



## Raadsvoorstel

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan De Streekweg 16 te Den Andel**  
Datum: 22 mei 2019  
Agendapunt: 13  
Behandeling: Opiniërend of besluitvormend  
Portefeuillehouder(s): E. Dijkhuis  
Steller: Wybke Kerkvliet / w.kerkvliet@hethogeland.nl

### 1. Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel De Streekweg 16 te Den Andel. Initiatiefnemer is voornemens een duurzaam huis in de tuin bij de bestaande woning te realiseren. De bouw van de woning past niet binnen de huidige bestemming 'Tuin'. Om de bouw van de woning mogelijk te maken wijzigt het voorliggend bestemmingsplan de bestemming van een deel van het perceel naar 'Wonen-2'. Omdat het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Aan de raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan De Streekweg 16 te Den Andel gewijzigd vast te stellen.

### 3. Inleiding

#### Bestemmingsplan

Om de bouw van de woning mogelijk te maken, is een wijziging van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. BügelHajema heeft in opdracht van initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Voor het gedeelte waar de woning zal worden gerealiseerd wordt de bestemming 'wonen-2' van toepassing, voor het ten oosten ervan gelegen deel zal de bestemming 'tuin' van toepassing worden. De dubbel bestemming 'waarde-archeologie-4' die er in het huidige plan op ligt blijft gehandhaafd.

#### Ontwerpbestemmingsplan

In het kader van het vooroverleg is het (voor) ontwerp bestemmingsplan naar de veiligheidsregio, de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest gezonden. De veiligheidsregio had geen opmerkingen, de opmerkingen van de provincie en het waterschap zijn beantwoord in paragraaf 6.2 van de toelichting. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 augustus 2018 tot en met 18 september 2018 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

#### Ambtshalve wijzigingen

Omdat het ontwerp-bestemmingsplan (toelichting, regels en plankaart) niet geheel overeenstemde met de uiteindelijke plannen van initiatiefnemer en er bovendien een

discrepancie was tussen de toelichting enerzijds en de regels en plankaart anderzijds is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. In essentie gaat het nog altijd om hetzelfde plan, namelijk het mogelijk maken van een duurzame en levensloopbestendige woning op het perceel De Streekweg 16 te Den Andel.

De wijzigingen hebben in essentie betrekking op de volgende zaken:

#### Toelichting:

##### Paragraaf 2.2

De in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen eigen schets van initiatiefnemers is vervallen. In paragraaf 2.2 is nu een uitgebreide beschrijving opgenomen van het type duurzame woning (een zgn. 'Sustainer home') dat gebouwd zal worden. Het gaat hier om een modulair concept waarbij het basisconcept van het bouwsysteem uitgaat van een vrijstaande, éénlaagse woning die optimaal op de zon kan worden georiënteerd

In de paragraaf wordt ingegaan op de situering van de woning op de kavel, mede in relatie tot de aspecten ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. De geplande woning wijkt op veel fronten af van de geldende welstandsnota, zodat het nodig is gebleken om in de toelichting bij het bestemmingsplan zelf beeldkwaliteitseisen te verwoorden. De woning wordt achter op het perceel geplaatst en krijgt een oriëntatie op de zon en het landschap, terwijl andere huizen aan De Streekweg primair zijn georiënteerd op de weg. De intentie van de beoogde invulling is dat in combinatie met de lage bouwhoogte en de naturel houten gevels de bebouwing opgaat in het landschap. De nog te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen zal getoetst moeten worden aan de in deze paragraaf opgenomen beeldkwaliteitseisen.

##### 3.3.2 Welstandsnota

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is er vanuit gegaan dat getoetst zou kunnen worden aan de welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. De voorgenomen woning past echter niet binnen de welstandscriteria van de welstandsnota en zal daarom getoetst moeten worden aan de specifieke welstandscriteria zoals geformuleerd in paragraaf 2.2 van de toelichting (zie hierboven). In paragraaf 3.3.2. wordt nu verwezen naar deze welstandscriteria.

##### 4.3 Ecologie

De paragraaf ecologie is aangevuld met de te nemen maatregelen om negatieve effecten op potentiële vleermuisverblijfplaatsen te voorkomen (blz. 24/25). Verder is in de conclusie aangegeven dat ook rekening gehouden moet worden met het broedseizoen van vogels.

##### 5.2 Bestemmingsregels

##### Bladzijde 25

Hier is de zinsnede verwijderd dat de bestemming 'wonen' aansluit bij bestemmingsplan Den Andel. Verder is hier aangegeven dat alle bebouwing binnen het bouwvlak moet worden gebouwd en de oppervlakte van aan- en bijgebouwen maximaal 50 m2 mag bedragen. Omdat alle bebouwing binnen het bouwvlak dient te worden geplaatst is het bouwvlak vergroot (zie hieronder bij 'wijzigingen met betrekking tot de plankaart').

De toelichting sprak ten onrechte van 'een tweede' dubbelbestemming, er is echter sprake van één dubbelbestemming 'waarde-archeologie-4'.

### Regels:

Artikel 3 'Tuin' wordt als volgt aangepast:

3.2.1. " Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd".

Artikel 4 'Wonen-2'

4.2.1.(Hoofdgebouwen) en 4.2.2.(Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) zijn aangepast en toegespitst op het type woning dat initiatiefnemer wil bouwen. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels waren ten onrechte afgestemd op het bestemmingsplan 'Den Andel'.

'4.4 Afwijken van de bouwregels' is vervallen.

Verder een aantal meer ondergeschikte en tekstuele aanpassingen, onder andere in verband met het feit dat de gemeente Winsum is opgegaan in gemeente Het Hogeland.

### Plankaart

De plankaart is eveneens aangepast met het oog op de te bouwen woning. Het bouwvlak is vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan vergroot en verder naar achter geplaatst op het perceel. Zoals hierboven bij de regels al opgemerkt dienen alle gebouwen nu binnen het bouwvlak te worden geplaatst. Het oostelijk deel heeft de bestemming 'Tuin', hier zijn geen gebouwen toegestaan.

### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt uw raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan 'De Streekweg 16 te Den Andel' gewijzigd vast te stellen.

### **3.1 Bevoegdheid raad**

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

### **3.2 Wettelijk of beleidskader**

De Wet ruimtelijke ordening vormt de basis voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

### **3.3 Historische context**

Zie hierboven.

### **4. Beoogd resultaat**

Met het bestemmingsplan (en de op basis daarvan te verlenen omgevingsvergunning) wordt de bouw van een duurzame en levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt.

### **5. Toelichting**

#### **5.1 Argumenten/motivering**

- Het college heeft op 24 oktober 2017 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan van initiatiefnemer. Met het bestemmingsplan wordt het door initiatiefnemer beoogde duurzame huis mogelijk gemaakt.
- Het ontwerp-bestemmingsplan was op onderdelen echter niet in overeenstemming met de uiteindelijke plannen van initiatiefnemer, daarnaast was er sprake van een discrepantie tussen de toelichting enerzijds en de regels en plankaart anderzijds.

Het vast te stellen plan is daarom op die onderdelen aangepast. De raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- Door de gewijzigde vaststelling worden geen belangen geschaad, het plan is in essentie hetzelfde als het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Het maakt de bouw van een woning mogelijk in een deel van de (voormalige) tuin van De Streekweg 16 te Den Andel. Bovendien is het bouwvlak (waarbinnen alle gebouwen dienen te worden geplaatst) verder achter op de kavel komen te liggen en zal (ook blijkend uit de inrichtingsschets op bladzijde 10 van de toelichting) de woning nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg.

## **5.2 Risico's en financiële aspecten**

De kosten van de uitvoering van het plan zijn voor rekening van initiatiefnemer, er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld, de kosten van eventuele planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een planschade overeenkomst gesloten.

## **6. Inbreng belanghebbenden**

Het plan is (zoals hierboven reeds aangegeven) in het kader van het vooroverleg aan de vaste overlegpartners gezonden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingekomen. Met de in het plan opgenomen wijzigingen worden overigens geen belangen van direct omwonenden geschaad. Het bouwvlak komt in het gewijzigde plan juist verder van de aan de overzijde gelegen woningen te liggen, de bebouwing wordt laag (één laags), wordt uitgevoerd in naturel hout en zal door de aanwezigheid van opgaand groen grotendeels aan het zicht worden onttrokken. (zie ook de inrichtingsschets op blz. 10 van de toelichting). De wijzigingen zijn in lijn met hetgeen vanuit de directe omgeving is aangegeven.

Voor zover belanghebbenden menen toch nadeel te ondervinden van de wijzigingen, staat hiertegen beroep open bij de Raad van State.

## **7. Vervolgtraject**

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken bekend te worden gemaakt. Hierin wordt tevens gewezen op de mogelijkheid dat tegen uw besluit tot vaststelling binnen zes weken beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Bijlage:**

1. Bestemmingsplan De Streekweg 16 Den Andel

### **Achterliggende documenten:**

1. Ontwerp-bestemmingsplan De Streekweg 16 Den Andel

Winsum, 9 mei 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,