

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : 12 juni 2025 (O)
26 juni 2025 (B)

Agendapunt :

Onderwerp : Herontwikkeling locatie Schaapstreek 7 te Eext.

Portefeuillehouder : wethouder I. Berghuis

Onderwerp

Herontwikkeling locatie Schaapstreek 7 te Eext.

Voorgesteld besluit

1. Een positief advies geven over de aanvraag omgevingsvergunning met verzoeknummer 2024120501914 voor het 'afwijken van regels in het omgevingsplan' en 'omgevingsplanactiviteit bouwen' ten behoeve van de herontwikkeling (realisatie 6 woningen) van de locatie Schaapstreek 7 te Eext.

Aanleiding

Van Waterman Architectuur Projecten, namens dhr. W. Buiten (eigenaar) is op 5 december 2024 via een aanvraag om buitenplanse omgevingsplanactiviteit (voor het 'afwijken van regels in het omgevingsplan' en 'omgevingsplanactiviteit bouwen') een herontwikkelingsplan ingekomen ten behoeve van het perceel Schaapstreek 7 te Eext. De aanvraag, vergezeld met een ontwerp Bopa-motivering voorziet in het realiseren van 6 nieuwe woningen.

Wij hebben (via een principe beoordeling) in juni 2024 onder voorwaarden ingestemd met de herontwikkeling van het bedrijfsperceel naar een woongebied. Het betreffende plangebied is op onderstaande afbeelding rood omlijnd:



Het perceel is gelegen in het tijdelijk Omgevingsplan, deel bestemmingsplan “Eext” en beschikt daarin over een agrarische bestemming. Het nu ingediende plan betreft de herontwikkeling van een agrarisch bedrijf in de bebouwde kom van Eext. Een niet meer actief zijnde agrarisch bedrijf wordt daarbij definitief beëindigd en er volgt een nieuwe, in het gebied passende herontwikkeling.

Op de voetprint van de bestaande aardappelloods worden vier nieuwe starterswoningen gerealiseerd. De bestaande karakteristieke boerderij (het hoofdgebouw) wordt gesplitst, waarbij achter op het deel, een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Ook wordt er nog een nieuwe woning gerealiseerd in de aangebouwde schuur aan de boerderij, die overigens wel geheel wordt vernieuwd. De nieuwe woningen worden in of op de bestaande volumes gerealiseerd. daarbij speelt de tuin en het binnen-erf een belangrijke rol. Via onderhavig plan wordt de onderlinge samenhang tussen de gebouwen versterkt, waarbij de bestaande boerderij (het hoofdgebouw) in hiërarchie het hoofdgebouw is en blijft, met daaromheen de ‘bijgebouwen’.

Het totale plan voorziet in een herontwikkeling zodanig dat er in totaal 6 nieuwe woningen worden gerealiseerd, wat geresulteerd heeft in onderstaand weergegeven impressies van de nieuwe invulling op het perceel:



Meer gedetailleerd gaat het voorliggende plan uit van realisatie van totaal 6 nieuwe woningen, onderverdeeld in:

- Er wordt één nieuwe levensloopbestendige woning gecreëerd in de aangebouwde schuur (splitsing), met eronder een parkeerplek;
- Er wordt levensloopbestendige seniorenwoning gerealiseerd op de plaats van de zijschuur en;
- Er worden vier 'starters'woningen op de plaats van de loods achter op het perceel gerealiseerd, drie 'kleinere woningen en één iets grotere (omdat die met een 'verdieping' over de parkeerplaats gaat).

Het college heeft ingestemd met voorliggend 'verkavelingsplan' en bijbehorende Bopamotivering. Ondertussen is ook de anterieure overeenkomst tweezijdig getekend.

Dat betekent dat de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verder kan worden gebracht zodat daarna vergunningverlening kan

plaatsvinden. In deze begint dat bij het afgeven van een positief advies door uw raad, omdat dit onderwerp voorkomt op de lijst 'Bindend adviesrecht raad'.

Vandaar dat uw raad langs deze weg wordt voorgesteld om een positief advies over te geven.

Dit willen we bereiken

Het realiseren van 6 nieuwe woningen op het perceel Schaapstreek 7 te Eext.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

Dit blijkt uit de bij de aanvraag bijgevoegde 'Bopa-motivering'. Hiervoor verwijs ik uw college naar bijlage 1 behorende bij dit advies. Voor een buitenplanse omgevingsactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), in het bijzonder artikel 8.0a lid 2 waarin is opgenomen dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2. De voorgestelde herontwikkeling is passend op de locatie en voldoet aan de behoefte:

Het plan voldoet aan onze voorwaarden, zoals gesteld in onze verzonden brief d.d. 3 juni 2024 en wordt als passend beoordeeld conform advies commissie Omgevingskwaliteit d.d. 17 september 2024. Ook volkshuisvestelijk wordt bij onderhavige ontwikkeling voorzien in de behoefte in Eext.

2.1. Het betreft een aanvraag die valt binnen de onderwerpen waarvoor advies van uw raad noodzakelijk is:

Uw raad heeft op 21 december 2021 een lijst adviesrecht met onderwerpen vastgesteld waarvoor advies benodigd is. Één van de onderwerpen die hierop staat is:

b. "Het bouwen van 3 of meer woningen in de bebouwde kom van een van de overige kernen, naast de vijf grote dorpskernen, met uitzondering van aanvragen waar sprake is van functiewijzigingen van bestaand vastgoed".

Één van de 6 nieuw te realiseren woningen wordt gerealiseerd in bestaand vastgoed. De overige 5 worden dan wel gerealiseerd op de plek van bestaand vastgoed, maar hier is wel sprake van gehele afbraak van het bestaand vastgoed en hernieuwbouw van nieuwe woningen. Vandaar dat hier geen sprake is van een functiewijziging van bestaand vastgoed. Daarnaast valt Eext onder een kleine kern (dus niet 1 van de 5 grote dorpskernen). Bij onderhavig plan is sprake van het realiseren van meer dan 3 woningen, waarvoor in het tijdelijk Omgevingsplan ook geen (voormalige) 'wijzigingsbevoegdheid' bestaat.

2.2. Voor te stellen positief te adviseren over de aanvraag omgevingsvergunning voor verzochte functiewijziging:

Uit bijgevoegde Bopa-motivering blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op basis daarvan wordt uw raad dan ook voorgesteld een positief advies over deze aanvraag te geven. Indien uw raad een positief advies geeft kan daarna de aanvraag om buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergund worden.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onder meer het verhalen van de plankosten (kostenverhaal), afspraken over de inrichting van het (eigen) erf en woningtypologieën en plannen van het plan. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit plan en daaraan verwante kosten komen dan ook geheel voor rekening van aanvrager. Ook wordt eventuele nadeelcompensatie op de initiatiefnemer verhaald, zodat de gemeente niet zelf schadelijktig is. Het plan wordt op basis daarvan economisch uitvoerbaar geacht.

Communicatie en participatie

Er is door initiatiefnemer een aantal keren gesproken met omwonenden (zie hiervoor de bijlagen participatie deel 1 en 2). Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen tijdens een inloopbijeenkomst in maart 2024 zijn de plannen op enkele (kleine) punten aangepast, conform toen gemaakte opmerkingen. Vervolgens is het aangepaste plan (met presentatie) weer gedeeld met de omwonenden. Daarop zijn geen verdere reacties ontvangen door initiatiefnemer.

Uitvoering

Nadat uw raad positief heeft geadviseerd, kan de aanvraag omgevingsvergunning door het college worden afgehandeld. Onder de Omgevingswet is het college namelijk bevoegd om (ook) bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten een omgevingsvergunning te verlenen. Maar vanwege het feit dat dit onderwerp voorkomt op de vastgestelde lijst 'Lijst bindend adviesrecht raad' moet het college zich houden aan het advies wat door uw raad gegeven wordt. Het college mag de aangevraagde omgevingsvergunning dus niet verlenen bij een negatief advies van uw raad. Het is aan uw raad te bepalen of u ermee kunt instemmen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat betekent dus dat, indien uw raad geen positief advies voor deze ontwikkeling wil afgeven, u dat gemotiveerd moet doen.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad van de gemeente Aa en Hunze heeft een positief advies gegeven over de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de herontwikkeling (realisatie 6 woningen) op het perceel Schaapstreek 7 te Eext. Daardoor zal het college de aangevraagde omgevingsvergunning kunnen gaan verlenen.

Bijlagen

1. Publiceerbare aanvraag met verzoeknummer 2024120501914;
2. Bopa motivering 'herontwikkeling Schaapstreek 7 te Eext (gemeente Aa en Hunze), RB 10.759, mei 2025';
3. Participatieverslagen.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester