

15 JUL 2020

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Westerkwartier
t.a.v. mw. S. Oegema
Postbus 10
9350 AC LEEK

Datum : 3 juli 2020
Documentnr. : 2020-064245
Dossiernummer : K21739/2020-055621
Behandeld door : J.M. van der Wal-Westendorp (Snelloket)
Telefoonnr. : (050) 3164802/0652761642
Antwoord op : Uw mail van 8 juni 2020
Bijlage : 0
Onderwerp : **Vooroverlegreactie¹ wijzigingsplan "Gaweg 12, Zuidhorn"**

Geacht college,

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

Voor de beoordeling van wijzigingsplannen gelden de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (hierna: de verordening) opgenomen instructieregels als kader. 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 bedrijfsbestemming (sexinrichting met bedrijfswoning) naar een woonbestemming, conform de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Zuidhorn' uit 2010. Het perceel Gaweg 12 te Zuidhorn ligt in het buitengebied van de gemeente Westerkwartier.

Tegen de wijziging naar een woonbestemming heeft de provincie geen enkel bezwaar, maar het voorontwerp geeft de provincie wel aanleiding het volgende op te merken.

Het perceel heeft nu nog een bedrijfsbestemming maar het plan maakt niet duidelijk waarvoor de bebouwing aan de Gaweg 12 oorspronkelijk is opgericht en of er sprake is van vrijgekomen bebouwing als bedoeld in artikel 2.13.2 van de verordening. Vrijgekomen gebouwen zijn volgens de in de verordening opgenomen definitie *'gebouwen die blijvend zijn of worden onttrokken aan het gebruik waarvoor ze oorspronkelijk zijn opgericht en/of zijn bestemd.'*

Het antwoord op deze vraag is van belang om te bepalen of de in de verordening opgenomen regels over hergebruik van toepassing op dit plan zijn.

Indien het antwoord daarop een 'ja' is, dan verzoek ik u in de plantoelichting het resultaat van de toets aan die regels over hergebruik op te nemen (artikel 2.13.2 en volgende).

Indien het antwoord op de vraag 'neen' is, dan adviseer ik u in de plantoelichting het resultaat van de toets aan artikel 2.13.8 (oppervlakte woningen in het buitengebied) op te nemen. Door de hoeveelheid aan regels is thans lastig te overzien of de regels rekening houden met de instructie uit de verordening dat de gezamenlijke grondoppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, niet groter mag zijn (of worden) dan 300 m² of dat deze grondoppervlakte de bestaande oppervlakte voor zover groter dan 300 m² niet mag (gaan) overstijgen.

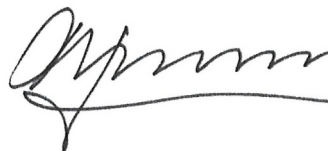
¹ Artikel 3.1.1, lid 2 en artikel 1.1.1, lid 3, Besluit ruimtelijke ordening

Tevens adviseer ik u in het plan te verduidelijken welke uit het plan Buitengebied overgenomen planregels wel en niet van toepassing zijn op het perceel Gaweg 12 te Zuidhorn. De op grond van de wijzigingsbevoegdheid van toepassing verklaarde regels bevatten namelijk ook een aantal regels die specifiek betrekking hebben op vrijgekomen (agrarische) bebouwing, zo ook op een mogelijkheid op het 'terugwijzigen' naar een agrarische bestemming als er sprake is van een voormalige agrarisch bedrijfscomplex.

In algemene zin zou het de leesbaarheid van de planregels ten goede komen als u alleen die planregels vermeldt die relevant zijn voor het perceel Gaweg 12 (dus bijvoorbeeld ook niet die m.b.t. karakteristieke panden noemen, als er geen sprake is van een karakteristiek pand) en niet alle regels vermeldt die eigenlijk betrekking hebben op het gehele buitengebied van Zuidhorn.

Ook ontbreekt een toets aan artikel 2.51 (grootschalig open landschap) van de verordening. Er rust op grond van kaart 7 bij de verordening een aanduiding 'grootschalig open landschap' op het perceel. Een bestemmingsplan (dan wel wijzigingsplan) dat betrekking heeft op zo'n gebied bevat regels gericht op de bescherming van de landschappelijke openheid. Deze regels bevatten in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van nieuw bos en boomgaarden.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Lander', with a long horizontal flourish extending to the right.

R. Lander

Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving