GEMEENTE
**Stadskanaal**

Raadsvergadering : 18 september 2023

Voorstelnummer : Z-21-095633/D/23/290926

Onderwerp : **Bestemmingsplan Landelijk gebied, Musselweg 100**

Stadskanaal, 1 september 2023

---

**Beslispunten**

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Musselweg 100' met de bijbehorende stukken ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vast te stellen ten einde een houtbewerkingsbedrijf met zorgfunctie in de vorm van een dagbesteding ter realiseren. Het bestemmingsplan is vervat in het GML bestand NL.IMRO.0037.BP2110-vs01 met de ondergrond o_IMRO.0037.BP2110-vs01.dxf ontleend aan de BGT d.d. 15 december 2021.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

---

Geacht raadslid,

**Inleiding**

*Aanleiding*

Op het perceel Musselweg 100 in Mussel heeft zich een bedrijf gevestigd zonder dat dit past binnen de woonbestemming. Na gesprekken met de gemeente heeft de eigenaar gevraagd om legalisatie van dit bedrijf middels het veranderen van de bestemming wonen naar bedrijf. Het verzoek is getoetst aan de wet- en regelgeving en gebleken is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een wenselijke vestiging van een bedrijf in het landelijk gebied. Het voorliggende voorstel start de bestemmingsplanprocedure.

*Type bedrijf*

Het bedrijf dat zich hier in de loop van de jaren heeft ontwikkeld betreft een bedrijf zijnde een houtbewerkingsbedrijf met zorgfunctie in de vorm van een dagbesteding en met ondergeschikte productiegebonden detailhandel. De bedrijfswoning wordt door de bedrijfsleider en gezin bewoond, de bijbehorende losse voormalige agrarische schuur is in gebruik voor het bedrijf. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het bezig zijn met hout. Dit kan zijn het maken van kleine producten die door particulieren worden besteld. Daarnaast is het zorgbedrijf ook veel bezig met persoonlijke geestelijke ontwikkeling van de cliënten. Dit doet zij door middel van persoonlijke en groepsgesprekken.

*Strijd met het bestemmingsplan dus wijzigen bestemming*

Ter plekke geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied, alwaar het de bestemming woondoeleinden heeft. Hierbinnen is het niet toegestaan een zelfstandige bedrijfsactiviteit te hebben. Daarom is afgewogen of het wenselijk en haalbaar is om de bestemming te wijzigen naar Bedrijf. Dit is het geval en aanvrager heeft middels een bestemmingsplan aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Meewerken is in principe dan ook wenselijk.

*Ontwerpbestemmingsplan ter inzage*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken lang ter inzage gelegen. De gebruikelijke communicatie heeft plaatsgevonden. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerp plan. De vaste overlegpartners hebben gereageerd op het ontwerpbesluit en aangegeven geen zienswijze in te dienen.

*Exploitatieplan*
De Wet ruimtelijke ordening (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 te verhalen zijn, hetgeen hier het geval is. Aanvrager sluit daarnaast met de gemeente een planschadeovereenkomst om eventuele planschadekosten voor zijn rekening te nemen. Er is dan ook geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

**Beoogd effect**
Door de vaststelling van het bestemmingsplan kan het bedrijf zich hier vestigen.

**Argumenten**
*1.1 Goede ruimtelijke ordening*
Omdat het gaat om het landelijk gebied, is ook getoetst aan het provinciale beleid. Het verzoek past zowel binnen het gemeentelijk als provinciaal beleid. Met de provincie en met het waterschap is vooroverleg gevoerd en er is instemming over het plan. De afweging van een goede ruimtelijke ordening is verder verwoord in de toelichting van het bijgevoegde bestemmingsplan (zie bijlage I. voor het vast te stellen bestemmingsplan).

*1.2 Planschadeovereenkomst*
Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten waardoor eventuele kosten vanwege de bestemmingswijziging voor rekening van aanvrager zijn.

*1.3 Aanvrager heeft de directe omgeving geïnformeerd*
Aanvrager heeft het bedrijf al enige tijd geleden gestart. De omgeving heeft zover geen klachten gegeven. Om de buren tijdig bij dit legaliseringsproces te betrekken heeft aanvrager de buren hierover geïnformeerd.

*2.1 Geen exploitatieplan nodig*
De Wet ruimtelijke ordening (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 te verhalen zijn, hetgeen hier het geval is. Aanvrager heeft daarnaast met de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadekosten voor zijn rekening te nemen. Er is dan ook geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

**Aanpak/uitvoering/voortgang**
Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we. Hiertegen kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

**Communicatie**
Het besluit wordt bekendgemaakt door het te publiceren op de gemeentelijke website, in het (digitale) gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

**Juridische consequenties**
Iedereen kan gebruik maken van het inspreekrecht van de raad. Na besluitvorming zal het besluit gedurende zes weken voor beroep ter inzage gelegd worden. Men kan dan beroep bij de Raad van State indienen. Als niemand hier gebruik van maakt, of als het beroep ongegrond verklaard wordt, treedt het bestemmingsplan in werking.

**Kosten, baten, dekking en subsidies**
N.v.t.

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

**Bijlage**
Vast te stellen bestemmingsplan Landelijk gebied, Musselweg 100.

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester

MH/