



gemeente
Het Hogeland



Raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Winsumertreepad 1 te Onderdendam

Datum: 19 juni 2024

Agendapunt: 14

Behandeling: Ter bespreking in het raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Loenen, Frans van

Zaaknummer: Z.HHL.079663

1. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Winsumertreepad 1 te Onderdendam' wijzigt de bestemming van "Agrarisch" naar "Wonen". De huidige bebouwing is door aardbevingsschade onbewoonbaar. De bedrijfswoning en bijgebouwen zullen gesloopt worden. De eigenaren hebben geen agrarisch bedrijf. De nieuwe woning vervangt de bedrijfswoning behorende bij het voormalige agrarische bedrijf.

Alhoewel het perceel nu een voormalige agrarische boerderij betreft, is deze niet te behouden vanwege de aardbevingsproblematiek. De eigenaar heeft gezamenlijk met de NCG en de gemeente een plan ontwikkeld waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Het nieuwe bouwplan levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het plan betreft de bouw van één woning in het buitengebied. Aan de hand van de eigenheid en kwaliteiten van de plek is een stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gemeente Het Hogeland heeft geen zienswijzen hierop gekregen. Met dit voorstel vragen wij u het bestemmingsplan 'Winsumertreepad 1 te Onderdendam' vast te stellen.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan 'Winsumertreepad 1 te Onderdendam' vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Er ligt een voornemen om een woning te bouwen op het adres Winsumertreepad 1 te Onderdendam. De nieuwe woning vervangt de bedrijfswoning behorende bij het voormalige agrarische bedrijf. De eigenaren hebben geen agrarisch bedrijf. Deze bedrijfswoning is door aardbevingsschade onbewoonbaar geworden. Initiatiefnemer en zijn gezin wonen al ruim een jaar in tijdelijke woonunits naast de boerderij. De nieuw te bouwen woning heeft de vorm van een woonboerderij waarbij rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de streek.

Op dit moment heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. De nieuwbouwplannen zijn in strijd met deze bestemming. Onder de bestemming 'Agrarisch' is het niet toegestaan om een woning te bouwen die geen bedrijfswoning is. Doordat de woning wordt gebouwd binnen een Agrarische bestemming en verder dan 2 meter achter de aangeduide gevellijn, is het bouwen strijdig met het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer dan 2 meter achter aangeduide gevellijn mag worden gebouwd.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is verzocht om een planologische procedure ex. Artikel 3.1 Wro voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel. Bijgevoegd is het bestemmingsplan.

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 beleid. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke doelstellingen die hierin zijn genoemd.

3.4 Historische context

In de huidige situatie staan in het plangebied een boerderij met een bedrijfswoning, voormalige bedrijfsgebouwen en diverse bijgebouwen. De boerderij wordt niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. Door aardbevingsschade is de boerderij met de inpandig bedrijfswoning onbewoonbaar verklaard. Hierdoor staan nu naast de boerderij tijdelijke woonunits waarin de eigenaar van de boerderij met zijn gezin woont.

In de toekomstige situatie wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De nieuw te bouwen woning komt op de plek van het bestaande bijgebouw. De nokrichting is gelijk aan de nokrichting van het bestaande hoofdgebouw. Het bijgebouw komt op de plek van de bestaande boerderij. De functies worden als het ware omgewisseld, terwijl de massa aan de weg blijft. Op deze manier komen de functies beter tot hun recht op het terrein en vormt het bijgebouw met voorerf een soort overgangszone naar de woning. Tussen de gebouwen ontstaat de kans om diverse functies aan elkaar te verbinden door middel van een nieuw binnen erf.

Het plangebied is onderdeel van de ter plaatse "Bestemmingsplan Buitengebied" dat is vastgesteld op 17-12-2009. Dit bestemmingsplan bepaalt dat het plangebied gebruikt mag worden voor agrarische doeleinden. Omdat het planvoornemen niet past binnen het bestaande gebruik en ook in strijd is met de bouwregels is dit voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

4. Beoogd resultaat (of effect)

De nieuw te bouwen woning heeft de vorm van een woonboerderij waarbij rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de streek. Het resultaat is een postzegelbestemmingsplan waarin de hoofdbestemming is gewijzigd naar wonen en waarmee de gewenste invulling mogelijk wordt gemaakt.

Voordat de nieuwe woning zal worden geplaatst, zal de huidige agrarische bebouwing worden gesloopt omdat het onbewoonbaar is geworden door aardbevingsschade.

Tot die tijd wonen de initiatiefnemers met hun gezin in tijdelijke units op het perceel die gebruikt worden voor tijdelijke huisvesting. Initiatiefnemers zullen uiteindelijk in de woning gaan wonen.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Aardbevingsproblematiek.

Door mee te werken aan dit plan worden bewoners geholpen met een nieuwe woning en is er weer toekomstperspectief voor de bewoners.

Bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Alhoewel het perceel nu een voormalige agrarische boerderij betreft, is deze niet te behouden vanwege de aardbevingsproblematiek. De eigenaar heeft gezamenlijk met de NCG en de gemeente een plan ontwikkeld waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Het nieuwe bouwplan moet een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het plan betreft de bouw van één woning in buitensiedelijk gebied. Aan de hand van de eigenheid en kwaliteiten van de plek is een stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Geen onevenredige gevolgen op de omgevingsaspecten.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat het initiatief op basis van de omgevingsaspecten (zoals milieu, archeologie, ecologie, water etc.) uitvoerbaar is. Zo kan aan de richtafstanden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden voldaan. Omgekeerd worden er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd door het realiseren van deze woning.

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 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Met de overlegpartners, Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en Veiligheidsregio heeft overleg plaats gevonden. Zij geven aan in te kunnen stemmen met het plan.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

De uitvoering van dit project wordt gedaan door de initiatiefnemer.

8.2 Tijdsplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan nog zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. De initiatiefnemer kan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning aanvragen voor het bouwen van de woning en bijgebouwen.

8.3 Communicatie

In de Ommelanden, 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 Winsumertreepad 1 te Onderdendam – Toelichting*
2. *Bestemmingsplan Winsumertreepad 1 te Onderdendam – Regels*
3. *Bestemmingsplan Winsumertreepad 1 te Onderdendam – Verbeelding*

Achterliggende documenten:

Niet van toepassing

Winsum, 28 mei 2024,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding