



uw kenmerk  
uw brief van  
ons kenmerk  
bijlagen  
onderwerp

20 augustus 2021  
Z-21-091052/D/21/230971  
-  
principeuitspraak verzoek Spanweg  
tussen 2 en 3 Onstwedde

Stadskanaal 25 november 2021  
Datum verzending 25 november 2021

Geachte 

U heeft een verzoek ingediend over het realiseren van een paardenfokkerij of een burgerwoning op het perceel Spanweg tussen 2 en 3 te Onstwedde. U heeft aangegeven vooral de optie voor wonen te willen benutten en dat de optie voor een paardenfokkerij afgefallen is. Daarom beperken wij ons tot de afweging voor het realiseren van een woning.

### Conclusie

De conclusie van onze afweging van uw verzoek is als volgt en lichten wij vervolgens toe.

Het omzetten van de bestemming agrarische-paardenfokkerij naar een woonbestemming past niet in het bestemmingsplan, maar wij zijn in principe wel bereid mee te werken aan het wijzigen van de bestemming. Graag gaan wij met u in overleg over een geschikte plek voor een verplaatst bouwperceel, dit moet echter dichter bij de Spanweg liggen dan u nu heeft aangevraagd.

U dient daarbij nog wel een aantal aspecten nader te onderzoeken voordat wij en de provincie Groningen een definitief standpunt kunnen innemen. Hieronder leggen wij uit hoe wij tot onze conclusie gekomen zijn.

### Verzoek

Het betreft het perceel lokaal bekend Spanweg tussen 2 en 3 te Onstwedde, kadastraal bekend gemeente Onstwedde, sectie R, nummer 1793. U heeft gevraagd of het mogelijk is de bestemming om te zetten naar een woonbestemming en het nieuwe bestemmingsvlak wonen naar het westen te verschuiven.

U heeft telefonisch gevraagd of het mogelijk is om af te zien van de paardenfokkerij en alleen de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Daarbij wenst u het bouwperceel naar het westen te situeren zodat er meer ruimte tot nummer 2 en tot nummer 3 komt. Ook zal hierdoor de eigendomssituatie voor alle drie de huizen gunstiger uitvallen.

### Bestemmingsplan

Ter plekke geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied. Hierbinnen is voor het voorste deel van het perceel de bestemming 'agrarisch-paardenfokkerij' met een bouwperceel van  $40 \times 70 = 2.800 \text{ m}^2$  opgenomen. Voor het achterste deel van het perceel is de bestemming agrarisch zonder bouwperceel opgenomen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen. Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn voor een paardenfokkerij gebouwen toegestaan, namelijk

1. een bedrijfswoning van maximaal  $200 \text{ m}^2$  met maximaal  $50 \text{ m}^2$  bijbehorende bouwwerken en
2. bedrijfsgebouwen tot maximaal  $2.000 \text{ m}^2$ .



Afbeelding 1: uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied

In de afbeelding verderop in deze brief is binnen het bestemmingsvlak agrarisch-paardenfokkerij met een blauwe lijn het huidige bouwperceel aangegeven. In rood is de door u aangevraagde plek van een bouwperceel voor wonen aangegeven.

### Strijd met het bestemmingsplan

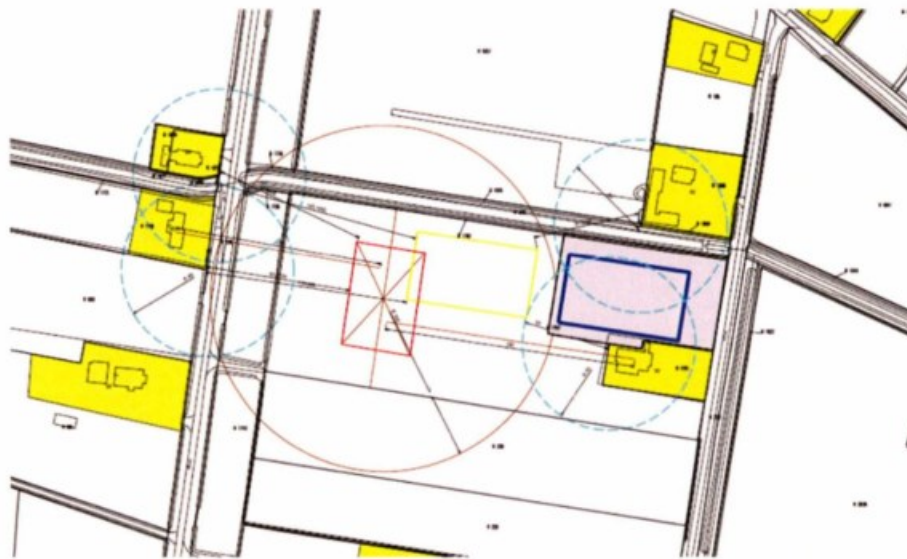
Uw verzoek voor het wonen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het niet als bedrijfswoning bij een paardenfokkerij gebruikt zal worden maar als burgerwoning en omdat de bebouwing buiten het huidige bouwperceel komt te liggen.

### Afweging verzoek

Indien u alleen een woonbestemming wenst te gebruiken willen wij in principe meewerken aan een bestemmingswijziging naar wonen. Wel heeft het onze voorkeur om de gebouwen binnen het huidige bouwperceel voor de paardenfokkerij te realiseren. Als er echter dringende redenen zijn om het

bestemmingsvlak voor wonen naar achteren te verplaatsen, bijvoorbeeld om zo een betere eigendomssituatie en betere positionering van de gebouwen ten opzichte van de burens te krijgen, hebben wij de voorkeur dat deze op de hieronder met geel aangeduide locatie komt te liggen. In ieder geval moet deze niet verder naar achteren komen te liggen dan het bestemmingsvlak van nummer 4. Het sluit daar dan stedenbouwkundig gezien goed bij aan. Over de exacte locatie en invulling van de ruimtelijke voorwaarden willen wij graag met u en de provincie Groningen in nader overleg, maar zoals gezegd kunnen wij in principe instemmen met uw verzoek tot wijzigen van de bestemming naar wonen.

Wij hebben onze voorkeurslocatie hieronder met een gele vierhoek aangegeven.



Afbeelding 2: ligging geldende (blauwe), gevraagde (rode) en door ons voorgestelde (gele) bouwperceel

#### **Overige randvoorwaarden**

Als u het perceel voor wonen zult gebruiken zijn wij in principe bereid mee te werken aan uw verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Omdat dit een principeverzoek betreft zijn enkele aandachtspunten die maken of wij kunnen meewerken aan uw verzoek nu niet onderzocht. Denkt u onder meer aan de aspecten geluid, verkeer, fijnstof, parkeren, natuur, ecologie, of een goed woon- en leefklimaat van u en derden. Deze dient u nader te onderzoeken en te benoemen in een toelichting van een door u in te dienen nieuw bestemmingsplan. Deze zullen wij dan beoordelen voordat wij mee zullen werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan.

Ook wensen wij te borgen dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en er een goede ruimtelijke kwaliteit zal ontstaan. Hierover maken wij graag nadere afspraken met u, maar in ieder geval zal het betreffen het aanleggen van nader overeen te komen beplanting rondom het erf.

Een laatste opmerking is dat de provincie Groningen ook moet instemmen met uw verzoek voordat wij medewerking kunnen verlenen. Zij toetst aan de Provinciale Omgevingsverordening. Een principestandpunt is ingenomen en positief bevonden, maar ook zij zal een definitieve afweging maken op basis van door u in te dienen nadere stukken.

#### **Bezwaar**

Dit besluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Hiertegen is dan ook geen bezwaar of beroep mogelijk. Als u een dergelijk besluit wenst, kunt u een formele aanvraag omgevingsvergunning indienen en tegen een daarover te nemen besluit bezwaar of beroep indienen.

#### **Leges**

Ingevolge artikel 2.2.1 van de legesverordening Stadskanaal dient u leges te betalen voor het vooroverlegverzoek. De kosten zijn 57,40 euro en worden u separaat in rekening gebracht.

#### **Informatie**

Als u nog vragen heeft, kunt u van maandag t/m donderdag tussen 8.00 en 16.00 uur en op vrijdag tussen 8.00 en 12.00 uur telefonisch contact opnemen met [REDACTED], te bereiken via het nummer [REDACTED]. Het e-mailadres is [REDACTED]. Om u beter van dienst te kunnen zijn, verzoeken wij u het kenmerk bovenin deze brief te vermelden.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders

[REDACTED]

[REDACTED]

medewerker afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer

