GEMEENTE
Stadskanaal

Raadsvergadering : 27 november 2023

Voorstelnummer : Z-21-095367/D/23/302973

Onderwerp : **Bijlage IIa. Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan BP 'Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10'**

Stadskanaal, 10 november 2023

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10' voor het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is vervat in het GML-bestand met de IMRO-code NL.IMRO.0037.BP2214-vs01 met de ondergrond o_NL.IMRO.0037.BP2214-vs01.dwg ontleend aan de BGT d.d. 15-12-2021.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de raad

Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van het perceel Beukenweg 10 te Onstwedde heeft zijn kleinschalig kampeerterrein (SVR met maximaal 25 plaatsen) ter plekke onlangs beëindigd. Hij wil de bedrijfswoning op dit perceel nu gaan gebruiken als particuliere woning. Omdat dit niet past in de recreatieve bestemming die er in het bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel op aanwezig is, heeft hij verzocht om de bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

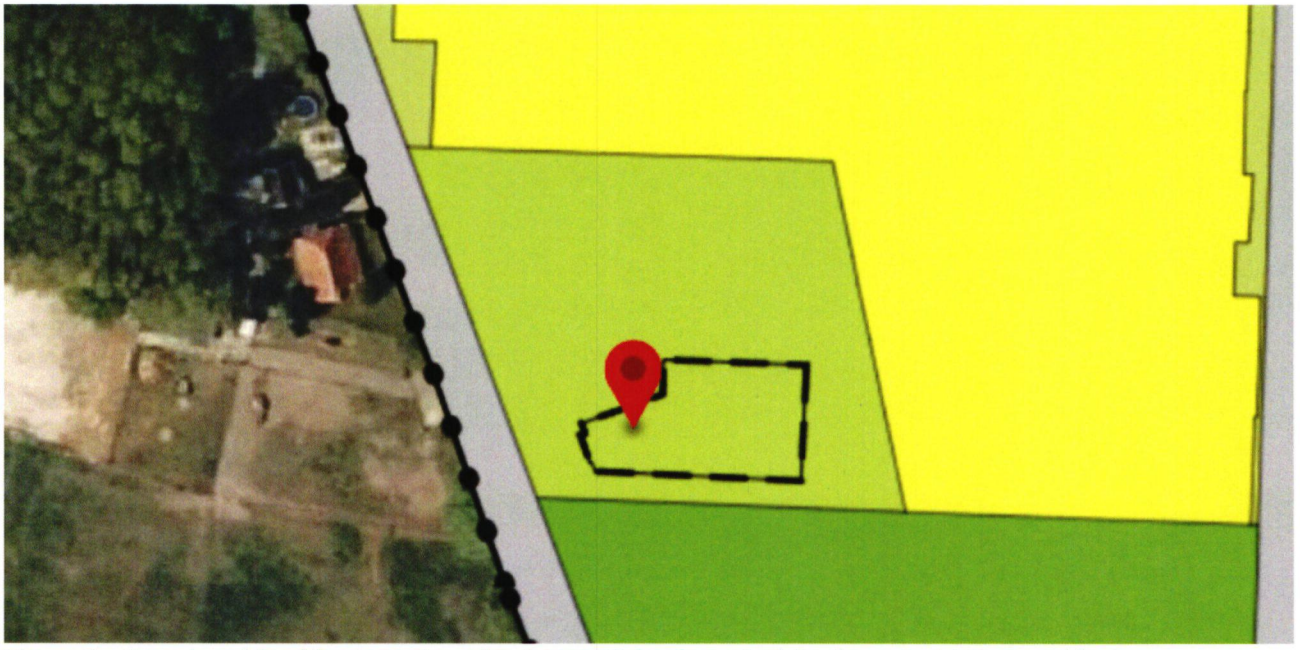
Omschrijving project

Het perceel Beukenweg 10 te Onstwedde (kadastraal bekend perceel gemeente Onstwedde, Sectie R, nummer 1101), is een perceel met kampeerterrein en dienstwoning (106m2) en heeft een totaal oppervlak van 3.846m2. Het perceel wordt begrensd door woon- en bospercelen en aan de overkant van de weg ligt een woonperceel en agrarische gronden zonder bebouwing. Het plangebied ligt halverwege de Beukenweg in de bebouwde kom van Onstwedde. De Beukenweg is een zijstraat van de N365, de doorgaande weg van Vlagtwedde naar Alteveer. De Beukenweg is een doodlopende straat en wordt gekenmerkt als 30 km/uur zone. In onderstaande afbeelding is de locatie te zien.

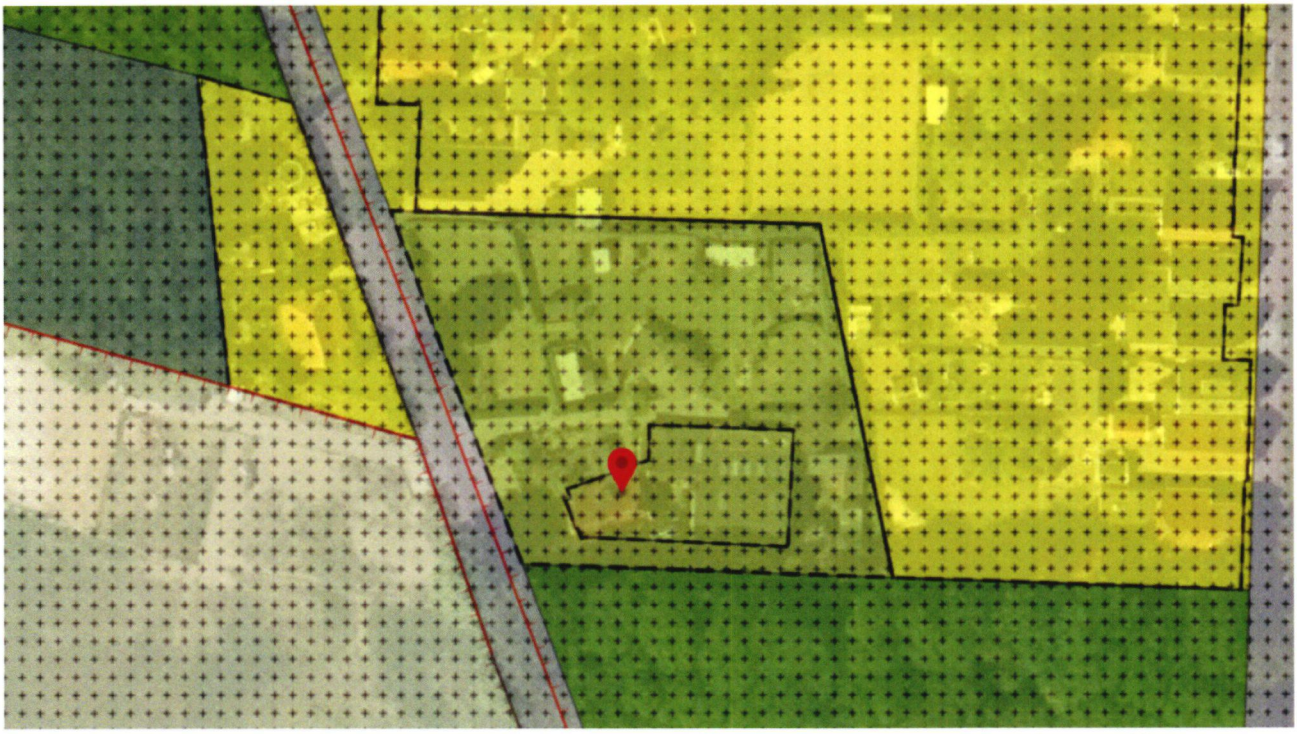


Figuur 1: uitsnede luchtfoto Beukenweg 10 Onstwedde

Toets aan geldende bestemmingsplan
In het geldende bestemmingsplan Onstwedde, Alteveer en Mussel heeft het perceel de bestemming Recreatie-kampeerterrein. Op de plek van de bedrijfswoning met bijgebouwen is een bouwvlak opgenomen. Er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan en enige bebouwing voor sanitair gebruik, onderhoud en een kantine. Het is niet toegestaan de bedrijfswoning en het perceel te gebruiken zonder dat er een recreatiebedrijf wordt uitgeoefend, oftewel particuliere bewoning is niet toegestaan. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan te zien.

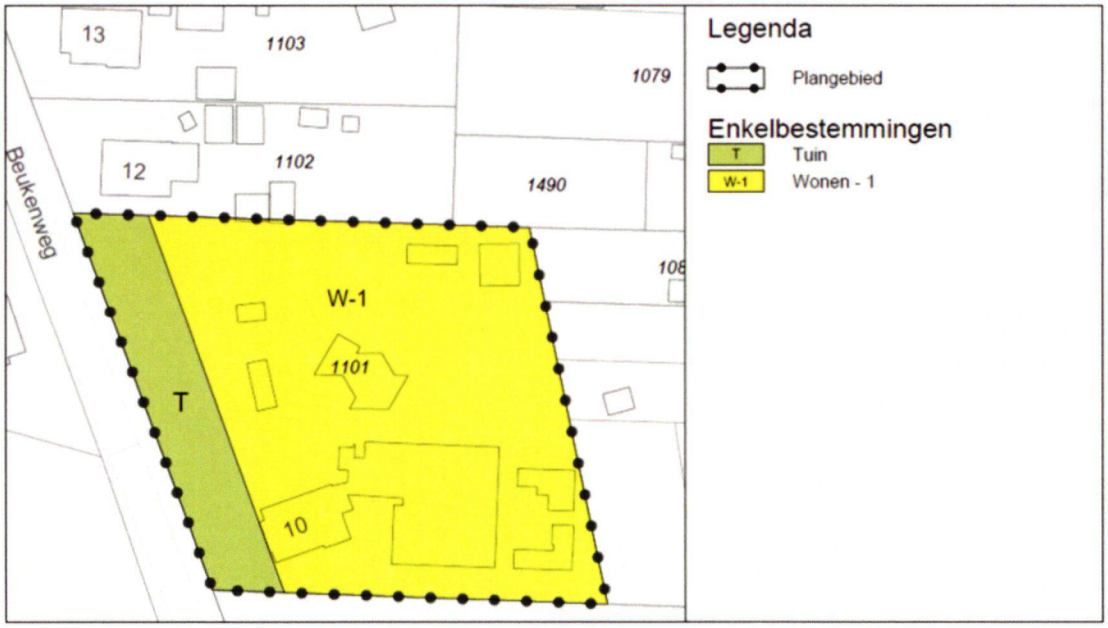

Figuur 2: uitsnede geldend bestemmingsplan (recreatiebestemming) Beukenweg 10 Onstwedde

Ontwerp Chw-bestemmingsplan
Het plangebied is ook gelegen in het ontwerp Chw-bestemmingsplan gemeente Stadskanaal (Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan). Hier heeft het ook een recreatiebestemming en ook hier is het verzoek niet passend in de regels. Daarom dient ook hiervoor een afweging gemaakt te worden of het wenselijk is mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan. Een uitsnede van het bestemmingsplan is hieronder opgenomen.



Figuur 3: uitsnede ontwerp Chw-bestemmingsplan (recreatiebestemming) Beukenweg 10 Onstwedde

Nieuw bestemmingsplan nodig
Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan nodig om het initiatief toe te staan en de huidige recreatieve gebruiks- en bouwmogelijkheden te laten vervallen. Aanvrager heeft een ontwerpbestemmingsplan ingediend. Dit plan is beoordeeld op volledigheid, of het past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid, wet- en regelgeving en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangetoond dat het plan past binnen het beleid, dat het voldoet aan wet- en regelgeving en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het vast te stellen plan is in bijlage I. bij dit voorstel gevoegd. Een uitsnede van de nieuwe verbeelding is hieronder te zien.



Figuur 4: verbeelding vast te stellen bestemmingsplan (woonbestemming) Beukenweg 10 Onstwedde

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 zijn die op derden te verhalen zijn, hetgeen hier het geval is nu aanvrager alle kosten draagt. Daarom wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Geen zienswijzen over ontwerp bestemmingsplan
Het hiervoor gemaakte ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken, van 20 juli 2023 tot en met 30 augustus 2023, ter inzage gelegd. Het is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en ook heeft aanvrager de direct omwonenden geïnformeerd over het ter inzage liggen. Daarnaast hebben we de gebruikelijke overlegpartners geïnformeerd over het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerp.

Beoogd effect
Het gebruik van het perceel en bebouwing voor particuliere bewoning mogelijk maken. Een aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning zal aan dit bestemmingsplan getoetst worden.

Argumenten
1.1. 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 beleid en het beleid van het waterschap. Het laten vervallen van een kleinschalig kampeerterrein heeft geen ongewenste nadelige gevolgen voor het kampeeraanbod. Wel zorgt het ervoor dat er voor direct omwonenden een rustiger woonklimaat zal ontstaan, wat positief is.

1.2 Het verzoek past binnen de gemeentelijke woonvisie
Het omzetten van een bedrijfswoning naar een particuliere woning zorgt niet voor een toename van het aantal woningen en heeft daarom geen gevolgen voor de woningvoorraad en past in de woonvisie.

1.3 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. De afweging van een goede ruimtelijke ordening is verder verwoord in de

toelichting van het bijgevoegde bestemmingsplan (zie bijlage I. voor het vast te stellenbestemmingsplan).

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

1.5 Aanvrager heeft de directe omgeving geïnformeerd over het plan
Aanvrager heeft direct omwonenden geïnformeerd over zijn initiatief voor het veranderen van de bestemming.

1.6 Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend
Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerp. De provincie Groningen en de Veiligheidsregio Groningen hebben aangegeven geen zienswijze in te dienen. Ook ambtshalve is er geen reden tot gewijzigde vaststelling.

2.1 Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt in artikel 6.12 lid 1 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 één of meer hoofdgebouwen (zoals een woning) of het wijzigen van bepaalde categorieën van gebruik van gebouwen. Er kan, zo staat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), ervan worden afgezien als er geen kosten te verhalen zijn, of als initiatiefnemer de kosten draagt, hetgeen hier het geval is Er is dan ook geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen. Dit moet de raad wel expliciet besluiten.

Aanpak/uitvoering/voortgang
Het raadsbesluit zal via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd. Hiertegen kan beroep worden ingesteld. Als niemand hier gebruik van maakt, of als het beroep ongegrond verklaard wordt, treedt het bestemmingsplan in werking.

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 het indienen van beroep bij de Raad van State ter inzage gelegd worden. Als niemand hier gebruik van maakt, of als het beroep ongegrond verklaard wordt, treedt het bestemmingsplan in werking.

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

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

Bijlagen
I. vast te stellen bestemmingsplan 'Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10 (ter informatie)

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester

MH/

GEMEENTE
Stadskanaal

De raad van de gemeente Stadskanaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 november 2023 nr. Z-21-095367/D/23/302973;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Onstwedde, Alteveer en Mussel, Beukenweg 10' voor het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is vervat in het GML-bestand met de IMRO-code NL.IMRO.0037.BP2214-vs01 met de ondergrond o_NL.IMRO.0037.BP2214-vs01.dwg ontleend aan de BGT d.d. 15-12-2021.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 november 2023.

De raad

de heer H.R. Kastermans
plv. raadsgriffier

MH/