GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 22 mei 2023

Voorstelnummer : Z-21-093485/D/23/282636

Onderwerp : **Ontwerp VVGB Tangerveldweg 18 Alteveer**

Stadskanaal, 4 mei 2023

Beslispunten

1. In te stemmen met het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan waarbij het ontwerpbesluit is vervat in het GMLbestand met de IMRO-code NL.IMRO.0037.OV2105-on01 met de ondergrond o_NL.IMRO.0037.OV2105-on01.dwg ontleend aan de BGT d.d. 19-3-2021,
2. In te stemmen met de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Aan de raad

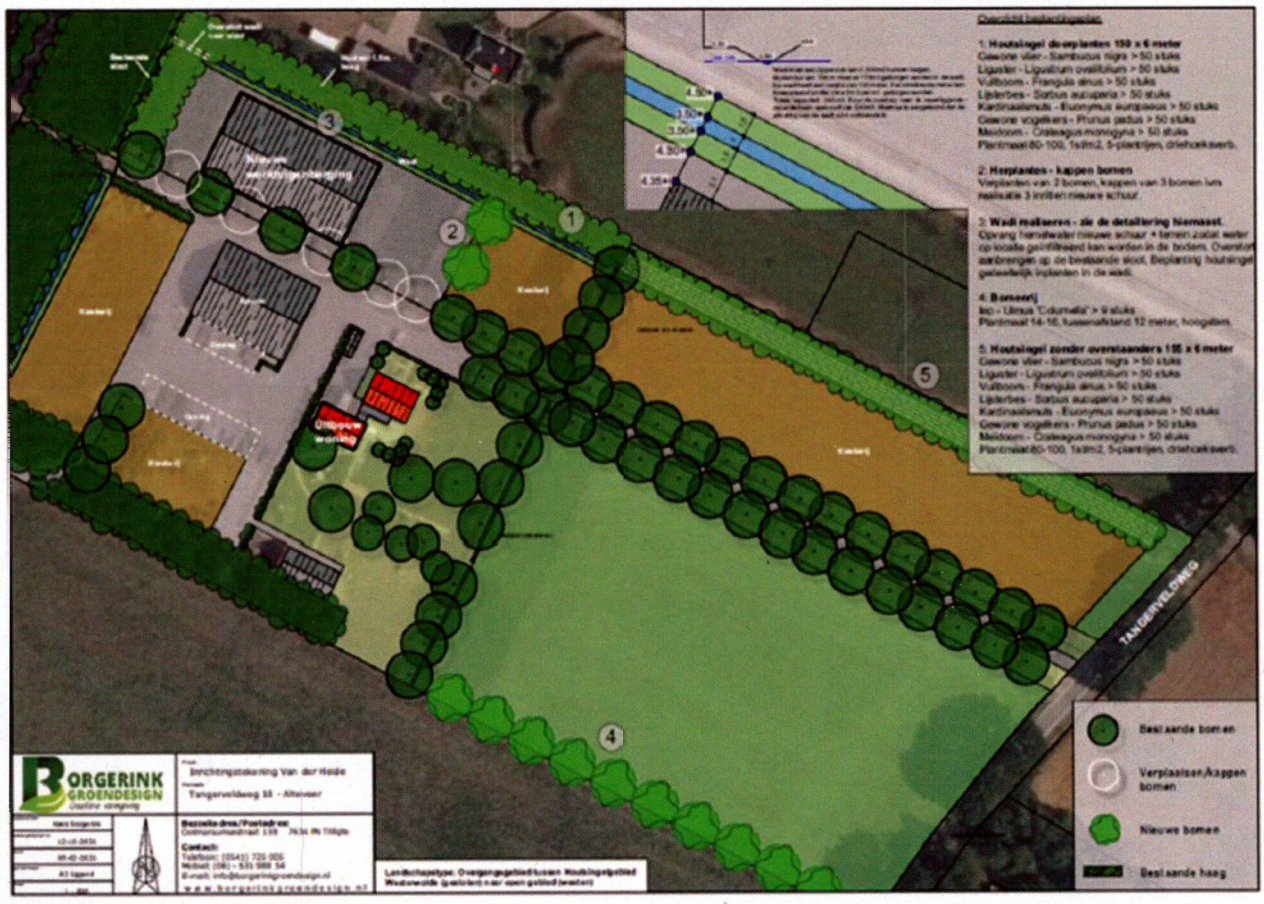
Inleiding

Historie initiatief

Door de eigenaren van het perceel Tangerveldweg 18 is in 2018 gevraagd om een gesprek met de gemeente over het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten op het genoemde perceel. Gedurende het gesprek bleek dat het gaat om het vergroten van de reeds aanwezige activiteiten van een hoveniersbedrijf, het bouwen van een nieuwe bedrijfsloods en het vergroten van de bedrijfswoning. Omdat het gebruik niet past binnen de aanwezige agrarische bestemming was een afwijking van het bestemmingsplan of een nieuw bestemmingsplan voor het perceel nodig om mee te kunnen werken aan het plan. Begin 2019 heeft uw college een positief principestandpunt ingenomen over het verzoek. In februari 2021 heeft initiatiefnemer een vooroverleg met de gemeente gestart om te komen tot een goede aanvraag omgevingsvergunning. In mei 2021 heeft uw college aangegeven dat een aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden. Dit is in oktober 2021 gebeurt. In de periode oktober 2021 tot april 2023 is door aanvrager in overleg met gemeente gewerkt aan een complete aanvraag inclusief een ruimtelijke onderbouwing. Ook is in deze periode met de provincie en het waterschap overlegd over de aanvraag. Nu ligt er een aanvraag waarmee de volgende stap in de procedure gezet kan worden.

Omschrijving initiatief

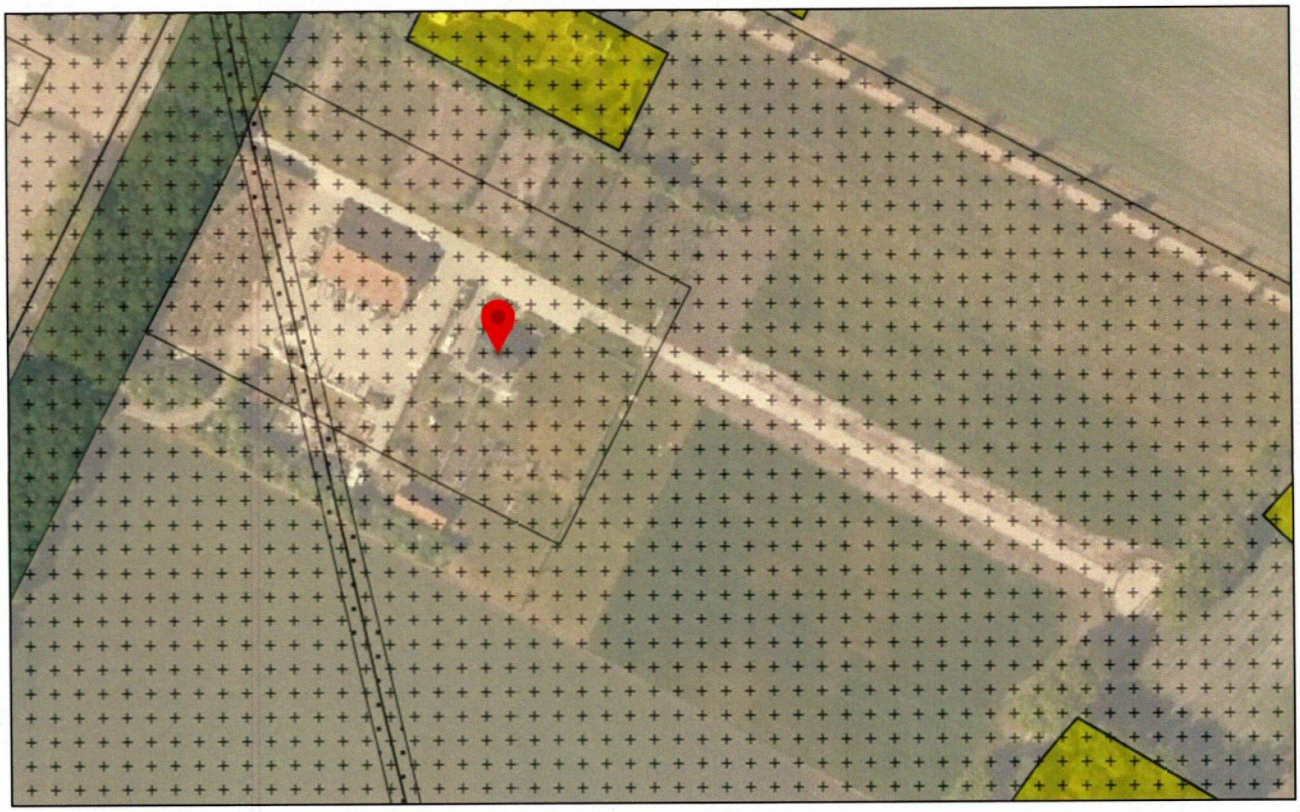
In het verleden is voor de locatie Tangerveldweg 18 te Alteveer een vergunning verleend voor het vestigen van een hoveniersbedrijf. Door de jaren heen is het hoveniersbedrijf gestaag gegroeid, de verwachting is dat deze groei de komende jaren ook door zal zetten. Gelet op het vorenstaande is gebleken dat de huidige agrarische bestemming voor deze locatie niet meer de passende bestemming is. Initiatiefnemer heeft, omwille van het toekomstperspectief van het hoveniersbedrijf, een vergunning aangevraagd, passend bij het hoveniersbedrijf. Op deze manier wordt tevens de gewenste uitbreiding van het hoveniersbedrijf (planologisch) gefaciliteerd. De uitbreiding van het hoveniersbedrijf ziet enerzijds toe op de uitbreiding van de bebouwing met zo'n 820 m² ten behoeve van opslag en als werktuigenstalling. Daarnaast wordt tevens het oppervlak aan kweekgronden uitgebreid. Naast het vorenstaande is initiatiefnemer voornemens de bestaande bedrijfswoning uit te breiden. Hiertoe wordt aan de bestaande aanbouw bij de woning, de woning met 92 m² vergroot. In onderstaande afbeelding is het initiatief aangegeven.



Afbeelding 3.3 *Landschapsplan projectgebied (Bron: Borgerink Groendesign)*

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Hier heeft het de bestemming agrarisch met een bouwvlak, zoals te zien is in onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan.



Het gebruik als hoveniersbedrijf past hier niet binnen, nu dit een niet-agrarische bedrijfsactiviteit betreft. Tevens wordt de nieuwe loods gebouwd buiten het bouwvlak. Daarom dient afgewogen te worden of het wenselijk is mee te werken aan de aanvraag middels het afwijken van het bestemmingsplan. De juiste procedure hiervoor is die ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen Omgevingswet (Wabo), de zogenaamde uitgebreide procedure. Dat betekent dat een ontwerpbesluit ter inzage gelegd wordt zodat een ieder een zienswijze kan indienen en dat daarna een besluit op de aanvraag genomen kan worden.

Verklaring van geen bedenkingen
In dit geval is ook ex artikel 2.27 jo. artikel 3.11 Wabo jo. artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig alvorens uw college het besluit over de vergunning kan nemen. Nu de uitgebreide procedure voor het afwijken nodig is, is ook een ontwerp VVGB nodig alvorens het ontwerpbesluit ter inzage gelegd kan worden.

Exploitatieplan
Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geven aan dat voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan om kosten te verhalen opgesteld moet worden. Onderhavig bouwplan betreft het oprichten van een hoofdgebouw en valt derhalve onder de reikwijdte van artikel 6.12. Echter, in artikel 6.12 lid 2 Wro staat dat dat niet hoeft voor de gevallen waarin
a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Onderhavige aanvraag valt onder deze uitzondering waardoor het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Tevens sluit aanvrager met de gemeente een planschadeovereenkomst om eventuele planschadekosten voor zijn rekening te nemen. Daarom is het voorstel om geen exploitatieplan vast te stellen. Uw college is hiertoe bevoegd bij deze procedure omdat uw college ook bevoegd is te beslissen over de aanvraag omgevingsvergunning en gelet op het raadsbesluit 'tot delegatie van de bevoegdheid tot afwijken van het bestemmingsplan en afzien van de vaststelling van exploitatieplannen Stadskanaal 2013'.

Beoogd effect
Uitbreiding van het hoveniersbedrijf op de locatie Tangerveldweg 18 te Alteveer mogelijk maken.

Argumenten
De argumenten om mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan en daarmee de omgevingsvergunning en VVGB zijn de volgende.

1.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening,
1.2. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing,
1.3. De vooroverlegpartners en direct omwonenden hebben ingestemd met het plan.
1.4. Het plan voldoet aan de eisen vanuit het bouwbesluit en bouwverordening.
1.5. Positief welstandsadvies.
Een en ander is hieronder uitgewerkt.

Ad 1.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo geeft de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een ruimtelijke onderbouwing van dit project is gemaakt. Er is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is gemotiveerd aangegeven dat het plan past in provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid, dat het verzoek past binnen de geldende wet- en regelgeving, zoals de Wet milieubeheer, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen en dat er voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden zijn vanwege een gesloten planschadeovereenkomst.

Ad 1.2. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing
Bij de aanvraag is een landschappelijk inpassingplan gevoegd. Dit is afgewogen en er is sprake van een goede inpassing van het plan waardoor het belang van het landschap geborgd is. Het realiseren en in stand houden van het LIP met de volgende voorwaarden in bij de vergunning opgenomen worden.
1. het erfinrichtingsplan dient binnen 1 jaar na het gereedkomen van het bouwwerk uitgevoerd te zijn.
2. Wanneer de aanplant van het erfinrichtingsplan niet aanslaat, of binnen drie jaar na aanplant teniet is gegaan, om welke redenen dan ook, dient opnieuw aanplant te worden uitgevoerd. Voor de te beplanten bo(o)m(en) gelden opnieuw bovenstaande termijnen en aanplantvoorwaarden

Ad 1.3. De vooroverlegpartners en direct omwonenden hebben ingestemd met het plan
Overleg provincie
Er is met de provincie Groningen overlegd over het plan. Het plan is hierop aangepast, met name de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken. De provincie heeft ingestemd met het plan.

Overleg waterschap
Ook is met het waterschap Hunze en Aa's overleg gevoerd door aanvrager middels de digitale watertoets. Het waterschap is akkoord met het plan.

Overleg veiligheidsregio Groningen.
De veiligheidsregio heeft ingestemd met het plan.

Overleg omwonenden
In de directe omgeving van het plangebied is een beperkt aantal woningen of andere functies aanwezig, de meeste woningen liggen op meer dan 100 meter afstand. De woningen nr. 19 en 20 liggen wel op kortere afstand. De aanvrager heeft de direct omwonenden op Tangerveldweg 19 over het plan geïnformeerd. Omdat nummer 19 ligt tussen nummer 20 en 18 wordt nummer 20 afgeschermd van de bedrijfsactiviteiten en voorzien wij geen onevenredige nadelige gevolgen. Ook de andere direct omwonenden zijn geïnformeerd over het plan. Ze hebben ingestemd met het plan.

Ad 1.4. Het plan voldoet aan de eisen vanuit het bouwbesluit en bouwverordening
Voor het onderdeel bouw van de omgevingsvergunning is getoetst aan het bouwbesluit en de bouwverordening. Hieraan voldoet het plan.

Ad 1.5. Positief welstandsadvies
Er is op 21 maart 2023 een advies afgegeven over het plan door de welstandscommissie. De commissie heeft ingestemd met het plan.

2.1 door de ter inzage legging start de afwijkingsprocedure
De procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan start doordat het ontwerp besluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd wordt.

3.1 Geen noodzaak vaststellen exploitatieplan
Gelet op hetgeen aangegeven is in de inleiding is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Aanpak/uitvoering/voortgang
Na besluitvorming door de raad zal het ontwerpbesluit met bijbehorende bijlagen zoals de ontwerp VVGB worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en in het (digitale) gemeenteblad. Het ligt gedurende zes weken ter inzage. Een ieder kan over de stukken een zienswijze indienen. Vervolgens maakt uw college een afweging van de ingediende zienswijzen en een raadsvoorstel voor het al dan niet met in achtneming van de afweging van de zienswijzen definitief verlenen van de VVGB. Als de definitieve VVGB wordt afgegeven door de raad kan uw college de omgevingsvergunning verlenen.

Communicatie
De initiatiefnemer en de vaste externe bestuursorganen als het waterschap en de provincie Groningen en de VRG informeren we over het ter inzage leggen van de stukken. Initiatiefnemer heeft direct omwonenden over zijn plan geïnformeerd. Ook de communicatie van de ter inzage legging moet plaatsvinden door de initiatiefnemer. De omwonenden kunnen bovendien kennis nemen van de ter inzage legging door de publicaties te raadplegen.

Juridische consequenties
Door het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken begint de formele procedure om af te wijken van het bestemmingsplan en wordt aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze over de ontwerpstukken in te dienen.

Kosten, baten, dekking en subsidies
Er zijn geen kosten voor de gemeente aan deze procedure verbonden, de eventuele kosten voor planschade komen door de met aanvrager gesloten planschadeovereenkomst voor rekening van aanvrager.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
N.v.t.

Bijlagen
I. ontwerpbesluit met bijbehorende bijlagen,
II. ontwerp verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester

MH/

GEMEENTE
Stadskanaal

De raad van de gemeente Stadskanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 mei 2023 nr. Z-21-093485/D/23/282636;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan waarbij het ontwerpbesluit is vervat in het GMLbestand met de IMRO-code NL.IMRO.0037.OV2105-on01 met de ondergrond o_NL.IMRO.0037.OV2105-on01.dwg ontleend aan de BGT d.d. 19-3-2021,
2. In te stemmen met de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 mei 2023.

De raad

de heer K. Willems
raadsgriffier

MM/