



gemeente
Het Hogeland



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Rensumalaan 1 te Uithuizermeeden

Datum: 22 mei 2024

Agendapunt: 4

Behandeling: Ter bespreking in het raadsoverleg

Portefeuille-

houder(s): Wethouder E. Dijkhuis

Steller: Moes, Bart

Zaaknummer: Z.HHL.076929

1. Samenvatting

De Rensuma Boon Stichting heeft het plan om op het perceel van de voormalige Mavo van Uithuizermeeden, aan het begin van de Rensumalaan, een nieuwe woning met werkschuur te bouwen. Hiervoor is het bestemmingsplan Rensumalaan 1 te Uithuizermeeden opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan Rensumalaan 1 te Uithuizermeeden vast te stellen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

De Rensuma Boon Stichting is eigenaar van de Rensumaborg aan de Rensumalaan 3 in Uithuizermeeden. De stichting heeft het plan om op een perceel aan het begin van de Rensumalaan, ter hoogte van de Hoofdstraat een nieuwe woning met werkschuur te bouwen. Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de bouw van de woning juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom het bestemmingsplan Rensumalaan 1 te Uithuizermeeden (hierna: het bestemmingsplan) opgesteld.

De reden voor dit planologisch traject is gelegen in het verzoek om tegemoetkoming in planschade dat de Stichting in september 2020 heeft gedaan naar aanleiding van een bestemmingsplanwijziging van het perceel Rensumalaan 1, het voormalige terrein van de Mavo, waarbij de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" in het bestemmingsplan Uithuizermeeden is gewijzigd in de bestemming "Groen". Deze planologische wijziging geeft recht op een tegemoetkoming in planschade.

Omdat er in het verleden, ten tijde van de rechtsvoorganger gemeente Eemsmond, al gesprekken met de Stichting waren voor nadere invulling van deze locatie, is er met de Stichting gesproken over tegemoetkoming van planschade in natura. Dit is mede ingegeven door het feit dat de Stichting zich inzet voor de toekomstbestendigheid van de borg c.q. landgoed. De realisatie van een woning met schuur, passend bij de omgeving van de borg c.q. landgoed, kan daaraan bijdragen. Hieruit is het verzoek voortgekomen om een bestemmingsplan te realiseren die een woning met schuur op dit perceel mogelijk maakt.

Daarom moet dit bestemmingsplan en daarmee het bouwplan van de woning met schuur een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De historische structuren en wordingsgeschiedenis alsook de huidige situatie spelen voor de positionering van de woning met schuur in relatie tot de Rensumaborg een belangrijke rol. Dit betekent dat de woning met schuur in samenhang met zowel de historische als de landschappelijke ruimtelijke kwaliteiten van de Rensumaborg ontworpen moeten worden.

Ook is in dit verband een aantal gronden in de omgeving door de gemeente overgedragen aan de Rensuma Boon Stichting. Dit betreft de vijver tussen de Rensumalaan, spoorlijn en sportpark, het deel van de Rensumalaan ter hoogte van de aansluiting op de Hoofdstraat en het deel van de Rensumalaan tussen spoorlijn en Oudedijksterweg. Het overige deel van de weg was al in bezit van de Stichting. Deze gronden worden ook meegenomen in dit bestemmingsplan. Hier vinden geen ontwikkelingen plaats. Het gebruik van deze gronden wordt bestendigd naar het feitelijk gebruik van de gronden.

Voor de laan geldt dat deze de passende bestemming "Verkeer" krijgt en voor de vijver geldt dat dit de passende bestemming "Groen" krijgt, overeenkomst het feitelijk gebruik. Ontwikkelingen vinden daarom niet plaats.

3.2 Bevoegdheid raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit volgt uit artikel 3.1, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Doordat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, zijn de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, gelet op het overgangsrecht van de Omgevingswet, onverkort van kracht en is daarmee gezegd "de oude" procedure van de Wro van toepassing op de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

3.4 Historische context

Zie hiervoor bij aanleiding.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd van 'Groen' naar 'Wonen' en wordt de planologische mogelijkheid geboden om op het perceel van de Rensumalaan 1 een woning te realiseren. Op de overige locaties in het plangebied (weg en vijver) vinden geen ontwikkelingen plaats. De weg en vijver worden enkel voorzien van passende bestemmingen, respectievelijk 'Verkeer' en 'Groen'.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Alhoewel het perceel nu een groene invulling heeft, stond hier jarenlang een middelbare school (MAVO). In feite was hier in het verleden een maatschappelijke bestemming aanwezig en doordat de school is gesloopt is hier eigenlijk sprake van een braakliggend terrein, in eigendom van de Stichting.

Ten tijde van de rechtsvoorganger gemeente Eemsmond is al met de Stichting gesproken over mogelijke invulling van dit terrein. Dat heeft verder niet tot concrete resultaten geleid.

Tot nu. Ons uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling voor het nieuwe bouwplan, is daarom dat dit plan een positieve bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het plan betreft de bouw van één woning in binnenstedelijk gebied. Voor de ontwikkeling is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Aan de hand van de eigenheid en kwaliteiten van de plek is een stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Duurzaamheid en biodiversiteit is hierin integraal meegenomen. Het plan sluit daarmee kwantitatief en kwalitatief aan op het beleid uit de Omgevingsvisie. In de omgevingsvisie staat namelijk over woningbouw dat eerst wordt gekeken naar wat binnendorps kan, door hergebruik van leegstaande panden of braakliggende terreinen. Daarna kijkt de gemeente pas naar kleinschalige uitbreiding passend bij het dorp: in typen, aantal en uitstraling.

5.2 Risico's

In geval het voorliggende bestemmingsplan niet tot stand komt, in werking treedt of wordt vernietigd, dan zullen wij alsnog overgaan tot het vaststellen van de tegemoetkoming in planschade in de vorm van een financiële vergoeding, geleden door de Stichting ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan Uithuizermeeden 2017.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan heeft geen aanvullende financiële gevolgen. Met de Stichting is namelijk een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de planologische medewerking aan deze planologische procedure om de bouw van een woning met schuur mogelijk te maken op het perceel Rensumalaan 1 te Uithuizermeeden. De afspraken hebben betrekking op:

- de inspanningsverplichting om het bestemmingsplan in procedure te brengen en het behoud van publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente;
- de verantwoordelijkheid van de Rensuma Boon Stichting om het bouwplan voor eigen rekening en risico te realiseren;
- de afwikkeling van een planschadeverzoek van de Rensuma Boon Stichting ten gevolge van een eerdere bestemmingsplanwijziging en de vergoeding van schade in natura;
- de verplichting van de Rensuma Boon Stichting om eventuele planschade ten gevolge van het bouwplan voor Rensumalaan 1 aan de gemeente te vergoeden.

7. Inbreng belanghebbenden

Het ontwerpbestemmingsplan Rensumalaan 1 te Uithuizermeeden heeft van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Als de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal het plan nog een keer gedurende zes weken ter inzage liggen voor beroep bij de Raad van State.

8.2 Tijdsplan

Wanneer het bestemmingsplan in werking is getreden, kan er in principe gestart worden met het vervolgtraject om te komen tot een concreet bouwplan op basis van dit bestemmingsplan voor de woning met schuur op de locatie Rensumalaan 1 in Uithuizermeeden. In het bestemmingsplan zijn daarvoor uitgangspunten opgenomen waaraan dit plan moet voldoen (onder meer vanuit stedenbouw oogpunt gelet op de ruimtelijke uitstraling die dit plan op de omgeving moet hebben etc.). Dit traject zal gestart worden op initiatief van de Stichting.

8.3 Communicatie

In de Ommelander Courant, in het gemeenteblad en op de website van de gemeente geven wij kennis van de vaststelling van het bestemmingsplan. Onze vooroverlegpartners, zoals de provincie en Noorderzijlvest, lichten we per e-mail in over de vaststelling van het plan.

8.4 Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n):

Het vast te stellen ontwerp bestemmingsplan Rensumalaan 1 te Uithuizermeeden bestaande uit:

- 1 Rensumalaan 1 Uithuizermeeden_Toelichting
- 2 Rensumalaan 1 Uithuizermeeden_Toelichting_bijlage
- 3 Rensumalaan 1 Uithuizermeeden_Regels
- 4 Rensumalaan 1 Uithuizermeeden_Bijlagen regels
- 5 Rensumalaan 1 Uithuizermeeden_Blad 1
- 6 Rensumalaan 1 Uithuizermeeden_Blad 2

Achterliggende documenten:

Kantens, 9 april 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding