

INGEKOMEN 31 JAN. 2024

Aan:
Gemeente Westerveld
t.a.v. de heer van der Zwaag
Postbus 50
7970 AB HAVELTE



Assen, 30 januari 2024
Ons kenmerk 202302697-01109142
Behandeld door de heer Y. Scheringa (0592) 36 55 55
Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan Honingvlanden 10 Dwingeloo

Geachte raad,

Volgens kennisgeving van 20 december 2023 ligt als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Honingvlanden 10, Dwingeloo'. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een tuincentrum naar woningbouw ten behoeve van de realisatie van vier vrijstaande woningen (exclusief de bestaande bedrijfswoning).

Provinciaal belang

In de vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is proactief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht. Wij hebben geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het provinciaal ruimtelijke belang wonen.

Strijdigheid provinciaal beleid – bijzonder woonmilieu en vastleggen aantal woningen

In de toelichting behorende bij dit ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat dit woningbouwproject kwalificeert als bijzonder woonmilieu in de zin van artikel 2.17 lid 3 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 (hierna: POV). Aan voorwaarden zoals het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie kan niet worden voldaan. Tevens is er geen sprake van een specifieke doelgroep. Vrijstaande woningen kunnen ook in dorpen/steden of aan de rand van dorpen/steden gebouwd worden.

Ons college heeft het ontwerpbestemmingsplan tevens getoetst aan artikel 2.17 lid 3 van de POV. Hierbij wordt geconcludeerd dat het plan niet aan de voorwaarden voldoet, en niet is aan te merken als bijzonder woonmilieu. .



Daarnaast valt op dat het plan niet het aantal woningen begrenst. In het plan is bepaald dat als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen mogen worden gebouwd. Per bestemmingsvlak mag ten hoogste één woonhuis gebouwd worden.

In de begripsbepalingen is een woonhuis gedefinieerd als: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Gelet op deze definitie betekent dit dat per bestemmingsvlak meerdere woningen gerealiseerd mogen worden. Wij verzoeken daarom om het aantal woningen specifiek in de regels vast te leggen.

Mogelijkheden via de Ruimte voor ruimte regeling

Ons college ziet geen perspectief voor het plan wanneer wordt gepoogd dit te motiveren aan artikel 2.17 lid 3 van de POV (bijzonder woonmilieu). Wel zien wij mogelijkheden wat betreft de ruimte-voor-ruimte-regeling als opgenomen in artikel 2.16 van de POV. Hierover het volgende.

Ons college hecht veel waarde aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Provinciale Staten hebben om die reden in het voorjaar van 2023 de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling verruimd. Indien de voormalige bedrijfsbebouwing meer bedraagt dan 3000 m² mogen er drie compensatiewoningen gebouwd worden. Wordt er meer dan 4000 m² gesloopt, dan mogen er vier compensatiewoningen worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat ook te slopen vierkante meters elders in het buitengebied gebruikt mogen worden, zodat het benodigde oppervlakte te slopen bebouwing gehaald wordt.

Het door uw college ter inzage gelegde ontwerpplan past goed bij de uitgangspunten van de aangepaste ruimte-voor-ruimte-regeling. Een leegstaand tuincentrum geeft niet de kwaliteit die in het buitengebied gewenst is. Uw ontwerpplan voorziet erin dat de bebouwing van het tuincentrum wordt afgebroken. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Dit uitgangspunt past goed bij de ruimte-voor-ruimte regeling. Ook de overige voorwaarden kunnen goed worden beargumenteerd. Wel is het zo dat de oppervlakte van het te slopen tuincentrum onvoldoende is om 4 vrijstaande woningen te kunnen realiseren. Indien u toch wilt meewerken aan de bouw van vier vrijstaande woningen als bedoeld in dit ontwerpplan, dan dient er minimaal 4000 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt te worden. Eventueel kunt u slooppeters van andere locaties in het buitengebied gebruiken om aan de benodigde 4000 m² te komen. Indien dat niet mogelijk is, zou u met gebruikmaking van de ruimte-voor-ruimte-regeling 3 vrijstaande woningen planologisch mogelijk kunnen maken met inachtneming van de overige voorwaarden.

Samenvattend

Kort samengevat verzoeken wij u niet over te gaan tot vaststelling van het plan in zijn huidige vorm, maar in ieder geval de volgende aanpassingen aan te brengen:

- Het plan vorm te geven en te onderbouwen aan de hand van artikel 2.16 van de POV. Wanneer alleen het tuincentrum wordt gesloopt, kunnen daarvoor 3 woningen terugkeren. Wanneer de te slopen oppervlakte wordt vergroot naar 4000 m², dan kunnen hier vier woningen voor terugkeren. Een en ander met inachtneming van de gestelde voorwaarden.
- Het aantal woningen bindend vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op de strijdigheid met de bepalingen in artikel 2.17 van de POV zijn we genoodzaakt deze zienswijze bij u in te dienen. Wij attenderen u op het gestelde in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening dat, indien onze zienswijze niet volledig wordt overgenomen, deze bevoegdheid

kan worden gevolgd door een reactieve aanwijzing die er op is gericht dat de onderdelen van deze zienwijze die niet zijn overgenomen geen onderdeel uit blijven maken van het vastgestelde bestemmingsplan.

Om een langdurige juridische procedure te voorkomen geven wij u in overweging niet tot vaststelling van het plan over te gaan. Wij zijn bereid om in nader overleg te komen tot een acceptabele oplossing.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact op nemen met mevrouw E. Thijssen, telefoon 0592 36 5116 of via e.thijssen@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line and a small dash.

T. Gregoire,
Themamanager
Ruimte & Wonen