



Raadsvergadering : 13 mei 2024

Voorstelnummer : Z-22-110828/D/24/323051

Onderwerp : **Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wessinghuizerweg naast 11A en Vosseberg 4'**

Stadskanaal, 26 april 2024

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Wessinghuizerweg naast 11A en Vosseberg 4' voor het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning op het perceel Wessinghuizerweg naast 11A ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen. Het plan en de bijbehorende bijlagen is vervat in het GML-bestand met de IMRO-code NL.IMRO.0037.BP2205-vs01 met de ondergrond o_NL.IMRO.0037.BP2205-vs01.dwg ontleend aan de BGT d.d. 25-04-2022.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de raad

Inleiding

Projectomschrijving

Initiatiefnemer wil twee solitaire schuren die staan op twee locaties slopen en een compensatiewoning hiervoor terugbouwen. De schuren staan op het perceel Wessinghuizerweg naast 11A en op Vosseberg 4, beide te Onstwedde. Tezamen zijn de schuren 810 m² groot en voldoen daarmee aan de sloopnorm voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte compensatiewoning. Deze regeling voorziet in het stimuleren van het slopen van landschapsontsierende bebouwing door er een burgerwoning ter compensatie voor terug te mogen bouwen. Op het perceel Wessinghuizerweg naast 11A zal de woning gebouwd worden.

Geldend bestemmingsplan

Het bouwen van een woning is niet toegestaan op het beoogde bouwperceel Wessinghuizerweg naast 11A, hier ligt momenteel een agrarische bestemming met bouwvlak voor de aanwezige schuur. Omdat het gaat om een combinatie van twee bouwpercelen op twee locaties dient ook de bestemming voor het perceel Vosseberg 4 bij het plan betrokken te worden. Op die locatie is een agrarische bestemming met bouwvlak voor de aanwezige schuur (en voorheen mestsilo) aanwezig. Deze bouwmogelijkheid dient te vervallen. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties opgesteld te worden. Een uitsnede van het bestemmingsplan van beide locaties is hieronder opgenomen.

Locatie Vosseberg 4 Onstwedde



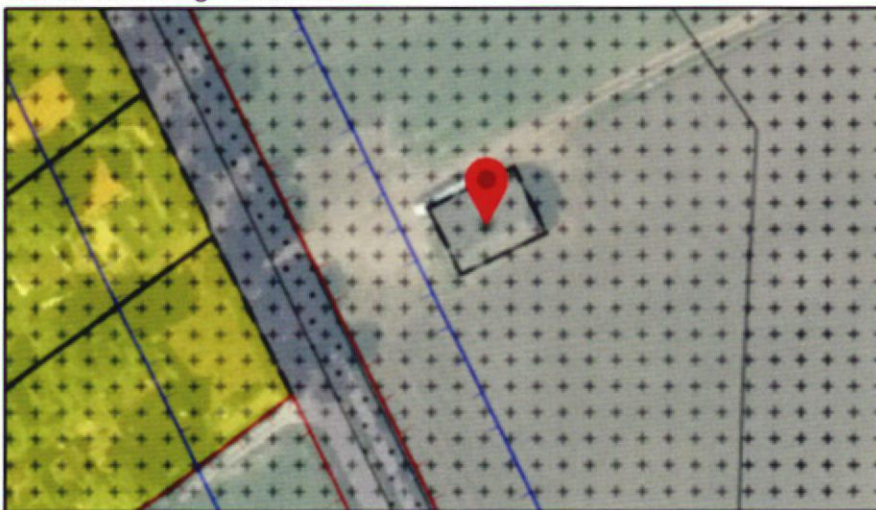
Locatie Wessinghuizerweg naast 11A Onstwedde



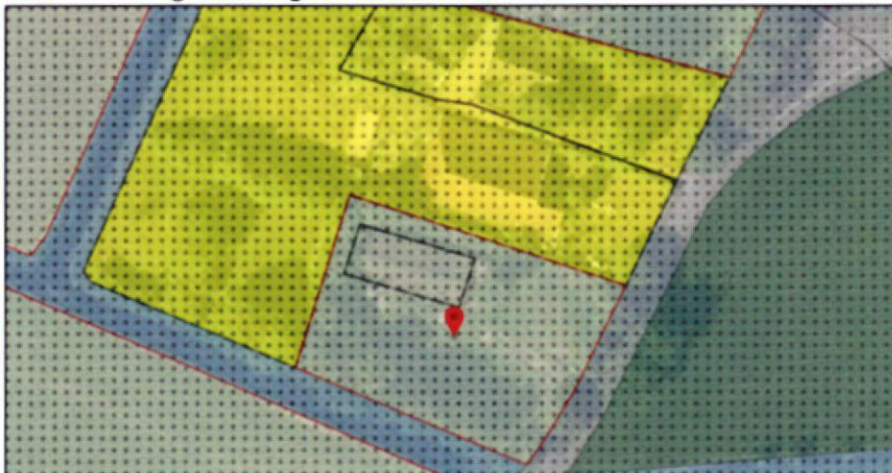
Ontwerp Chw-bestemmingsplan

Het plangebied is ook gelegen in het ontwerp Chw-bestemmingsplan gemeente Stads kanaal (Crisis- en herstelwet bestemmingsplan). Hier hebben beide locaties een agrarische bestemming met bouwmogelijkheid voor de bestaande bebouwing en ook hier is het verzoek niet passend in de regels. Daarom dient ook hiervoor een afweging gemaakt te worden of het wenselijk is mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan. Een uitsnede van het bestemmingsplan van beide locaties is hieronder opgenomen.

Locatie Vosseberg 4 Onstwedde



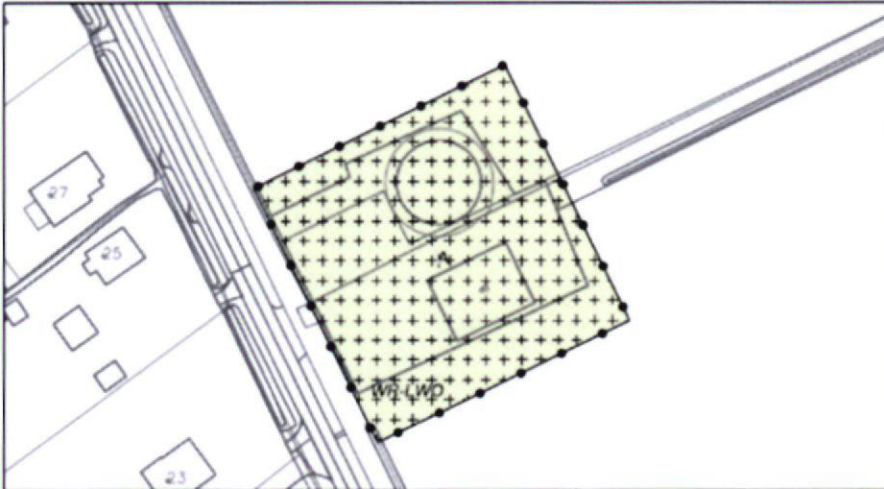
Locatie Wessinghuizerweg naast 11A Onstwedde



Nieuw bestemmingsplan vanwege initiatief

Voor beide locaties zal de agrarische bestemming en bouwmogelijkheden vervallen. Voor Wessinghuizerweg naast 11A (de bouwlocatie van de woning) nemen we in plaats van de agrarische bestemming een woonbestemming met bouwtitel op. Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, deze is bijgevoegd in bijlage I. Een uitsnede van de verbeelding van beide locaties in dit nieuwe bestemmingsplan is hieronder opgenomen.

Locatie Vosseberg 4 Onstwedde (bouwtitels vervallen, de zichtbare lijnen zijn kadastrale of bebouwingslijnen)



Locatie Wessinghuizerweg naast 11A Onstwedde (woonbestemming, de zichtbare lijnen zijn kadastrale lijnen)



Landschappelijke inpassing

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ook gesproken over een goede landschappelijke inpassing en een juiste beeldkwaliteit. Dit is afgestemd met de stedenbouwkundige/landschapsdeskundige van de gemeente en van de provincie. Het plan is hierop aangepast, ook om rekening te houden met het rijksmonument op het belendende perceel. Het LIP is opgenomen als bijlage 3 bij de regels zoals opgenomen in bijlage I. bij dit voorstel, een uitsnede ervan is hieronder opgenomen.



Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeente verplicht is het kostenverhaal van een ontwikkeling vast te leggen. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Dit plan moet worden opgesteld als er sprake is van een bouwplan. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan het bouwen van een of meer hoofdgebouwen of het wijzigen van bepaalde categorieën van gebruik van gebouwen. Conform de bepaling in de Wro kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan als er geen kosten te verhalen zijn, hetgeen hier het geval is. Aanvrager sluit daarnaast met de gemeente een planschadeovereenkomst om eventuele planschadekosten voor zijn rekening te nemen. Daarom wordt voorgesteld worden om geen exploitatieplan vast te stellen.

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon een zienswijze over het ontwerp indienen. Hiervan is gebruik gemaakt door het waterschap Hunze en Aa's. Na gesprekken tussen waterschap en initiatiefnemer is een aanvulling van het bestemmingsplan op aspecten van waterbelang gemaakt. Hiermee is tegemoetgekomen aan de zienswijze van het waterschap en is deze ingetrokken. Er zijn dan ook geen zienswijzen ter behandeling.

Ambtshalve aanpassing ontwerpplan gewenst

Aanvrager heeft na ter inzage liggen van het ontwerp plan verzocht een nuance of lichte wijziging in het ontwerpplan en het LIP aan te brengen zodat er bij de realisatiefase meer flexibiliteit is om de bebouwing vorm te geven. Hierover is met de gemeentelijke en provinciale landschapsdeskundige gesproken. Dit heeft geleid tot instemming over een aanpassing. Het nieuwe LIP is zoals hierboven getoond opgenomen. Dit heeft ook geleid tot het marginaal aanpassen van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan door duidelijker op de verbeelding op te nemen waar het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mogen komen en waar geen bebouwing mag komen (bestemming tuin). De aangepaste verbeelding is al bij de inleiding van dit voorstel opgenomen. Een en ander leidt tot een lichte ambtshalve aanpassing van het LIP en de vast te stellen verbeelding.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de sloop van twee landschapsoetsierende solitaire schuren om daarmee de bouw van een (compensatie)woning mogelijk maken.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Er is een afweging gemaakt van een goede ruimtelijke ordening. Er is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. De afweging van een goede ruimtelijke ordening is verder verwoord in de toelichting van het bijgevoegde vast te stellen bestemmingsplan (zie bijlage I. voor het bestemmingsplan).

1.2 Het plan past binnen de woonvisie

Het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning en daarmee het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad past binnen de woonvisie.

1.3 Verbetering landschap

Door de twee solitaire voormalige agrarische bedrijfsgebouwen welke in slechte staat zijn te slopen is sprake van verbetering van bebouwing in het landelijk gebied. En daarmee een verbetering van het landschap. Door voor de nieuwbouwlocatie een landschappelijk inpassingsplan te maken voor de nieuw te bouwen woning en tuin en beplanting is met het bestaande landschap en het belendende rijksmonument rekening gehouden.

1.4 Geen zienswijzen

Zoals gezegd, de enige ingediende zienswijze is na goed overleg en een lichte aanvulling op het ontwerp plan ingetrokken, waardoor er geen zienswijze meer zijn ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan

Zoals bij de inleiding omschreven en gemotiveerd is geen exploitatieplan vereist.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het raadsbesluit zal via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Als niemand hier gebruik van maakt, of als het beroep ongegrond verklaard wordt, treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt door het te publiceren op de gemeentelijke website, in het (digitale) gemeenteblad en op het omgevingsloket. De provincie Groningen en aanvrager informeren wij over het vastgestelde plan.

Juridische consequenties

Iedereen kan gebruik maken van het insprekrecht van de raad. Na besluitvorming zal het besluit gedurende zes weken voor het indienen van beroep bij de Raad van State voor iedereen ter inzage gelegd worden. Als niemand hier gebruik van maakt, of als er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het beroep in werking. Dient niemand een beroepschrift in of wordt het beroep ongegrond verklaard, dan wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Overigens valt dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht van de Omgevingswet. Het regime van de Wet ruimtelijke ordening zoals dat gold voor 1 januari 2024 is van kracht omdat het ontwerpbestemmingsplan voor die datum ter inzage is gelegd.

Kosten, baten, dekking en subsidies

De kosten voor het opstellen van dit plan zijn voor rekening van aanvrager. Ook is er een planschadeovereenkomst gesloten. Er zijn geen kosten van toepassing.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

N.v.t.

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan "Landelijk gebied, Wessinghuizerweg naast 11A en Vosseberg 4".

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester