

MEMO

Aan : gedeputeerde Y. Turenhout
Van : [REDACTED] en [REDACTED]
Datum : 10 december 2023
Onderwerp : Aanvraag Melkweg 13 Alteveer (PWA hoeve)

Advies

1. Aan te geven bij het gemeentebestuur van de gemeente Noordenveld dat de provinciale omgevingsverordening Drenthe geen woningaantal noemt bij de vraag of sprake is van 'kleinschaligheid' in de zin van artikel 2.17, derde lid, van de POV (Bijzondere woonmilieus)
2. Dat het daarmee primair aan het gemeentebestuur is om op basis van een belangenafweging te motiveren of een plan kleinschalig is of niet.
3. Dat het vervolgens aan Gedeputeerde Staten is om deze motivering te toetsen
4. Dat de gemeentelijke motivering dat in dit specifieke geval 7 woningen niet kleinschalig zijn, niet onredelijk wordt gevonden en dat het gemeentelijk standpunt dat het plan niet past binnen het provinciaal beleid verdedigbaar is.

Inleiding

Wethouder Darwinkel van de gemeente Noordenveld heeft een verzoek gedaan of wij de visie van de gemeente onderschrijven en of we een officiële reactie willen afgeven over de ruimtelijke onderbouw van de aanvraag met betrekking tot het realiseren van 7 woningen aan de Melkweg 13 te Alteveer (PWA hoeve)

De gemeente Noordenveld is voornemens om niet in te stemmen met het realiseren van 7 woningen maar een lager aantal. Als argumenten hiervoor gebruiken zij dat het initiatief niet passend vinden binnen het provinciaal beleid met betrekking tot wonen in het buitengebied en het bijzonder woonmilieu in het bijzonder.

De gemeente heeft beleidsruimte om nadere voorwaarden te stellen aan het provinciaal beleid. Als de gemeente initiatief niet kleinschalig achten is er sprake van een gemeentelijke afweging.

Met betrekking tot de beoordeling van bijzondere woonmilieus zijn er door de provincie geen voorwaarden gesteld aan het aantal woningen en de definitie van kleinschaligheid. In het verleden is in andere gevallen medewerking verleend aan een groter aantal woningen onder de noemer 'bijzonder woonmilieu'.

Beoordeling gemeentelijke argumenten

De gemeente verzoekt eigenlijk om de gemeentelijke argumentatie te onderschrijven. In zekere zin wordt ook gevraagd dat wij kunnen bevestigen het plan tegen te houden wanneer het in deze vorm zou worden voorgelegd.

Alhoewel dit verzoek begrijpelijk is, moet vanuit provinciale zijde niet alleen naar dit plan worden gekeken, maar ook naar eerdere plannen. Dit plan moet worden beoordeeld in lijn met eerder genomen standpunten.

In dat licht moet worden geconstateerd dat het gemeentelijk standpunt op zichzelf verdedigbaar is. Zeker gelet op de ruimtelijke uitstraling aldaar, kan het zijn dat de ruimtelijke impact van de plaatsing van 7 woningen zodanig is dat naar het oordeel van het gemeentebestuur geen sprake meer is van kleinschaligheid.

Tegelijkertijd moet ook worden geconstateerd dat het provinciale beleid wel de ruimte laat voor een andere/mildere uitkomst. In vergelijkbare gevallen hebben in het verleden ook andere plannen kunnen rekenen op instemming, al dan niet onder de voorwaarde dat de impact op het landschap wordt gemitigeerd. Het nu onverkort innemen van het standpunt dat het plan niet past binnen het provinciaal

beleid en daarom zou worden tegengehouden wanneer het zou worden voorgelegd, schuurt in juridisch opzicht daarom met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dan in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel.

Gelet hierom wordt geadviseerd de motivering van de gemeente in zoverre te onderschrijven dat deze niet onredelijk wordt geacht, maar hier niet zover in te gaan dat wij het plan überhaupt niet inpasbaar achten in het provinciale beleid en regelgeving.

BIJLAGE

Provinciaal beleid wonen in het buitengebied

Het provinciaal beleid zoals opgenomen in omgevingsvisie en verordening gaat terughoudend om met het toevoegen van woningen in het buitengebied. Het provinciaal beleid biedt (samengevat) mogelijkheden aan de randen van kernen, via de Ruimte voor Ruimte regeling en het realiseren van wooneenheden binnen bestaande bebouwing en voor incidentele woningbouw mits gelegen in cluster van bebouwing of een lint.

In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits

- deze kleinschalig zijn;
- deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
- het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
- het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Voorgeschiedenis

Zoals de gemeente al aangeeft is in 2021 en 2022 zowel ambtelijk als bestuurlijk gesproken over de herontwikkeling van de Willem Alexander Hoeve in Alteveer. Het perceel heeft nu een maatschappelijke bestemming en op dit moment worden er in de bestaande bebouwing asielzoekers gehuisvest.



De gemeente heeft ambtelijk positief op het initiatief (7 woningen) gereageerd omdat daarmee enerzijds een bestaand ruimtelijk probleem (niet-passende, redelijk grootschalige, stedelijke functie en overlast gevend gebruik in een rustige landelijke omgeving) kan worden opgelost, maar ook omdat daarmee een potentieel groter probleem van overlast in de toekomst wordt voorkomen.

Conclusie vanuit de provincie was dat we kunnen instemmen met een invulling van de vrijkomende locatie met woningbouw mits de bebouwing binnen het bestaande bouwvlak van de bestaande Prins Willem Alexander Hoeve zou blijven.

In 2022 gedeputeerde Brink op locatiebezoek geweest en heeft hij gesproken met omwonenden en gemeente. Tijdens dit gesprek heeft hij richting gemeente aangegeven dat een kleiner aantal woningen de voorkeur heeft.

Vanuit de provincie is in het voortraject ambtelijk overlegd met de gemeente over het initiatief. Daarbij zijn de volgende aandachtspunten meegegeven:

- De onderbouwing waarom dit een bijzonder woonmilieu is wordt niet verklaard met de zin. "Er wordt een bijzondere excellente woondoelgroep aangetrokken met affiniteit voor dit karakteristieke landschap".
- De ruimtelijke inpassing is vooral gericht op het inrichtingsniveau (laantjes) en doet nog onvoldoende recht aan de bovenliggende ruimtelijke structuur passend bij de identiteit van de omgeving.

Wat betreft het onderdeel landschap is het plan op basis van ons advies uiteindelijk aangepast en is gekozen voor het onderscheid tussen het 'knooperf' en 3 vrijstaande woningen.

De bepaling met betrekking tot bijzondere woonmilieus is ingericht om GS een grote beleidsruimte toe te bedelen. Toegesplitst op kleinschaligheid betekent dit bijvoorbeeld dat geen harde grenzen worden gehanteerd om te bepalen wanneer hiervan sprake is. Gekeken moet worden naar de specifieke omstandigheden van het geval, zowel feitelijk als planologisch (wat mocht op basis van het oude plan) en de ruimtelijke uitstraling. De algemene lijn is dat er een aantal van 11 woningen wordt gehanteerd mede gezien de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Juridisch kader

Wanneer het gemeentebestuur van plan is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, dient dit plan te voldoen aan de regels die zijn gesteld in de provinciale omgevingsverordening Drenthe 2018 (POV). De verordening bevat diverse bepalingen over diverse soorten ontwikkelingen. In het geval van woningbouw in het buitengebied, bevat artikel 2.17 van de POV het toetsingskader.

De provinciale bemoeienis vindt uitsluitend plaats wanneer het gemeentebestuur van plan is een bestemmingsplan wel vast te stellen. Wanneer het gemeentebestuur een aanvraag juist wil weigeren, dan kunnen GS dat niet voorkomen.

De regels waar het hier om gaat zijn de regels van artikel 2.17, derde lid, van de POV. In het bijzonder gaat het er dan om of de eis dat het moet gaan om een kleinschalig plan aldus moet worden uitgelegd, dat hier bij een plan met 7 woningen geen sprake van is.

In de eerste plaats is het aan het gemeentebestuur om daar afhankelijk van de omstandigheden van het geval een beoordeling van te maken. Over het algemeen geldt hierbij dat het gemeentebestuur naar eigen inzicht strenger kan zijn dan de provincie, maar niet soepeler.

Wanneer het gemeentebestuur een ruimtelijk plan dat voorziet in een bijzonder woonmilieu in procedure brengt, toetst GS dit plan aan de POV. Bij die toetsing wordt in het bijzonder gekeken naar de kwaliteit van de motivering.

Bij de toetsing van gemeentelijke plannen waarbij een open norm als 'kleinschaligheid' moet worden toegepast, is het van belang dat het provinciebestuur consistent is. Wanneer gemeente X een plan voorlegt met 11 woningen waarmee GS kunnen instemmen en later komt gemeente Y met een vrij

gelijk plan, dan zal ook daarmee moeten worden ingestemd. Een juiste toepassing van het gelijkheidsbeginsel vereist deze manier van werken.



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.3/31012024
Zaaknummer: 324689

→ Roden, 14 december 2023

Onderwerp

Ontwerpbesluit omtrent verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Melkweg 13 Alteveer

Programma

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling

Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving.

Taakveld

Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij
[redacted]

Gevraagd besluit

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wabo gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Bor de verklaring van geen bedenkingen met betrekking tot de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
2. Indien er geen zienwijzen worden ingediend en er geen ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld het ontwerpbesluit als definitief besluit aan te merken.
3. De ontwerp weigering van de verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor terinzagelegging.

Kern van het gevraagde besluit

In 2021 heeft het college een positief principebesluit genomen voor de herontwikkeling van de Prins Willem Alexanderhoeve aan de Melkweg 13; dat principebesluit is als bijlage bijgevoegd. Het plan dat toen voorlag, en waar dit principebesluit dus op was gebaseerd, ging uit van een verspreide opzet van de nieuwbouw. Voorwaarde van het principebesluit was dat het plan op basis van overleg met de omgeving (participatie) en overleg met de provincie verder wordt uitgewerkt.

Na overleg met de provincie is de planopzet gewijzigd. Op 5 september 2023 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld (hierna te noemen: het college) een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo ("het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet").

Meer in het bijzonder gaat het, volgens de aanvraag omgevingsvergunning, om het bouwen van 7 woningen ter plaatse van de Melkweg 13 te Alteveer (bekend als de "Prins Willem Alexander Hoeve") in strijd met het bestemmingsplan "Buitengebied Noordenveld", vastgesteld op 17 april 2013. De aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing zijn als bijlage bij dit collegevoorstel bijgevoegd.

In plaats van een verspreide opzet is in de vergunningaanvraag gekozen voor een compacte opzet; nog steeds 7 woningen, maar dan op een kleiner gebied. Naar onze mening is het bouwplan zoals dat voorligt ruimtelijk gezien niet gewenst en past het niet in het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

In verband met deze vergunningaanvraag dient de raad te besluiten over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Wij stellen voor de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

Onder het kopje "Nadere toelichting" wordt eerst het toetsingskader voor de verklaring van geen bedenkingen weergegeven. Daarna wordt de aanvraag omgevingsvergunning en de voorgeschiedenis nader toegelicht waarna wij motiveren waarom wij voorstellen de verklaring van geen bedenkingen te weigeren. Een nadere toelichting over participatie is aangegeven onder het kopje "Participatie". Het juridisch kader voor de verklaring van geen bedenkingen is als achtergrond weergegeven als een bijlage.

Inclusie (iedereen doet mee)

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Participatie

In het principebesluit is als voorwaarde genoemd dat het plan op basis van overleg met de omgeving (participatie) verder wordt uitgewerkt. Wij voegen daaraan toe, dat in de Woonvisie op pagina 24 als één van de kwaliteitscriteria is benoemd "Omwonenden zijn overwegend positief over de ontwikkeling".

Participatie is door de aanvrager nader vormgegeven. De wijze waarop de aanvrager dit heeft vormgegeven is beschreven in paragraaf 6.1 van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Dit heeft niet geleid tot draagvlak onder alle omwonenden.



→ Van belang is echter wel er op te wijzen dat de omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat, volgens vaste jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter niet betekent dat een initiatief niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (het toetsingskader). Anders gezegd: het ontbreken van draagvlak kan op zichzelf geen reden zijn de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

Onder het kopje "Nadere onderbouwing" wordt echter geconcludeerd dat om andere redenen de verklaring van geen bedenkingen voor weigering in aanmerking komt. Daarom stellen wij, zoals aangegeven, voor de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

Financiën

Niet van toepassing

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?

Nee

Vindt er een evaluatie plaats?

Nee

Tijdpad

Het ontwerp van de beslissing van de raad omtrent de verklaring van geen bedenkingen doorloopt dezelfde procedure als het ontwerpbesluit dat het college moet nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Dit betekent dat ten aanzien van beide onderdelen (ontwerpbesluit van het college en ontwerpbesluit omtrent de verklaring van geen bedenkingen van de raad) zienswijzen kunnen worden ingediend. Dat kan gedurende de periode van terinzagelegging van de ontwerpbesluiten (6 weken).

De binnengekomen zienswijzen moeten worden beoordeeld en vervolgens zullen definitieve besluiten moeten worden genomen (een definitief besluit van de raad omtrent de verklaring van geen bedenkingen, een definitief besluit van het college op de aanvraag omgevingsvergunning).

Houdt het (ontwerp)besluit van de raad in dat de verklaring van geen bedenkingen wordt geweigerd, dan zal het (ontwerp)besluit van het college moeten inhouden dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt geweigerd.

Nadere onderbouwing

1. De beoordeling door de raad (het toetsingskader)

Bij het nemen van een besluit omtrent een verklaring van geen bedenkingen heeft de raad beleidsruimte en dient u de betrokken belangen af te wegen. Er wordt op gewezen dat de verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het op grond van vaste jurisprudentie mogelijk is dat het college het door de raad te nemen besluit over de verklaring van geen bedenkingen voorbereidt en een besluit voorstelt (zoals nu gebeurt). Dit laat onverlet dat de raad een eigen standpunt moet innemen en zelfstandig moet besluiten over de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen; de raad kan dus afwijken van het door het college voorgestelde besluit. Het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen moet gemotiveerd worden.

Wanneer de raad een verklaring van geen bedenkingen weigert, kan het college niet anders doen dan de gevraagde vergunning te weigeren.

2. Nader over de gevraagde omgevingsvergunning en de voorgeschiedenis
Zoals onder het kopje "Kern van het gevraagde besluit" is aangegeven heeft het college in 2021 een positief principebesluit genomen voor de herontwikkeling. Het plan dat toen voorlag, en waar dit principebesluit dus op was gebaseerd, hield in dat het huidige gebouw met maatschappelijke bestemming zou worden gesloopt en daarvoor in de plaats zouden dan maximaal 7 woningen worden gebouwd in een verspreide opzet, op de gronden met de bestemming "Maatschappelijk" en de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden". Dit onder voorwaarde dat het plan op basis van overleg met de omgeving (participatie) en overleg met de provincie verder wordt uitgewerkt.

Na overleg met de provincie is de planopzet gewijzigd. In plaats van een verspreide opzet is volgens de vergunningaanvraag gekozen voor een compacte opzet; nog steeds 7 woningen, maar dan op een kleiner gebied. Vier van de in het plan voorziene woningen maken onderdeel uit van een zogenaamd "knooperf". Volgens de aanvraag omgevingsvergunning is het aangepaste plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Naar onze mening is het bouwplan zoals dat voorligt ruimtelijk gezien niet gewenst en past het niet in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarom stellen we de raad voor om in het belang van de goede ruimtelijke ordening de verklaring van geen bedenkingen te weigeren. In lijn daarmee zal het college vervolgens de aanvraag (moeten) weigeren. Dat wordt hierna gemotiveerd.

3. Verklaring weigeren in het belang van de goede ruimtelijke ordening

Relevantie van het principebesluit voor uw besluitvorming

Hiervoor is aangegeven dat het college ten aanzien van een eerder plan een positief principebesluit heeft genomen. U bent als raad niet gebonden aan dit principebesluit, omdat het principebesluit niet van de raad afkomstig was en de raad er ook niet mee heeft ingestemd. Aan het principebesluit kan (dus) niet het gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend dat de raad de verklaring van geen bedenkingen zal verlenen. In casu geldt dat temeer, nu het principebesluit niet alleen voorwaarden kende, maar bovendien zag op een ander bouwplan én er sindsdien nieuw beleid is (waarover later meer).

Verspreide opzet

Het plan zoals dat met de vergunningaanvraag aan ons is voorgelegd, gaat (anders dan het bouwplan dat ten grondslag lag aan het principebesluit) niet uit van een verspreide



opzet. De woningen liggen volgens het plan waarop de aanvraag omgevingsvergunning ziet kavel-aan-kavel binnen een klein gebied met de enkelbestemming "Maatschappelijk".

Het buitengebied waarin Melkweg 13 ligt, kenmerkt zich echter juist door een verspreide bebouwingsofzet met veel (agrarische) tussenruimte tussen de kavels. Dat is daar het heersende bebouwingsbeeld. Het is onwenselijk om in dat gebied, ter plaatse van Melkweg 13, op korte afstand van elkaar 7 woningen te realiseren. Dat doet afbreuk aan het heersende bebouwingsbeeld van een verspreide opzet en is ruimtelijk gezien daarom niet gewenst.

In dit verband wijzen wij erop dat de Noordenveldse Kwaliteitsgids, opgesteld als een document dat de gemeente betreft bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven, op pagina 49 ook bepaalt: "speel met vervangende nieuwbouw in op het heersende bebouwingsbeeld in de omgeving". Dat gebeurt, zoals aangegeven, niet met dit plan, zodat het plan zich niet verhoudt met de Noordenveldse Kwaliteitsgids.

Woonvisie

In dit verband wijzen wij ook op de Woonvisie, zoals recent door de raad vastgesteld op 28 september 2023. Deze gold dus nog niet ten tijde van het nemen van het principebesluit door het college.

Op basis van die Woonvisie worden initiatieven in het buitengebied kritisch beoordeeld, in het bijzonder vanuit landschappelijke kwaliteit en effecten. Daarbij is het bepaalde in de Noordenveldse Kwaliteitsgids, zoals hiervoor besproken, relevant. In aanvulling daarop zijn er op bladzijde 24 van de Woonvisie kwaliteitscriteria voor wonen geformuleerd. Niet op al die criteria is een positieve beoordeling nodig om mee te werken aan een voorliggend plan; het gaat om de totale afweging. Over die criteria en weging het volgende.

Wij zijn van mening dat het plan geen woonvraag bedient van doelgroepen die onvoldoende aan bod komen. Ook valt niet in te zien dat dit plan leidt tot (een keten van) doorstroming. Met het plan wordt evenmin 30% sociale huur en 30% betaalbare koop aangeboden. Daar waar het plan voorziet in min of meer vergelijkbare woningen voor het duurdere segment is het ook niet gericht op meerdere leeftijdsgroepen en gezinsfasen. Van een innovatieve woonvorm is ook geen sprake. Als voorbeeld daarvan zijn in de Woonvisie genoemd: tiny houses, flexwonen, mantelzorgwonen, collectief particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties; daargelaten de vraag of een knooperf innovatief is; de overige 3 woningen zijn dat niet.

Het plan draagt niet bij aan de sociale kwaliteit. Ook is het niet de beste invulling voor deze plek; dit gelet op het gestelde in de vorige alinea en gelet op het feit dat zoals reeds aangegeven in het buitengebied, in afwijking van het heersende bebouwingsbeeld, 7 woningen worden toegevoegd op een kleine oppervlakte (zie wat dit betreft ook nog hierna onder het kopje "Te veel woningen op kleine oppervlakte"). Verder zal de verstening in het gebied met 7 woningen ook niet afnemen, maar juist toenemen. De bestaande bebouwing heeft een voetprint, volgens de aanvraag, van

1568,33 m2. De voorziene 4 gebouwen op het knooperf met collectief bijgebouw tellen op tot een voetprint van 900 m2, zo blijkt uit de aanvraag. Daar komen 3 woningen bij van 150 m2 vloeroppervlakte per woning plus bijgebouwen (voetprint 100 m2 per bijgebouw). In totaal leidt dit plan daarmee tot een voetprint van 1650 m2 aan (bij)gebouwen. Dat is een toename aan vestening, géén afname.

Natuurlijk heeft het plan ook positieve effecten (kwalitatieve verbetering in verband met verwijdering afgeschreven pand waarbij wordt zorggedragen voor landschappelijke inpassing, afgestemd met de Provincie). De criteria waarop het plan positief scoort leggen ons inziens evenwel onvoldoende gewicht in de schaal. De totale afweging van de criteria leidt voor dit plan, met 7 niet verspreid liggende woningen op een compact gebied, al met al tot de conclusie dat dit plan op basis van de Woonvisie niet in aanmerking komt voor het verlenen van medewerking.

Te veel woningen op kleine oppervlakte

In het verlengde van het vorenstaande is het zo dat binnen het kleine gebied zoals het plangebied nu is, toevoeging van 7 woningen ook te veel is. Het wordt daarmee te zeer een apart "dorp" binnen het buitengebied. Ook dat is op zichzelf ruimtelijk gezien ongewenst.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Daarnaast geldt bovendien nog het volgende. Het college heeft op grond van artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro, gelezen in samenhang met artikel 6.18 van het Bor, (vormvrij) vooroverleg gevoerd met gedeputeerde staten van de Provincie. Die hebben in dit overleg aangegeven de beoordeling van de aanvraag verder aan de gemeente te laten. Daarbij is aangegeven dat de beoordeling van de vraag of het plan al dan niet in strijd is met de Provinciale Omgevingsverordening (POV) aan de gemeente is.

In dit verband wordt er op gewezen dat de aanvrager in de ruimtelijke onderbouwing aangeeft met de ontwikkeling gebruik te willen maken van artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Volgens dit artikel kan een ruimtelijk plan voorzien in woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied, maar slechts onder voorwaarden.

Meer in het bijzonder wenst de aanvrager gebruik te maken van lid 3 van artikel 2.17. Dit artikellid staat in uitzonderlijke gevallen toe dat buiten het bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus mits deze (onder andere) kleinschalig zijn. Wat de begrippen "uitzonderlijk", "bijzondere woonmilieus" en "kleinschalig" betreft: géén van deze begrippen is gedefinieerd. Dat brengt met zich mee, dat de raad bij de uitleg ervan beoordelingsruimte heeft.

In het licht van de POV wijzen wij er op dat, nog daargelaten de vraag of en in hoeverre sprake is van een uitzonderlijk geval en een bijzonder woonmilieu, met het toevoegen van 7 woningen binnen een compact oppervlak in dit gebied geen sprake meer is van kleinschaligheid. Alteveer is, zoals aangegeven, een gebied met verspreid liggende bebouwing. Het toevoegen van 7 woningen binnen een compact oppervlak in dit gebied is best een forse toevoeging. Wij nemen daarbij ook in aanmerking dat, als gekeken



wordt naar de andere mogelijkheden die de POV biedt voor woningbouw in het buitengebied (voor zover dat niet aansluit bij bestaand stedelijk gebied), die nooit leiden tot het mogelijk maken van 7 woningen (maar hooguit 6 in specifieke, onvergelykbare gevallen waar ten minste 6.000 m2 landschapontsierende agrarische of maatschappelijke bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (art. 2.16 POV) of het plan niet gepaard gaat met externe bouwactiviteiten (art. 2.17 lid 4 POV). Wij lichten dat nog toe:

- Artikel 2.17, lid 2: Staat in incidentele gevallen bouwmogelijkheden toe buiten bestaand stedelijk gebied. Dat maakt alleen bedrijfswoningen mogelijk onder voorwaarden, of incidentele nieuwbouw van woningen. Nooit 7 woningen; hooguit 1 of 2.
- Artikel 2.17, lid 4: Staat een woonfunctie toe voor gronden met bebouwing die zijn functie heeft verloren, mits (onder andere) de bebouwing niet landschapontsierend is en geen sprake is van externe bouwactiviteiten. Zelfs in dat geval mogen nooit meer dan 6 woningen worden gerealiseerd.
- Artikel 2.16: Zou van de ruimte voor ruimte regeling gebruik gemaakt worden dan zou dat kunnen leiden tot 1, hooguit 2 woningen (gelet op de te slopen bebouwing op Melkweg 13). In ieder geval zou het nooit kunnen leiden tot 7 woningen.

Op die manier is de aanvraag ook in strijd met de POV. Een mogelijkheid tot ontheffing kent de POV op dit punt niet. Een ontheffing kan dan ook niet gevraagd worden, nog los van het feit dat een ontheffing ook niet hoeft te worden gevraagd, als er ook andere gronden zijn voor weigering van de verklaring van geen bedenkingen (/de vergunning). Die zijn er, zoals hiervoor is gebleken.

Conclusie

Wij stellen u, gelet op de gegeven motivering, voor de verklaring van geen bedenkingen in het belang van de goede ruimtelijke ordening te weigeren voor het onderhavige plan, dat uitgaat van het toevoegen van 7 woningen op een compact gebied.

Bijlage(n)

1. Principebesluit college 2021
2. Aanvraag omgevingsvergunning
3. Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning
4. Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing
5. Juridisch kader verklaring van geen bedenkingen

Ter inzage liggende stukken

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No: 5.3/31012024

Onderwerp: Ontwerpbesluit omtrent verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning
Melkweg 13 Alteveer

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 14 december 2023;

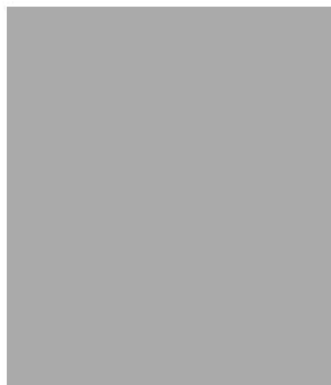
gelet op de bepalingen van de De artikelen 2.1, 2.12, 2.27 en 3.11 Wet algemene bepalingen
omgevingsrecht alsmede artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht en afdeling 3.4 Algemene wet
bestuursrecht,

B E S L U I T

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wabo gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Bor de verklaring van geen bedenkingen met betrekking tot de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.
2. Indien er geen zienwijzen worden ingediend en er geen ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld het ontwerpbesluit als definitief besluit aan te merken.
3. De ontwerp weigering van de verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor terinzagelegging.

Roden, 31 januari 2024

De Raad van de gemeente Noordenveld,



Aan:
Gemeente Noordenveld
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN



Assen, 26 februari 2024
Ons kenmerk 202400348-01112368
Behandeld door [REDACTED] (0592) [REDACTED]
Onderwerp: Ontwerpbesluit weigering vergunning 7 woningen - Melkweg 13 Alteveer

Geacht college,

Volgens uw kennisgeving van 14 februari 2024 ligt met ingang van 22 februari 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken tot weigering van een Omgevingsvergunning voor de bouw van 7 woningen op locatie Melkweg 13 te Alteveer.

Provinciaal belang.

In de door provinciale staten op 2 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht. In de bovengenoemde vergunningaanvraag lijken in ieder geval de volgende aspecten van provinciaal belang: Aardkundige waarden, Cultuurhistorie (Kop van Drenthe), Landschap (Esdorpenlandschap) en woningbouw (art. 2.17 POV).

Wij stemmen in met uw voornemen (en motivering) om verlening van deze vergunning te weigeren.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact op nemen met [REDACTED], telefoon 0592 [REDACTED] of via [REDACTED]@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,

namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Gregoire', with a horizontal line extending to the right from the end of the signature.

T. Gregoire,
Themamanager
Ruimte & Wonen

Van: [provincie Drenthe](#)
Aan: [RuimtelijkePlannen](#)
Onderwerp: FW: Ontwerpbesluit Melkweg 13 Alteveer
Datum: woensdag 14 februari 2024 16:30:11
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)
[image008.png](#)
[image009.png](#)
[Ontwerp weigering omgevingsvergunning Melkweg 13.docx](#)
[Publicatie ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning Melkweg 13 Alteveer.docx](#)
[6. Ontwerp VVGB omgevingsvergunning Melkweg 13 Alteveer.pdf](#)


Van: [redacted] <[redacted]@noordenveld.nl>
Verzonden: woensdag 14 februari 2024 12:51
Aan: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; provincie Drenthe <post@drenthe.nl>
Onderwerp: Ontwerpbesluit Melkweg 13 Alteveer

Hallo [redacted],

Vanaf volgende week donderdag 22 februari ligt de ontwerp weigering vvgb en het ontwerpbesluit weigering omgevingsvergunning voor de Melkweg 13 ter inzage. Bijgaand tref je het ontwerpbesluit en de ontwerp vvgb aan.

Met vriendelijke groet,

[redacted] [088 - \[redacted\]](#)
projectleider [redacted]@noordenveld.nl
 [redacted]



Ontwerpbesluit

weigering omgevingsvergunning

Op 5 september 2023 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project "Afwijking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordenveld' (vastgesteld op 17 april 2013) voor bouw van 7 woningen". De aanvraag gaat over de Melkweg 13 te Alteveer en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer OMG/2023/3872, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 8038727. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die voorafgaand aan de overige onlosmakelijke activiteiten is ingediend.

Besluit

Burgemeester en wethouders weigeren de gevraagde omgevingsvergunning.

Procedure

Burgemeester en wethouders hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De ingediende stukken zijn voldoende voor de beoordeling van de aanvraag of het voorbereiden van de beschikking.

Er is sprake van een aanvraag als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Er kan slechts vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Dat betekent dat, ingevolge artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo, de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo jo. artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) wordt de onderhavige omgevingsvergunning niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft de verklaring van geen bedenkingen voor het project geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Deze weigering is als bijlage bij onderhavig besluit gevoegd. Wij verwijzen naar de inhoud van de verklaring van geen bedenkingen, waarin gemotiveerd is dat en waarom de verklaring van geen bedenkingen in het belang van een goede ruimtelijke ordening is geweigerd.

Weigering omgevingsvergunning vanwege weigering verklaring van geen bedenkingen

Uit artikel 2.20a van de Wabo vloeit voort dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit waarvoor voor het verlenen van de omgevingsvergunning een verklaring is vereist als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo, de omgevingsvergunning voor die activiteit wordt geweigerd indien de verklaring is geweigerd.

Ten aanzien van de aspecten die in het kader van de beslissing omtrent de verklaring van geen bedenkingen moeten worden gewogen, heeft het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) dus geen eigen beslissruimte.

Daar waar de verklaring van geen bedenkingen voor de aangevraagde activiteit door de gemeenteraad is geweigerd, dient daarom de omgevingsvergunning voor deze activiteit te worden geweigerd.

Overige bijgevoegde documenten

Het besluit kan uit diverse onderdelen bestaan. Deze stuur ik u als bijlage mee. Deze bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Publiceerbare aanvraag olo 8038727 d.d. 5 september 2023;
- Aanbiedingsbrief d.d. 13 juli 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Ruimtelijke onderbouwing bijlagen;
- Vooroverlegreactie provincie d.d. 16 januari 2024;
- Weigering verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad d.d. 31 januari 2024
- *nota van zienswijzen [is er nog niet ten tijde van het ontwerpbesluit]*

Roden, 13 februari 2024

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend

Ontwerpbesluit en ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Melkweg 13 Alteveer

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld maken bekend dat de gemeenteraad op 31 januari 2024 de verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 7 woningen aan de Melkweg 13 te Alteveer heeft geweigerd. Tevens maken burgemeester en wethouders bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in lijn met het weigeren van de verklaring van geen bedenkingen een ontwerpbesluit hebben genomen ten aanzien van de weigering van de omgevingsvergunning.

Inzage

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit over de omgevingsvergunning is schriftelijk aan de aanvrager bekendgemaakt op 14 februari 2024. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van donderdag 22 februari 2024 gedurende 6 weken ter inzage in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Roden. De publicatie is te vinden op www.officiëlebekendmakingen.nl en in De Krant.

Zienswijze

Tijdens de termijn van ter inzage legging kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbesluit geven. Een schriftelijke zienswijze kan gericht worden aan burgemeester en wethouders, Postbus 109, 9300 AC Roden. Voor een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken met van het team Realisatie.

Aan het college van B&W van de gemeente Noordenveld,
Postbus 109
9300 AC Roden

| | |
|-------------------|------------------------|
| PROVINCIE DRENTHÉ | |
| No.: | 2021000436 |
| Ingek.: | 09 MAART 2021 |
| TEAM: | REW DIV |
| TE BEH. DOOR: | |
| DWS: | G.A.F.F. [handwritten] |

Afdeling bouwen, wonen en leefomgeving van de provincie Drenthe,
Postbus 122
9400 AC Assen

[redacted], afdeling bouwen en wonen van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Alteveer, 7 maart 2021

Geacht college van de gemeente Noordenveld,
Afdeling bouwen, wonen en leefomgeving van de provincie Drenthe en
[redacted], afdeling bouwen en wonen van de gemeente Noordenveld

Naar aanleiding van een mail van [redacted], waarin hij uitlegt waarom wij niet mogen bouwen op onze kavel nr. O 250 in Alteveer en woningbouw op het terrein van de Prins Willem Alexanderhoeve eveneens in Alteveer wel zou kunnen worden toegestaan aan een ondernemer, vinden wij het voor alle partijen heel belangrijk van de volgende punten kennis te nemen.

1. De inwoners van Alteveer willen daar niets, dus blijft er niet veel anders over dan woningbouw, aldus wethouder Koster in "de Krant" dd. 2 maart jl.

Deze stelling komt ons heel bekend voor. Het was [redacted], die hem als eerste bij de gemeente Noordenveld neerlegde. Hij deed dit al direct na aanschaf van hoeve en perceel, waarop een maatschappelijke bestemming rust en dat was zo'n tien jaar geleden. Hij droeg ook meteen de oplossing aan: een plan voor zelfs 11 woningen! Maar de stelling: "dat wij niets willen" is in strijd met de waarheid en dat mag uit het volgende blijken:

Jarenlang was er, naar oorspronkelijk plan, een vakantieverblijf voor gehandicapte kinderen en begeleiders van "de Zonnebloem" in de hoeve gevestigd. Daarna heeft de stichting "Plek Zat" er heel lang probleemkinderen opgevangen. Dit alles heeft in volstrekte harmonie met de inwoners van Alteveer plaatsgevonden.

De gemeente is hierover dus op het verkeerde been gezet door [redacted] en dat kan gezien worden als een eerste handige poging om heel snel zoveel mogelijk woningbouw voor elkaar te krijgen. Dat we redenen hebben om dit zo te kunnen stellen mag uit het volgende blijken:

De provincie Drenthe wilde indertijd niets van woningbouw op de plek van de hoeve weten. Daarop heeft [redacted] het Leger des Heils Assen uitgenodigd om er met dubbel verslaafden te komen zitten. Hij hield ons voor: als jullie dit als inwoners niet trekken dan moeten jullie aan de gemeente maar om woningbouw vragen en die moet daar dan vervolgens maar bij de provincie op aandringen.

Hij voegde ons toe: "ik slaap er geen nacht minder om". (Is het gek dat wij meteen vanaf het begin hebben laten weten dat wij huisvesting van dubbel verslaafden als drukmiddel in ons "stilte en donkere" gebied niet zagen zitten?)

Interessant in dit verband is nog op te merken dat [REDACTED] [REDACTED], toen hij net in het bezit van de PWA hoeve was, op zijn verzoek bij is ons langsgekomen. Hij deelde ons intimiderend mee zijn kantoor in Eelde te hebben kunnen vestigen in een horecapand naast "het Familiehotel". De gemeente Eelde, die aanvankelijk niet aan bestemmingswijziging mee wilde werken werd voorgehouden dat er, onder de bestemming horeca, ook een bordeel in gevestigd zou kunnen worden. Toen is die gemeente omgegaan (helaas). "Maar ja" zo hield [REDACTED] [REDACTED] ons voor "Bij de gemeenten werken toch alleen maar kukels en met behulp van een flink aantal advocaten van Bos & Plassinade zijn die zo om". Dit alles wilde hij enkel aan [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] kwijt en niet aan de overige inwoners van Alteveer omdat hij "geen zin in een kruiwagen vol kikkers had". Dit was -in kort bestek- ons eerste onplezierige contact met deze "ondernemer" (tegen ons heeft hij trouwens later de advocaten van "Trip" ingezet).

Er volgde nu een heel vervelende periode. Er kwamen inderdaad dubbel verslaafden van het Leger des Heils en dat trok direct nachtelijke drugdealers en andere ongewenste zaken in Alteveer en het aangrenzende Mensinghebos aan. We voerden diverse rechtszaken om deze risicovolle mensen uit ons donkere gehuchtje te laten vertrekken. En waar we voor vreesden omdat het in de lijn der verwachtingen lag bij een dergelijk gekozen "ondernemers" strategie gebeurde: de gemeente en de inwoners van Alteveer kwamen als vechtende honden lijnrecht tegenover elkaar te staan en de verwachtingsvolle derde stond erbij te kijken. Het pas veel later door de gemeente ingeschakelde bureau "Seinpost" bevestigde in zijn veiligheidsrapport wat we steeds hadden gezegd: huisvesting van dubbel verslaafden in het donkere Alteveer is uiterst ongewenst.

De gemeenteraad liet nu aan de Raad van State weten "voornemens te zijn om samen met de inwoners van Alteveer en de eigenaar van de hoeve te komen tot een planologische regeling voor het betrokken perceel waar eenieder zich in kan vinden" en dit alles in een apart traject (uitspraak RvSt dd. 5 maart 2014).

Graag willen wij wethouder Koster hieraan herinneren naar aanleiding van zijn opmerking in "de Krant" van 2 maart jl. waarin hij stelt dat het niet aan de gemeente is in eerste instantie contact te hebben met de inwoners, maar dat het eerst aan [REDACTED] [REDACTED] zou zijn contact met de inwoners te zoeken. Ook dit is natuurlijk, geheel volgens de werkwijze van [REDACTED] [REDACTED], niet gebeurd: Wij moesten zo laat mogelijk op hoogte worden gebracht om zo min mogelijk tegenwicht te kunnen bieden. We zijn er na lang aandringen bij de gemeente nu eindelijk achter gekomen dat er al een verzoek tot bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het bouwen van zeven woningen bij de provincie is neergelegd! Voor meepraten en denken zijn we nog lang niet aan de beurt, zo is ons gebleken.

Al sinds geruime tijd zijn er o.a. door [REDACTED] [REDACTED] -ook [REDACTED] [REDACTED] - aan de gemeente verzoeken gedaan om van eventuele plannen op de hoogte te worden gebracht. Kreeg een andere inwoner van wethouder Koster te horen dat hij "van niets wist", [REDACTED] kwam uiteindelijk na lang aandringen via een mail van [REDACTED] [REDACTED] van de afdeling bouwen en wonen te weten dat er bouwplannen voor 7 woningen zijn. Bovendien werd een uitleg over de werkwijze bij bestemmingsplanwijziging meegestuurd: daarin konden we meteen lezen dat de inwoners van Alteveer pas bij de zienswijzenronde aan de beurt komen, hetgeen strijdig is met de toezegging van de gemeenteraad.

Hoe jammer via een buurtgenoot van de plannen te moeten vernemen na bovengenoemde belofte bij de Raad van State waarbij de inwoners als eerste genoemd worden om betrokken te zullen worden bij een planologische regeling waar eenieder zich in kan vinden.

2) Dichtheid bebouwing.

De gemeente Noordenveld is dus blijkbaar, op verzoek van [REDACTED], al geruime tijd bezig met de voorbereiding van bestemmingsplanwijziging ten behoeve van woningbouw. Een verzoek hiertoe ligt reeds bij de provincie. Nu is woningbouw in het buitengebied niet direct een streven waar de provincie Drenthe warm voor loopt zo lezen wij in de omgevingsverordening van 2018. Maar als een gemeente goede redenen heeft, die ze dan vervolgens gedegen moet onderbouwen, zijn er volgens deze verordening mogelijkheden voor een ruimtelijk plan.

Hier echter worden de genoemde redenen en onderbouwingsargumenten aangedragen door een handige "ondernemer" die, door tonnen te investeren in een perceel grond waarop een heel andere bestemming rust, miljoenen winst wil maken en daarbij dan maar meteen mikt op een hele woonwijk in een piepklein gehuchtje. Hoe valt dit te rijmen met de principes van gemeente en provincie ten aanzien van het buitengebied, waarvan wij op de hoogte kwamen toen we zelf om woningbouw verzochten op een perceel dat wij in Alteveer in bezit hebben. Dit perceel ligt te midden van andere bebouwing en is infrastructureel op orde. Voor het buitengebied blijken strenge en wonderlijke regels te gelden. Zo is er de regel Ruil voor Ruil, een zgn. tweesporenbeleid: aan de ene kant mag men niet nieuwbouwen en moet het buitengebied met rust worden gelaten uit respect voor de natuur, terwijl er aan de andere kant allerlei uitruilmogelijkheden bestaan. Er kan iets dat als ongewenst wordt aangemerkt worden afgebroken in ruil voor het toestaan van woningbouw op een kavel elders, waar anders geen woningbouw wordt toegestaan. Mochten wij hier al voor in aanmerking komen dan nog zouden wij weinig kans maken uit het oogpunt van te veel verdichting van woningen, aldus [REDACTED]. Gelden deze regels niet evenzo voor deze "ondernemer", die snel zijn kans grijpt een terrein met een heel andere bestemming te bemachtigen met als vooropgesteld doel en de kennelijke bijbehorende nare strategie die bestemming te laten wijzigen om er zoveel mogelijk -verdichting?- woningen te bouwen. En hoe verhoudt zich dat met de onlangs nog aangescherpte stikstofregels? Het te bebouwen terrein van de hoeve grenst pal aan het recent in ere herstelde natuurgebied "Het Grote Diep". Indertijd werd ons dringend verzocht mee te werken aan herverkaveling ten behoeve van dit natuurgebied, hetgeen wij hebben gedaan. Wij kunnen ons dan ook niet voorstellen dat de gemeente Noordenveld, zonder aandringen van [REDACTED] [REDACTED], uit zichzelf met een verzoek bij de provincie Drenthe zou komen om mee te werken aan bestemmingsplanwijziging met als doel om zoveel mogelijk huizen in het "stilte en donkertegebied" van Alteveer te bouwen.

Wij hebben het indertijd als uiterst pijnlijk ervaren dat we door middel van de werkwijze van [REDACTED] [REDACTED] in een heel ongewenste situatie met de gemeente Noordenveld zijn beland. Nu worden we weer opnieuw geconfronteerd met de tactiek inwoners en gemeente tegen elkaar op te zetten en dat mag niet nogmaals gebeuren. Dit is dan ook de reden van dit uitvoerige schrijven, waarin we zowel gemeente als provincie dringend oproepen om toch bovenal op te komen voor de belangen van haar inwoners in plaats van voor die van een rücksichtsloze "ondernemer".

Provincie Drenthe
t.a.v. Afdeling Bouwen, Wonen en Leefomgeving
Westerbrink 1
9405 BJ Assen



| | |
|-------------------|---|
| PROVINCIE DRENTHE | |
| No.: | 2021 000915 |
| Ingek.: | 28 MEI 2021 |
| TEAM: | REW |
| TE BEH. DOOR: | |
| DWS: | G.AFD.:  |



Altveer, 25 mei 2021

Betreft: invulling terrein Prins Willem Alexanderhoeve te Alteveer,


Geachte mevrouw/mijnheer

In vervolg op ons schrijven dd 7 maart 2021 inzake het plan voor de bouw van zeven woningen op het terrein van de Prins Willem Alexanderhoeve te Alteveer achten wij het van belang u in kennis te stellen van de brieven, die wij over genoemd onderwerp hebben verstuurd aan het College van B & W van Noordenveld en aan de zaakwaarnemer van eigenaar  van de hoeve, de  van bureau PAU.

Inmiddels verblijven wij, met vriendelijke groet,





Bijl.: brief dd 25 mei 2021 aan het College van B & W van de gemeente Noordenveld
Brief dd 25 mei 2021 aan , bureau PAU

Alteveer, 24 mei 2021

Bureau PAU
Westerkade 2
9718 AN Groningen
t.a.v. de [REDACTED] [REDACTED]

Betreft invulling terrein Prins Willem Alexanderhoeve Alteveer, gemeente Noordenveld

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van uw uitnodiging voor een gesprek over plan-ideeën voor de Prins Willem Alexander Hoeve willen wij u allereerst laten weten dat wij deze uitnodiging in de bus vonden na een poging ons een persoonlijk bezoek te brengen. Ook anderen heeft u direct benaderd. Dit bevreemdt ons, omdat de inwoners van Alteveer worden vertegenwoordigd door een werkgroep en juist dié als eerste was, zoals u had afgesproken, in afwachting van een reactie uwerzijds.

Over onze reactie op de door u genoemde alternatieven voor invulling van het terrein van de hoeve het volgende:

Woningbouw

Toen de eigenaar van de hoeve, [REDACTED], een plan ten behoeve van de bouw van zeven woningen voorlegde aan de wethouder van de gemeente Noordenveld, de [REDACTED] (zie uw brochure), was de [REDACTED] op de hoogte van de uitspraak van de Raad van State uit maart 2014. Deze uitspraak was mede gebaseerd op het feit dat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen van de hoeve vanaf het allereerste begin ook de inwoners van Alteveer zou betrekken (punt 6.1.). Dat is niet gebeurd. [REDACTED] zegt deze kennis niet paraat te hebben gehad en [REDACTED] heeft hem niet geïnformeerd. Dit kan niet. (We moeten hierbij opmerken dat dit alles ons inziens de positie van wethouder Koster niet ten goede komt). De instemming met dit plan, dat al aan de provincie is voorgelegd, is dus op onjuiste gronden gegeven en moet worden ingetrokken. Dit hebben wij inmiddels ook aan de gemeente verzocht. Wethouder Koster heeft zijn excuses aangeboden en de inwoners een hernieuwde start aangeboden. Dit houdt in dat er momenteel wordt gesproken over de bouw van een drietal woningen, passend in de omgeving.

Verhuur

Indien woningbouw niet aan de orde zou zijn heeft u namens de [REDACTED] als alternatief het verhuren van de hoeve genoemd. Daarbij willen wij de volgende zaken onder uw aandacht brengen:

[REDACTED] heeft de hoeve in het verleden voor lange tijd verhuurd aan een partij die werd gedragen door persoonsgebonden budgets. Inmiddels vallen dergelijke pgb's rechtstreeks onder de controle van de gemeente hetgeen een versoering in financieel opzicht tot gevolg zal hebben. Ons lijkt het daardoor voor u in dit verband niet meer zo eenvoudig een vergelijkbare rendabele partij te vinden.

Verder dient het veiligheidsrapport van bureau Seinpost leidend te zijn bij het vinden van een geschikte huurder, aldus de hierboven aangehaalde uitspraak van de Raad van State.

Tenslotte dienen voor verhuur in de toekomst de gebouwen op orde te worden gebracht, waarvoor een uitgebreide renovatie nodig zal zijn.

Verkoop

Als laatste mogelijkheid is door u de verkoop van de hoeve genoemd.

In dat geval is [REDACTED] gebonden aan de wettelijke mededelingsplicht. De nieuwe eigenaar zal dan volledig op de hoogte moeten worden gebracht van alle hierboven omschreven feiten en de daaruit volgende beperkingen. Ook een eventueel nieuwe eigenaar zullen wij nauwlettend blijven volgen en zondig actie ondernemen.

Dit alles in aanmerking genomen komen we tot de conclusie dat de bouw van een klein aantal, in de omgeving passende, woningen verreweg de meest te prefereren optie is. Daarmee is het probleem van de invulling van het terrein van de hoeve -onder voorbehoud van goedkeuring van de provincie Drenthe- elegant en definitief opgelost.

Inmiddels verblijven wij, met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Cc: College van B & W gemeente Noordenveld
Afdeling Bouwen, Wonen en Leefomgeving van de provincie Drenthe

[REDACTED]

Aan het College van B & W van de gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Noordenveld

Alteveer, 25 mei 2021

Betreft: intrekking instemming met het plan voor het bouwen van zeven woningen op het terrein van de Prins Willem Alexanderhoeve te Alteveer

Geacht College,

Op 5 maart 2014 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in een zaak van ondergetekende tegen de gemeente Noordenveld. Deze uitspraak was mede gebaseerd op de officiële toezegging van uw gemeenteraad dat nieuwe plannen voor de Prins Willem Alexanderhoeve in Alteveer vanaf het allereerste begin in samenspraak met de inwoners zullen worden gemaakt (punt 6.1., als procespartij is deze uitspraak ook in uw bezit). Ook de eigenaar van de hoeve, de [REDACTED], is door de Raad van State van deze uitspraak op de hoogte gebracht.

In een interview dd 2 maart jl in "de Krant" verklaarde uw wethouder Koster dat de gemeente heeft ingestemd met een plan van de eigenaar van de PWA-hoeve om zeven woningen te bouwen op het terrein van de PWA-hoeve. Dit plan bleek reeds in een gevorderd stadium: een verzoek tot bestemmingsplanwijziging ten behoeve van woningbouw was al bij de provincie neergelegd. De inwoners zijn van dit alles niet op de hoogte gebracht omdat, naar blijkt, een ambtenaar en een wethouder van uw gemeente een uitspraak van de gemeenteraad en een uitspraak van de Raad van State hebben genegeerd. Achteraf verklaart wethouder Koster deze kennis niet paraat te hebben gehad en de [REDACTED] heeft hem niet geïnformeerd. Dat kan niet en wij verzoeken u dan ook de instemming met dit plan in te trekken. Dit is van belang omdat er dan in de toekomst niet meer op dit -op onjuiste gronden tot stand gekomen- plan voor zeven woningen kan worden teruggegrepen. Graag ontvangen wij hiervan schriftelijke bevestiging.

Los van dit verzoek kunnen wij u melden dat een werkgroep, die de inwoners van Alteveer inmiddels hebben opgericht, een gesprek heeft gehad met wethouder Koster. De heer Koster heeft zijn excuses aangeboden en toegezegd een nieuwe start te maken en de inwoners volledig te zullen betrekken. Momenteel wordt er gesproken over een drietal woningen op het terrein van

de hoeve, die goed aansluiten bij het landschap van Alteveer (één verdieping plus kap). Hiermee zou het probleem met de invulling van het terrein van de PWA-hoeve -onder voorbehoud van instemming van de provincie Drenthe- definitief voor alle partijen kunnen worden opgelost en die mogelijkheid zouden we met z'n allen moeten omarmen. Wij vragen de gemeente daarom al haar invloed uit te willen oefenen om dit te realiseren.

Graag zien wij uw reactie op korte termijn tegemoet, met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Cc: Afdeling Bouwen en Wonen van de provincie Drenthe
[Redacted], afdeling Bouwen en Wonen gemeente Noordenveld