



Raadsvergadering : 13 mei 2024

Voorstelnummer : Z-22-102124/D/24/321111

Onderwerp : **Bestemmingsplan Landelijk gebied, Kampweg 3 en 5**

Stadskanaal, 26 april 2024

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Kampweg 3 en 5' voor het wijzigen van het bouwvlak en het opnemen van een plattelandswoning, ten opzichte van het ontwerpplan ongewijzigd vast te stellen. Het plan is vervat in het GML-bestand met de IMRO-code NL.IMRO.0037.BP2208-vs01 en de bijbehorende bestanden met de ondergrond o_NL.IMRO.0037.BP2208-vs01.dgn ontleend aan de BGT en BRK d.d. 22 april 2022.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Aan de raad

Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van het agrarische bedrijf op het perceel Kampweg 3 te Onstwedde en de eigenaren van de voormalige tweede bedrijfswoning van dat bedrijf op het perceel Kampweg 5 te Onstwedde hebben een verzoek tot vaststelling van een bestemmingsplan ingediend. Dit om zo een wijziging van de ligging van het bouwvlak en het gebruik van de voormalige tweede bedrijfswoning voor een plattelandswoning mogelijk te maken.

Omschrijving project

In de huidige situatie is de locatie Kampweg 3 in gebruik voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (melkveehouderij). Aan de Kampweg 5 is een voormalige bedrijfswoning aanwezig, planologisch behorend bij het bedrijf van nummer 3 als zijnde tweede bedrijfswoning. De relatie met de bedrijfsmatige activiteiten is echter reeds beëindigd. Het voornemen is om de woning af te splitsen van het agrarisch bedrijf en te kunnen gebruiken als particuliere bewoning met kleinschalig bedrijf aan huis. Dit is echter niet mogelijk doordat de woning te dicht op het agrarische bedrijf gelegen is. Dit is op te lossen door deze woning aan te merken als plattelandswoning. Daarbij is de systematiek van een plattelandswoning zodanig dat het wel een agrarische bestemming behoudt samen met het bedrijf op nummer 3 en dat in de planregels is opgenomen dat het voor wonen gebruikt mag worden. Ook staan er aan de Kampweg 5 bijgebouwen buiten het bouwvlak gebouwd. Daarnaast wordt een deel van het huidige agrarische bouwvlak achter de woning nummer 5 niet meer gebruikt door het agrarische bedrijf en is de wens om dit te verplaatsen aansluitend aan het noordelijke deel van het bouwvlak om het vlak zo handiger te situeren. Het bouwvlak moet daartoe op een andere locatie worden gesitueerd waarbij de oppervlakte wel gelijk blijft.

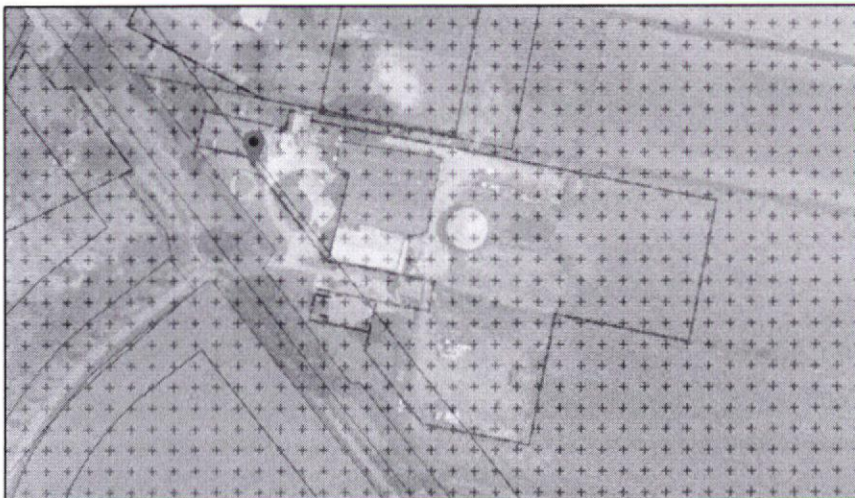
Toets aan geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied en heeft daar voor zowel nummer 3 als nummer 5 een agrarische bestemming. Nummer 5 heeft een aanduiding bedrijfswoning en koppeling met nummer 3 waardoor het hier gaat om een tweede bedrijfswoning. Het is niet toegestaan de woning te gebruiken door derden die geen binding met het agrarische bedrijf hebben. Ook zijn er gebouwen gebouwd buiten het bouwvlak en om dat te legaliseren dient het bouwvlak aangepast te worden. Daarom dient uw raad af te wegen of het wenselijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan te zien.



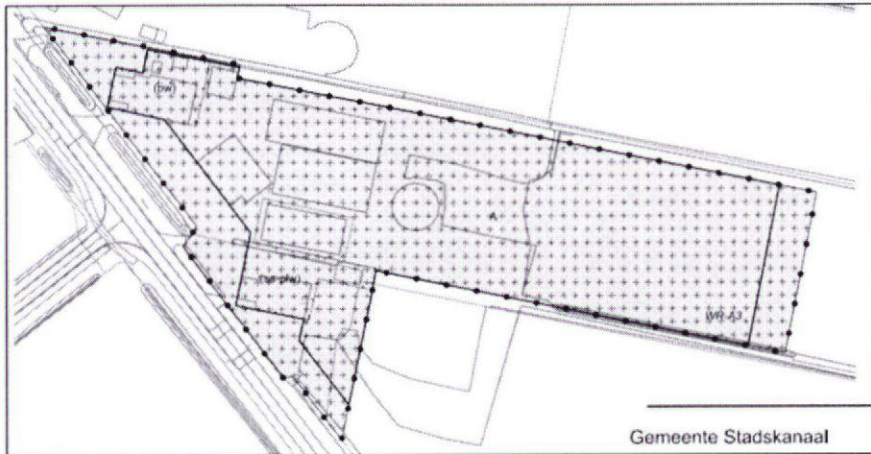
Toets aan ontwerp Chw-bestemmingsplan

Het plangebied is ook gelegen in het ontwerp Crisis- en herstelwet bestemmingsplan (Chw-bestemmingsplan). Hier heeft het ook een agrarische bestemming met een aanduiding tweede bedrijfswoning. Om dezelfde redenen als gelden bij het geldende bestemmingsplan past het verzoek ook niet binnen dit bestemmingsplan. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan te zien.



Nieuw bestemmingsplan nodig

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan nodig om het initiatief toe te staan. Aanvrager heeft hierom verzocht en 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. Een uitsnede van de nieuwe verbeelding is hieronder te zien.



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 zal in de volgende fase van dit bestemmingsplanproces, de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, voorgesteld worden aan de raad om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekening: niet legaliseren maakt handhaving nodig

Het verzoek gaat feitelijk om het legaliseren van bebouwing buiten het bouwvlak en van gebruik van de tweede bedrijfswoning door derden. Mocht uw raad niet besluiten hieraan mee te werken en het plan niet vast te stellen, dan zal het verzoek tot vaststellen van het bestemmingsplan afgewezen worden. Gevolg is dan dat er handhavend opgetreden moet worden tegen het illegale gebruik en de illegale bouwwerken.

Beoogd effect

Het agrarische bedrijf toekomstbestendiger te maken en mogelijk te maken dat de voormalige tweede bedrijfswoning gebruikt wordt als plattelandswoning.

Argumenten

1.1 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 vast te stellen bestemmingsplan (zie bijlage I. voor het bestemmingsplan).

1.2 Hergebruik van de voormalige tweede bedrijfswoning is hiermee mogelijk

Omdat de voormalige tweede bedrijfswoning erg dicht op het actieve agrarische bedrijf ligt, is het bestemmen en gebruiken voor burgerwoning niet mogelijk. Om verlies van het pand en daarmee onnodige kapitaalvernietiging te voorkomen is gezocht naar een oplossing. Deze is gevonden in de plattelandswoning zoals genoemd in artikel 1.1 van de (ten tijde van het starten van deze procedure geldende) Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo). Dit maakt dat de woning wel door een derde gebruikt mag worden, maar een agrarische titel houdt en minder beschermd hoeft te worden tegen invloeden van het agrarische bedrijf (zoals geur en geluid). Er is op enkele onderdelen wel toetsing aan een goed woon- en leefklimaat vereist, en hier wordt aan voldaan, zoals te lezen is in de toelichting bij het plan.

1.3 Geen zienswijzen ingediend

Er zijn geen zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

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 het omgevingsloket. De provincie Groningen en aanvrager informeren wij over het vastgestelde plan.

Juridische consequenties

Iedereen kan gebruik maken van het inspraakrecht 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 beroep 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.

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.

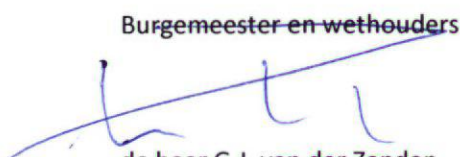
Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR


N.v.t.

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Kampweg 3 en 5'

Burgemeester en wethouders


de heer G.J. van der Zanden
secretaris


de heer K. Sloots
burgemeester