen 8 februari 2024.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Hieronder worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Voor de volledige inhoud verwijzen wij u naar de zienswijzen die geanonimiseerd als bijlagen bij deze nota zienswijzen zijn gevoegd.

### 3. Reactie op zienswijzen

Zienswijze 1 Gedeputeerde staten van Drenthe.

Het college van gedeputeerde staten is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het provinciaal belang, omdat aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteit cultuurhistorie.

*Reactie:*

In de toelichting van het bestemmingsplan en in een separaat document “cultuurhistorische analyse Middenweg Donderen” is nader ingegaan op de cultuurhistorische aspecten van de gevolgen van de bouw van de woning. Wij hebben deze analyse in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit deze analyse blijkt dat het bewuste perceel cultuurhistorisch waardevol is. Wij onderschrijven de waarde die het zou kunnen hebben als es, dus als open plek in het dorp. In de praktijk was het perceel echter geen open plek. Het perceel was begroeid met hoge beplanting, maar niet vanuit akkerbouw. Tegelijk was geen sprake van strijd met het bestemmingsplan. Waar de provincie het dus heeft over een behoudenswaardige es is de praktijk anders. Ten opzichte van de bestaande situatie zijn wij van mening dat de bouw van de woning met de bijbehorende inrichting van het perceel geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het perceel. Zeker omdat het inrichtingsplan voorziet in een bepaalde openheid. Om deze nog beter te borgen hebben wij, naast de voorwaardelijke verplichting dat het inrichtingsplan moet worden uitgevoerd, ook een bouwwerende bestemming, in de vorm van een bebouwingsvrije zone, op het perceel toegevoegd.

Daarnaast zijn wij van mening dat er meer belangen zijn die we moeten wegen. Een voorbeeld is het belang om voldoende woningen te bouwen (in Donderen is dat volgens de omgevingsvisie beperkt tot open plekken). Deze belangen hebben wij duidelijker in de toelichting vermeld.

Zienswijze 2 Omwonende.

- a. Het kappen van bomen is in strijd met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

*Reactie:*

Om het plan te kunnen uitvoeren is de kap van een aantal bomen nodig. Er wordt echter in vervangende aanplant voorzien, zoals blijkt uit het inrichtingsplan waarvan uitvoering voorwaardelijk is voor medewerking aan het plan. Op 11 mei 2022 hebben wij een vergunning verleend voor het mogen kappen van 14 bomen op het perceel Middenweg 1. Indiener van de zienswijze heeft tegen de verleende vergunning bezwaar, beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ingediend. Laatstgenoemd orgaan heeft, evenals de Rechtbank, geoordeeld dat wij de vergunning terecht hebben verleend. Deze procedure is hiermee afgerond en staat in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet meer ter discussie.

- b. Indiener is van mening dat het ecologisch onderzoek, dat mede ten grondslag aan het ontwerpbestemmingsplan ligt, niet correct is uitgevoerd. Dit omdat ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek al was gekapt en volgens indiener al veel natuurwaarden verloren waren gegaan.

*Reactie:*

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld door Bügel Hajema. Zij hebben ook de natuurtoets opgesteld. Deze is gedateerd op 9 januari 2023 en is als bijlage 4 bij de

toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Het ecologisch onderzoek is opgesteld ten tijde van het schrijven van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is een gebruikelijke gang van zaken. Het ecologisch onderzoek moet worden uitgevoerd voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het onderzoek moet aansluiten bij de actuele situatie van het plangebied. Ten tijde van het onderzoek waren de bomen al gekapt, dat klopt. De kapvergunning hadden wij immers al op 11 mei 2022 verleend. Voor zover hierdoor natuurwaarden zijn aangetast is dit het gevolg van het niet naleven van voorschriften die gelden bij een vergunning voor kappen. Dat is geen reden om te weigeren een bestemmingsplan vast te stellen.

Het stikstofonderzoek is op 15 maart 2023 verricht, eveneens door Bügel Hajema. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee is voldaan aan de wettelijke plicht om na te gaan of het plan strijd kan opleveren met de bepalingen van de toenmalige Wet natuurbescherming (Wnb).

Bij het plan is een landschappelijk inrichtingsplan gevoegd waarin is opgenomen op welke wijze het perceel landschappelijk moet worden ingericht. In artikel 3.5.2 van de regels van het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen om het landschappelijk inrichtingsplan uit te voeren en in stand te houden. Hiermee is juridisch geborgd dat het gebied opnieuw landschappelijk wordt ingericht en deze inrichting in stand wordt gehouden. Bij het onverhoopt niet nakomen van deze verplichting zullen wij handhavend optreden en de initiatiefnemer in dat geval alsnog verplichten de landschappelijk inrichting uit te voeren. Het plan getuigt daarmee naar onze mening juist van een wens om natuurwaarden te behouden en waar mogelijk toe te voegen.

c. Cultuurhistorie en beschermd dorpsgezicht.

*Reactie:*

Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie op de zienswijze van de provincie Drenthe.

d. Precedentwerking

*Reactie:*

Voor precedentwerking hoeft niet te worden gevreesd. Precedentwerking gaat over het gelijk behandelen van gelijke gevallen. Daarvan is bij open plekken in de bebouwing niet snel sprake, elke situatie wordt op zichzelf bekeken en voor elke plek kunnen andere criteria gelden.

e. Woonvisie en omgevingsvisie

*Reactie:*

Het voorliggende plan is overeenkomstig het gemeentelijk woonbeleid, zoals vastgesteld in de Woonvisie 2023 -2027. Bezwaarmaker stelt dat, volgens de woonvisie en omgevingsvisie, in de kleinere kernen er alleen woningen kunnen worden toegevoegd via rood voor rood regelingen of door het splitsen van boerderijen. Echter geven zowel de Woonvisie als Omgevingsvisie aan dat er incidenteel woningen kunnen worden toegevoegd op open plekken binnen de bebouwde kom passend binnen de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische kenmerken van het dorp.

Daarnaast stelt bezwaarmaker dat het plan niet voldoet aan de woonvisie omdat het niet om starters- of een seniorenwoning gaat. Conform de Woonvisie wordt ingezet op gemêleerde wijken en dorpen. Hier wordt op gestuurd door middel van het basisprogramma (vanaf 10 woningen). In de kleinere kernen zijn beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw, dit betreft voornamelijk incidentele woningbouw door particuliere initiatieven. Dit kunnen ook gezinswoningen zijn in het duurdere segment. Hiermee ontstaat overigens doorstroming in de woningmarkt. Ook dat is een manier om woningen beschikbaar te krijgen voor starters.

f. Toerisme

Indiener is van mening dat de bouw van de woning zal leiden tot een verlies van de cultuurhistorische waarde, waardoor de gemeente minder aantrekkelijk wordt voor toeristen.

*Reactie:*

Aangezien het slechts gaat om de bouw van één woning in een kleine kern van onze gemeente zijn wij van mening dat dit weinig invloed op het toerisme zal hebben. Overigens is de vraag of het vervangen van een perceel dat volledig begroeid is met hoge beplanting door een perceel met een woning op een open perceel voor toerisme nadelig is.

g. Stedenbouwkundige inpassing

Indiener is van mening dat de gekozen hoofdvorm en de positie van de te bouwen woning niet past op deze locatie. Gekozen is voor een hoog opgaande gevel. Dit is gedaan omdat de boerderij die hier ooit heeft gestaan ook een hoog opgaande gevel kende. De positie was destijds dat de achterzijde vooral op de straat was gericht.

Indiener is echter van mening dat ten tijde van de bouw van de voormalige boerderij een ander type keuterij gebruikelijker was, namelijk een woning die wel op de straatzijde is gericht.

*Reactie:*

Het inpassen van een woning in een dergelijke cultuurhistorisch waardevolle omgeving vraagt zorg. Het betekent niet dat de nieuwe woning een kopie moet zijn van het huis dat hier in de 19<sup>e</sup> eeuw stond en op dezelfde plek moet staan. Er zijn immers nadien woningen toegevoegd, onder meer langs de Vriezerweg en de Dorpsweg in Donderen. Het beoogde woonhuis in boerderijstijl zal naar onze mening op deze locatie goed aansluiten op de omgeving zoals die nu is, rekening houdend met de sinds 1900 toegevoegde bebouwing in dit deel van het dorp. De voorgenomen architectuurstijl en materiaalkeuze versterkt de ruimtelijke samenhang, waarbij een logische ruimtelijke structuur ontstaat. Er heeft vroeger een boerderij gestaan op het perceel. Deze karakteristieke sfeer wordt meegenomen in het plan, hetgeen een toegevoegde waarde vormt voor het huidig straatbeeld.

Bij de situering van het beoogde woonhuis wordt rekening gehouden met activiteiten van het naastgelegen café. Er is voor gekozen wat afstand te bewaren tussen het café en het woonhuis, dit leidt tot de keuze om de woning aan de noordkant van het perceel te plaatsen. De karakteristieke boerderijen uit de omgeving vormen een eenheid waarbij veelal de kop van de boerderij parallel langs de straatkant loopt. Het dichterbij plaatsen van de woning, met een situering gericht op de Middenweg, bevordert de samenhang van de ruimte.

Waar het gaat om de hoofdvorm doelt de indiener van de zienswijze op de combinatie van het woonhuis en de garage.

### **Beeldkwaliteit**

De aanleg en het behoud van, deels bestaande, vegetatie, bomen en groene erfscheiding is een waardevol component van dit plan. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gaat de voorkeur uit naar het plaatsen van een lage haag, die een verbinding vormt met de reeds bestaande erfomheiningen van de nabij gelegen boerderijen. Het doorvoeren van karakteristieke architectuurstijl van de boerderijen in de omgeving is een belangrijk en waardevol onderdeel van het plan. Zoals in het plan wordt vermeld draagt de materiaalkeuze en bouwstijl bij aan de cultuurhistorie en karakteristieke boerderijen waarover de dorpskern van Donderen beschikt.

Bovendien blijft het grootste deel van het perceel onbebouwd, waardoor een passend geheel ontstaat zoals dat in een esdorp gebruikelijk is.

- h. Wijziging planregels om een Saksische boerderij onmogelijk te maken.

### *Reactie:*

Het klopt dat wij regels vaststellen om te sturen op bouwmogelijkheden. Het klopt ook dat in dit geval de regels worden aangepast. Dit heeft niet tot doel één specifiek type gebouw uit te sluiten, het heeft tot doel om te sturen op de bouw van een passend gebouw op dit perceel. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte van de woning maximaal 3 meter mag bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat er een woning met een hoge gootlijn gebouwd kan worden. Dat past namelijk naar onze mening niet in deze omgeving.

## 4. Ambtshalve wijzigingen regels

Het bestemmingsplan had, behalve het mogelijk maken van de te bouwen woning, ook als doel om enkele kleine percelen op het perceel Dorpsweg 6A, met een agrarische bestemming te herbestemmen tot woongebied.

Het bestemmen als woongebied komt namelijk overeen met het feitelijk gebruik (het gaat om de percelen met kadastrale nummers 1554 en 1568). In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze percelen inderdaad opgenomen met de bestemming woongebied. Alleen is onbedoeld een bestaande woning 'wegbestemd'. Het bouwvlak van deze woning is niet op de verbeelding vermeld. Doordat in artikel 3.2.1, onder a van de regels is opgenomen dat woningen in het bouwvlak moeten worden gebouwd, wordt de bestaande woning onder het overgangsrecht geplaatst.

Deze omissie is bij de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld door een tweede bouwvlak op te nemen op de verbeelding.

Tevens is in de regels een bebouwingsvrije zone opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat op de in dit bestemmingsplan voorziene onbebouwde gronden alsnog bouwwerken kunnen worden opgericht. Dit om te waarborgen dat de kenmerken van het esdorpenlandschap worden behouden.