



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Hoofdstraat 2 Vierhuizen
Datum: 21 juni 2023
Agendapunt: 13
Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Delien Dijkema delien.dijkema@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.066888

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 2 Vierhuizen' wijzigt de bestemming van vijf percelen aan de Hoofdstraat in Vierhuizen. Daarmee sluit de planologische situatie aan bij de huidige situatie en de toekomstige wensen van de initiatiefnemer voor dit gebied.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk voor de initiatiefnemer om een nieuwe woning te realiseren in de bestaande schuur op het terrein. Daarnaast wordt het mogelijk om de gronden op een natuurinclusieve en hobbymatige manier in te richten en te gebruiken. Tot slot wordt de woonbestemming uitgebreid zodat de planologische situatie overeenkomt met het huidige gebruik.

Van 24 februari tot en met 6 april 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Met dit voorstel vragen wij u het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 2 Vierhuizen' vast te stellen.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 2 Vierhuizen' vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Tot 2008 was het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan in eigendom van een veehouder die woonde in de woning aan de Hoofdstraat 2 en op de overige percelen zijn melkveehouderij had. Na beëindiging van de melkveehouderij vanwege ouderdom raakte het bezit in verval. De percelen (in totaal 2,3 hectare) zijn daarna door de initiatiefnemer stuksgewijs aangekocht in de periode 2012 t/m 2021, vervolgens in gebruik genomen en gerenoveerd.

Omdat het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en de vigerende beheersverordening 'Kleine Kernen' niet aansluiten bij de gewenste (toekomstige) functies is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

3.2 Bevoegdheid raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Het meewerken aan dit initiatief is een beleidsmatige keuze. Het initiatief is beoordeeld op ons ruimtelijk- en woonbeleid en daarbij specifiek naar het beleid dat is geformuleerd in onze Woonvisie. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke doelstellingen die hierin zijn genoemd.

3.4 Historische context

Het plangebied is onderdeel van de ter plaatse geldende beheersverordening Kleine Kernen dat is vastgesteld op 27-05-2014 en het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat is vastgesteld op 10-07-2019. De beheersverordening bepaalt dat de gronden overeenkomstig bestaand gebruik (zoals vastgelegd in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kleine Kernen') mogen worden gebruikt. Het bestemmingsplan bepaalt dat de grond achter de woning aan de Hoofdstraat 2 gebruikt mag worden voor agrarische doeleinden. Omdat het planvoornemen niet past binnen het bestaande gebruik is dit voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Het voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om één woning te realiseren in de bestaande schuur op het perceel ten noorden van de Hoofdstraat. Deze woning is bedoeld voor de initiatiefnemer om in te wonen. Daarnaast biedt het plan aan deze zijde van deze weg ook ruimte voor natuurinclusieve landschapsinrichting en hobbymatig agrarisch gebruik.

Aan de zuidzijde van de Hoofdstraat wordt de bestaande woonbestemming uitgebreid naar het gehele perceel. Het zuidelijk deel van het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan een agrarische bestemming. Dit komt niet overeen met het bestaande gebruik. Deze grond maakt namelijk onderdeel uit van de tuin bij de woning aan de Hoofdstraat 2.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt aansluiting gevonden bij de huidige en gewenste (toekomstige) functies binnen het plangebied. De in verval geraakte percelen kunnen hierdoor verder ontwikkeld worden. Voor de initiatiefnemer wordt het mogelijk gemaakt om deze gronden natuurinclusief in te richten en op een hobbymatige manier agrarisch te gebruiken. Deze manier van grondgebruik is passend bij een locatie gelegen aan de rand van het agrarische buitengebied en vormt een mooie 'bufferzone' tussen het dorp en het omringende intensief-gebruikte landbouwareaal.

Ook wordt met de toevoeging van een woning in de bestaande schuur verpaupering van dit pand tegengegaan. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede. Daarnaast wordt hiermee ook een (beperkte) groei van de woningvoorraad in Vierhuizen mogelijk gemaakt.

Het perceel aan de zuidzijde van de Hoofdstraat is in de huidige situatie al in gebruik als woning en tuin. Met het bestemmingsplan wordt dit huidige gebruik planologisch vastgelegd.

5.2 Risico's

Voor de gemeente zijn er geen financiële risico's. Het bestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Voor de procedure moet door de initiatiefnemer leges worden betaald.

Met de initiatiefnemer is daarnaast een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade is daardoor voor de initiatiefnemer.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan heeft geen aanvullende financiële gevolgen.

7. Inbreng belanghebbenden

Van 24 februari tot en met 6 april 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de overlegpartners (provincie, waterschap en veiligheidsregio). Zij hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen.,

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De uitvoering van dit project wordt gedaan door de initiatiefnemer.

8.2 Tijdsplan

De initiatiefnemer is al begonnen met de herinrichting van de percelen en zal hier na vaststelling van het bestemmingsplan verder vorm aan gaan geven.

8.3 Communicatie

In de Ommelander, in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente geven wij kennis van de vaststelling van het bestemmingsplan. Onze overlegpartners (provincie Groningen, waterschap en de veiligheidsregio) lichten wij per email in over de vaststelling van het plan. Ook de initiatiefnemer krijgt persoonlijk bericht over de vaststelling en het vervolg van de procedure.

8.4 Evaluatie

n.v.t.

Bijlage(n):

1. Bestemmingsplan Hoofdstraat 2 Vierhuizen – Toelichting
2. Bestemmingsplan Hoofdstraat 2 Vierhuizen – Regels
3. Bestemmingsplan Hoofdstraat 2 Vierhuizen – Verbeelding

Achterliggende documenten:

n.v.t.

Winsum, 16 mei 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding