

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Westerwolde
t.a.v. dhr. R. Kampyon
Postbus 14
9550 AA SELLINGEN

Datum : 13 augustus 2019
Documentnr. : 2019-071385
Dossiernummer : K16962
Behandeld door : M.O. van der Veen
Telefoonnr. : (050)3164037
Antwoord op : uw emailbericht van 17 juli 2019
Bijlage : -
Onderwerp : **Vooroverlegreactie¹ "Wijzigingsplan Buitengebied Koudehoek 4 Oudeschans"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een overlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerp wijzigingsplan.

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke wijzigingsplannen zijn de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: verordening) opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen.

Het plan voorziet in een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel Koudehoek 4 te Oudeschans. Daarbij zal binnen enkele jaren een groot deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt en deels worden herbouwd.

Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding het volgende op te merken.

Sloop- en herbouwregeling

Het voornemen bestaat om binnen enkele jaren een groot deel van de bestaande bebouwing te slopen en deels terug te bouwen.

Beeldbepalend/karakteristiek

In de plantoelichting is aangegeven dat het bestaande gebouw op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' niet is aangemerkt als 'karakteristiek'. In artikel 2.9.1 van de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van beeldbepalende en karakteristieke gebouwen. Ik verzoek u duidelijkheid te geven op de vraag of de sloop van een deel van de bestaande bebouwing hiermee niet in strijd is.

Voorgenomen bouwplan

Vervolgens wordt in paragraaf 3.2 van de plantoelichting opgemerkt dat er op termijn sprake zal zijn van vervangende nieuwbouw, deels op een andere locatie. Bij vervangende nieuwbouw moet er op grond van artikel 2.11, onder r, van de verordening sprake zijn van het vervangen van een op hetzelfde perceel aanwezig bestaand gebouw voor een gebouw van gelijke aard, omvang en karakter. Het voorgenomen bouwplan voor herbouw zoals opgenomen in paragraaf 1.2 van de plantoelichting voorziet niet in vervangende nieuwbouw. De

¹ Artikel 3.1.1, lid 2 en artikel 1.1.1, lid 3, Besluit ruimtelijke ordening

verordening biedt wel de ruimte om nieuwe bijbehorende gebouwen bij een vrijgekomen gebouw op te richten. Ik verwijs u in dit kader naar artikel 2.13.3, tweede lid, onder c en d van de verordening. Ik verzoek u hierover duidelijkheid te geven en de plantoelichting en de regeling in artikel 2 van de planregels hierop af te stemmen.

In artikel 2 van de planregels wordt verwezen naar de bestemming 'Wonen' die als bijlage is toegevoegd. Deze bijlage ontbreekt bij de stukken. Uit deze bestemming moet naar voren komen dat ter plaatse maximaal één woning is toegestaan.

Over het voorgenomen bouwplan merk ik nog het volgende op. De boerderij is oorspronkelijk gebouwd als een boerderij met één noklijn en daarbij dus ook slechts één schuurgedeelte. Omstreeks 1960 is dit uitgebreid en is er een tweekapper ontstaan. Nog later zijn de overige bijgebouwen aangebouwd. De eigenaar is voornemens om de boerderij terug te brengen naar zijn oorspronkelijk hoofdvorm. Het nieuw beoogde bijgebouw zal echter tot een onrustig landschapsbeeld leiden, aangezien deze een andere hoofdrichting heeft dan het hoofdgebouw. Geadviseerd wordt om de beoogde nieuwbouw parallel aan de oostzijde van het hoofdgebouw te realiseren of in plaats van de nieuwe bijgebouwen de huidige tweekaps-structuur te herstellen.

Tot slot, het erf heeft een robuuste groene omlijsting waardoor het geheel landschappelijk goed is ingepast. De locatie maakt deel uit van de route naar Nieuweschans waar groen beeldbepalend is. Duurzame instandhouding van dit groen draagt bij aan het agrarisch karakter van de omgeving. Het is mij niet duidelijk of en zo ja hoeveel beplanting er wordt verwijderd. Geadviseerd wordt het nieuwe bijgebouw zo te situeren dat geen beplanting hoeft te worden gerooid. Hier is, gezien de omvang van het erf, voldoende ruimte voor.

Wet natuurbescherming

Soortenbescherming

Het is voor mij niet duidelijk of er ten behoeve van de wijziging geen verdere werkzaamheden worden uitgevoerd aan de gebouwen waar mogelijk beschermde gebouw-bewonende soorten aanwezig kunnen zijn. Het is op dit moment onvoldoende aannemelijk dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Ik verzoek u hierover duidelijkheid te geven.

Hoogachtend,



R. Lander

Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving