

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan De Wit's Reed 2a, Kornhorn
Zaaknummer : 196976374
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: mevrouw G. Dijkstra-Jacobi
Bijlagen : bestemmingsplan

◆ **Voorgesteld besluit**

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'De Wit's Reed 2a, Kornhorn' ongewijzigd vast te stellen, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG21HERS1-OWo1;
2. Het vastgestelde bestemmingsplan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG21HERS1-VAo1 te geven;
3. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is: basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-03-15)
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

◆ **Inhoudelijke toelichting**

Voor het perceel aan de Wit's Reed 2a is een verzoek ingediend voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling. Op dit perceel, gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van Kornhorn, was een nertsenfokkerij aanwezig. Inmiddels in dit bedrijf gestopt. De voormalige stallen (ruim 3.300 m²) op het zuidelijke gedeelte van het perceel worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee bouwkavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden, inclusief een aantal schuren waarin een bedrijf aan huis gevestigd kan worden.

Bestemmingsplaninformatie

Op het perceel is de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Besloten gebied' en 'Waarde - Houtsingelreservaat' van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Grootegast' (1 juni 2010) en 'bestemmingsplan Buitengebied Grootegast 2010 – Gedeeltelijke herziening 2014' van toepassing. Het bewonen van de oorspronkelijke bedrijfswoning (zonder agrarisch bedrijf) en het toevoegen van twee nieuwe woningen, passen niet binnen de agrarische bedrijfsbestemming.

Met de ruimte-voor-ruimte regeling kan een woonbestemming aan het perceel worden toegekend en kunnen er twee extra woning worden toegevoegd ter compensatie van afbraak van de voormalige bedrijfsbebouwing. De ruimte-voor-ruimte regeling is niet opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Grootegast. Daarom is getoetst aan de voorwaarden uit de provinciale omgevingsverordening. Aan deze voorwaarden wordt voldaan; er wordt minimaal 2000 m² gesloopt, er vindt ruimtelijke kwaliteitswinst plaats, de maatwerkmethode voor landschappelijke inpassing is toegepast en de extra woning past in de gemeentelijke woonvisie.

Landschappelijke inpassing

De aanwezige houtsingelbeplanting rondom het perceel blijft behouden en wordt op een aantal plekken uitgebreid met extra nieuwe, vergelijkbare beplanting; zoals bijvoorbeeld op de grens tussen het voorerf – waar nog een aantal schuren gesloopt zullen worden – en het

achtererf waar de 2 nieuwe woningen op de plek van de oude stallen worden gebouwd. Deze beplantingsrand krijgt de bestemming Natuur-Agrarisch.



Goede ruimtelijke ordening

Er is onderzocht of het wijzigen van de agrarische functie naar wonen passend is in de omgeving. Daarbij is gekeken naar milieu- en omgevingsaspecten zoals milieuriichtlijnen, ecologie, archeologie, veiligheid en water. Er zijn in de omgeving geen functies die een belemmering vormen voor de bouw van de twee woningen. Ook vormt de woonfunctie geen belemmering voor omringende functies.

Participatie

De burens rondom het perceel (11 omringende adressen) zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen. Een groot deel van deze omwonenden waren tijdens een online bijeenkomst op 9 december 2021 aanwezig. De reactie was overwegend positief, er was een vraag over verwachte verkeersbewegingen. Deze zullen ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Vanuit de buurt wordt geen weerstand verwacht. Omwonenden kunnen het bestemmingsplan inzien en indien gewenst een zienswijze indienen.

Planning sloop en bouw

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de maatregelen voor de landschappelijke inpassing moeten worden uitgevoerd en dat de bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, alvorens de extra woning in gebruik genomen mag worden. Zodra de bestemmingsplanprocedure is afgerond zal de initiatiefnemer de voormalig agrarische bebouwing gaan slopen en een omgevingsvergunning aanvragen voor de nieuwe woning. De voorwaarden uit het bestemmingsplan zullen ook in de te verlenen omgevingsvergunning voor de woning worden opgenomen.

Er kan medewerking aan het plan worden verleend middels een nieuw bestemmingsplan voor het perceel. Na schriftelijk vooroverleg met de provincie, de veiligheidsregio Groningen en het waterschap is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor deze bestemmingsplanherziening. Het plan voldoet aan ons gemeentelijk beleid, aan het provinciaal beleid, aan een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de (milieu)wetgeving.

◆ **Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 april 2022 tot en met 17 mei 2022 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpplan een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

◆ **Exploitatie/planschade**

De kosten die voortvloeien uit deze ontwikkeling komen voor de rekening van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieovereenkomst te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anders is verzekerd. Een wijziging van de bestemming van het perceel kan planschade met zich meebrengen. Met de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst afgesloten.

◆ **Bekendmaking**

Bekendmaking van de ter inzage leggen van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in het Gemeenteblad. De stukken liggen er inzage gedurende een termijn van zes weken. Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook ligt er een fysiek exemplaar op het gemeentehuis ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

◆ **Programma**

Taakveld 8 Ruimtelijke ordening

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit

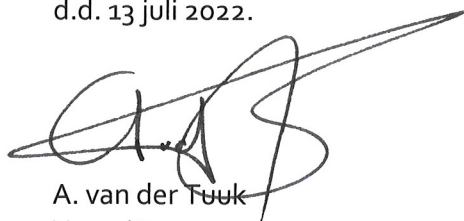
De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststellen bestemmingsplan De Wit's Reed 2a, Kornhorn van 25 mei 2022,

Besluit:

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'De Wit's Reed 2a, Kornhorn' ongewijzigd vast te stellen, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG21HERS1-OW01;
2. Het vastgestelde bestemmingsplan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPBG21HERS1-VA01 te geven;
3. Vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergrond de volgende is: basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-03-15)
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 13 juli 2022.



A. van der Tuuk
Voorzitter



O. E. de Vries
Griffier