GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 17 juni 2024

Voorstelnummer : Z-22-102589/D/24/326527

Onderwerp : **Bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Spanweg 2A'**

Stadskanaal, 31 mei 2024

Beslispunten

1. In te stemmen met de nota zienswijzen 'Landelijk gebied, Spanweg 2A';
2. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Spanweg 2A', voor het mogelijk maken van een woning, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is vervat in het GML-bestand met bijbehorende bijlagen met de IMRO-code NL.IMRO.0037.BP2213-vs01 met de ondergrond o_NL.IMRO.0037.BP2213-vs01.dgn ontleend aan de BGT d.d. 30 december 2022;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de raad

Inleiding

Aanleiding bestemmingsplan

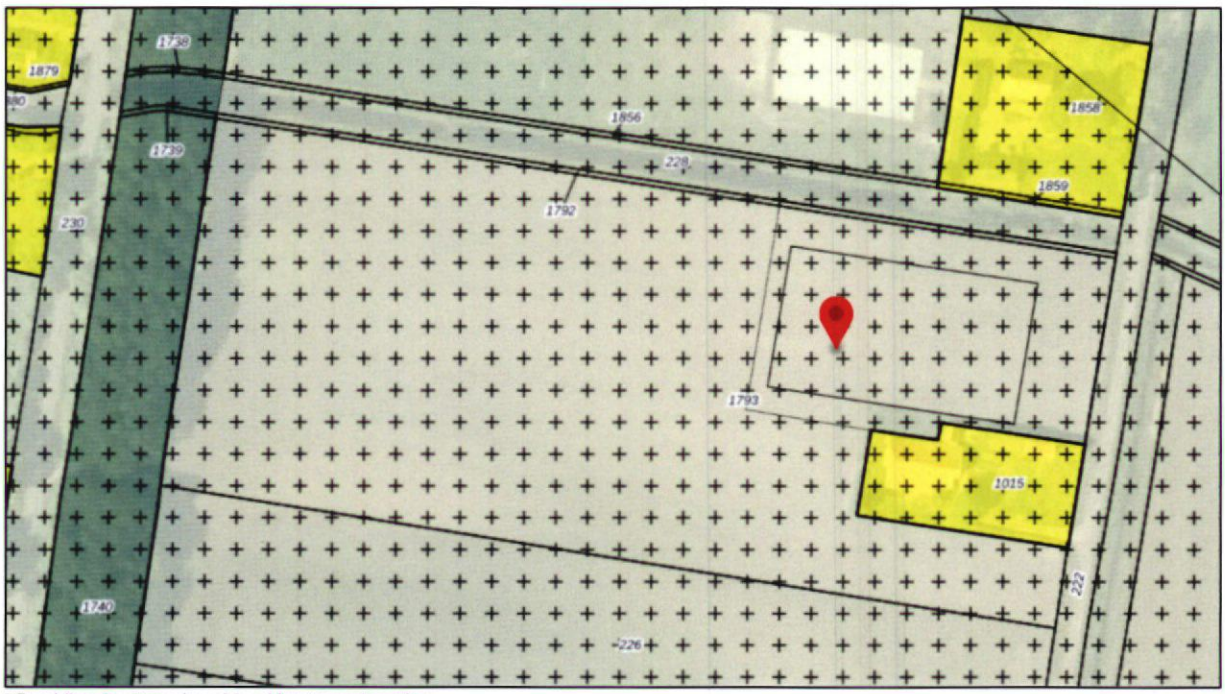
Voor het perceel tussen Spanweg 2 en 3 Onstwedde is een verzoek gekomen om vast te stellen een bestemmingsplan voor de realisatie van een woning. Het perceel krijgt in de toekomst huisnummer 2A, dus het bestemmingsplan is genoemd Landelijk gebied, Spanweg 2A. Het voorziet in een woonbestemming zodat er een woning gebouwd kan worden. Met het vaststellen van dat bestemmingsplan zal de in het geldende bestemmingsplan aanwezige maar in de praktijk onbenutte bestemming agrarisch-paardenfokkerij vervallen. Omdat het verzoek niet past in het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met dat nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming agrarisch - paardenfokkerij wegbestemd. Er is dus sprake van inruil van planologische (onbenutte) bouwmogelijkheden voor een paardenfokkerij naar een woonbestemming. Het perceel ligt tussen Spanweg 2 en 3 in. In onderstaande uitsnede is een luchtfoto van het gebied opgenomen waarbij het perceel met een rode pijl is geduid.



Afbeelding 1: luchtfoto locatie Spanweg tussen 2 en 3

Toets aan geldend bestemmingsplan

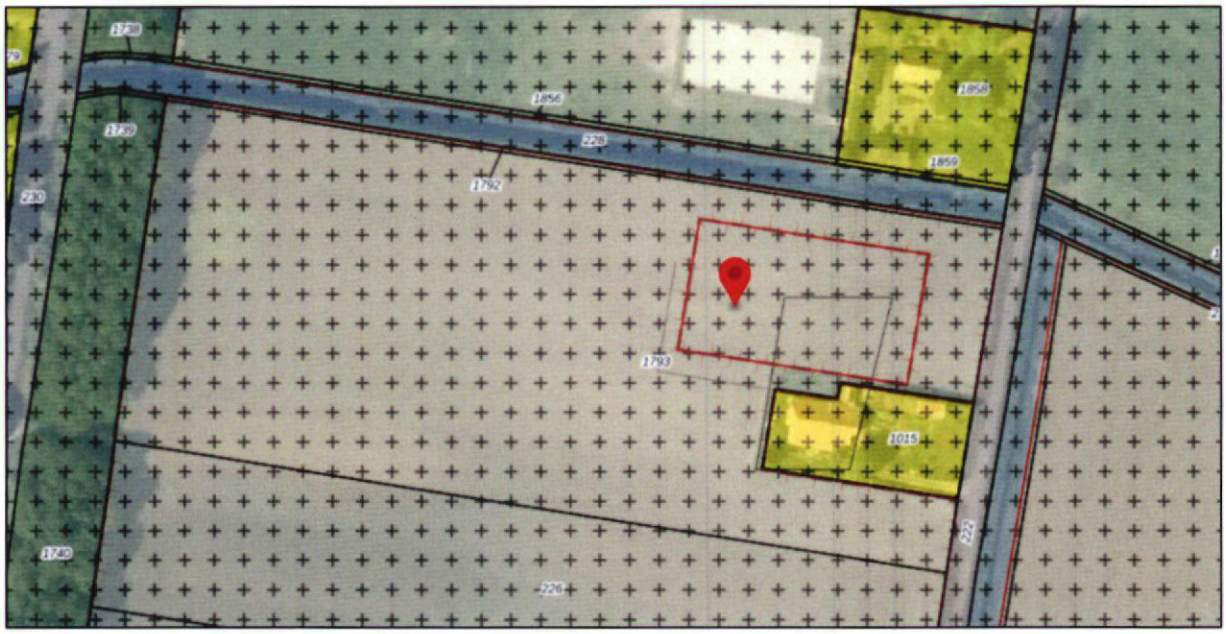
In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' heeft het perceel Spanweg 2A aan de wegzijde een bestemming 'Agrarisch - paardenfokkerij' met een bouwvlak en bouwmogelijkheden. Er mag een bedrijfswoning en een schuur van maximaal 2.000 m² gebouwd worden voor agrarische paardenfokkerij-doeleinden. De locatie waar de nieuwe burgerwoning is aangevraagd ligt ten westen van het bouwvlak en heeft een bestemming 'agrarisch' (zonder bouwvlak). Dit is in onderstaande uitsnede opgenomen. Het verzoek past hier niet binnen omdat het verzoek voorziet in een particuliere woning hetgeen geen agrarische bedrijfswoning is. Bovendien wordt er buiten het bouwvlak gebouwd omdat het bestemmingsvlak voor wonen verder naar achteren gerooid wordt. In onderstaande afbeelding is het geldende bestemmingsplan te zien met in dikke(re) zwarte lijn het bouwvlak.



Afbeelding 2: uitsnede geldend bestemmingsplan

Toets aan Chw-bestemmingsplan

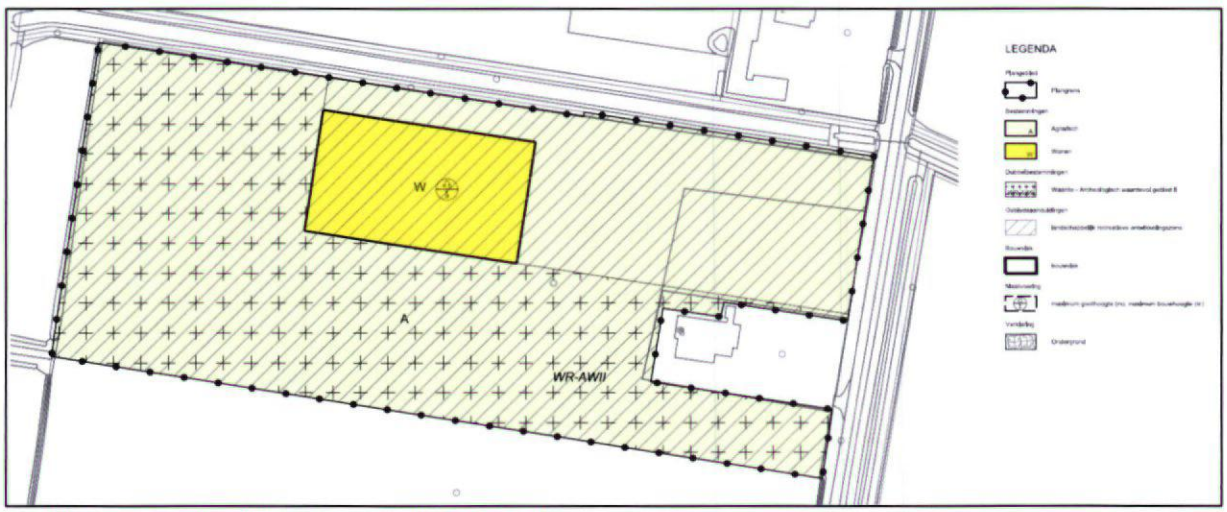
Het verzoek is ook gelegen binnen het op 8 april 2024 vastgestelde Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan (Chw-bestemmingsplan) Gemeente Stadskanaal. Dit plan heeft nog geen rechtskracht, maar we houden er al wel rekening mee. Hierbinnen heeft het net als in het geldende bestemmingsplan een bestemming 'Agrarisch - Paardenfokkerij' en voor het achtergelegen deel de bestemming 'Agrarisch'. Om dezelfde redenen als bij het geldende bestemmingsplan is er strijd met dit plan. Dit is in onderstaande afbeelding opgenomen.



Afbeelding 3: uitsnede Chw-bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan nodig

Aanvrager heeft een vooroverleg ingediend over zijn wens om het bouwvlak van de beoogde woning naar achteren te situeren. Ook met de provincie Groningen is hierover gesproken. Gebleken is dat het passend is om aan de beoogde locatie, die naar achteren gerooid is ten opzichte van de Spanweg, mee te werken. Er is sprake van een bestaand lint aan de Spanweg, er wordt een open plek in het lint opgevuld en er wordt stedenbouwkundig aangesloten bij de bebouwingslijn van het huis op nummer 4, welke ook vanaf de Spanweg naar achteren gerooid is. Tevens is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Om mee te kunnen werken aan het verzoek is wel een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel nodig. Hiertoe heeft verzoeker een ontwerpbestemmingsplan aangeleverd. In de toelichting van het plan is een beschrijving van het plan gegeven en is onderbouwd dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen en regelgeving. In onderstaande afbeelding is de verbeelding van het nieuwe plan opgenomen. Hierin is de nieuwe locatie van de woning en het wegbestemmen van de bestemming 'Agrarisch - paardenfokkerij' te zien. Voor meer informatie over de achtergrond van dit verzoek verwijzen wij u naar de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan, dit plan is opgenomen in bijlage I.

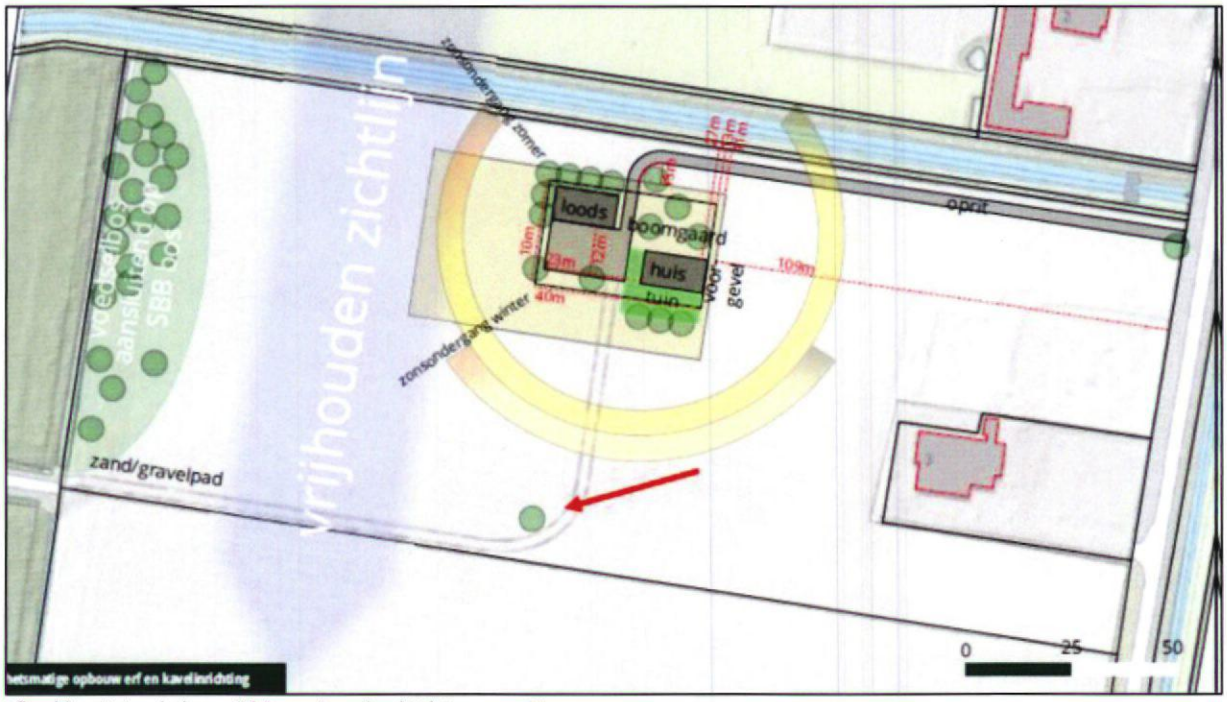


Afbeelding 4: verbeelding nieuw bestemmingsplan Spanweg 2A

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 oktober tot en met 29 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Nu het plan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 als ontwerpplan ter inzage is gelegd, is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van toepassing bij de afronding van deze procedure.

Landschappelijke inpassing
Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ook gesproken over een goede landschappelijke inpassing en een juiste beeldkwaliteit. Dit is afgestemd met de stedenbouwkundige/landschapsdeskundige van de gemeente en van de provincie. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (LIP) dat als voorwaarde bij de regels van het plan wordt opgenomen. Het LIP is onder de alinea zienswijzen opgenomen.

Zienswijzen ingediend
Er zijn twee zienswijzen ingediend over het ontwerp. Hierover zijn op 1 maart 2023 met elk van de indieners een ambtelijke gesprek gevoerd waarbij ook aanwezig waren de aanvrager van het bestemmingsplan en diens adviseur. Er is deels overeenstemming bereikt over de verwerking van de zienswijzen, maar niet geheel. De zienswijzen zijn na deze gesprekken dan ook in stand gebleven, maar het voornemen is wel om het landschappelijke inpassingsplan lichtelijk aan te passen door een geplande boom verder van de erfgrens met het perceel van indiener van een zienswijze te realiseren, om zo deels aan een zienswijze tegemoet te komen. De zienswijzen, een verslag van de gesprekken en de conceptbeantwoording van de zienswijzen zijn verwoord in een nota zienswijze. Deze is na instemming van uw college naar betrokkenen gestuurd. Het aangepaste LIP is hieronder opgenomen.



Afbeelding 5: Landschappelijk inpassingsplan (LIP) Spanweg 2A

Horen door hoorcommissie
De indieners van de zienswijzen is gelegenheid geboden hun zienswijze mondeling toe te lichten of te reageren op de conceptbeantwoording bij de hoorcommissie van de raad. Hiervan is door één indiener gebruik gemaakt en het horen heeft plaatsgevonden op 22 april 2024. Een verslag van het horen en de afweging van het horen is in de nota zienswijze opgenomen. Het heeft niet geleid tot een ander standpunt over de zienswijzen. De zienswijzen, de ambtelijke gesprekken, de definitieve beantwoording van de zienswijzen en het verslag van het horen is verwerkt in de in bijlage II. gevoegde nota zienswijze. De nota kan betrokken worden bij dit voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan.

Exploitatieplan
Dit plan valt zoals gezegd nog onder de Wro vanwege het overgangsrecht van de omgevingswet. De Wro bepaalt dat de gemeente verplicht is het kostenverhaal van een ontwikkeling vast te leggen. Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan. Dit plan moet worden opgesteld als er sprake is van een bouwplan. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan het bouwen van een of meer hoofdgebouwen of het wijzigen van bepaalde categorieën van gebruik van gebouwen. Conform de bepaling in de Wro kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan als er geen kosten zijn die op derden te verhalen zijn, hetgeen hier het geval is nu er geen te verhalen kosten zijn en aanvrager alle kosten draagt. Daarom wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect
Het wegbestemmen van een bestemming 'agrarisch - paardenfokkerij' met bouwmogelijkheden en het vervangend mogelijk maken van de bouw van een particuliere woning.

Argumenten
1.1 De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan met een ondergeschikte wijziging vast te stellen
De zienswijzen zijn besproken met aanvrager en de indieners van de zienswijzen. Conclusie van de afstemming is dat deels tegemoet gekomen wordt aan één van de zienswijzen door het LIP (ondergeschikt) aan te passen. In die zin wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor het overige is er geen sprake van onevenredige nadelige gevolgen voor derden. Er is sprake van het bouwen in een lint in het landelijk gebied. Het eventuele verlies of vermindering van uitzicht vanuit één van de nabijgelegen woningen is geen reden geen medewerking te verlenen omdat uitzicht geen blijvend recht is. De zienswijze, de afweging en de conclusies zijn verwoord in de nota zienswijzen welke is bijgevoegd in bijlage II.

2.1. Het verzoek past zowel binnen het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid
Met de provincie en met het waterschap is vooroverleg gevoerd en er is instemming over het plan. Het gaat om een plan dat past binnen het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid en het beleid van het waterschap. De provincie heeft als reactie op het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan als reactie aangegeven geen zienswijze in te dienen, maar heeft nog wel twee aandachtspunten meegegeven. Die gingen over een verschrijving en over het alsnog opnemen van een archeologische bescherming voor een deel van het perceel (overigens gelegen buiten het bouwvlak waardoor er niet gebouwd mag worden). Beide punten zijn verwerkt en zorgen voor een ondergeschikte administratieve wijziging.

2.2 Het verzoek past binnen de gemeentelijke woonvisie
Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is vanuit de woningaantallen in de woonvisie gezien een neutrale ontwikkeling en dus passend in de woonvisie.

2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Er is een afweging gemaakt van een goede ruimtelijke ordening. Er is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. Er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt voor dit plan. De afweging van een goede ruimtelijke ordening is verder verwoord in de toelichting van het bijgevoegde vast te stellen bestemmingsplan (zie bijlage I.).

2.4 Initiatief wenselijk want gevolg is afname van planologische mogelijkheden tot verstening van het buitengebied
Het laten vervallen van de onbenutte planologische mogelijkheid voor een paardenfokkerij heeft positieve gevolgen voor het landschappelijke karakter van het buitengebied nu er een planologische mogelijkheid tot vrij forse bebouwing vervalt en er een burgerwoning met beperkte bouwmogelijkheden voor terugkomt. Binnen de bestemming voor de paardenfokkerij is een bedrijfswoning met bijgebouwen van maximaal 250 m² en is 2.000 m² bedrijfsbebouwing mogelijk. De bedrijfswoning zal ingeruild worden voor een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken, in totaal maximaal 300 m². Dit is aanzienlijk minder bebouwing dan de mogelijke bebouwing binnen de paardenfokkerij en zal het landschap ten goede komen doordat er minder verstening van het buitengebied optreedt.

2.5 Geen kosten voor de gemeente
Aanvrager draagt alle kosten en risico van het omzetten van de bestemming. Ook is met aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten waardoor eventuele kosten vanwege de bestemmingswijziging voor rekening van aanvrager zijn.

2.6 Participatie heeft plaatsgevonden
Aanvrager heeft de directe omgeving van het project ten tijde van het vooroverleg met de gemeente geïnformeerd over zijn voornemen waardoor initiatiefnemer voldaan heeft aan de participatie-inspanning. Omwonenden hebben destijds aan aanvrager aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Later is er een nieuwe eigenaar gekomen van de woning op nr. 4. De bestemmingsplanprocedure is nadien formeel gestart en door de ter inzage legging van het ontwerpplan is diegene op de hoogte geraakt van het voornemen een woning te bouwen. Hij is het niet eens met het initiatief met name omdat zijn uitzicht vermindert en hij vindt dat er geen sprake is van bouwen in een lint. Dit is reeds besproken in genoemde nota zienswijze.

3.1 Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan
Zoals bij de inleiding omschreven en gemotiveerd is, is geen exploitatieplan vereist.

Aanpak/uitvoering/voortgang
Het raadsbesluit zal via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd. Hiertegen kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Communicatie
Het besluit wordt bekendgemaakt door het te publiceren op de gemeentelijke website, in het (digitale) gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl. De provincie Groningen, indieners van de zienswijzen en aanvrager informeren wij over het vastgestelde plan.

Juridische consequenties
Iedereen kan gebruik maken van het inspreekrecht van de raad, behalve degene die al gelegenheid hebben gehad om gehoord te worden door de hoorcommissie van de raad. Na besluitvorming zal het besluit gedurende zes weken voor het indienen van beroep bij de Raad van State voor iedereen ter inzage gelegd worden. Als niemand hier gebruik van maakt, of als er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan in werking. Dient niemand een beroepschrift in of wordt het beroep ongegrond verklaard, dan wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

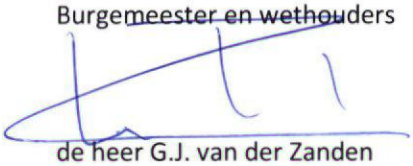
Overigens valt dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht van de Omgevingswet. Het regime van de Wet ruimtelijke ordening zoals dat gold voor 1 januari 2024 is van kracht omdat het ontwerpbestemmingsplan voor die datum ter inzage is gelegd. Daarom spreken we nog van een bestemmingsplan en niet van een omgevingsplan.

Kosten, baten, dekking en subsidies
De kosten voor het opstellen van dit plan zijn voor rekening van aanvrager. Ook is er een planschadeovereenkomst gesloten met aanvrager. Er zijn geen kosten van toepassing.

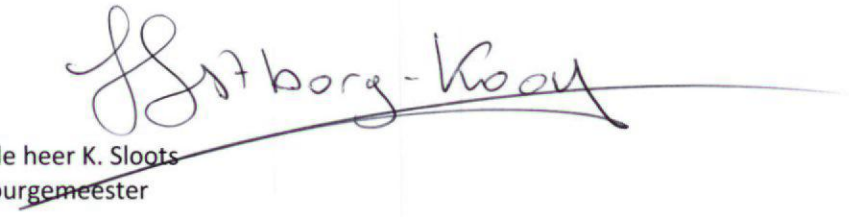
Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR
N.v.t.

Bijlagen
I. Vast te stellen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Spanweg 2A';
II. Nota zienswijzen 'Landelijk gebied, Spanweg 2A';

Burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden
secretaris



de heer K. Sloots
burgemeester

MH/