

AAN het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Stadskanaal
Postbus 140
9500 AC STADSKANAAL

Drogeham, 6 september 2022

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : AJS/2022127
Onderwerp : Nadere uitwerking bouw woning tussen Spanweg 2 en 3
Onstwedde en verzoek om instemming daarvoor bestemmings-
planwijziging ter hand te nemen.

Geacht college,

Namens [redacted] [redacted] deel ik u het navol-
gende mee.

Bij brief d.d. 25 november 2021 hebt u in principe en onder voorwaarden aangegeven mee te willen werken aan de
bouw van een woning achter het huidige bouwperceel tussen Spanweg 2 en 3 te Onstwedde.

Daarna is op 31 mei jl. een keukentafeloverleg op locatie en nadien voortgezet in het gemeentehuis gehouden waarbij
een eerste schets is gepresenteerd van de landschappelijke inpassing van het perceel dat door u in uw principe-toe-
stemming als voorkeurslocatie is aangegeven. Bij dit overleg waren aanwezig [redacted]
(initiatiefnemers), [redacted] (gemeente Stadskanaal), [redacted] (provincie Groningen), [redacted]
[redacted] (landschapsdeskundige initiatiefnemers) en ondergetekende (adviseur initiatiefnemers) aanwezig.

De gepresenteerde landschappelijke inpassing werd zowel de provinciale als de gemeentelijke vertegenwoordigers
als positief beoordeeld. Gevraagd werd dan ook deze inpassingsschets verder uit te werken en als definitief inpas-
singsplan voor te leggen aan uw gemeentebestuur. Voorts werd daarbij aangegeven de wens om in de tweede lijn
van de Spanweg schriftelijk te onderbouwen en daarbij aandacht te besteden aan de Provinciale Omgevingsverorde-
ning en uw gemeentelijk beleid (Woonvisie en bestemmingsplan). Tenslotte werd aanbevolen u te verzoeken in te
stemmen met een bestemmingsplanwijziging voor de realisatie van de gewenste woning op grond van de nadere uit-
werking van het uit te werken landschappelijk inpassingsplan.

Landschappelijk inpassingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is nader uitgewerkt en is hier als bijlage bijgevoegd. Korthedshalve verwijs ik u
naar dit plan dat zichzelf toelicht.

Bestemmingsplan

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied (vastgesteld 2009) ligt het bouwperceel ten behoeve van
een paardenfokkerij op ca. 20 meter uit de Spanweg en heeft een diepte van ca. 67 meter. Ingevolge dit

bestemmingsplan is een dienstwoning bij recht toegestaan. De bestemming van de gewenste woningbouwlocatie is agrarisch. Hierop mag in principe niet worden gebouwd. Het onderhavige initiatief behelst in principe dan ook een verplaatsing van bedrijfswoning naar achteren waarbij de mogelijke bedrijfsbebouwing planologisch gezien wordt gesaneerd en de bedrijfswoning verwordt tot woning. Daarmee is geen sprake van toename van woningbouw in het landelijk gebied en neemt de "versteningspotentie" af.

In een eerdere procedure om ter plaatse een agrarisch bedrijf te vestigen is gebleken dat daarvoor geen draagvlak bestaat in de omgeving. Dit mede vanwege de ontsluitingsstructuur die daarvoor niet geschikt zou zijn. Initiatiefnemers zijn dan ook niet voornemens ter plaatse een agrarische bedrijf op te richten maar louter een woning te bouwen om daar te gaan wonen. Mogelijk zullen daarbij wel enkele paarden hobbymatig worden gehouden. Initiatiefnemers hebben echter wel de wens het huidige bouwperceel naar achteren te plaatsen om daarop de gewenste woning te bouwen en dit perceel vervolgens te ontsluiten via de Spanweg (hoofdontsluiting) en Heideweg (achter-ontsluiting). Over de groenstrook dan Staatsbosbeheer die langs de Heideweg ligt is reeds een erfdiensbaarheid gevestigd. De oppervlakte van de gewenste en toegestane bebouwing zal veel kleiner zijn dan de oppervlakte die is toegekend aan de vestiging van de paardenhouderij waarmee de versterking van het buitengebied afneemt.

Reden om de gewenste woning in de tweede lijn te bouwen

In een mailbericht d.d. 23 mei jl. zijn op verzoek van uw bestuursdienst ten behoeve van het keukentafeloverleg d.d. 31 mei jl. reeds de redenen kenbaar gemaakt om in dit geval de woning in de tweede lijn te bouwen. De tekst van dat mailbericht wordt hieronder weergegeven:

Hierbij naar aanleiding van uw verzoek nog even kort samengevat een motivering van de bouw van de woning op de gewenste plek.

In 2013 heeft de rechtsvoorganger van de huidige initiatiefnemer een plan ingediend voor de bouw van een agrarische schuur (2000 m²) met een eventuele toekomstige bedrijfswoning op de locatie tussen 2 en 3. De agrarische schuur stak gedeeltelijk (67 m.) door de westelijke grens van het bouwvlak (het denkbeeldige bestemmingsvlak liep nog 20 meter verder door) waardoor een omgevingsvergunning is gevraagd welke met toepassing van de uitgebreide procedure kon worden verleend. De gemeente heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing geschreven welke ondermeer de instemming had van de Provincie Groningen. Tijdens de vergunningprocedure bleek echter dat buurtbewoners fel gekant waren tegen de plannen en beroep instelden bij de Raad van State. Dit met name vanwege de infrastructuur die niet geschikt zou zijn voor landbouwverkeer. Initiatiefnemer heeft z'n plannen destijds daarom ingetrokken. Deze ervaring leert dat inpassing van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet kan rekenen op draagvlak. Het onderhavige initiatief waarbij uitsluitend een woning wordt gewenst zal daarom naar verwachting wel op draagvlak kunnen rekenen. Bovendien zal de bebouwing ten behoeve van een woning veel minder ruimtebeslag opeisen dan agrarische bebouwing. De versterking is minder.

Daarnaast betekent opvulling van de huidige open plek tussen Spanweg 2 en 3 dat wederzijdse burens plotseling bebouwing naast zich moeten dulden hetgeen niet wordt gewaardeerd. Uiteraard ligt daar juridisch gezien thans bouwvlak waarop gebouwd mag worden maar hieraan is men niet gewend. Het behoud van de open ruimte op die plek wordt daarom op prijs gesteld. Een open ruimte tussen bebouwing komt in de omgeving ook veel voor.

Vervolgens bevindt het huidige bouwvlak zich in een (natuurlijke) laagte ten opzichte van de percelen 2 en 3. Deze laagte zal opgehoogd moeten worden om aan te sluiten bij de hoogte van de percelen 2 en 3. Dit brengt kosten met zich mee en zal het bestaande reliëf verstoren. Het achteruitrooien van de woning ten opzichte van de belendende percelen kan een goede oplossing zijn. Hier ligt het perceel hoger en voor wat betreft het gewenste peil hoeven geen

kunstgrepen te worden uitgehaald. Bovendien worden de burenen niet aangetast in hun woongenot. Initiatiefnemer wenste aanvankelijk ca 100 meter achter het bestaande bouwvlak zijn woning te bouwen om daarmee ook echt afstand te creëren en zorg te kunnen dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Van gemeentewege is echter gesteld dat dan aangesloten moet worden bij het bouwperceel van nr. 4. Dit bouwperceel is eveneens gelegen op een achteruitgeschoven positie zodat er dan samenhang in het geheel wordt gebracht. Hiermee kan initiatiefnemer instemmen. Er ontstaat daarmee langs de Spanweg achter de eerste lijns-bebouwing een tweede lijns-bebouwing.

Daarbij ontstaat voorts de mogelijkheid om de burenen eventueel tegemoet te komen in hun wens enige grond te verwerven waarmee de betreffende kavel iets ruimer wordt.

Tenslotte is aan deze redenen nog toegevoegd dat indien ter plaatse in hobbymatige zin paarden worden gehouden deze in elk geval op de voorgeschreven afstand van 50 meter van gevoelige bebouwing van derden kunnen worden gestald.

In dit verband is hieronder nog even de door u ontwikkelde kaart afgedrukt waarop uw voorkeurslocatie in de tweede lijn (geel) is aangegeven.



Kaart gemeente Stadskanaal

Woonvisie 2020-2025 Stadskanaal

Uw woonvisie bepaalt voor het Buitengebied van Onstwedde, Alteveer en Mussel dat de strategie is gericht op het in standhouden van de bestaande bebouwing. De gemeente ziet geen ruimte voor toevoegingen in het buitengebied. Wel sluit de gemeente aan bij de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Groningen zodat er in dat kader wel nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn.

In het onderhavige geval gaat het om een verplaatsing van een bouwperceel waarbij de bij recht mogelijk gemaakte bedrijfswoning (gebonden beschikking) vervalt en daarvoor in de plaats een burgerwoning wordt gerealiseerd. Gelet daarop is er geen sprake van een toevoeging van een woning aan het buitengebied. Toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling kan daarentegen wel zorgen voor een toevoeging. Voor wat betreft het onderhavige initiatief blijkt uit de bijgaande landschappelijke inpassing bovendien dat met het voorgestane woonerf de kleinschaligheid en intimiteit van het landschap (deels) wordt hersteld. Het initiatief is derhalve niet in strijd met de Woonvisie 2020-2025.

Provinciale Verordening Groningen (POV)

In artikel 2.13.1, eerste lid van de POV is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het Buitengebied niet voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De bouw van een woning sec is een stedelijke ontwikkeling. In artikel 2.13.7 is echter bepaald dat in afwijking van artikel 2.13.1, eerste lid een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied kan voorzien in de bouw van maximaal twee woningen mits:

1. Het gaat om een open plek binnen een bestaand bebouwingslint of
2. Het gaat om de ruimtelijke afronding van een bestaand bebouwingslint
3. De woonbebouwing past in het landschap en het bebouwingsbeeld en
4. Over de aanvaardbaarheid het advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur en
5. De bouw van de nieuwe woning past in de Woonvisie.

Ad 1./2./3. Het huidige bouwvlak voor de paardenhouderij inclusief bedrijfswoning ligt bijna tegen de Spanweg aan ingeklemd tussen de percelen Spanweg 2 en 3. Het bouwperceel Spanweg 1 ligt noordelijk op een afstand van ca. 42 m van het perceel Spanweg 2, Spanweg 4 ligt op een achteruitgeschoven positie zuidelijk van perceel Spanweg 3 op een afstand van 105 m. Het gaat hierbij derhalve thans om een onregelmatig verkaveld lint waarbij het bestemmingsvlak en bouwperceel Spanweg 2a thans nog een open plek vormt. Bebouwing van die plek zou dit lint sluitend maken. Echter om recht te doen aan de redenen om in de tweede lijn te bouwen, het perceel landschappelijk en cultuurhistorische op een goede wijze in te passen en aansluiting te zoeken bij de ligging van perceel Spanweg 4 is in overleg met gemeente en provincie gekozen voor onderhavige plek waarmee enerzijds een open plek in het lint wordt opgevuld en anderzijds de Spanweg ruimtelijk op een goede wijze wordt afgerond wordt voldaan de eerste twee voorwaarden van artikel 2.13.7. De thans voorgestane invulling is gelet op de cultuurhistorische-, stedenbouw-kundige-, landschappelijke- en woon- en leefklimaataspecten (veel) beter dan de thans in het bestemmingsplan voorziene bouwvlak ingeklemd tussen Spanweg 2 en 3.

Ad 4. Het onderhavige initiatief is via vooroverleg en via een keukentafelgesprek (d.d. 31 mei 2022) waarbij gemeente en provincie zijn betrokken en in principe hebben ingestemd met onderhavige locatie (zie ook het gemeentelijk schrijven d.d. 25 november 2021. Daarnaast is een externe landschapsdeskundige geconsulteerd voor het maken van een landschapsinpassingsplan. Ook aan voorwaarde 4 is derhalve voldaan.

Ad 5. Hiervoor is reeds uiteengezet dat aan de Woonvisie 2020-2025 wordt voldaan. Het onderhavige plangebied maakt voorts deel uit van het besloten en kleinschalig open gebied Westerwolde (Kaart 7 POV). Gelet daarop bepaalt artikel 2.56.1 van de POV dat het bestemmingsplan regels stelt gericht op de



bescherming van houtwallen, houtsingels en meidoornhagen. Ook bevat het in elk geval een verbod op het kappen of rooien daarvan anders dan ten behoeve van normaal onderhoud. De regels van het op te stellen bestemmingsplan zullen hierin voorzien maar in het plangebied zijn geen houtwallen, houtsingels en meidoornhagen aanwezig. Gekapt wordt derhalve evenmin. Zoals uit het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan blijkt is het beplantingsplan voorzien van uitsluitend inheemse beplanting.

Geconcludeerd wordt derhalve dat aan de POV wordt (kan worden) voldaan.

Verzoek

Namens initiatiefnemers verzoek ik u in te stemmen met bijgaand landschappelijk inpassingsplan en op basis daarvan een partiele herziening van het bestemmingsplan te initiëren. Daarbij zal een archeologisch-, ecologisch- en bodemonderzoeksrapportage worden aangeleverd. Een Aeriusberekening wordt achterwege gelaten aangezien het bouwen van een woning daarvan is vrijgesteld en de woning gasloos zal worden gebouwd (gebruiksfase).

Voorts verzoek ik u aan te geven wanneer het bestemmingsplan uiterlijk moet worden aangeleverd in verband met de (eventuele) komst van de Omgevingswet op 1 januari a.s. Vanwege mijn aanstaande vakantieperiode zal mij dat uiterlijk medio oktober 2022 lukken. In dat verband geef ik hierbij aan dat een omgevingsvergunningprocedure mogelijk uitkomst kan bieden indien de uitvoeringstermijnen dan te krap zouden worden. Aan die eventuele omgevingsvergunning zou dan een voorwaarde gekoppeld dat geen uitvoering kan worden gevraagd en gegeven aan realisatie van de bouwmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan tussen Spanweg 2 en 3 biedt. Mogelijk kan het voorbereidingsbesluit dat op 31 augustus 2021 voor dit perceel is genomen daarnaast als "extra slot op de deur" worden herhaald.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,



Spoelstra Omgevingsadviseur