



Raadsvergadering : 22 september 2025

Voorstelnummer : Z-25-147783/D/25/370235

Onderwerp : **Raadsvoorstel Ter Maars 3 Onstwedde**

Stadskanaal, 5 september 2025

Beslispunten

Positief te adviseren (zoals in bijlage 4 bij dit voorstel) over de omgevingsvergunning (ruimtelijk deel) voor toevoeging van een aanduiding “zorgfunctie” (wonen en zorg) naast de reguliere woonbestemming op het perceel Ter Maars 3 te Onstwedde.

Aan de raad

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het perceel Ter Maars 3 te Onstwedde, kadastraal bekend als gemeente Onstwedde, Sectie S nr. 382 aangekocht en is voornemens hier te gaan wonen. Daarnaast willen ze in het achterste deel van de voormalige boerderij 8 zorgwoningen (zorgfunctie met Wlz-indicatie) realiseren.

Voor dit perceel geldt het Omgevingsplan “gemeente Stadskanaal”. Specifiek hebben wij getoetst aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan als verwoord in het 'Chw-bestemmingsplan gemeente Stadskanaal' dat is vastgesteld op 8 april 2024. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen “Wonen” en “Wonen – Landelijk gebied bouwen”. Dit perceel is bestemd voor wonen en daarbij is maximaal het bestaande aantal wooneenheden toegestaan. Een uitsnede van het Chw-bestemmingsplan is in de onderstaande afbeelding opgenomen.



Binnen deze bestemming is maximaal het aantal wooneenheden toegestaan (artikel 36.2 onder e van het Chw-bestemmingsplan) en is het (volgens artikel 36.2 onder a van het Chw-bestemmingsplan) niet toegestaan kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten te exploiteren waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte in het hoofdgebouw meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte in alle gebouwen in totaal niet meer bedraagt dan 90 m².

In dit geval worden de zorgwoningen gezien als een uitbreiding van het aantal wooneenheden. Daarnaast is sprake van een bedrijfsmatige activiteit die meer dan 30% van het hoofdgebouw beslaat. Ook past de functie

“zorg-woning” niet binnen de bestaande woonbestemming. Daarmee is het plan in strijd met het geldende omgevingsplan. Normaal gesproken zou dit betekenen dat de aanvraag moet worden afgewezen. Toch is er ruimte om hiervan af te wijken, als wij het initiatief wenselijk en passend achten. Daarom is beoordeeld of afwijking van het omgevingsplan mogelijk en verantwoord is. Dit mag alleen als er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De raad dient volgens artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet, waarin de gemeenteraad als adviseur is aangewezen voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor in door de gemeenteraad aangewezen gevallen van een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, advies uit te brengen. In dit geval gaat het om het adviesrecht voor de aangewezen categorie “Maatschappelijke functies” als genoemd onder 4, waarbij sprake is van een combinatie van wonen en zorg als bedrijfsmatige activiteit in het landelijk gebied. In het geval aan Ter Maars 3 komen er alleen zorgwoningen voor mensen die een indicatie hebben voor de Wet langdurige zorg (Wlz). Het voorhuis van de woonboerderij blijft regulier bewoond door initiatiefnemer/aanvrager die ook een deel van de zorgtaken op zich neemt.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is op gebruikelijke wijze getoetst, waarbij er tot de conclusie is gekomen dat de vergunning verleend kon worden. Omdat het niet in eerste instantie duidelijk was of het initiatief onder één van de aangewezen categorieën voor het adviesrecht viel, is de omgevingsvergunning reeds verleend nadat abusievelijk is verzuimd toepassing te geven aan het adviesrecht op grond van artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet. Tegen het reeds genomen besluit zijn bezwaren ingediend, waarbij tevens een hoorzitting heeft plaatsgevonden. Door middel van de bezwaarprocedure is de mogelijkheid ontstaan om het verzuim te herstellen en het initiatief alsnog ter advisering aan de gemeenteraad voor te leggen. Naar aanleiding hiervan en het ontbreken van de toepassing van het adviesrecht, heeft de Commissie Rechtsbescherming besloten de bezwaren aan te houden totdat er advies door de gemeenteraad is uitgebracht.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van de realisatie van maximaal 8 onzelfstandige zorgwoningen met een gemeenschappelijke woonruimte en keuken (zorgfunctie met Wlz-indicatie) in het achterste deel van de woonboerderij, naast de reguliere woning in het voorste deel.

Argumenten

1. *De gemeenteraad heeft adviesrecht bij aanvragen voor een omgevingsvergunning met betrekking tot maatschappelijke functies*

Op 21 november 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Stadskanaal, gelet op artikel 16.15a, lid b onder 1 van de Omgevingswet, besloten een lijst vast te stellen van categorieën adviesrecht omgevingsvergunningen onder de Omgevingswet. De gemeenteraad is daarmee als adviseur aangewezen voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot “maatschappelijke functies” (onder 4) (zie bijlage 3). Het gaat dan om projecten voor het realiseren van bedrijfsmatige activiteiten in het landelijk gebied in de vorm van maatschappelijke functies voor zover het zorgboerderijen en combinaties van zorg en wonen betreft.

2. *Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en aanverwant advies is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Naar aanleiding van het principeverzoek hebben we aangegeven dat we willen meewerken aan de zorgwoningen binnen de bestaande bebouwing naast het wonen, mits het alle acht onzelfstandige zorgwoningen worden met een gemeenschappelijke woonruimte en keuken. Het betreft dus geen zelfstandige appartementen. Middels een onderbouwing en beoordeling hiervan door externe partijen aan hun beleid, zoals de provincie Groningen, is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de toevoeging van de functie “wonen en zorg” op het perceel Ter Maars 3 te Onstwedde. Om tot een goede ruimtelijke afweging te komen is er overleg gevoerd met diverse partijen. Er is overleg gevoerd met de provincie Groningen over de inpasbaarheid binnen het provinciale beleid. Tevens is overleg gevoerd met de afdeling Maatschappelijke Zaken met betrekking tot de wenselijkheid om de zorgfunctie aan dit perceel toe te voegen. Om vast te kunnen stellen dat er geen belemmeringen zijn op basis van Wegverkeerslawaaï met de toevoeging van wooneenheden op het perceel, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Middels een opgestelde ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in de bijlage van dit voorstel, is uiteengezet dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en locaties en dat er wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Initiatiefnemer

heeft aangegeven het voornemen te hebben besproken met de naastgelegen burens in het kader van participatie. Zij hebben positief gereageerd op de plannen.

3. Beoordeling van het initiatief

3.1 De woonverblijven zijn uitsluitend bedoeld voor personen met een Wlz-indicatie en vallen niet onder reguliere woningtoevoeging

De hoofdbestemming van het perceel blijft "Wonen". In het achterste deel van de woonboerderij worden maximaal acht onzelfstandige zorgverblijven gerealiseerd, voorzien van een gemeenschappelijke woonruimte en keuken. Deze verblijven zijn uitsluitend bedoeld voor personen met een Wlz-indicatie en vallen daarmee onder een zorgfunctie, niet onder reguliere woningtoevoeging.

3.2 Het plan is in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsverordening

Op grond van artikel 3.16 van de Omgevingsverordening provincie Groningen is het toegestaan om een instelling voor zorg te realiseren in een voormalig agrarisch gebouw, mits voldaan wordt aan de in dat artikel genoemde voorwaarden. Aangezien zorgwoningen meetellen als reguliere woningen, dient aanvullend op grond van artikel 3.30 te worden onderbouwd dat het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie. Deze onderbouwing is opgenomen bij de aanvraag. De provincie Groningen heeft in het vooroverleg ingestemd met het initiatief. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het plan in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

3.3 Het plan past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie

Volgens de gemeentelijke woonvisie past beschermd wonen niet binnen de reguliere woonbestemming, mede gebaseerd op het Bouwbesluit dat stelt dat drie of meer verhuurbare eenheden als niet-regulier wonen wordt beschouwd. Echter, de Omgevingswet biedt ruimte om hiervan af te wijken mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omdat het initiatief voorziet in maximaal acht onzelfstandige woonruimten met gedeelde voorzieningen die uitsluitend zijn bedoeld voor personen met een Wlz-indicatie, worden er geen zelfstandige woningen toegevoegd aan de woningmarkt. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

3.4 Het plan voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals voorgeschreven in de Omgevingswet. De ruimtelijke onderbouwing bevat een nadere motivering hiervan en is bijgevoegd als bijlage bij dit voorstel (bijlage 2).

3.5 De geluidsbelasting op gevels van woningen blijft onder de voorkeursgrenswaarde waarmee sprake is van een aanvaardbare situatie

In de ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet dat er kan worden afgeweken van de richtafstand van 30 meter. De ontwikkeling omtrent geluid is geschikt voor functiemening en tevens geschikt om zich te vestigen in een gebied waar ook wonen is toegestaan. Dit vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling. Om die reden kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen zal hebben. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de ontwikkeling past binnen de kaders voor milieubelastende activiteiten. Daarnaast heeft er akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er geen beperkingen nodig zijn omtrent wegverkeerslawaai. De standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB wordt niet overschreden. De geluidsbelasting op gevels van woningen blijft onder de voorkeursgrenswaarde waarmee sprake is van een aanvaardbare situatie. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing.

3.6 Het plan is afgestemd met de provincie, het waterschap, de veiligheidsregio, Gasunie en Tennet

Op grond van artikel 2.2 van de Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere (bestuurs)organen en stemt dit zo nodig af. Om die reden zijn de provincie Groningen, het waterschap, de Veiligheidsregio, Gasunie en Tennet om reacties gevraagd op de ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding van de reacties is duidelijker aangegeven dat het alleen om onzelfstandige woonruimtes gaat en worden de "planregels bluswater en bereikbaarheid" bij de omgevingsvergunning toegevoegd. De afstemmingsreacties zijn opgenomen in 'Bijlage 3: Advies (Onderwerp: Adviesrecht omgevingsvergunningen onder de Omgevingswet)'.

3.7 Er is nader onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie

Naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift is nader onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie rondom het perceel Ter Maars 3 te Onstwedde. Het hiervan opgemaakte rapport is als advies bijgevoegd, 'Bijlage 2: Verkeerssituatie (ter informatie)'.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Op basis van artikel 16.15a, lid b, onder 1 van de Omgevingswet is de gemeenteraad als adviseur aangewezen voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor in door de gemeenteraad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op basis van dit artikel heeft de gemeenteraad het adviesrecht voor de aangewezen "maatschappelijke functies". Het gaat daarbij om projecten voor het realiseren van bedrijfsmatige activiteiten in het landelijk gebied in de vorm van maatschappelijke functies, voor zover het zorgboerderijen en combinaties van zorg en wonen betreft. Aangezien dit het geval is, heeft de gemeenteraad adviesrecht en zal er advies worden gevraagd.

Participatie

Er is door de initiatiefnemers met de bewoners van een nabijgelegen perceel gesproken. De bewoners van enkele andere percelen zijn geïnformeerd door middel van een informerend briefje. Voor de volledige rapportage van het participatietraject wordt verwezen naar bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing.

Bezwaar

Er zijn bezwaren gemaakt tegen de reeds verleende omgevingsvergunning. Door middel van de aan het bezwaar gekoppelde hoorzitting van de Commissie Rechtsbescherming zijn de bezwaren gehoord. Naar aanleiding hiervan is nader onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie. Tevens zal de doelgroep voor de woonvorm concreter worden geformuleerd in de voorschriften van de omgevingsvergunning. Er wordt opgenomen dat de woonvorm alleen is toegestaan voor bewoners met een Wlz-indicatie, zoals de omgevingsvergunning ook is aangevraagd. Dwangverpleging is daarbij uitdrukkelijk niet toegestaan.

Communicatie

In het geval van positief advies zal het verlenen van de omgevingsvergunning worden gepubliceerd. Verder is er sprake van een openbare bezwaarschriftenprocedure, waar de details zoals tijd en plaats zijn worden gepubliceerd. Ten slotte is er de mogelijkheid tot inspreken tijdens de raadsvergadering met betrekking tot het agendapunt aangaande dit voorstel. De mogelijkheid daartoe wordt met de betrokkenen gecommuniceerd.

Juridische consequenties

Omdat er bezwaren zijn ingediend tegen het reeds genomen besluit zal de Commissie Rechtsbescherming hier advies op uitbrengen nadat de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan het adviesrecht. Tegen het besluit dat in bezwaar wordt genomen, kan nog beroep worden aangetekend. De bezwaren zijn echter meegenomen in hetgeen wat de gemeenteraad wordt voorgelegd middels dit voorstel.

In bezwaar is het echter ook mogelijk om een reeds genomen besluit te herzien. In het geval dat de gemeenteraad niet positief kan adviseren, zal dit betekenen dat het oorspronkelijke besluit moet worden herzien en mogelijk moet worden ingetrokken. Dit brengt zich het risico met zich mee dat wij aansprakelijk worden gesteld voor de gemaakte kosten.

Kosten, baten, dekking en subsidies

Nadeelcompensatie

Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het plan worden door de initiatiefnemer gedragen. De initiatiefnemer heeft een nadeelcompensatie-overeenkomst gesloten met de gemeente Stadskanaal. Daarin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie door planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen.

Leges

Er zullen legeskosten in rekening worden gebracht voor de omgevingsvergunning.

Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR

De commissie rechtsbescherming heeft aangegeven niet te adviseren in bezwaar totdat er toepassing is gegeven aan het adviesrecht van de gemeenteraad.

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing "Onderbouwing bij BOPA Onstwedde, Ter Maars 3, d.d. Maart 2025"

Bijlage 2: Verkeersituatie (ter informatie)

Bijlage 3: lijst van categorieën adviesrecht omgevingsvergunningen onder de Omgevingswet (ter informatie)

Bijlage 4: Advies (Onderwerp: Adviesrecht omgevingsvergunningen onder de Omgevingswet)

Burgemeester en wethouders

de heer G.J. van der Zanden
secretaris

de heer K. Sloots
burgemeester



De raad van de gemeente Stadskanaal;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2024, nr. Z-25-147783/D/25/370235;

Gelet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en gelet op de ruimtelijke onderbouwing;

b e s l u i t :

een positief advies te geven conform het bijgevoegde advies aan de raad (Onderwerp: Adviesrecht omgevingsvergunningen onder de Omgevingswet), op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit met kenmerk Z-25-147783 op het perceel Ter Maars 3 te Onstwedde, inzake het realiseren van 8 onzelfstandige zorgwoningen met een gemeenschappelijke woonruimte en keuken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2025.

De raad

mevrouw W.J. Onrust
raadsgriffier