



Zaaknummer: Z/23/163844/D-539865

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 14 mei 2024

Datum raadsvergadering: 3 juli 2024

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm Jan Kuper

Volgnummer : 15

Korte inhoud

Met voorliggend bestemmingsplan wordt één woning, middels de provinciale Ruimte-voor-Ruimte-regeling, toegevoegd aan de lokale woningvoorraad van de Tjabbesstreek (Blijham). In ruil hiervoor wordt op locatie Oosteinde 44 in Blijham de manegebestemming (met de sloop van het manegegebouw) omgezet naar een woonbestemming.

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Buitengebied, Tjabbesstreek en Oosteinde 44' Blijham

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

- Artikel 3 'Wonen - 1' en Artikel 4 'Wonen - 2' op te nemen (was eerst één bestemming wonen voor beide locaties) in de planregels. Dit om specifiek voor beide locaties verschillende regels te kunnen opnemen;
- De regels voor het toestaan van een bed & breakfast in artikel 3 'Wonen - 1' te verwijderen in de planregels;
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' te verwijderen van de verbeelding en de planregels hierop aan te passen;
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Tjabbesstreek en Oosteinde 44' met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2304-vs01 met verwerking van hiervoor bedoelde wijzigingen, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Inleiding

Wij hebben een verzoek ontvangen om een woningbouwmogelijkheid te realiseren op het perceel naast Tjabbesstreek 41 te Blijham en het wijzigen van de manegebestemming (met de sloop van het manegegebouw) naar een woonbestemming op locatie Oosteinde 44 in Blijham. Op basis van de Woonvisie Westerwolde 2019-2024 is positief gereageerd op het betreffende plan resulterend in het voorliggende bestemmingsplan. De gemeenteraad is bevoegd hier een besluit over te nemen.

Initiatiefnemer heeft geparticipeerd met de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het 'verslag participatie' (bijlage VII van het bestemmingsplan).

Er is één zienswijze ingediend, waarvan de appellanten zijn ingegaan op de uitnodiging voor een hoorcommissie. De hoorcommissie heeft op 14 maart 2024 plaatsgevonden en hiervan is een verslag opgesteld.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Met voorliggend bestemmingsplan wordt één woning toegevoegd aan de lokale woningvoorraad van de Tjabbesstreek (Blijham). Dit biedt kansen voor diegene die in het buurtschap willen wonen met mogelijke doorstroming op de woningmarkt van dien.

Tevens wordt op locatie Oosteinde 44 in Blijham de manegebestemming (met de sloop van het manegegebouw) omgezet naar een woonbestemming. Op de locatie Oosteinde 44 worden eveneens de bouw mogelijkheden ingeperkt. Deze procedure is mogelijk middels de maatwerkmethode welke is voorschreven in de Ruimte-voor-Ruimte-regeling van de provinciale omgevingsverordening.

Argumenten

- Op het perceel Oosteinde 44 was een manege gevestigd in een ontsierend gebouw. In de monumentale Villa-boerderij was een bedrijfswoning gevestigd. Door het slopen van de manege en de monumentale Villa-boerderij als reguliere woning te mogen gebruiken ontstaat ruimtelijk gezien een afgerond woonperceel. Een woning toevoegen op dit perceel is gezien de ruimtelijke opzet van het perceel niet passend. Daardoor is gekozen om een woning toe te voegen op een andere locatie, namelijk een perceel aan de Tjabbesstreek in Blijham;
- Voor het perceel aan de Tjabbesstreek is de provinciale maatwerkmethode toegepast onder begeleiding van een bij provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur. Dit omdat de nieuw te bouwen woning wordt gebouwd op een andere locatie dan op het perceel waar de bebouwing is gesloopt. Libau (Team Ruimtelijke Kwaliteit) heeft in dit geval samengewerkt met de initiatiefnemer en het provinciaal bouwheerschap (Atelier Ruimtelijke Kwaliteit en Landschap). Naar aanleiding hiervan is door het Libau een ruimtelijk kader gemaakt waarin de mogelijkheden en uitgangspunten zijn opgenomen om een woning aan de Tjabbesstreek te realiseren. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het bestemmingsplan;
- Het beoogd plan voor het perceel aan de Tjabbesstreek voldoet aan de PMC-strategie (de juiste woning voor de juiste doelgroepen) uit de Woonvisie Westerwolde 2019-2024. Tjabbesstreek valt onder de Woonvisie onder 'kleine kernen'. In de Woonvisie wordt benoemd dat de gemeente in de 'kleine kernen' medewerking verleent aan onder andere zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middeldure en dure grondgebonden eengezins koopproducten. Met het beoogd plan wordt hier aan voldaan, er is namelijk sprake van een zeer kleinschalige toevoeging van een middeldure tot dure grondgebonden koopwoning in een kleine kern;
- Het beoogd plan voor het perceel aan de Tjabbesstreek voldoet aan het afwegingskader structuurversterking (de juiste woningen op de juiste plekken bouwen) uit de Woonvisie Westerwolde 2019-2024. Het betreft een kleinschalige toevoeging van een woning in het buurtschap Tjabbesstreek. Het toevoegen van een woning op het perceel past in het bestaand lint van de Tjabbesstreek. In het Addendum aan de Woonvisie Westerwolde 2019-2024 wordt tevens benoemd het mogelijk maken om woningen toe te voegen in het buitengebied door middel van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. De huidige provinciale Omgevingsverordening biedt ons namelijk de mogelijkheid om woningbouw te realiseren ter compensatie van de sloop van vrijkomende (agrarische) bebouwing van een bepaalde omvang. Dit levert ook een landschappelijke kwaliteitswinst op. Het betreft daarmee een toevoeging van een woning op een structuurversterkende plek.

Kantttekeningen

Wij hebben initiatiefnemer aangespoord om te participeren en initiatiefnemer heeft hieraan gehoor gegeven, zie hiervoor het 'verslag participatie'. Echter blijkt de ingediende zienswijze heeft deze participatie niet tot volledig draagvlak gezorgd. Hoewel wij dit betreuren, rust er op participatie geen verplichting. Het is dan ook geen beoordelingsgrond voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Financiën

De uitvoeringskosten van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer (of eventuele koper van de kavel). Er is geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen. Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling zal het bestemmingsplan op de wettelijke wijze worden gepubliceerd. Hierna volgt nog een beroepstermijn van 6 weken.

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan (toelichting, planregels en bijlagen)

Bijlage 2: Verbeelding 'Oosteinde 44'

Bijlage 3: Verbeelding 'Tjabbesstreek'

Bijlage 4: Nota beantwoording zienswijzen

Bijlage 5: Verslag hoorcommissie

Sellingen, 14 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

H. Scheper,
gemeentesecretaris

mr. L.J. Klaassen,
burgemeester (wnd)

Nummer 15

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 14 mei 2024

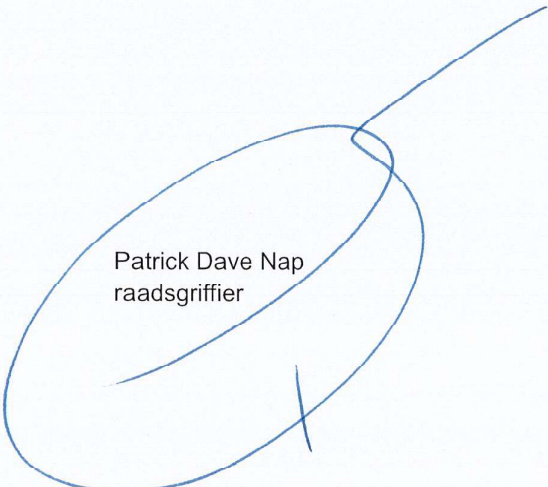
gelet op:

besluit:

1. Artikel 3 'Wonen - 1' en Artikel 4 'Wonen - 2' op te nemen (was eerst één bestemming wonen voor beide locaties) in de planregels. Dit om specifiek voor beide locaties verschillende regels te kunnen opnemen;
2. De regels voor het toestaan van een bed & breakfast in artikel 3 'Wonen - 1' te verwijderen in de planregels;
3. De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' te verwijderen van de verbeelding en de planregels hierop aan te passen;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Tjabbesstreek en Oosteinde 44' met planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2304-vs01 met verwerking van hiervoor bedoelde wijzigingen, ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 3 juli 2024.

Namens de raad,



Patrick Dave Nap
raadsgriffier



Jaap Velema
voorzitter