

Onderwerp : het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan
'Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen'
Zaaknummer : 196963320
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: G. Dijkstra-Jacobi

✿ **Voorgesteld besluit**

- De 'Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen' vast te stellen;
- Het bestemmingsplan 'Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen' ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het gestelde in de 'Nota Zienswijzen en Commentaar Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen, met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG21POST1-OW01;
- Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG21POST1-VA01 te geven;
- Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is:
o_ NL.IMRO.1969.BPBG21POST1-VA01.dxf;
- Geen exploitatieplan vast te stellen waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

Het bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming op het perceel. Op het perceel staat momenteel bedrijfsbebouwing binnen de bestemming 'Bedrijf-Opslag'. De eigenaar van het perceel wil de bedrijfsactiviteiten beëindigen en een woning bouwen. Dit past niet binnen de huidige bedrijfsbestemming. Er kan medewerking aan het plan worden verleend middels een nieuw bestemmingsplan voor het perceel. Alle bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel moet worden gesloopt. Voor het nieuwe woonperceel is een passend ontwerp voor de woning en het bijbehorende erf gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juli tot en met 26 augustus 2021 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om hiertegen een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is door 2 reclamanten gebruik gemaakt. De 2 zienswijzen zijn van een reactie voorzien in bijgevoegde 'Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen'. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

✿ **Bestemmingsplan**

Het perceel is gelegen binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied Leek' en 'Buitengebied Leek, partiële en correctieve herziening 2016'. Op grond van de bijbehorende verbeeldingen heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf – Opslag' en de functieaanduiding 'Bedrijfswoning uitgesloten'.



Afbeelding 1: luchtfoto



Afbeelding 2: Oblique foto

Ten behoeve van deze bestemming staan er op het perceel stenen schuren, een berging en een stalling van gezamenlijk ongeveer 331 m². De initiatiefnemer gaat deze bebouwing slopen en op het perceel een woning met bijgebouw met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 300 m² terugbouwen. Er is per saldo sprake van een afname van bebouwing.

De provincie Groningen heeft aangegeven dat medewerking aan dit plan kan worden verleend middels de ruimte-voor-ruimte regeling. Daarvoor moet de volledige bebouwing op het perceel wordt gesloopt en de buitenopslag wordt opgeruimd (kwaliteitsslag). De betreffende gronden krijgen een woonbestemming en de mogelijkheid voor buitenopslag wordt uitgesloten (maatwerk). De huidige bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en passen niet meer binnen de nieuwe bestemming van het perceel. Verder moet de nieuwe bebouwing voldoen aan de regels van de provinciale omgevingsverordening. Hieraan wordt voldaan.

Voor het project is een maatwerktraject gevolgd, waarmee de provincie heeft ingestemd. Het inpassingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en geldt als voorwaarde voor de wijziging naar de woonbestemming. Op deze manier ontstaat kwaliteitswinst op het perceel en in de omgeving.



Procedure

Ambtelijk vooroverleg met de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest
 Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aan de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest aangeboden. De provincie heeft naar aanleiding hiervan een aantal

opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het waterschap had geen opmerkingen.

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 15 juli tot en met 26 augustus 2021. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om hiertegen een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is door twee reclamanten gebruik gemaakt. De reclamanten zijn omwonenden van het perceel die vrezen voor overlast van het perceel wanneer er bewoning plaats gaat vinden. De twee zienswijzen zijn van een reactie voorzien in bijgevoegde 'Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen'. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De provincie Groningen heeft laten weten geen zienswijze in te dienen en stemt derhalve in met de verwerkte opmerkingen in het bestemmingsplan. Ook het waterschap gaat akkoord met het plan.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Middels deze overeenkomst wordt overeengekomen dat de initiatiefnemer de kosten van eventuele planschade draagt.

Participatie

De burens op Allardsoogsterweg 8,9 en 10 zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen. De burens van de nummers 8 en 10 hebben getekend voor 'gezien'. De burens op nummer 9 verbleven op dat moment voor langere tijd in het buitenland en hebben niet kunnen tekenen.

Planning sloop en nieuwbouw

De buitenopslag die nog op het perceel aanwezig was, is verplaatst naar het autosloperijbedrijf van de initiatiefnemer op het perceel Industrieweg 6 Noordhorn. Voor dit bedrijf worden de controles uitgevoerd door de Omgevingsdienst Groningen. Zij zijn geïnformeerd over het verplaatsen van de sloopauto's naar Industrieweg 6 Noordhorn en hebben aangegeven dat dit passend is binnen de huidige milieumelding en het geldende bestemmingsplan voor dat perceel.

Zodra het bestemmingsplan voor Allardsoogsterweg 9a onherroepelijk is geworden zal de initiatiefnemer de bedrijfsbebouwing slopen en de omgevingsvergunning aanvragen voor de nieuwe woning.

Landschappelijke inpassing

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de maatregelen voor de landschappelijke inpassing moeten worden uitgevoerd, dat er geen buitenopslag is toegestaan en dat de bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, alvorens de te bouwen woning in gebruik genomen mag worden. Deze voorwaarden zullen ook in de te verlenen omgevingsvergunning voor de woning worden opgenomen.

✿ **Exploitatieplan**

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De procedurekosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Er wordt daarom afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

✿ **Bekendmaking**

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Allardsoogsterweg 9a Zevenhuizen' wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door:

- Belanghebbenden;
- Niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend.

☀ **Inspraak**

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt in het (digitale) Gemeentebblad. Verder heeft de eigenaar de direct omwonenden zelf ingelicht over de plannen.

Raadsbesluit

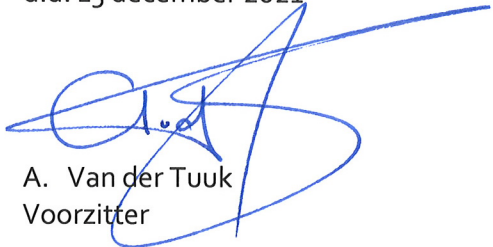
De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel over het vaststellen van het bestemmingsplan 'Allardsoogsterweg ga Zevenhuizen',

Besluit:

- De 'Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Allardsoogsterweg ga Zevenhuizen' vast te stellen;
- Het bestemmingsplan 'Allardsoogsterweg ga Zevenhuizen' ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het gestelde in de 'Nota Zienswijzen en Commentaar bestemmingsplan Allardsoogsterweg ga Zevenhuizen', met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG21POST1- OWo1;
- Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG21POST1- VAo1 te geven;
- Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is: o_NL.IMRO.1969.BPBG21POST1-VAo1.dxf;
- Geen exploitatieplan vast te stellen waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente
Westerkwartier,
d.d. 15 december 2021



A. Van der Tuuk
Voorzitter



J.L. de Jong
Griffier