Totaaloverzicht ambtshalve wijzigingen Chw-bp, versie 29-12-2023		
wijziging toelichting		
Artikel, lid of sublid	**Hoe is het nu**	**Hoe moet het worden**
6.3.2 Cultuurhistorie	Ter Wuppingerweg 8 Onstwedde (woning), moet zijn nummer 9. Monumenten – 94813, kenmerk: Z-21-094813	nr. 8 wordt 9.
wijziging regels		
Artikel, lid of sublid	**Hoe is het nu**	**Hoe moet het worden**
1.16 en 1.83	tussen 'object' en 'waarvoor' invoegen: 'zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen' zodat duidelijk is dat het niet gaat om alle objecten, maar alleen om een object 'zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen'. Ook al is het juridisch niet direct nodig, voor de duidelijkheid toch ook opnemen conform artikel 1 lid 2 Bevi dat de eigen inrichting niet onder de bescherming valt. Op die manier is nog duidelijker dat als getoetst wordt aan de veiligheidszone-bevi uit artikel 104.10 het niet gaat om bebouwing	toevoegen 'zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen'. Toevoegen 'met dien verstande dat conform arikel 1 lid 2 Bevi de eigen inrichting niet onder de bescherming valt'.
1.22 en 1.23	2x definitie bijbehorend bouwwerk. 1 eruit	één definitie verwijderen
1.60	opnemen dat onder agrarisch grondgebruik ook valt het gebruik van gronden voor intensieve veehouderijen buiten gebouwen. Bijvoorbeeld voor uitloop van kippen, dit is ook in jurisprudentie bepaald dat je dit moet opnemen, anders is IV niet mogelijk. Graag Rho meedenken over exacte	opnemen in definitie van agrarisch grondgebruik het gebruik van gronden buiten de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' voor intensieve veehouderijen
1.65	definitie horecacategorie 2 wijzigen conform bestaande definitie uit BP Correctieve en partiele herziening Stadskanaal kern. Oftewel huidige tekst "een horecabedrijf waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt zoals restaurants (feest)-cafés, bars, pubs, grande cafés;" wijzigen in: een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf. (Tenzij dit nadelige gevolgen oplevert voor definities uit andere bestemmingsplannen. nog nakijken.) cat 1 en 2 is iets te ruim geformuleerd, graag nakijken en afstemmen op huidige BP.	definitie horeca cat 2 wijzigen.
3.2	opnemen regeling voor bestaande erven, terreinen en voorzieningen aangrenzend aan en tbv agrarische bedrijven	opnemen regeling voor bestaande erven, terreinen en voorzieningen aangrenzend aan en tbv agrarische bedrijven
3.2	regeling mestbassins verduidelijken zodat duidelijk is dat 'mestsilo' alleen bedoeld is voor mestsilo's. Legale bestaande mestbassins mogen buiten een bouwvlak blijven, nieuwe zijn niet buiten bouwvlak toegestaan.	regeling aanpassen naar: -> 1. bestaande mestopslag in mestsilo’s ter plaatse van aanduiding ‘silo’. -> 2. Bestaande mestopslag in mestbassins. -> 3. Overige bestaande mestopslag niet in bouwwerken
3.3	afwijking opnemen voor uitbreiden stal m2 zonder toename van dieren, bij IV en NIV. Dit is zowel voor binnen als buiten het bouwvlak, dus ook.	aanvullend afwijking en opnemen mogelijkheid uitbreiden stalruimte voor dieren zonder toename van dieren.
4 en 6	voor de duideliijkheid opnemen dat mestopslag, kuilvoeropslag toegestaan is binnen deze bestemmingen.	toevoegen mest- en kuilvoeropslag is toegestaan
7,1 sub m	1. Er mist voor 'autohandel' het woord 'een'. 2. Is het ‘en’ of ‘of’ tussen autohandel en garage ? oftewel moet hier beide plaatsvinden wil het passen binnen dit artikellid of mag het ook een van de twee zijn en passend zijn?	Toevoegen 'een'.

7.2 sug g	verboden is afvalverwerking- en -bewerkingsbedrijven. Hier een uitzondering opnemen voor de locatie aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - biomassavergistingsinstallatie' voor de locatie Van Boekerenweg 3 te Stadskanaal want hier gaat biomassa in wat ook onder het begrip 'afval' valt. Dit is bepaald door de KRA.	toevoegen met uitzondering van afvalverwerking in de vorm van het verwerken van biomassa ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - biomassavergistingsinstallatie' voor de locatie Van Boekerenweg 3 te Stadskanaal.
13	zichtlocatie eisen buitenopslag en groenzone missen nu in art 13 van bestemming Bedrijventerrein. Dus alleen art 3.2 lid a onder 1 en 3 Bverord. En in art 46.2.1 bij de uitzondering voor zichtlocatie toevoegen dat de zes meter gaat om de zijdelingse bouwperceelgrens.	regels binnen aanduiding zichtlocatie aanvullen.
13	bedrijf of bedrijventerrein regeling autohandel? Alleen voor eerste bedoeld. Handel mag overal op bedrijvenpark SKN en MBP (electronicaweg eo). (waar nu beheersverordening en op philipsterrein).	specificeren de regeling wat valt onder toegelaten gebruik van autobedrijf.
13.1	In artikel 13.1 is bepaald welk gebruik waar is toegestaan. Bepaald gebruik mag alleen daar waar een aanduiding is opgenomen, maar dit is niet helemaal helder of duidelijk verwoord. Daarom de tekst herschrijven hierop.	tekst 13.1 herschrijven zodat duidelijk wordt dat bepaald gebruik alleen mag ter plaatse van de betreffende aanduiding.
17. sub a 4	sub 4 moet sub b worden, want is zelfstandig en altijd toegestane functie binnen DH-1. sub b wordt dan sub c.	tekst van 17.1 a 4 ombouwen naar 17.1 sub b. bestaande sub b wijzigen naar sub c. etc.
36.1 sub b	hier is de naam van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch gebruik - agrarische nevenactiviteit, terwijl op de verbeelding de naam zonder 'gebruik' is opgenomen, dus specifieke vorm van agrarisch - agrarische nevenactiviteit.	gebruik' weghalen uit de tekst conform de naam in de verbeelding/renvooi.
36.1 sub l en 36.2 en 69	toevoegen sub l voor gebruik tbv een (vergund en bestaand) kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding kleinschalig kampeerterrein. Dit geldt voor Alteveersterweg 32 Alteveer. Zie ook ambtshalve wijzigingen verleende vergunningen. In artikel 36.2 strijdig gebruik opnemen kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat k.k. wel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding kleinschalig kampeerterrein mits is voldaan aan de voorwaarden (opnemen de voorwaarden zoals nu genoemd onder 36.3) in artikel 69 opnemen bouwmogelijkheden voor sanitaire gelegenheden voor max 25 m2 ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig kampeerterrein'	toevoegen lid l een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig kampeerterrein'. Artikel 36.2 toevoegen strijdig gebruik voor een kleinschalig kampeerterrein. in artikel 69 opnemen bouwmogelijkheden voor sanitaire gelegenheden voor max 25 m2 ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig kampeerterrein'
36.2 sub e	hier mist het woord 'het' tussen 'hoogste' en 'in'. Dan wordt het dus: (…) ten hoogste het in de aanduiding gegeven aantal bedraagt.	toevoegen het woordje 'het'.
36.3 aanhef	er mist een spatie na de komma in de aanhef (na B&W kunnen). Graag overal even checken in alle regels.	tekst redigeren
38.2.2 sub c, maar ook in 39.2.2 sub c, 40.2.2 sub c, 41.2.2 sub d, 41.2.3 sub g, 46.2.3 sub f,	goothoogte moet bouwhoogte zijn.	goothoogte vervangen door bouwhoogte
38.4	toevoegen afwijken voor uitbreiden gebouwen tbv IV zonder toename van dieren, vanwege dierenwelzijn	artikellid toevoegen voor afwijken bouwoppervlakte IV vanwege dierenwelzijn
38, 39, 40, 41, 46, 50,51, 54, 55, 59, 60 en 61	regeling bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige bestemmingen afstemmen op bijgebouwen regeling bij wonen in de kernen (tav goot/bouwhoogte, afstand tot d erfgrens).	onderdelen artikel afstemmen en wijzigen.
69.4 sub c	dit artikellid kan eruit, is niet wenselijk om de bouwhoogte te verhogen.	artikellid verwijderen.

71.2 sub e	nieuw toevoegen voor de duidelijkheid dat er geen overkappingen zijn toegestaan binnen Wonen-Tuinen bouwen. Conform de regeling in de nieuwere BP's (zoals OAM, C&Dideldom, en conform Waterland Wonen 7 in Stadskanaal Noord) overkappingen uitsluiten in voortuinen. alleen erkers zijn toegestaan.	sub e toevoegen: overkappingen zijn niet toegestaan
72.2.2.1 sub i	het woordje 'de' mist tussen 'indien' en 'hoogte'.	'de' toevoegen waardoor het zinsdeel wordt 'geldt dat indien de hoogte'
105.1	het woord 'op' mist tussen 'wethouders' en 'of aan'	toevoegen 'op'. Ook checken bij andere artikelen op dit soort fouten.
112	bij overgangsrecht ook benoemen 'beheersverordeningen'. We kennen naast geldende bestemmingsplannen ook geldende beheersverordeningen.	toevoegen dat ook voor beheersverordeningen overgangsrecht geldt.
wijziging verbeelding vanwege nieuwe informatie		
adres of locatie	**Hoe is het nu**	**Hoe moet het worden**
algemeen aanduiding bedrijfswoningen in Bedrijfsbestemming	niet alle bestaande bedrijfswoningen hebben nu een aanduiding 'bedrijfswoning' op de kaart. De ontbrekende gevallen opnemen, zie bijlage voor adressenlijst.	aanduiding bedrijfswoning opnemen
algemeen aanduiding garage	de huidige aanduiding garage is op diverse plekken opgenomen om te laten zien dat een categorie bedrijf hoger dan categorie 2 is toegestaan. In enkele gevallen is het echter ook bedoeld om te laten zien dat verkoop / handel van auto's als uitzondering wel is toegestaan op een perceel. of er is een combinatie van handel en garageactiviteiten hoger dan categorie 2. dit nader specificeren voor alle percelen waar een aanduiding 'garage' is opgenomen.	aanduiding garage nader specificeren vanwege mogelijkheden toegestane handel in auto's en/of hoger toegestane categorie dan categorie 2.
Alteveersterweg 29A, Alteveer (OWD U237)	hier mist de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf' en de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf'	opnemen de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch handelsbedrijf' en 'agrarisch loonbedrijf'
Beatrixstraat naast 39, Stadskanaal (OWD N5285)	1. dubbele aanduiding goot/bouwhoogte opgenomen. corrigeren 2. Geen aantal woningen opgenomen, waardoor het straks 0 mag zijn. Hier willen we echter 5 nieuwe woningen toestaan.	2e aanduidingen verwijderen. Opnemen toegestaan aantal woningen: 5
Beumeesweg achter 160 t/m 162A ,Alteveer (OWD R1637 en 1638)	bosbestemming is niet meer juist, moet agrarisch worden (zonder bouwmogelijkheden).	wijzigen bos naar agrarisch.
Beumeesweg naast 61 Alteveer (OWD S950)	hier ligt een enkelbestemming agrarisch, agrarisch aanleggen, agrarisch bouwen op. Maar moet zijn wonen. (en wonen - kern bouwen maar die ligt er al op). Idem voor wijzigingsbevoegdheid 1, die moet er af.	wijzigen naar wonen. Zonder wijzigingsbevoegdheid en zonder Agrarische bestemmingen.
Floralaan achter 5 Musselkanaal, (OWD C12618, 14702 en 14703)	er is OGV verleend voor bijgebouwen, en dus woondoeleinden ipv agrarisch, zie bijlage. In dat verband ook meteen meenemen perceel 12618 en deel 14703 zodat het alles aan elkaar aansluit en de gerealiseerde (met of zonder vergunning) bouwwerken in wonen komen.	agrarisch wijzigen naar wonen
Geert Teisplein 1 Europaplein en Stadshart, Raadhuisplein 6-32, allen in Stadskanaal	parkeerterrein naast Geert Teis heeft aanduiding parkeergarage (conform geldende BP corr herz SKN KERN), maar dit klopt niet meer. Is bovengrondse parkeerterrein. En daar waar iets verderop wel een ondergrondse parkeergarage aanwezig is, is niet zo'n aanduiding opgenomen. daar dus wel opnemen. (zie bijlage)	aanduiding ondergrondse parkeergarage verwijderen bij Geert Teisplein, opnemen bij Stadshart, Europaplein en Raadhuisplein 6-32
Geluidszone Dideldom Stadskanaal/Musselkanaal	de geluidzone van een industrieterrein in Nieuw-Buinen ontbreekt nu in het Chw-bp, deze zat wel in het bp Cereswijk en Dideldom. Alsnog opnemen.	opnemen geluidszone vanwege bedrijventerrein in Nieuw Buinen.
Groningerlaan 8, Stadskanaal (OWD C12651)	bestemming verkeer naar wonen en wonen-tuinen bouwen (is verkocht aan eigenaar nr. 8 die het als tuingrond wil gebruiken)	verkeer wijzigen in wonen en wonen-tuinen bouwen

Grootstukkerweg 1 , Alteveer (OWD R1391 en 1688)	de vergunning voor een mestsilo is ingetrokken. Het bouwvlak kan vervallen.	verwijderen bouwvlak silo en aanduiding silo en koppeling met bouwvlak voor een landbouwschuur.
Hoofdstraat 1C en omgeving, Stadskanaal	driedubbele aanduiding goot/bouwhoogte opgenomen	2 ervan verwijderen.
Irenelaan 7 eo, Stadskanaal	driedubbele aanduiding goot/bouwhoogte opgenomen	twee aanduidingen verwijderen.
Molenstraat ong, Mussel (OWD W2423)	hier is een woningbouwmogelijkheid onbedoeld wegbestemd. Via BP OAM is hier een aanduiding landschappelijk wonen op aanwezig. In art 27.3 staat dat er in deze aanduiding max 20 woningen mogen. Er staan er nu 14 in Mussel ten noorden van de Molenstraat, en deze kavel is de 15e. Deze komt niet terug in het OOP. Hier opnemen 1 wooneenheid toegestaan.	opnemen '1 wooneenheid toegestaan'.
Musselweg naast 71A, Mussel (OWD W2423 en 2424)	de woonbestemming en groenbestemming volgen niet helemaal de kadastrale situatie. Op 2423 is deels groen opgenomen, dit moet in het geheel wonen zijn. Op 2424 is deels wonen opgenomen, dit moet in het geheel groen zijn. Zie bijlage	wonen naar groen en groen naar wonen.
Nijverheidslaan 56, Musselkanaal (OWD M6749)	hier is een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak gelegen. Het betreft de lange loods, aan de oostzijde van het perceel. Zie luchtfoto.	bouwvlak vergroten
Poststraat 3, Stadskanaal (OWD N1425)	bestemming DH/W naar W ivm verleende vergunning uit 2013.	bestemming Detailhandel wijzigen naar wonen
Poststraat achter 37, Stadskanaal (OWD B8236)	de aanduiding begraafplaats is te klein, en moet verder naar het oosten opgenomen worden. Zie luchtfoto.	aanduiding begraafplaats verruimen
Sluisstraat achter 137 en 138, Musselkanaal (OWD C14601)	het agrarische bouwvlak is wel opgenomen, maar hier mist nog de beperking dat er max 160 m2 is toegestaan, conform geldende postzegelplan	toevoegen aanduiding max m2 bebouwing is 160 m2
Streekje/Sleedoornstraat, Alteveer (OWD D4836)	bouwvlak verruimen, is nu op 8,5 m van de sleedoornstraat, moet komen op 3,5 meter van de sleedoornstraat. Betreft hele 'zijgevelrooilijn' tussen Berkenstraat 56 en Streekje. Zie bijlage.	vergroten bouwvlak wonen
Telefoonweg 23, Musselkanaal (OWD C14552)	woning is gebouwd, maar ontbreekt in Chw-bp, wel verg verleend. Is nu agrarisch onbebouwd, moet wonen worden met bouwvlak.	agrarisch wijzigen naar wonen met bouwvlak.
Ter Maars 3, Onstwedde (OWD S382)	RVR-groepsaccommodatie is niet terecht, is een particuliere woning.	bestemming recreatie-groepsaccommodatie omzetten naar woonbestemming
wijziging verbeelding door verwerken verleende vergunningen en vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen		
adres	**betreft**	
Alteveersterweg 32, Alteveer (OWD U216)	vergunning voor realiseren B&B en minicamping	
Beukenweg 10, Onstwedde (OWD R1101)	bestemmingsplan voor omzetten Recreatie naar wonen	
Beumeesweg 30A en 30C, Alteveer (OWD R1676 en 1677)	bestemmingsplan voor omzetten Dienstverlening naar twee wooneenheden	
Handelsstraat 41, Stadskanaal (WDV E3294)	vergunning voor omzetten Detailhandel naar wonen	
Harpelerweg 1, Onstwedde (OWD T854)	vergunning voor realiseren antennemast <40 m hoog	
Hoofdstraat 78/78A, Stadskanaal (OWD B7362)	vergunning voor omzetten Detailhandel naar wonen	
Horsten 54, Musselkanaal (OWD C14484)	vergunning voor overkapping en zonnepanelen bij zwembad	
Musselweg 100, Mussel (OWD W1546)	bestemmingsplan voor omzetten wonen naar Bedrijf	
Nijverheidslaan 56, Musslekanaal (OWD M6880)	vergunning voor aanvraag realisatie 6 silo's	
Noorder Kanaalweg 3, Musselkanaal (OWD W3041)	bestemmingsplan voor omzetten agrarisch bedrijf naar wonen	
Oosterstraat 37, Stadskanaal (OWD B7440)	vergunning voor realiseren tandartspraktijk in bedrijfsbestemming	
Scheepswerfstraat 17, Stadskanaal (WDV D1449)	vergunning voor omzetten Bedrijf naar wonen	
Sportparklaan 1A, Stadskanaal (OWD B13415)	vergunning voor realiseren kantine- en kleedkamergebouw	
Stationslaan 2, Stadskanaal (OWD N3441)	vergunning voor realiseren twee extra appartementen	
Tangerveldweg 18, Alteveer (OWD R145 en 924)	vergunning voor omzetten van Agrarisch gebruik naar Agrarisch - kwekerijen	

Utrechtselaan, Stadskanaal (OWD B12905 deels)	bestemmingsplan voor omzetten groen naar twee woningen	
Veenhofsweg 1, Alteveer (OWD D3118)	vergunning voor realiseren paardenstal	
Veenhuizerweg 6, Onstwedde (OWD S240)	vergunning voor vergroten overdekte uitloop legkippenstal	

Toelichting bij ambtshalve wijzigingen van de verbeelding van het ontwerp CHW-bp

Versie 29 december 2023

INHOUD

1.	Algemeen- aanduiding bedrijfswoning	3
2.	Algemeen – aanduiding garage	5
3.	Alteveersterweg 29A Alteveer	6
4.	Beatrixstraat naast 39 Stadskanaal	8
5.	Beumeesweg achter 160/162A Alteveer	9
6.	Beumeesweg naast 61 Alteveer	10
7.	Floralaan achter 5 Musselkanaal	11
8.	Geert Teisplein 1 e.o., Europaplein en Stadshart, Raadhuisplein 6-32 Stadskanaal	12
9.	Geluidszone Dideldom	14
10.	Groningerlaan 8 Stadskanaal	15
11.	Grootstukkerweg 1 Alteveer	16
12.	Hoofdstraat 1c e.o. Stadskanaal	17
13.	Irenelaan 7 e.o. Stadskanaal	18
14.	Molenstraat ong. Mussel	19
15.	Musselweg naast 71A Mussel	20
16.	Nijverheidslaan 56 Musselkanaal	21
17.	Poststraat 3 Stadskanaal	22
18.	Poststraat achter 37 Stadskanaal	23
19.	Sluisstraat achter 137 en 138 Musselkanaal	24
20.	Streekje/Sleedoornstraat Alteveer	25
21.	Telefoonweg 23 Stadskanaal	26
22.	Ter Maars 3 Onstwedde	27

Lijst met bijlagen bij ambtshalve wijzigingen voor de verbeelding

In dit overzicht zijn opgenomen enkele afbeeldingen en meer informatie ter verduidelijking van enkele ambtshalve wijzigingen over de verbeelding die in het overzicht met wijzigingen van de verbeelding zijn opgenomen.

1. ALGEMEEN- AANDUIDING BEDRIJFSWONING

Kadastraal adres:
Divers

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Toevoegen de aanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning in een bestemming Bedrijf op hieronder genoemde percelen. Anders is er geen bedrijfswoning toegestaan, dat is niet wenselijk.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t.

Plangebied:

1. 3e Oomsberg 7 VDV
2. Alteveersterweg 29A ALT
3. Beumeesweg 61 ALT
4. Beumeesweg 73 ALT
5. Beumeesweg 87 ALT
6. Beumeesweg 94 ALT
7. Beumeesweg 98 ALT
8. Beumeesweg 122 ALT
9. Beumeesweg 129C ALT
10. Beumeesweg 163A ALT
11. Beumeesweg 173 ALT
12. Dorpsstraat 40 OWD
13. Dorpsstraat 50 OWD
14. Havenstraat 20 OWD
15. Holte 7 OWD
16. Holte 52 OWD
17. Holte 62 OWD
18. Holte 74 OWD
19. Horstenerplaatsen 3 MSS
20. Kopstukken 35 MSS
21. Luringstraat 47 OWD
22. Musselweg 24 MSS
23. Musselweg 25 MSS
24. Mussel-A-Kanaal OZ 15 MSS
25. Musselweg Musselweg 102A MSS
26. Musselweg 122 MSS
27. Mussel-A-Kanaal WZ 6 MSS
28. Noorderdiep 55 SKN
29. Sluisweg 13 OWD
30. Smeerling 11 OWD
31. Unikenstraat 24 SKN
32. Veenhuizen 22 OWD
33. Veenhuizerweg 1 OWD
34. Veenhuizerweg 5 OWD
35. Veenhuizerweg 7 OWD
36. Verbindingsweg 12 MSK
37. Verbindingsweg 15 MSK
38. Verbindingsweg 21 MSK
39. Verbindingsweg 23A MSK

40. Vosseberg 21 OWD
41. Vledderweg 9 VDV
42. Vledderweg 23 VDV
43. Zandtangerweg 51 MSS
44. Zandtangerweg 62 MSS
45. Zandtangerweg 63 MSS

2. ALGEMEEN – AANDUIDING GARAGE

Kadastraal adres:
N.v.t.

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Voor de percelen waar binnen de bestemming Bedrijf (waar garagebedrijven t/m cat 2 bij recht zijn toegestaan en detailhandel/handel in auto's niet is toegestaan) aanwezig is

a. een garage met autohandel, of
b. een garage > cat 2 door plaatwerkerij en spuiterij en autohandel

om zo de bestaande legale bedrijfsvoering te continueren opnemen een aanduiding:

a. 'specifieke vorm van bedrijf – autohandel'
b. 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf met autohandel'

Dit speelt op de volgende percelen.

a. Brugstraat 1E-2 Stadskanaal, Cereskade 52 Stadskanaal, Marktstraat 8-8A Musselkanaal, Parklaan 2 Musselkanaal, Kopstukken 35 Mussel, Schoolstraat 105 Musselkanaal, Luringstraat 40A Onstwedde.
b. Semsstraat 8 Stadskanaal

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t.

Plangebied:
N.v.t.

3. ALTEVEERSTERWEG 29A ALTEVEER

Kadastraal adres:
OWD U237

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Toevoegen aanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf – agrarisch handelsbedrijf’ en ‘agrarisch loonbedrijf’.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
De eigenaar van Alteveersterweg 29A te Alteveer vraagt om het toevoegen van aanduidingen vanwege zijn bestaande bedrijfsactiviteiten in de vorm van een agrarisch handelsbedrijf/mechanisatiebedrijf en een loonbedrijf.

Geldend Bestemmingsplan Landelijk gebied
In bestaande bestemmingsplan LG Bestemming heeft het perceel de bestemming Bedrijf, waarbij de volgende mogelijkheden aanwezig zijn:

Artikel 7. Bedrijf
7.1. Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor 'Bedrijf ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) niet-agrarische bedrijven;
b) bestaande dienstwoningen.

Het onder a genoemde doel is beperkt tot het bestaande bedrijf en tot bedrijven, overeenkomend met de categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijven.

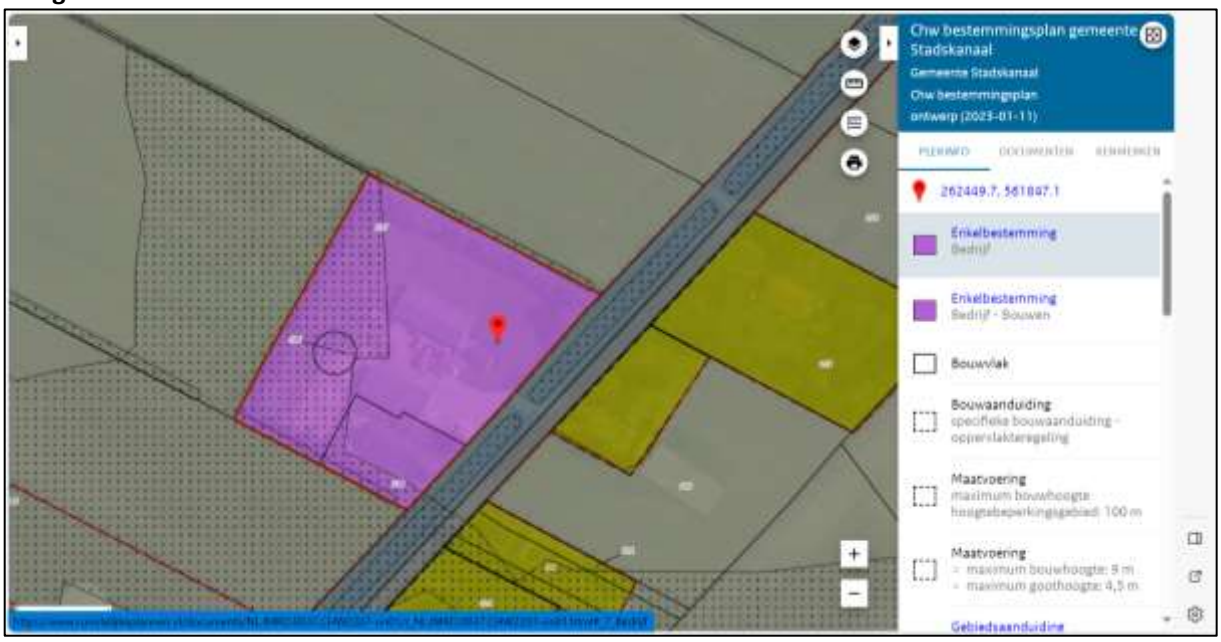
Oftewel: Als het gaat om een bestaand bedrijf hoger dan categorie 2 mag het er zijn want het is een bestaand bedrijf.

Ontwerp Chw-bestemmingsplan
In het ontwerp Chw-bestemmingsplan heeft het de bestemming Bedrijf. Maar geen aanduidingen tav een hoger dan 2 categorie zoals loonbedrijf.

In 2023 is nog een milieucontrole geweest bij het bedrijf waaruit blijkt dat sprake is van een mechanisatie en loonbedrijf.

Conclusie: hier missen de aanduidingen ‘specifiek bedrijf – agrarisch handelsbedrijf’ en ‘loonbedrijf’ en dienen opgenomen te worden conform de bestaande situatie.

Plangebied:


Ohw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal
Gemeente Stadskanaal
Ohw bestemmingsplan
ontwerp (2023-01-11)
262449.7, 561847.1
Enkelbestemming
Bedrijf
Enkelbestemming
Bedrijf - Bouwen
Bouwvlak
Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding - oppervlakteregeling
Maatvoering
maximum bouwhoogte
hoogtebeperkingsgebied: 100 m
Maatvoering
- maximum bouwhoogte: 9 m
- maximum goothoogte: 4,5 m
Gebiedsaanduiding

4. BEATRIXSTRAAT NAAST 39 STADSKANAAL

Kadastraal adres:
OWD N5285

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Opnemen ‘toegestane aantal wooneenheden: 5’.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Het zou mooi zijn om hier een herinvulling te doen met 5 wooneenheden, en dan een spiegeling zoals aan de overzijde van het hofje. In het voorgaande bestemmingsplan was het aantal woontitels ook al 0 voor deze locatie, omdat we toen moesten wegbestemmen. Ik denk dat dit een hele geschikte locatie is voor Lefier om een aantal extra sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Plangebied:
Ontwerp Chw-bp (geen aantal opgenomen, bestaand mag, dus niets mag hier):



5. BEUMEESWEG ACHTER 160/162A ALTEVEER

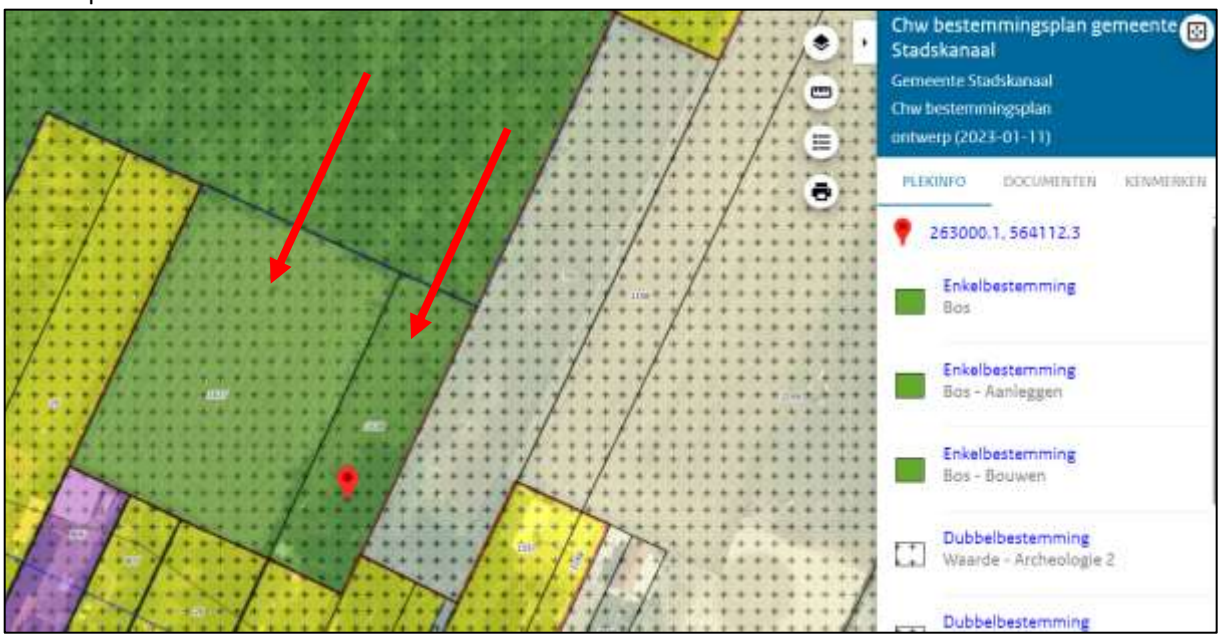
Kadastraal adres:
OWD R1637 en 1638

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Bosbestemming wijzigen naar agrarisch (zonder bouwmogelijkheden).

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t.

Plangebied:
De bosbestemming is niet juist meer, dit moet agrarisch zijn obv praktisch gebruik.

Ontwerp Chw-BP:



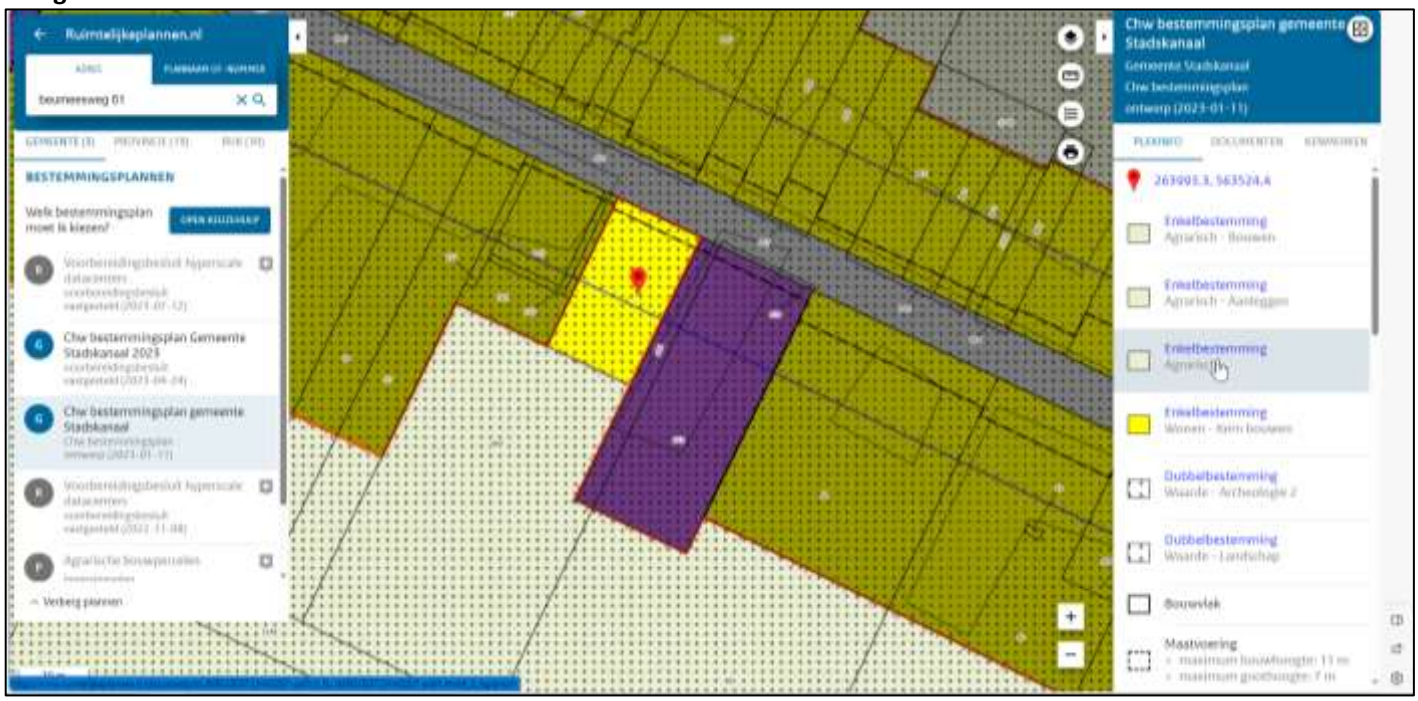
6. BEUMEESWEG NAAST 61 ALTEVEER

Kadastraal adres:
OWD S950

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
De 3 enkelbestemmingen tav gebruik en bouwen agrarisch (agrarisch, agrarisch-aanleggen, agrarisch – bouwen) omzetten naar bestemming wonen en verwijderen ‘wijzigingsbevoegdheid 1’.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Administratieve correctie.

Plangebied:



7. FLORALAAN ACHTER 5 MUSSELKANAAL

Kadastraal adres:
OWD C12618, 14702 en 14703

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Er is een vergunning verleend voor bijgebouwen dus de bestemming agrarisch hier wijzigen naar wonen.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Er is een OGV verleend voor bijgebouwen, en dus woondoeleinden ipv agrarisch, zie bijlage. In dat verband ook meteen meenemen perceel 12618 en deel 14703 zodat het alles aan elkaar aansluit en de gerealiseerde (met of zonder vergunning) bouwwerken in wonen komen.

Plangebied:



8. GEERT TEISPLEIN 1 E.O., EUROPAPLEIN EN STADSHART, RAADHUISPLEIN 6-32 STADSKANAAL

Kadastraal adres:
N.v.t.

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Verwijderen onjuiste aanduiding parkeergarage aan het Geert Teisplein Stadskanaal.
Opnemen aanduiding parkeergarage

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Er is een aanduiding parkeergarage opgenomen naast het Geert Teis theater (zie rode pijl en gele gebied). Maar daar is nu geen parkeergarage maar bovengrondse parkeerplaats. Dus hier verwijderen.

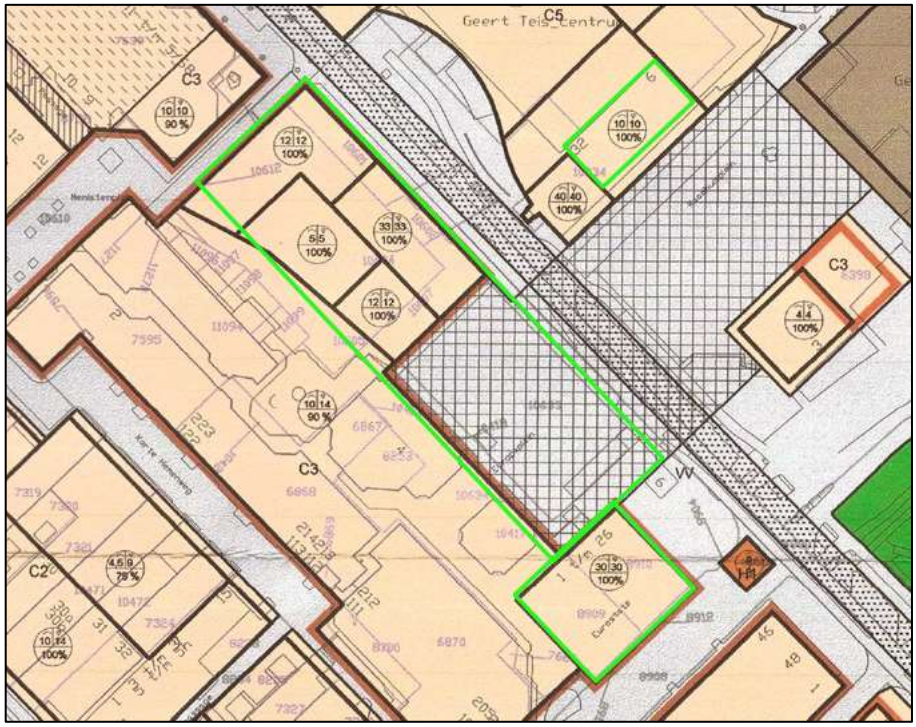
In oCHW-bp opgenomen:



De ondergrondse parkeergarages liggen elders. Dus hier wel de aanduiding parkeergarage opnemen.
Zie gele vlakken in afbeelding eronder. Het betreft

- Raadhuisplein 6-23 SKN
- Stadshart en Europaplein

Plangebied:



9. GELUIDSZONE DIDELDOM

Kadastraal adres:
Divers

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Een deel van de geluidszone van het bedrijventerrein in Borger-Odoorn valt binnen ons grondgebied. Deze contour hier opnemen. Een hogere waarde geluid voor deze percelen nu niet ook afwegen, dit is een al lang bestaande situatie.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t.

Plangebied:



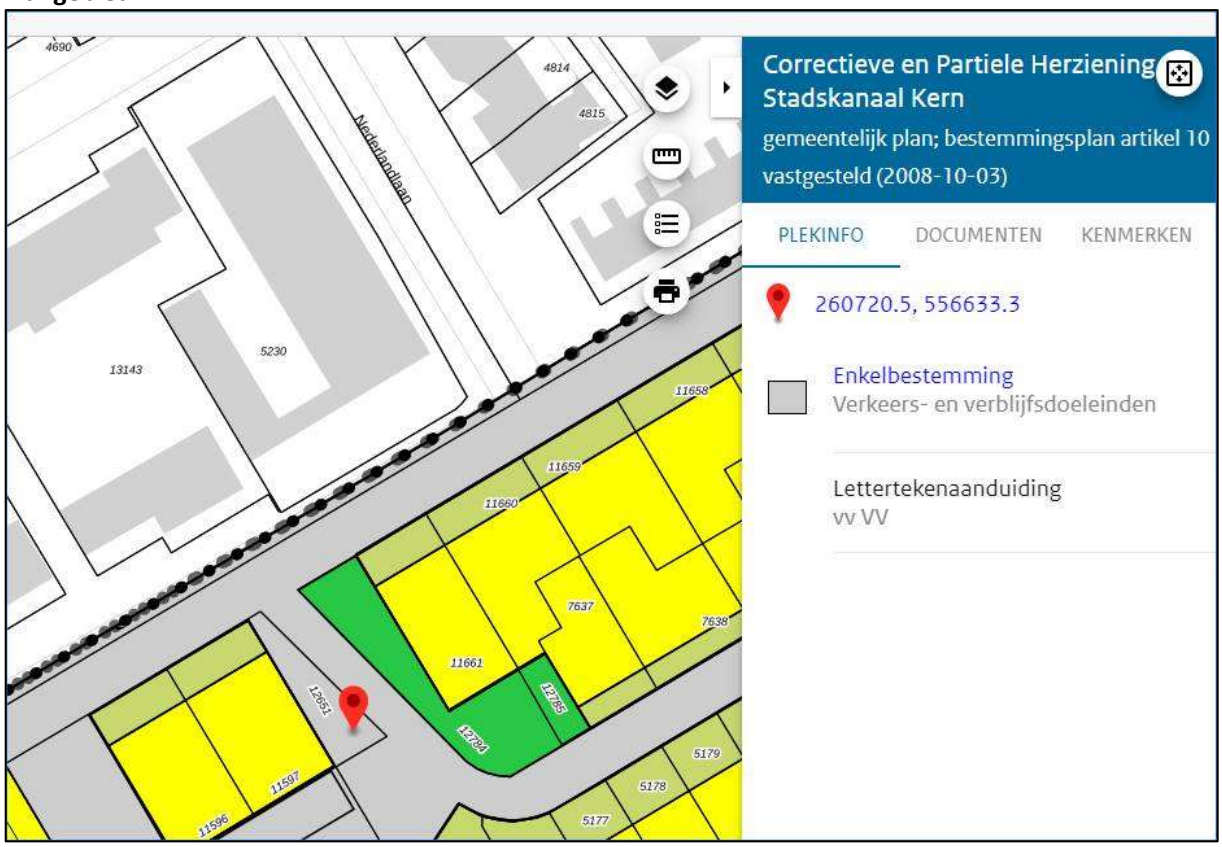
10. GRONINGERLAAN 8 STADSKANAAL

Kadastraal adres:
OWD C12651

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Bestemming Verkeer wijzigen naar Wonen met Wonen – tuinen bouwen.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Vanwege verkoop aan eigenaar perceel 11597 (nr. 8) bestemmen als tuingrond. NB geen bouwwerken mogelijk, dus wonen- tuinen bouwen ook opnemen. Men mag hier niet bouwen.

Plangebied:



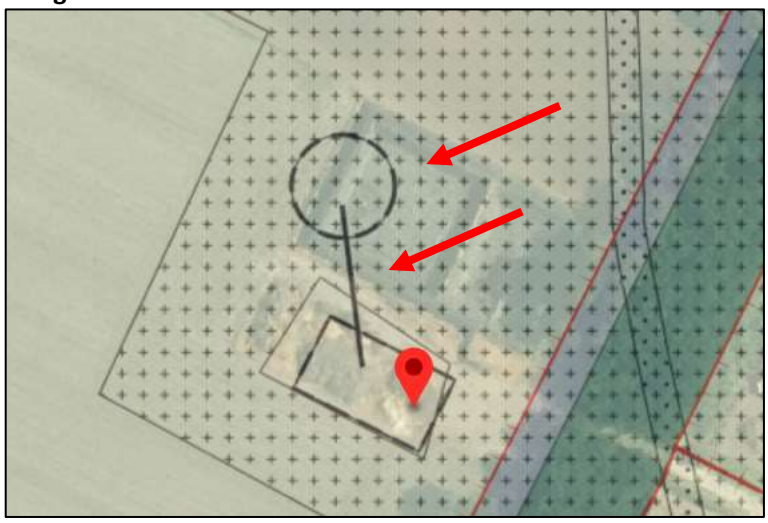
11. GROOTSTUKKERWEG 1 ALTEVEER

Kadastraal adres:
OWD R1391 en 1688

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Verwijderen bouwvlak mestsilo en verwijderen aanpalingslijn ivm ingetrokken vergunning voor mestsilo. Bouwvlak voor landbouwschuur kan wel in stand blijven.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t.

Plangebied:



12. HOOFDSTRAAT 1C E.O. STADSKANAAL

Kadastraal adres:
Divers

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Driedubbele aanduidingen goot- en bouwhoogte opgenomen. Terugbrengen naar 1x deze aanduidingen.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Administratieve correctie.

Plangebied:



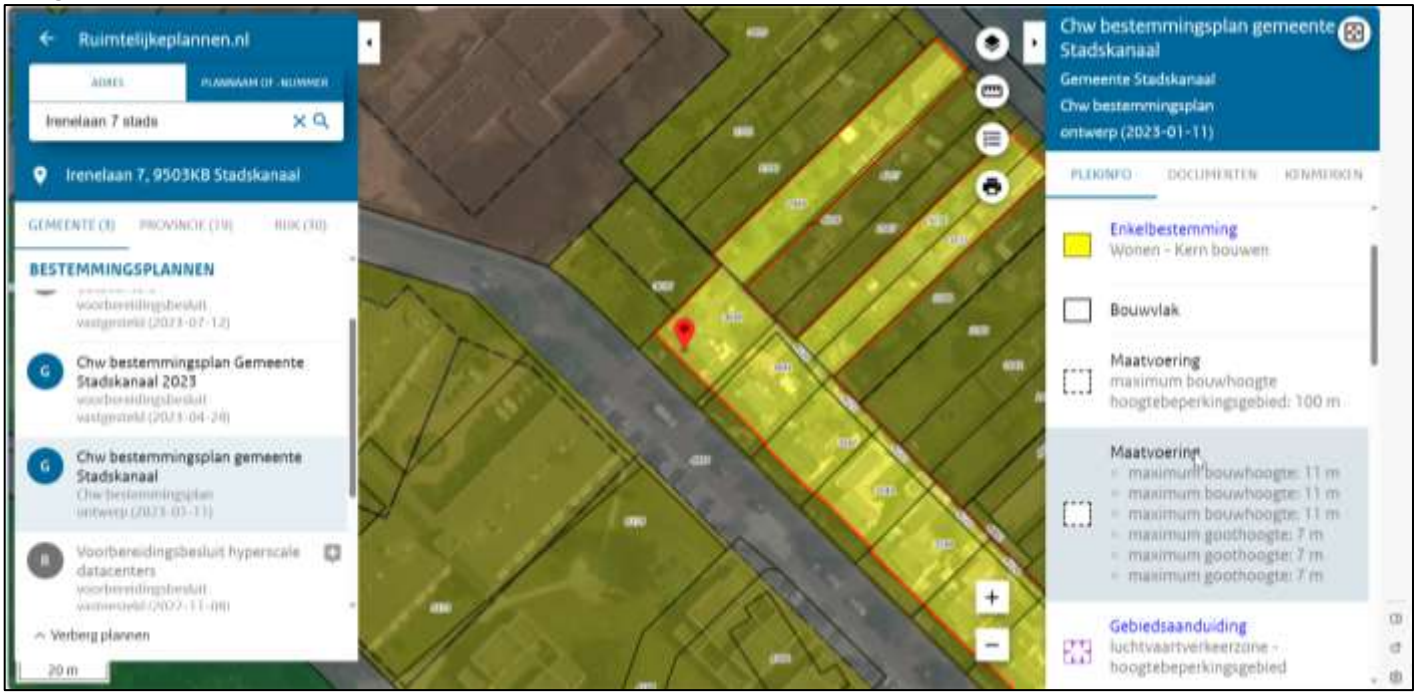
13. IRENELAAN 7 E.O. STADSKANAAL

Kadastraal adres:
Divers

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Driedubbele aanduidingen goot- en bouwhoogte opgenomen. Terugbrengen naar 1x deze aanduidingen.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Administratieve correctie.

Plangebied:



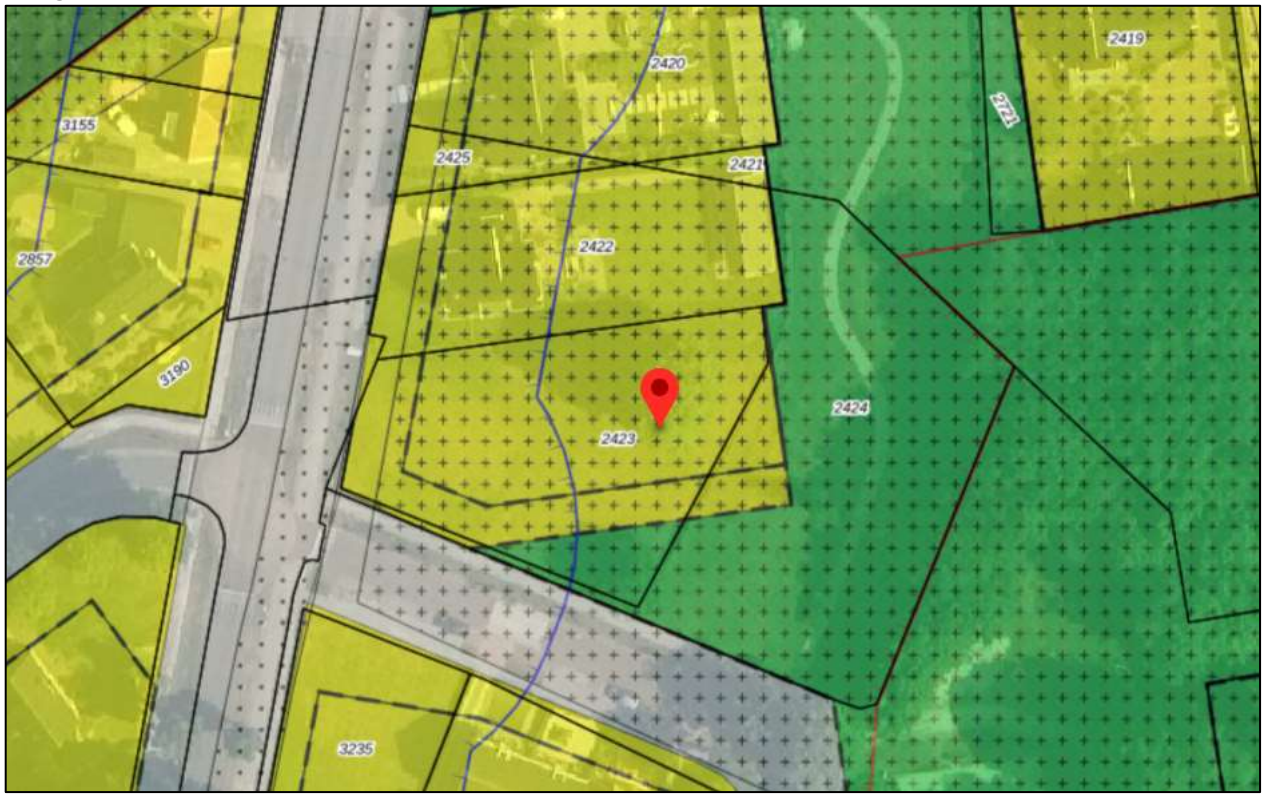
14. MOLENSTRAAT ONG. MUSSEL

Kadastraal adres:
OWD W2423

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Opnemen ‘toegestane aantal wooneenheden: 1’ zodat er nog een nieuwe woning kan komen.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Hier is onbedoeld een woningbouwmogelijkheid wegbestemd. Via BP OAM is hier een aanduiding landschappelijk wonen op aanwezig. In art 27.3 staat dat er in deze aanduiding max 20 woningen mogen. Er staan er nu 14 in Mussel ten noorden van de Molenstraat, en deze kavel is de 15e. Deze komt niet terug in het OOP. Hier opnemen 1 wooneenheid toegestaan.

Plangebied:



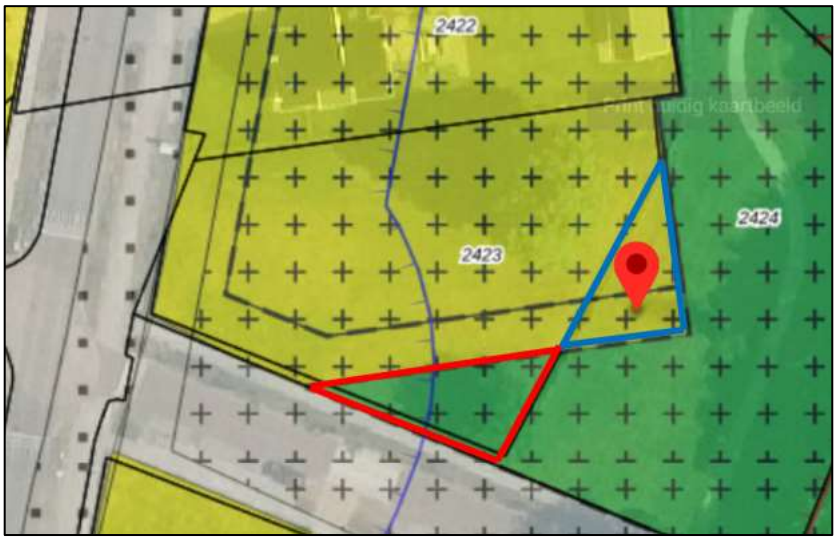
15. MUSSELWEG NAAST 71A MUSSEL

Kadastraal adres:
OWD W2423 en 2424

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Bestemming wonen en bestemming groen afstemmen op kadastrale situatie.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
De woonbestemming en groenbestemming volgen niet helemaal de kadastrale situatie. Op 2423 is deels groen opgenomen, dit moet in het geheel wonen zijn. Op 2424 is deels wonen opgenomen, dit moet in het geheel groen zijn.

Plangebied:
Groen in 2423 moet wonen worden (rode lijn),
Wonen in 2424 moet groen worden (blauwe lijn).



16. NIJVERHEIDSLAAN 56 MUSSELKANAAL

Kadastraal adres:
OWD M6749

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Vergroten bouwvlak conform bestaande situatie loods.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Hier is een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak gelegen. Het betreft de oostgevel van de lange loods, aan de oostzijde van het perceel.

Plangebied:



17. POSTSTRAAT 3 STADSKANAAL

Kadastraal adres:
OWD N1425

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Bestemming Detailhandel omzetten naar wonen ivm verleende vergunning voor afwijken BP.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t.

Plangebied:



18. POSTSTRAAT ACHTER 37 STADSKANAAL

Kadastraal adres:
OWD B9236

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
De aanduiding begraafplaats is te klein, en moet verder naar het oosten opgenomen worden.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t.

Plangebied:
Het gele deel moet toegevoegd worden aan de bestaande aanduiding begraafplaats.



19. SLUISSTRAAT ACHTER 137 EN 138 MUSSELKANAAL

Kadastraal adres:
OWD C14601

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Toevoegen de aanduiding dat de max m2 bebouwing 160 m² is.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Het agrarische bouwvlak is wel opgenomen, maar hier mist nog de beperking dat er max 160 m2 is toegestaan, conform geldende postzegelplan. Opnemen in regels en/of verbeelding.

Plangebied:



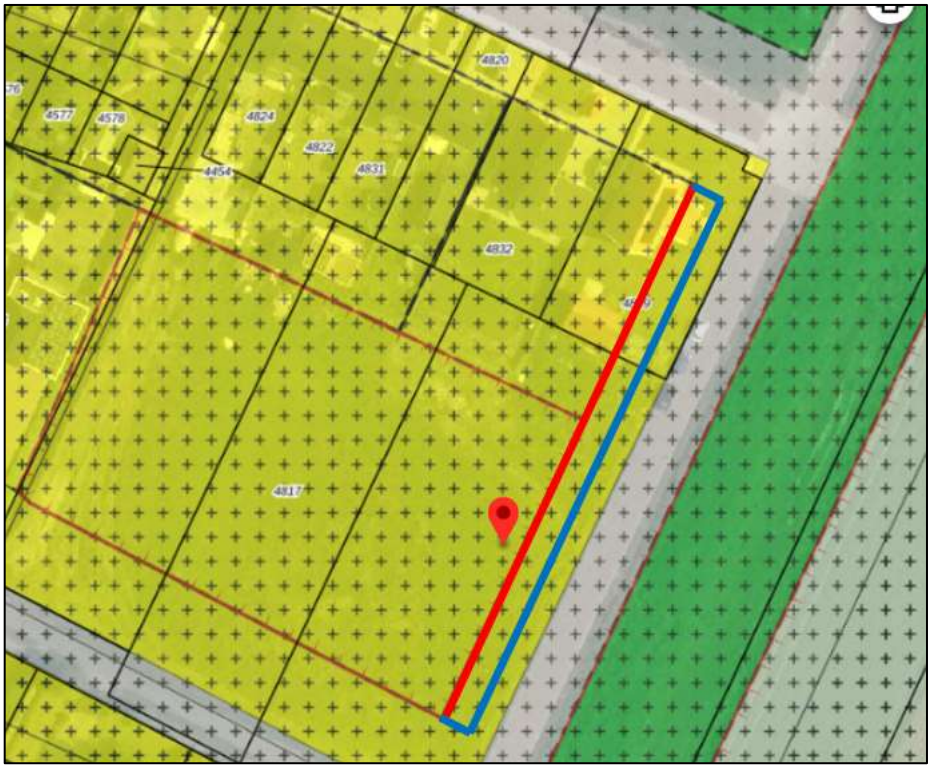
20. STREEKJE/SLEEDOORNSTRAAT ALTEVEER

Kadastraal adres:
OWD D4836

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Vergroten bouwvlak wonen.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Bouwvlak verruimen, is nu op 8,5 m van de Sleedoornstraat, moet komen op 3,5 meter van de Sleedoornstraat. Betreft hele 'zijgevelrooilijn' tussen Berkenstraat 56 en Streekje.

Plangebied:
Huidige ligging is rode lijn, nieuwe ligging (op 3,5m) is blauwe lijn.



21. TELEFOONWEG 23 STADSKANAAL

Kadastraal adres:
OWD C14552

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Bestemming agrarisch wijzigen naar wonen ivm verleende vergunning voor nieuwe woning.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t.

Plangebied:



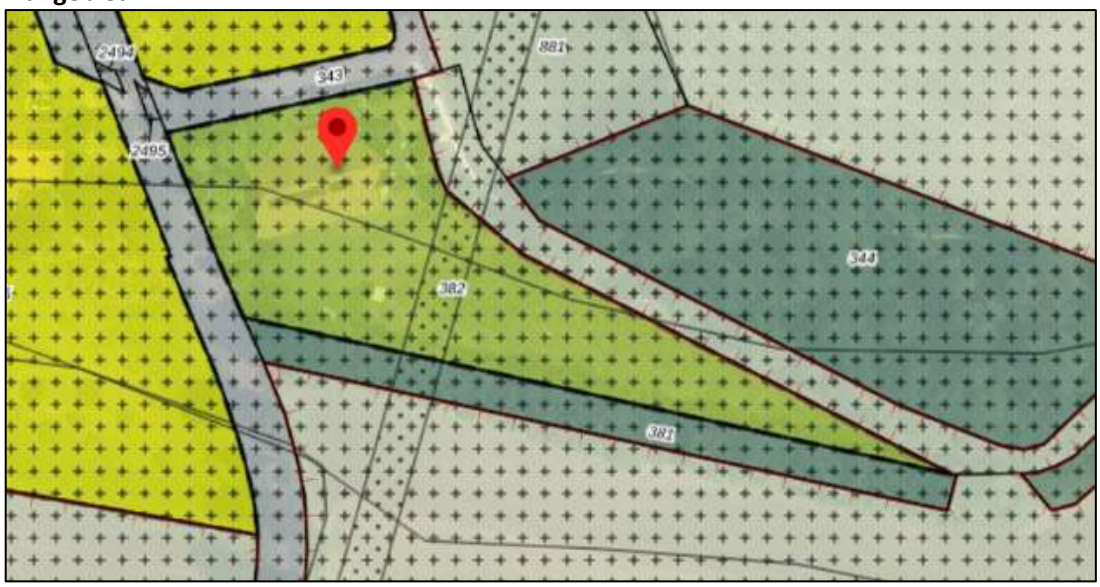
22. TER MAARS 3 ONSTWEDDE

Kadastraal adres:
OWD S382

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
De bestemming RVR groepsaccommodatie omzetten naar wonen ivm actualisatie bestemming.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
De groepsaccommodatie is niet gerealiseerd, het is nu wonen. Dus omzetten naar wonen.

Plangebied:



Lijst te verwerken BP's en vergunningen voor afwijken BP verleend tussen 1-8-2022 en 1-1-2024

Versie 29 december 2023

INHOUD

1. Alteveersterweg 32 Alteveer 3
2. Beukenweg 10 Onstwedde 4
3. Beumeesweg 30A en 30c Alteveer 5
4. Handelsstraat 41 Stadskanaal 6
5. Harpelerweg 1 Onstwedde 7
6. Hoofdstraat 78/78A Stadskanaal 9
7. Horsten 54 Musselkanaal 11
8. Musselweg 100 Mussel 13
9. Nijverheidslaan 56 Musselkanaal 14
10. Noorder Kanaalweg 3 Musselkanaal 16
11. Oosterstraat 37 Stadskanaal 17
12. Scheepswerfstraat 17 Stadskanaal 19
13. Sportparklaan 1A Stadskanaal 20
14. Stationslaan 2 Stadskanaal 22
15. Tangerveldweg 18 Alteveer 24
16. Utrechtselaan Stadskanaal 25
17. Veenhofsweg 1 Alteveer 26
18. Veenhuizerweg 6 Onstwedde 28

Bijlage bij lijst met in het vast te stellen Chw-bp te verwerken verleende omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan en afgeronde individuele bestemmingsplannen en wijzigingsplannen.

NB In het algemeen:

Als er een afwijking is verleend voor

- meer m2 hoofdgebouw,
- meer m2 bijbehorend bouwwerk,
- hogere goothoogte,
- hogere nokhoogte,
- andere dakhelling,
- afwijkende nokrichting,
- dichter op erfgrens bouwen,
- buiten bouwvlak bouwen als het gaat om vergroting hoofdgebouw bijv. middels aan/uitbouw, of
- bouwen van een hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn (nb als het voor de voorgevelrooilijn komt, is wel een wijzigingsvoorstel opgenomen).

dan nemen we deze vergunning niet op in deze lijst, verwerken is dan niet nodig omdat dit mogelijk blijft via de regels van het nieuwe Chw-bp.

1. ALTEVEERSTERWEG 32 ALTEVEER

Decosnr:
Z-21-086688

Kadastraal adres:
OWD U216

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Toevoegen aanduiding B&B (is namelijk in vrijstaand bijgebouw) en aanduiding kleinschalig kampeerterrein op hele perceel. LIP opnemen in bijlage 7 van Chw-bp. In gebruiksregels opnemen dat is toegestaan B&B in bijbehorend bouwwerk en kleinschalig kampeerterrein en in bouwregels dat beperkte bouwwerken zijn toegestaan. Zie bestand met ambtshalve opmerkingen over regels.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t.

Plangebied:
N.v.t.

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

2. BEUKENWEG 10 ONSTWEDDE

Decosnr:
Z-21-095367

Kadastraal adres:
OWD R1101

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Bestemming Recreatie omzetten naar Wonen. Zie ook vastgesteld BP Beukenweg 10 Onstwedde op ruimtelijkeplannen.nl

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Zie ruimtelijkeplannen.nl

Plangebied:
Beukenweg 10 Onstwedde

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

3. BEUMEESWEG 30A EN 30C ALTEVEER

Decosnr:
Z-22-098060

Kadastraal adres:
OWD R1676 en 1677

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Bestemming Dienstverlening omzetten naar Wonen (2 wooneenheden). Zie ruimtelijkeplannen.nl voor details en contour.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Zie ruimtelijkeplannen.nl.

Plangebied:
N.v.t.

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

4. HANDELSSTRAAT 41 STADSKANAAL

Decosnr:
Z- 22-107474

Kadastraal adres:
WDV E3294

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Detailhandelsbestemming omzetten naar woonbestemming.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Toetsing aan de Beheersverordening
Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor de Beheersverordening 'Stadskanaal Noord en Musselkanaal' geldt. Deze verwijst naar het bestemmingsplan 'Stadskanaal Noord'. De gronden hebben de bestemming 'Detailhandelsdoeleinden 1'. Volgens artikel 20.1 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor detailhandel en 'woningen voor zover het bestaande woningen betreft'.

Strijdigheid
Het project is in strijd met artikel 20.1 lid a onder 3 van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan omdat er geen sprake meer is van detailhandel. Het perceel gaat enkel gebruikt worden voor woondoeleinden, namelijk één woning.

Afwijkingsmogelijkheid
Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft een geval als bedoeld in bijlage II van het Bor, artikel 4 lid 9, namelijk het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.
De gemeente Stadskanaal is bereid om af te wijken van de Beheersverordening.

Motivering
Er kan van de Beheersverordening worden afgeweken omdat de gemeente Stadskanaal geen bezwaar heeft tegen het gebruik van de woning enkel ten behoeve van woondoeleinden. Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er niet.

Conclusie
Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van de beheersverordening worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met de beheersverordening zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Plangebied:
N.v.t.

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

5. HARPELERWEG 1 ONSTWEDDE

Decosnr:
Z-23-122770

Kadastraal adres:
OWD T854

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Opnemen bouwmogelijkheid antennemast van <40 m.

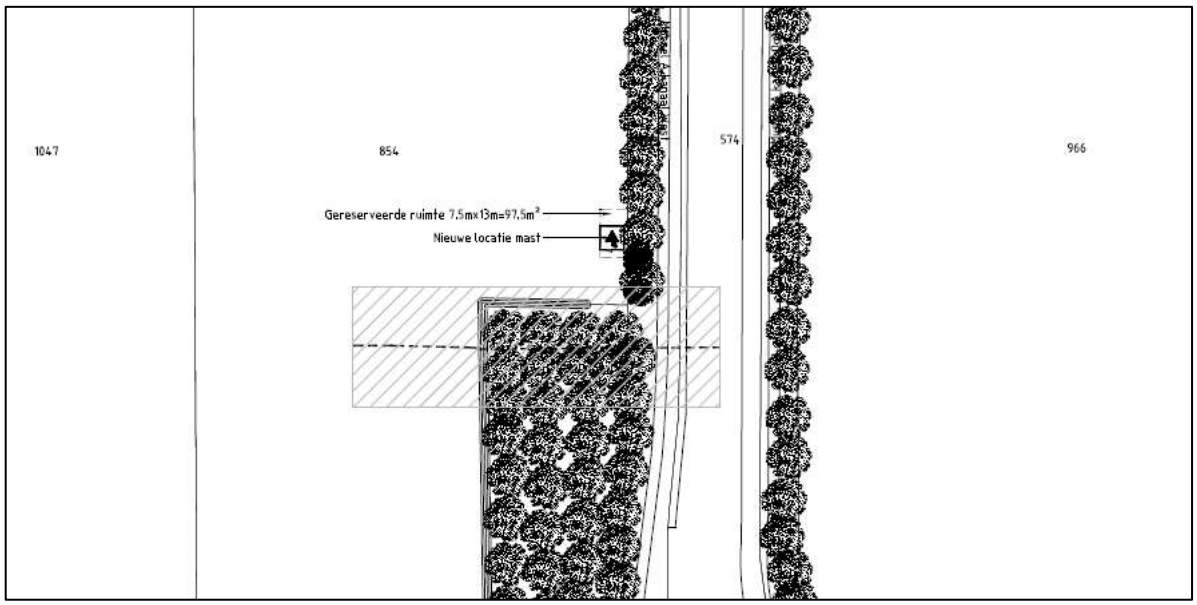
Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen

Motivering
Het is mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken.
Aanvrager verzoekt de mogelijkheid tot het plaatsen van een vakwerkmast nabij de Harpelerweg 1.
In eerdere gesprekken met aanvrager is aangegeven dat de locatiekeuze van de beoogde vakwerkmast uitgebreider onderbouwd diende te worden. Aanvrager is aan dit verzoek tegemoet gekomen en heeft voor alle mogelijke locaties onderzocht wat de verschillende voor- en nadelen van de locaties zijn.

Stedenbouwkundig:
In het voortraject van de aanvraag is er uitgebreid ingegaan op alle mogelijke antenne locaties. Een vakwerkmast van een dergelijk formaat inpassen binnen een landelijk gebied met weinig hoog opgaande bebouwing zal altijd lastig blijven. Het straat en bebouwingsbeeld dient dan ook in verhouding geplaatst te worden met de infrastructurele noodzaak van een goede radiografische verbinding in het buitengebied. Aanvrager heeft aannemelijk gemaakt dat, van de verschillende antenne locaties, de beoogde locatie aan de Harpelerweg 1, verhoudingsgewijs, de minste impact heeft op het straat en bebouwingsbeeld.
Ten aanzien van Milieu is er aandacht besteed aan de externe veiligheid, kabels en leidingen, geluid, luchtkwaliteit en bodemonderzoek. Ook heeft aanvrager middels een archeologisch vooronderzoek laten zien dat de archeologische verwachtingswaarde laag is en zodoende een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Wij zien vanuit bovenstaande punten dan ook geen belemmerende bezwaren ontstaan.
Concluderend zijn wij bereid medewerking te verlenen aan de beoogde vakwerkmast. Wij wegen het maatschappelijk belang en infrastructurele noodzaak van een goede radiografische verbinding in onze omgeving tegen de ruimtelijke impact die een vakwerkmast met zich mee brengt. Alle mogelijke locaties in de omgeving zijn in het voortraject uitgebreid besproken en afgewogen. Wij hebben zodoende geen zwaarwegende bezwaren tegen de locatie nabij Harpelerweg 1, en wensen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Conclusie
Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij werken mee aan het afwijken van het bestemmingsplan. In bijlage 3 staan de voorschriften die bij deze activiteit horen..

Plangebied:



Verwijzing naar bijlage (optioneel):
Harpelerweg 1 Onstwedde technische tekening

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

6. HOOFDSTRAAT 78/78A STADSKANAAL

Decosnr:
Z-23-112252

Kadastraal adres:
OWD B 7362

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
De bestemming is nu Detailhandelsdoeleinden 1. Dit moet Wonen worden.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Strijdigheid
Het bouwplan is in strijd met artikel 25.1 onder b van het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve en Partiele Herziening Stadskanaal Kern' en met artikel 17.1 onder b van het ontwerp bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal'. Beide artikelen geven aan dat er alleen in bestaande woningen gewoond mag worden. Met onderhavig plan wordt er één woning toegevoegd.

Afwijkingsmogelijkheid
Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft een geval als bedoeld in bijlage II van het Bor, artikel 4 lid 9, het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

Motivering
Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen
Met voorliggend initiatief wordt verzocht tot het beëindigen van de bedrijfsfunctie en het toevoegen van in eerste instantie één wooneenheid in een bestaand gebouw waarbij op een later moment een tweede wooneenheid wordt toegevoegd tot een totaal van drie wooneenheden. De bestemming is 'detailhandelsdoeleinden 1'. De locatie ligt in de uitlopers van het kernwinkelgebied van Stadskanaal, waarbinnen een mix van verschillende functies aanwezig is met op meerdere locaties verwoning van de voormalige winkelpanden. Verder is er in dit bebouwingslint reeds sprake van verschillende bovenwoningen. Parkeren ten behoeve van drie woningen kan op eigen terrein plaatsvinden. Vanuit het aspect ruimtelijke ordening is er geen bezwaar tegen een transformatie naar wonen.
In het hieraan voorafgaande vooroverleg is besproken dat het zou gaan om een totaal van twee wooneenheden op de benedenverdieping tot een totaal van drie wooneenheden. Aanvrager heeft aangegeven dat de tweede wooneenheid op de locatie niet gelijktijdig met het nu beoogde plan zal worden gerealiseerd. Dit maakt dat er middels deze aanvraag één wooneenheid op de benedenverdieping kan worden gerealiseerd. Op termijn zal de Hoofdstraat 78 dan drie wooneenheden hebben, waar wij ons, zoals in het voorgaande overleg, mee kunnen verenigen. Het gedeelte van het pand waarin detailhandelsdoeleinden mogelijk is, staat al geruime tijd leeg. Het woonbeleid van de gemeente Stadskanaal biedt de mogelijkheid om dergelijke locaties buiten het kernwinkelgebied, te transformeren naar wonen. De woonvisie vereist dat wanneer er wooneenheden worden toegevoegd, dat deze nabij voorzieningen en binnen het midden tot hogere segment moeten komen te vallen. Hieraan wordt bij het toevoegen van twee woningen voldaan. Het plan ligt nabij het kernwinkelgebied, dus nabij voorzieningen. De oppervlakte per toegevoegde wooneenheid bedraagt in beide gevallen meer dan 100 m2 waardoor deze passen in het midden tot hogere segment.

Voor wat betreft een goede ruimtelijke ordening kijken we naar verkeerslawaai en de omliggende bestemmingen. Allereerst verkeerslawaai. De hoofdstraat functioneert als gebiedsontsluitingsweg voor Stadskanaal, zodoende vinden er

per etmaal relatief veel verkeersverplaatsing plaats. Volgens de wet verkeershinder is een geluidszonering niet noodzakelijk in een weg waar een snelheidslimiet van 30 km/u geldt zoals bij de Hoofdstraat 78. Wel stelt het Bouwbesluit dat er een geluidsbelasting voor binnengeluid geldt van maximaal 33db. Indicatief ten aanzien van de verkeerstellingen 2019 is de geluidsbelasting 58db. De waardes voor binnengeluid uit het Bouwbesluit artikel 3.3 rekenen 33db waarbij een isolatiewaarde van 20db geldt, voor een totale belasting van 53db. De indicatie van verkeerslawaai maakt dat voor een goede ruimtelijke ordening voor de beoogde woning een hogere isolatiewaarde dient te worden aangebracht om een acceptabele mate van geluidsbelasting binnen de woning te waarborgen.

Verder dient er voor een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de omliggende percelen. De afstanden tot de aangrenzende detailhandelsbestemmingen zijn 5 meter aan de rechterzijde en 2,5 meter aan de linkerzijde. Dit voldoet niet aan de richtafstanden van 10 meter voor detailhandelsbestemmingen. Echter bevindt zich achter het perceel ook al een woonbestemming en bevindt zich in het pand zelf ook al een bovenwoning. Deze twee punten geven geen belemmering tot de nabij gelegen detailhandelsbestemmingen en aannemelijk is dan ook dat het toevoegen van een extra woonfunctie geen onevenredige nadelige situatie zou veroorzaken voor de nabij gelegen detailhandelsbestemmingen. Daarom zien wij geen reden om op dit punt niet akkoord te kunnen gaan met de transformatie.

Wij zijn van mening dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd als aanvrager zich inzet om de isolatiewaarde te verhogen en zodoende een acceptabele waarde van geluidshinder in de wooneenheid te realiseren. Daarbij zien wij geen ruimtelijke belemmeringen ten aanzien van de omliggende bestemmingen.

Conclusie
Al het bovenstaande in acht genomen zijn wij bereidwillig medewerking te verlenen aan de beoogde transformatie van de bedrijfsfunctie tot een wooneenheid op de begane grond aan de Hoofdstraat 78 te Stadskanaal mits er wordt voldaan aan de isolatiewaarde zoals hierboven beschreven.

Plangebied:
N.v.t.

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

7. HORSTEN 54 MUSSELKANAAL

Decosnr:
Z- -23-119015

Kadastraal adres:
OWD C14484

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Vergroten bouwvlak tbv overkapping.

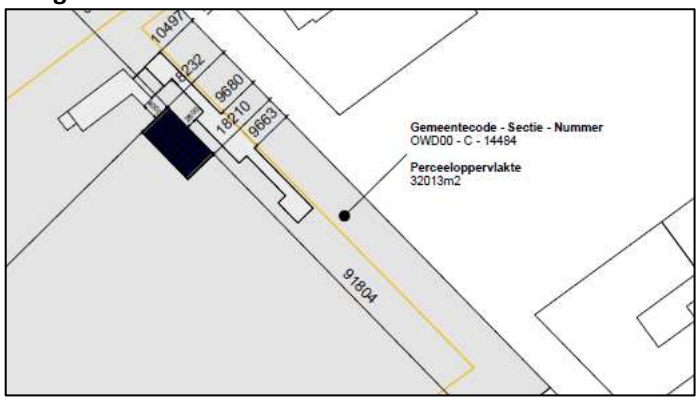
Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
. Toets beheersverordening en ontwerp Chw-bestemmingsplan Wij hebben het project getoetst aan de regels van de beheersverordening 'Stadskanaal Noord & Musselkanaal' en aan het ontwerp 'Chwbestemmingsplan' gemeente Stadskanaal. De beheersverordening 'Stadskanaal Noord en Musselkanaal' verwijst naar het bestemmingsplan 'Musselkanaal'. De gronden hebben in het bestemmingsplan Musselkanaal de bestemming 'sportdoeleinden' en binnen het ontwerp 'Chw-bestemmingsplan' de bestemming 'sport'. Gebruiksregels. Het project past binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan Musselkanaal en van het ontwerp 'Chw-bestemmingsplan'. Het plaatsen van de overkapping gebeurt ten gunste van de bestemmingen 'sportdoeleinden' en 'sport'.

Bouwregels
Het project past wel binnen de bouwregels van het bestemmingsplan Musselkanaal. Het project past niet binnen de bouwregels van het ontwerp 'Chw-bestemmingsplan'. Op grond van artikel 61.2 mag een gebouw of een overkapping uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De overkapping wordt buiten het bouwvlak van het ontwerp 'Chwbestemmingsplan' geplaatst.

Afwijken
Voor uw project zijn wij bereid af te wijken van het ontwerp 'Chwbestemmingsplan'. De reden hiervoor is de volgende.
Motivering
Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van een overkapping van ca. 120 m² met zonnepanelen. Het betreft een overkapping boven het bestaande terras van het zwembad die dienst doet als mooi-/slechtweer voorziening. De overkapping doet tevens dienst als locatie waar de zonnepanelen voor de elektriciteitsvoorziening van het zwembad op worden geplaatst. In het ontwerp 'Chw-bestemmingsplan' is het uitgangspunt dat bouwwerken binnen het bouwvlak gerealiseerd dienen te worden, dit in tegenstelling tot de geldende beheersverordening waar het wel is toegestaan overkappingen te plaatsen buiten het bouwvlak. Tevens gold er ook geen maximale oppervlakte voor overkappingen. Het bouwvlak in het ontwerp 'Chw-bestemmingsplan' is gelegen rond de bestaande gebouwen. Het bouwplan is gelegen buiten het bouwvlak en is daardoor in strijd met het ontwerp 'Chw-bestemmingsplan'. Dat maakt dat nu een afweging gemaakt dient te worden of medewerking in de rede ligt. Het bouwplan voldoet aan de maximale goothoogte en bouwhoogte van 3 meter zoals die geldt voor gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak. De overkapping wordt geplaatst over het bestaande terras. Ten noordoosten van het bouwplan staan de bestaande bouwwerken in het bouwvlak die daarmee een afscherming vormen tot bebouwing gelegen aan de weg de Horsten. Ook in andere richtingen is ruim voldoende afstand tot woningen, waardoor een eventuele ruimtelijke impact nihil zal zijn. Dit mede gezien de geringe bouwhoogte van 3 meter. De zonnepanelen worden horizontaal geplaatst op een plat dak, schittering van de panelen ligt daarom niet in de der verwachting. Daar waar schittering mocht optreden dan wordt dat afgevlakt door de grote afstand tot de woningen en de door de bomen die rondom het terrein aanwezig zijn. Woningen staan op minimaal 70 meter afstand in noordwestelijke richting. Woningen in noordoostelijke richting staan op minimaal 35 meter, waarbij sprake is van tussenliggende gebouwen van het zwembad. De woningen ten oosten van het bouwplan staan op ruim 100 meter afstand, en de woningen ten zuiden van het bouwplan staan op minimaal 140 meter afstand. Het betreft hier een buitenzwembad, waarvoor een overkapping die dient als mooi-/slechtweer voorziening een goede aanvulling betreft op de

voorzieningen van het zwembad. De oppervlakte van 120 m² is ter grootte van het bestaande terras. De totale oppervlakte van het zwembadterrein bedraagt ca. 1,5 hectare. Het toevoegen van 120 m² voor de realisatie van een mooi-/slechtweervoorziening is een aanvaardbare toevoeging voor het gebruik als zwembad. De overkapping wordt gerealiseerd in de directe nabijheid van de bestaande bebouwing. Er blijft sprake van geclusterde bebouwing ten behoeve voor het zwembad. Op het terrein van het zwembad zijn nog geen overkappingen gerealiseerd. Medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede. Met het realiseren van een overkapping is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Plangebied:



Verwijzing naar bijlage (optioneel):
Horsten 54 technische tek.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

8. MUSSELWEG 100 MUSSEL

Decosnr:
Z-21-095633

Kadastraal adres:
OWD W1546

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Omzetten bestemming Wonen naar Bedrijf, zie ook BP Musselweg 100 op ruimtelijkeplannen.nl.
Let op, specifieke gebruiksregels wat is toegestaan gebruik binnen Bedrijf, met name zorgcomponent, opnemen conform dat BP.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Zie ruimtelijkeplannen.nl

Plangebied:
Musselweg 100 Mussel

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

9. NIJVERHEIDSLAAN 56 MUSSELKANAAL

Decosnr:
Z-21-091515

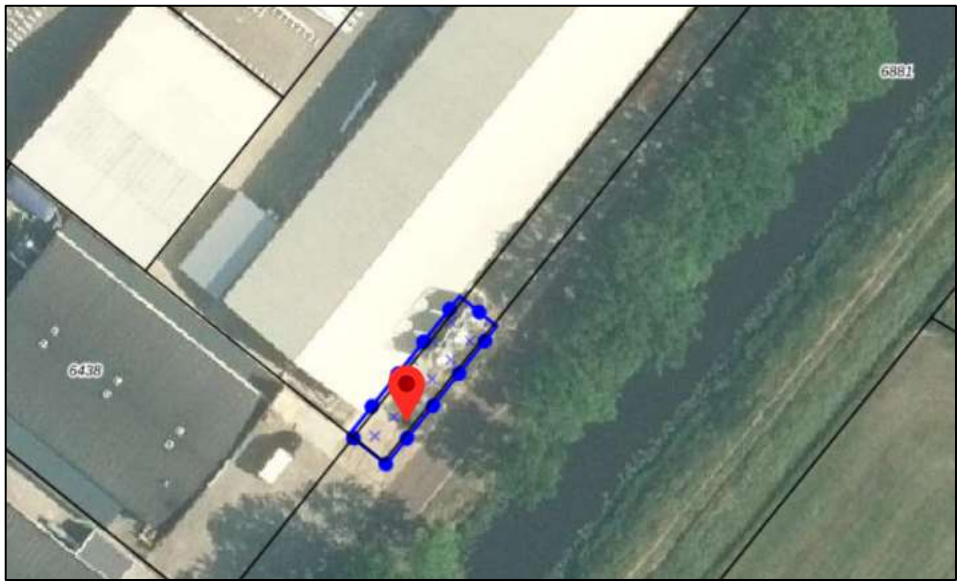
Kadastraal adres:
OWD M 6880

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Opnemen aanduiding ‘silo’ binnen bedrijfsbestemming tbv bouw 6 silo’s van 13,5 meter mogelijk maken.
Zie ook ambtshalve wijziging tav verbeelding (corrigeren bestemmingsvlak bedrijf alhier).

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
. Strijdigheid
Voorliggend plan is in strijd met zowel de gebruiks- als de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan "Musselkanaal". Ook is voorliggend plan in strijd met het ontwerp bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal". De 6 silo’s worden achter de bestaande productiehal, net buiten het bouwlak, geplaatst in de bestemming 'verkeers- en verblijfsdoeleinden'.
Er is strijdigheid met de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan omdat de silo's worden opgericht ten gunste van het bedrijf en niet ten gunste van de bestemming verkeers- of verblijfsdoeleinden volgens artikel 27. Er is een strijdigheid met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan, met artikel 27.2.2, omdat dit artikel aangeeft dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 5 meter mogen bedragen. De te bouwen silo's hebben een hoogte van 13,5 meter. Daarmee is het bouwplan in strijd met zowel de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan.
Binnen het ontwerp bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan gemeente Stadskanaal” heeft voorliggend perceel een enkelbestemming 'verkeer - verblijfsgebied bouwen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2". Op grond van de bepalingen van deze bestemming is het volgens artikel 33 toegestane gebruik: (woon)straten en pleinen, voet- en fietspaden, terrassen, erven en terreinen, parkeren in bovengrondse parkeervoorzieningen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor parkeren, parkeren in garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garagebox’, parkeren in de vorm van een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage’, stalling van winkelwagens, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - winkelwagenstalling', waarbij volgens artikel 65 de hoogte van overige bouwwerken ten hoogste 5 meter bedraagt. De te bouwen silo's zullen worden gebruikt ten dienste van het bedrijf en ze hebben een hoogte van 13,5 meter. Daarmee is het bouwplan in strijd met zowel de gebruiks- en bouwregels van het ontwerp bestemmingsplan.
Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat Gartikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).
Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub , onder 3 kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. De onderbouwing maakt deel uit van dit ontwerpbesluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit ontwerpbesluit toegevoegd.
Motivering
Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken omdat:
1. _ Er sprake is 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 dt er voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden zijn vanwege een gesloten planschadeovereenkomst.
2. De vooroverlegpartners en direct omwonenden hebben ingestemd met het plan.

Toetsing provincie Groningen De provincie Groningen is gevraagd te adviseren met betrekking tot provinciaal beleid. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende criteria. Op 3 november 2022 heeft de provincie Groningen onder dossiernummer K44519 (documentnummer 2022-109016) aangegeven in het voorontwerp geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.
Toetsing Waterschap Hunze en Aa's Waterschap Hunze en Aa's is gevraagd te adviseren met betrekking tot de waterhuishouding van het project. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende criteria. Op 22 november 2022 heeft Waterschap Hunze en Aa aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkelingen.
De principe-uitspraken van de provincie Groningen en Waterschap Hunze en Aa's zijn opgevat als een vooroverlegreactie als bedoeld in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.
Toetsing direct omwonenden Op 21 december 2022 heeft Hempen Keukens, N NNN gevestigd op het adres Nijverheidslaan 52 te Musselkanaal schriftelijk verklaard geen bewaar te hebben voor het bouwen van de 6 silo' (geanonimiseerd)(geanonimiseerd)
3. Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten er niet zijn. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden.
Conclusie Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Plangebied:
Zie ruimtelijkeplannen.nl.



Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

10. NOORDER KANAALWEG 3 MUSSELKANAAL

Decosnr:
Z-20-077640

Kadastraal adres:
OWD W3041

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Omzetten bestemming Agrarisch bedrijf naar Wonen, zie BP Noorder Kanaalweg 3 te Musselkanaal op ruimtelijkeplannen.nl. Let op bouwvlak opnemen voor hoofdgebouw en aanduiding bijgebouw voor bestaande bijgebouw.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Zie ruimtelijkeplannen.nl

Plangebied:
N.v.t.

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

11. OOSTERSTRAAT 37 STADSKANAAL

Decosnr:
Z-22-106588.

Kadastraal adres:
OWD B7440.

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Van bestemming Bedrijf naar bestemming Bedrijf met aanduiding dienstverlening ivm vestigen tandartspraktijk. Het betreft alleen het gebouw dat aan de weg gelegen is (kantoorruimte).

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Toetsing aan het bestemmingsplan
Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Cereswijk en Dideldom' geldt. De gronden hebben de bestemming 'bedrijf' met als dubbelbestemming 'leiding - hoogspanningsverbinding'. Volgens artikel 4 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor gebouwen voor bedrijven, genoemd in de bij de regels opgenomen staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2.

Strijdigheid
Er is strijdigheid met artikel 4.1 lid a van het bestemmingsplan omdat een tandartsenpraktijk niet is opgenomen in de staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2.

Afwijkingsmogelijkheid
Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft een geval als bedoeld in bijlage II van het Bor, artikel 4 lid 9, namelijk het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Motivering
Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken omdat de aanvrager heeft onderbouwd dat er op het terrein voldoende parkeergelegenheid is voor de tandheelkundige praktijk. Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er niet. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden

Conclusie
Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Plangebied:

Gearceerde deel waar tandartspraktijk in staat en grijs gearceerde deel (parkeerplaatsen)



Verwijzing naar bijlage (optioneel):

N.v.t.

Opmerking (optioneel):

N.v.t

12. SCHEEPSWERFSTRAAT 17 STADSKANAAL

Decosnr:
Z-22- 106926

Kadastraal adres:
WDV D1449

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Van bestemming Bedrijf naar bestemming Wonen.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Uit het akoestisch rapport blijkt dat er in de huidige situatie van het agrarische bedrijf op Scheepswerfstraat 15 sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie voor het toekomstige woongebruik. In theorie is een zwaarder agrarisch gebruik dan nu aanwezig is planologisch mogelijk. Gelet op het kleine bedrijfsperceel op nr. 15 en de te verwachten beperkte bedrijfsactiviteiten in spe aldaar geeft dit dusdanige laag te verwachten geluidsemissiewaarden van het agrarische bedrijf dat naar verwachting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat voor het te bewonen pand nr. 17. De verwachting is daarnaast dat nieuwe bewoners van het pand nr. 17 weten dat er op dit moment een agrarische bestemming en bijbehorend gebruik op nr. 15 aanwezig is en dat er derhalve geen tot weinig klachten te verwachten zijn over eventuele geluidshinder. Ook dient een nieuwe toekomstige gebruiker van het agrarische perceel aan wet- en regelgeving te voldoen waarbij het woongebruik als toetsingskader zal gelden.

Plangebied:
N.v.t.

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t

13. SPORTPARKLAAN 1A STADSKANAAL

Decosnr:
Z-22-110711

Kadastraal adres:
OWD B 13415

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Bouwvlak voor sportdoeleinden met een bouwhoogte van 4 meter toegestaan (plat dak).

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Toetsing aan het bestemmingsplan
Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het vigerende bestemmingsplan 'Correctieve en Partiele Herziening Stadskanaal Kern' geldt. De gronden hebben de bestemming 'Sportdoeleinden'. Volgens artikel 17.1 van het bestemmingsplan zijn deze gronden onder andere bestemd voor 'sportterreinen' en 'gebouwen voor sportterreinen'.

Strijdigheid
Het bouwplan is in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan omdat een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Op deze locatie ligt geen bouwvlak.

Afwijkingsmogelijkheid
Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1° van de Wabo.

Er is geen reguliere buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo) omdat geen van de categorieën van bijlage II van het Bor, artikel 4 van toepassing is.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo).

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. De onderbouwing maakt deel uit van dit ontwerpbesluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit ontwerpbesluit toegevoegd.

Motivering
Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken omdat de initiatiefnemer middels bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing heeft aangetoond dat het initiatief voldoet aan de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er niet. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden. Middels de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er niet gesproken kan worden van onevenredige aantasting ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

Plangebied:
Zie ruimtelijkeplannen.nl



Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

14. STATIONSLAAN 2 STADSKANAAL

Decosnr:
Z-23- 113332

Kadastraal adres:
OWD N 3441

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Dienstverlening omzetten naar wonen.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Strijdigheid
Er is strijdigheid met artikel 27.1 van het bestemmingsplan Correctieve en Partiele Herziening Stadskanaal Kern', het voorbereidingsbesluit omdat het beoogde gebruik van de ruimtes op de begane grond niet past binnen de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan. De gronden zijn bestemd voor initiatieven gericht op dienstverlening.

Afwijkingsmogelijkheid
Er is een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft een geval als bedoeld in bijlage II van het Bor, artikel 4 lid 9, namelijk het wijzigen van het gebruik van gronden ten behoeve van wonen.

Motivering
Met voorliggend initiatief wordt verzocht tot het toevoegen van 2 wooneenheden in een bestaand gebouw, welke de bestemming dienstverlening heeft. De locatie wordt omringd door woonbestemmingen, waardoor er vanuit het aspect goede ruimtelijke ordening geen bezwaren zijn. Het gedeelte van het pand waarin dienstverlening mogelijk is, staat al geruime tijd leeg. Het woonbeleid van de gemeente Stadskanaal biedt de mogelijkheid om dergelijke locaties buiten het centrumgebied, te transformeren naar wonen. De woonvisie beschrijft dat er slechts beperkt kan worden toegevoegd in het hogere segment. Doordat er sprake is van minimaal 100m2 per toegevoegde wooneenheid, wordt verzekerd dat deze toegevoegde wooneenheden binnen het hogere segment komen te vallen. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die in de woonvisie worden gesteld. De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.
Het toevoegen van de wooneenheden en daarmee ook de transformatie, resulteert er overigens wel in dat de bestemming van het betreffende perceel op termijn zal worden omgezet in een woonbestemming.

Conclusie
Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan en het voorbereidingsbesluit worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan en het voorbereidingsbesluit zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

Plangebied:
N.v.t.

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t

15. TANGERVELDWEG 18 ALTEVEER

Decosnr:
Z-21-093485

Kadastraal adres:
OWD R145 en 924

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Agrarische bestemming omzetten naar bestemming Agrarisch-kwekerij. Opnemen in bijlage 7 LIP voor dit perceel.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Zie ruimtelijkeplannen.nl voor plancontour en nadere stukken zoals een ruimtelijke onderbouwing.

Plangebied:
Het bouwvlak vergroten conform onderstaande rode lijn.



Verwijzing naar bijlage (optioneel):
Landschappelijk inpassingsplan.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

16. UTRECHTSELAAN STADSKANAAL

Decosnr:
Z-22-102528

Kadastraal adres:
OWD B12905 (deels)

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Bestemming Groen omzetten naar Wonen tbv 2 vrijstaande bungalows, zie BP Utrechtselaan op ruimtelijkeplannen.nl.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
Zie ruimtelijkeplannen.nl

Plangebied:
Zie ruimtelijkeplannen.nl, ligt tussen Utrechtselaan 9 en 11 Stadskanaal.

Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

17. VEENHOFSWEG 1 ALTEVEER

Decosnr:
N.v.t.

Kadastraal adres:
OWD D3118

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Hobbymatige paardenstal is vergund in 2006, bouwmogelijkheid hiervoor opnemen middels aanduiding 40 m2, 90 m3, bouwhoogte 3 m. Dus nieuwe aanduiding paardenstal opnemen binnen agrarische bestemming met genoemde bouwvoorschriften.

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
N.v.t..

Plangebied:
Nabij Veenhofsweg 1 Alteveer of achter Beumeesweg 189 Alteveer. Zie afbeelding voor locatie met groene omranding voor gewenste aanduiding.





Verwijzing naar bijlage (optioneel):
N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.

18. VEENHUIZERWEG 6 ONSTWEDDE

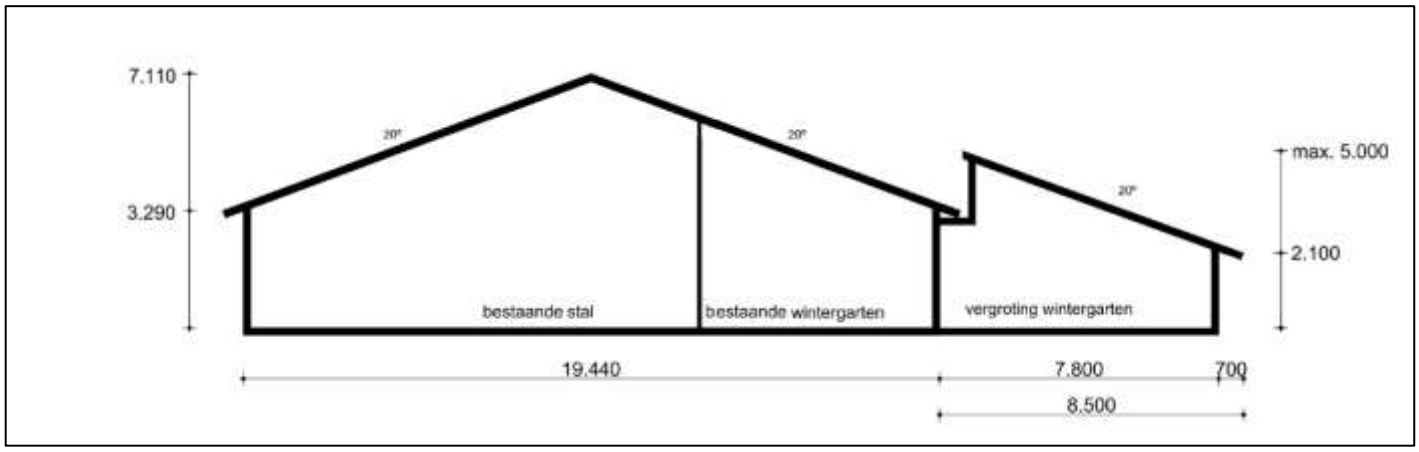
Decosnr:
Z-2-111009

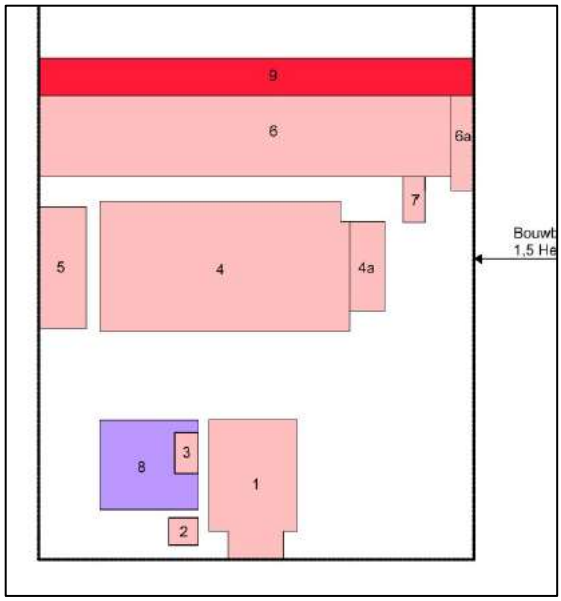
Kadastraal adres:
OWD S240

Gewenst gebruik en/of gewenst bouwen:
Vergroten bouwvlak (agrarisch met aanduiding NIV)

Relevante inhoud omgevingsvergunning/onderbouwing gewenst gebruik / bouwen
In uitgebreide ROB opgenomen.

Plangebied:
Het bouwvlak vergroten over de hele breedte van 100 m met een diepte van 8,5 meter (huidige bouwvlak breedte). Samen 850 m2.





Verwijzing naar bijlage (optioneel):

N.v.t.

Opmerking (optioneel):
N.v.t.