



Besluit

College

Datum: 9 januari 2018
Zaak: H2017-017326

Steller: Fedde Wiersma
Directeur: Henk J.W. Mulder
Portefeuillehouder: Jan Jacob Boersma

Onderwerp: Wijzigingsplan Kalkwijk tussen 183 en 185, Hoogezand

1. Beslispunten

Instemmen met bijgevoegd voorstel aan college.

2. Besluit

Het college besluit conform voorstel.



Voorstel

College

Datum: 9 januari 2018
Zaak: H2017-017326
Portefeuillehouder: Jan Jakob Boersma

Opsteller: Fedde Wiersma
Mailadres: fedde.wiersma@midden-groningen.nl
Stukken ter inzage: n.v.t.

Onderwerp: Collegevoorstel

1. Voorstel

1. Het wijzigingsplan 'Kalkwijk tussen 183 en 185' (NL.IMRO.1952.wphgzkalkwijk183-va01) vaststellen.

2. Inleiding

De eigenaar van het perceel grond tussen Kalkwijk 183 en 185 heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van een nieuwe woning op het perceel. Het wijzigingsplan om de bouw van deze woning mogelijk te maken is gereed vaststelling door het college.



Ligging perceel



Impressie nieuwe woning

3. Publiekssamenvatting

De eigenaar van het perceel grond tussen Kalkwijk 183 en 185 heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van een nieuwe woning op het perceel. Het planvoornemen is in strijd met het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer (vastgesteld



d.d. 23 augustus 2010) en de daarin opgenomen bestemming 'Wonen'. In deze bestemming is bepaald dat woningen alleen zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Het perceel heeft geen bouwvlak. In het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, 'wro-zone - wijzigingsgebied 2', op grond waarvan onder voorwaarden een extra woning kan worden opgericht.

Met de vaststelling van dit wijzigingsplan kan een omgevingsvergunning verleend worden voor de bouw van de betreffende woning.

4. Beoogd effect

Een vastgesteld wijzigingsplan op grond waarvan een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de bouw van een woning op het perceel Kalkwijk 183 te Hoogezand, grenzend aan het perceel Kalkwijk 185.

5. Historische context

In 2016 en 2017 is een aantal keren overleg gevoerd met de initiatiefnemers en/of haar adviseurs. Ook is er veelvuldig contact geweest via telefoon en e-mail. Op 20 november 2017 is er een gesprek geweest tussen de initiatiefnemers en haar adviseurs en wethouder José van Schie. Ook de Omgevingsdienst Groningen was bij dit gesprek aanwezig. De initiatiefnemers waren ontevreden over het verloop van de procedure. Toegezegd is om het vervolg van de procedure voortvarend ter hand te nemen, waarbij de toezegging is gedaan om het wijzigingsplan zo mogelijk op 9 januari 2018 ter vaststelling aan het college van burgemeester en wethouders voor te leggen. Ook zijn er afspraken gemaakt over de verdere afhandeling van de aanvraag voor een omgevingswoning voor de nieuw te bouwen woning.

Het ontwerp van het wijzigingsplan is op 14 november 2017 vastgesteld door het college van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer.

6. Argumenten

1.1 Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid waardoor een wijzigingsplan kan worden opgesteld.

Aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is een aantal voorwaarden verbonden. Het planvoornemen is hieraan getoetst en voldoet aan de voorwaarden. Hierna volgt een korte weergave. De onderstaande *cursieve* teksten zijn ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied.

Ter plaatse van genoemde aanduidingen de woningen uitsluitend mogen worden opgericht, indien wordt voldaan aan de desbetreffende normen van de Wet geluidhinder of een verleende hogere



waarde;

In dit geval is getoetst aan de normen van het wegverkeerslawaai (industrielawaai en spoorweglawaai zijn niet aan de orde). Uit geluidsonderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB.

Meerdere woningen per hoofdgebouw kunnen worden toegestaan, mits het hoofdgebouw de uiterlijke verschijningsvorm van één woning heeft;
Het planvoornemen voorziet in één woning.

De toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot realisatie van meer dan 6 woningen;

Tot op heden is nog geen gebruik gemaakt van de betreffende wijzigingsbevoegdheid, waardoor het planvoornemen hier binnen past.

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen in Artikel 17 Wonen van toepassing zijn.

In het wijzigingsplan zijn de regels van de bestemming 'Wonen' onverkort van toepassing verklaard.

Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 1.2 van de toelichting van het Wijzigingsplan.

1.2 Het planvoornemen past binnen het geldende, relevante beleid en ook vanuit ruimtelijk en milieukundig oogpunt zijn er geen bezwaren.

In het wijzigingsplan is onderzocht of het planvoornemen voldoet aan het geldende, relevante beleid van de verschillende overheden. In dit geval zijn relevant de Ladder van duurzame verstedelijking, de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening en het bestemmingsplan. Uit de toets is gebleken dat het planvoornemen past binnen de beleidsuitgangspunten.

Daarnaast is uit het onderzoek naar de diverse ruimtelijke en milieukundige aspecten (onder andere bodem, archeologie, natuur en water) gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van de woning.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 16 november 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen (t/m 27 december 2017). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 21 november is het ontwerp wijzigingsplan verzonden aan de diverse instanties. Dit is geen



verplichting, maar een extra service. Door de Provincie Groningen, waterschap Hunze en Aa's en de NAM is aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben bij het ontwerp wijzigingsplan.

7. Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

8. Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen en de procedure van het wijzigingsplan zijn overeenkomstig de legesverordening en tarieventabel van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is tevens een planschade overeenkomst afgesloten.

9. Communicatie

De aanvrager zal van uw besluit op de hoogte worden gebracht. Tevens wordt het besluit gepubliceerd.

10. Raad

Het vaststellen van het wijzigingsplan is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders; de raad wordt geïnformeerd via de notulen van de collegevergadering.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

In 2017 is de aangevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van de woning in het Gemeenteblad gepubliceerd. Naar aanleiding hiervan zijn geen reacties ingekomen. Bovendien zijn er geen zienswijzen ingediend (zie argument 1.3). Gelet op het voorgaande bestaat er voldoende draagvlak voor het wijzigingsplan.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van donderdag 18 januari 2018 tot en met woensdag 28 februari 2018. Dit wordt bekendgemaakt in de Regiokrant, in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Tegen de vaststelling staat beroep bij de Raad van State open.

Bijlage:

- 1 Ontwerp wijzigingsplan 'Kalkwijk tussen 183 en 185' (kaart, regels en toelichting)
- 2 B&W-besluit 14 november 2017