

Onderwerp : Vaststellen ontwerpbestemmingsplan woning Rijksstraatweg Zuidhorn
Zaaknummer : 1969115465
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: H. Haze
Bijlagen : 4

✿ **Voorgesteld besluit**

1. Het ontwerpbestemmingsplan woning Rijksstraatweg Zuidhorn NL.IMRO.1969.BPZH23post2-OWo1 gewijzigd vast te stellen;
2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZH23post2-VAo1 te geven;
3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.1969.BPZH23post2-VAo1.dxf vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

Op 5 december 2022 is door mevrouw L. Schuiling en de heer T. Posthumus een verzoek tot wijziging van de bestemming van een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Zuidhorn, sectie A, nummer 2886 ingediend. Verzoekers willen op dit perceel voor eigen gebruik een woning bouwen.

Op 7 februari 2023 heeft ons college besloten, onder voorwaarden, mee te werken aan dit verzoek.

✿ **Ligging**

Het plan is om op het perceel aan de zuidzijde van het Van Starckenborghkanaal een vrijstaande woning te bouwen, zie onderstaande luchtfoto. Op de beoogde plek staat op dit moment een oude schuur en de grond is deels in gebruik als paardenbak.



Luchtfoto plangebied

✿ **Beoogde situering**

Het perceel is inmiddels gesplitst. De bestaande schuur op het perceel blijft bestaan. Het andere perceel wordt verkocht aan de gemeente en zal als groen worden bestemd. Op een later moment wil de gemeente onderzoeken of deze gronden kunnen worden betrokken bij

de verdere ontwikkeling van de Oostergast. Indien de gemeente besluit tot ontwikkeling van deze gronden naar wonen en het omgevingsplan op dit punt aanpast, ontvangen de initiatiefnemers nog een waardevermeerdering op de grond.

In samenspraak met de gemeente is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Daarbij is rekening gehouden met de vrijwaringszone-vaarweg. Met deze zone wordt voorkomen dat op korte afstand van het Van Starkenborghkanaal bebouwing wordt opgericht die een nadelige invloed heeft op de scheepvaart. Deze afstand is 25 meter. Voor de woning is rekening gehouden met deze afstand. De bestaande schuur wordt opgeknapt en qua materialen en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw. De beoogde overkapping zal ook afgestemd worden op de beeldkwaliteit van de overige bebouwing zodat het geheel een goede inpassing krijgt op het perceel. Onderstaande afbeelding geeft een beeld van de beoogde situering.



Impressie van de woning met schuur en overkapping

✿ **Bestemmingsplan**

De beoogde woning komt op grond die is gelegen in het bestemmingsplan 'Zuidhorn – Sebastopol' en daarin is voorzien van de bestemming 'agrarisch'. Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De noodzakelijke onderzoeken hebben geen bijzonderheden opgeleverd. Het plan is voor vooroverleg gedeeld met onze overlegpartners, de provincie en het Waterschap. Zij hadden enkele opmerkingen/adviezen op het plan. Het Waterschap mist een aantal onderwerpen in het plan waaronder riolering en drooglegging. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De provincie had geen opmerkingen.

✿ **Planschade overeenkomst**

De ontwikkeling van de locatie, waarbij het afwijken van de huidige bestemming noodzakelijk is, kan planschade veroorzaken. In dergelijke gevallen wordt met een initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Wanneer planschade door deze ontwikkeling ontstaat, kan deze op basis van de overeenkomst worden verhaald op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

✿ **Procedure**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 28 november 2023. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpplan een zienswijze in te dienen. Tegen het plan is geen zienswijze ingediend.

✿ **Wijziging verbeelding**

- ✿ Door indiening van een schets van de beoogde woning werd duidelijk dat in het ontwerp bestemmingsplan nog een fout zat in de verbeelding. Het bouwvlak bleek iets te klein en niet mee verschoven te zijn toen de voorgevel rooilijn is aangepast. De verbeelding is op dit punt aangepast. Vanwege deze aanpassing wordt uw raad voorgesteld het ontwerpbestemmingplan gewijzigd vast te stellen.
- ✿ **Vervolgtraject en bekendmaking**
Uw raad wordt middels dit voorstel gevraagd om het bestemmingsplan woning Rijksstraatweg Zuidhorn gewijzigd vast te stellen. Bekendmaking van de ter inzagelegging van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in het Gemeenteblad. De stukken liggen vervolgens opnieuw gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. ook zal er een fysiek exemplaar op het gemeentehuis ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.
- ✿ **Programma**
Dit voorstel past in ambitie 2 Duurzamer wonen en betere bereikbaarheid van het college uitvoeringsprogramma 2023-2026. De realisatie van woningen past in doel 2.1 Passend woningaanbod voor iedereen: betaalbaar en duurzaam.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststellen ontwerpbestemmingsplan woning Rijksstraatweg Zuidhorn van 22 januari 2024,

Besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan woning Rijksstraatweg Zuidhorn NL.IMRO.1969.BPZH23post2-OWo1 gewijzigd vast te stellen;
2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZH23post2-VAo1 te geven;
3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.BPZH23post2-VAo1.dxf vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 12 maart 2024.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier