



Raadsvergadering : 17 juni 2024

Voorstelnummer : Z-22-096578/D/24/323722

Onderwerp : **Bestemmingsplan 'Stads kanaal Noord, Unikenkade 1 en 1A'**

Stads kanaal, 31 mei 2024

---

### Beslis punten

1. In te stemmen met de nota zienswijze 'Stads kanaal Noord, Unikenkade 1 en 1A';
2. Het bestemmingsplan 'Stads kanaal Noord, Unikenkade 1 en 1A', voor uitbreiding van het bestaande camperbedrijf met een tweede tak in de vorm van een paardenhouderij en een bedrijfswoning, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan is vervat in het GML-bestand en de bijbehorende bijlagen met de IMRO-code NL.IMRO.0037.BP2210-vs01 met de ondergrond o\_NL.IMRO.0037.BP2210-vs01.dxf ontleend aan de BGT en BRK d.d. 24 oktober 2022;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de raad

### Inleiding

#### *Aanleiding-omschrijving project*

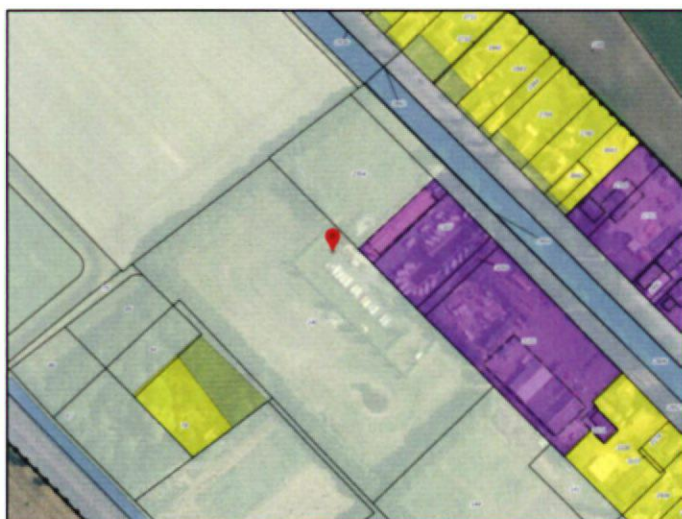
Aan de Unikenkade 1 te Stads kanaal bevindt zich op dit moment het bedrijf 'De Roo campers'. Het bedrijf bestaat uit een bedrijfsgebouw ten behoeve van onderhoud, stalling en verkoop van campers en een onbebouwd perceel waar campers worden gestald. De eigenaar van het perceel wil op het terrein naast en direct achter het camperbedrijf een tweede tak bij het camperbedrijf beginnen, bestaande uit een handelsstal voor paarden, het africhten en trainen van paarden en een pensionstal voor zo'n 10 paarden. Daarbij worden 3 paddocks, een stal voor 10 paarden, een binnenrijbak, een langeerbak en een buitenweide gerealiseerd. Het bestaande camperbedrijf wordt voortgezet. Ook wil men ten behoeve van de totale bedrijfsvoering één bedrijfswoning bouwen behorende bij beide bedrijfstakken mede om toezicht op het bedrijf te kunnen houden. Planologisch gezien maakt de paardenhouderij onderdeel uit van het camperbedrijf, het wordt één bedrijfsbestemming met twee onderdelen. Het plan is te zien als een goede kwalitatieve afronding van het bebouwingslint aan de Unikenkade in noordelijke richting en als entree naar Stads kanaal vanaf het noorden. In onderstaande afbeelding is een indruk van het initiatief te zien.



Afbeelding 1: impressie van het initiatief

*Toets aan geldende beheersverordening "Stadskanaal Noord en Musselkanaal"*

Het plangebied ligt in de beheersverordening 'Stadskanaal Noord en Musselkanaal' uit 2017 waar het bestaande gebruik en bebouwing is toegestaan, onder verwijzing naar het daarvoor geldende bestemmingsplan Stadskanaal Noord uit 2009. Hierbinnen hebben de gronden waar de tweede tak paardenhouderij en de bedrijfswoning gevraagd zijn een agrarische cultuurgrond bestemming. Hierbinnen is het niet toegestaan het gevraagd te realiseren nu dit niet voor agrarisch gebruik maar voor niet-agrarisch bedrijfsmatig gebruik is en er geen gebouwen mogelijk zijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan uit 2009 te zien.

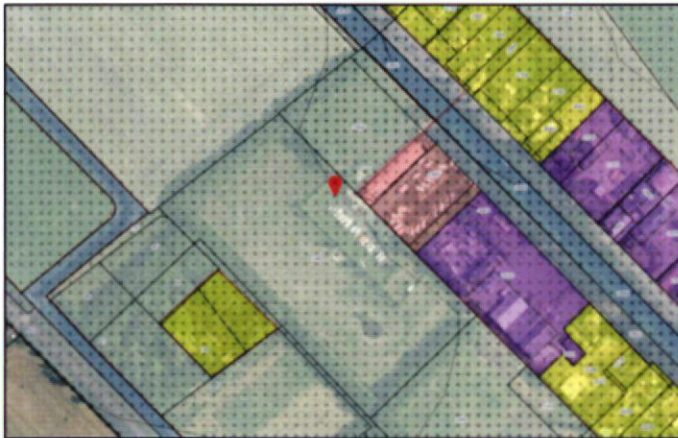


Afbeelding 2: uitsnede geldend bestemmingsplan



#### *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 hebben de gronden waar de uitbreiding plaatsvindt een agrarische bestemming. Een paardenhouderij met bedrijfswoning passen hier niet binnen om dezelfde redenen als bij het geldende plan. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het ontwerp Chw-bestemmingsplan te zien.



Afbeelding 3: uitsnede ontwerp Chw-bestemmingsplan

#### *Nieuw bestemmingsplan nodig*

Nu het verzoek niet past in het geldende bestemmingsplan en Cwh bestemmingsplan heeft aanvrager een ontwerp bestemmingsplan ingediend om het initiatief mogelijk te maken. Men heeft verzocht om dat nieuwe bestemmingsplan vast te stellen. Voor dit totale bedrijf zal een niet-agrarische bedrijfsbestemming met enkele maatwerkvoorschriften nodig zijn. Het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving, aan een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat van derden. Gebleken is dat aan deze toetsing voldaan is. Een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en ter inzage gelegd zodat een ieder hierover een zienswijze kon indienen.

#### *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 hierboven als verbeelding bij de omschrijving van het project opgenomen.

#### *Hogere waarde geluid nodig*

De realisatie van de bedrijfswoning vindt binnen korte afstand van de Unikenstraat en Unikenkade plaats. Onderzoek naar geluid vanwege het wegverkeer is uitgevoerd. Hieruit bleek dat de verwachte geluidsbelasting op de voorgevel van de woning hoger zal zijn dan de grenswaarde vanuit de Wet geluidhinder. Daarom is onderzocht of er maatregelen aan de bron of andere maatregelen kunnen worden genomen om de geluidsbelasting te verlagen tot de grenswaarde. Dat is niet het geval. De Wet geluidhinder kent de mogelijkheid om in dat geval binnen marges een hogere waarde van de geluidsbelasting toe te staan. De verwachte geluidsbelasting valt binnen deze marge. Het is na afweging van belangen wenselijk gebleken om deze hogere waarde te verlenen. Uw college heeft de bevoegdheid tot het nemen van het besluit gemandateerd. Het ontwerpbesluit is ter inzage gelegd zodat een ieder hierover een zienswijze kon indienen.

#### *Exploitatieplan*

Dit plan valt onder het overgangsrecht van de omgevingswet waardoor de Wro nog van toepassing is. 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.



#### Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen - 1 zienswijze ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon een zienswijze over het ontwerp indienen. Hiervan is gebruik gemaakt door de provincie Groningen. In de zienswijze is ingegaan op het landschap, met name de aanwezige dekzandrug op de plek waar de toekomstige bedrijfswoning gesitueerd is, en dat een afwijkingsmogelijkheid om ingrepen in het landschap te plegen niet past binnen de POV. Hierover is gesproken met de provincie en afgesproken is dat de bedrijfswoning zodanig gebouwd zal worden dat er geen nadelige effecten voor de dekzandrug zullen ontstaan en dat het artikel van de afwijking geschrapt zal worden. Met deze aanpassing van het plan is de provincie akkoord met het bestemmingsplan. Overigens hebben Tennet en VRG vanuit het vooroverleg aangegeven geen zienswijze in te dienen. Onder argumenten is een afweging van de zienswijzen besproken, maar conclusie is om het bestemmingsplan gewijzigd van te stellen. Het vast te stellen bestemmingsplan is in bijlage I. gevoegd. Een uitsnede van de nieuwe verbeelding is hieronder te zien.



Afbeelding 4: uitsnede nieuw bestemmingsplan

#### Ontwerpbesluit Hogere waarde geluid ter inzage gelegen

Het ontwerpbesluit Hogere waarde geluid heeft vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hierop is op 4 april 2024 ambtelijk het definitieve besluit Hogere waarde geluid genomen. Dit besluit is als bijlage II. bij dit voorstel gevoegd.

De volgende stap in de procedure is dat uw raad een besluit neemt over de afweging van de zienswijze en over het vaststellen van het bestemmingsplan.

#### Beoogd effect

Het realiseren van een tweede tak bij het camperbedrijf in de vorm van een paardenhouderij en een bedrijfswoning.



## **Argumenten**

### *1.1 De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan met een ondergeschikte wijziging vast te stellen*

De zienswijze van de provincie Groningen is besproken met aanvrager en de provincie. Conclusie van de afstemming is dat tegemoet gekomen wordt aan de zienswijze door bij de planvorming rekening te houden met de dekzandrug en door een artikellid te schrappen uit het bestemmingsplan. De provincie kan met deze aanpassing instemmen en is het eens met het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze, de afweging en de conclusies zijn verwoord in de nota zienswijzen welke is bijgevoegd in bijlage III.

### *2.1 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 bestemmingsplan (zie eerder genoemde bijlage I. voor het vast te stellen bestemmingsplan). Er is rekening gehouden met het landschap en het stedenbouwkundige beeld van de directe omgeving en er is een erfinrichtingsplan opgesteld. Bij de uitwerking van de bebouwing zal met welstand overlegd worden over de concrete uitvoering. Het plan is te zien als een goede kwalitatieve afronding van het bebouwingslint aan de Unikenkade in noordelijke richting en als entree naar Stadskanaal vanaf het noorden.

### *2.2 Het plan is een goede toevoeging voor het bedrijvenbestand in de gemeente*

Het initiatief voorziet in een goede toevoeging aan het bedrijvenbestand in de gemeente Stadskanaal.

### *2.3 Het plan past binnen de woonvisie*

Het mogelijk maken van een (eerste) bedrijfswoning bij onderhavig bedrijf past binnen de woonvisie.

### *2.4 Het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid*

Er is met de provincie overlegd over het project en na overleg over de in de zienswijze aangegeven belangen van landschap heeft ze aangegeven in te stemmen met het plan.

### *2.5 Er is gesproken met de grondeigenaren van naastgelegen percelen*

Aanvrager heeft de naastgelegen grondeigenaren geïnformeerd over zijn plannen. Zij hebben geen bezwaren tegen het verzoek hetgeen ook is gebleken uit het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend. Er is daarmee aandacht voor participatie geweest.

### *3.1 Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan*

Zoals bij de inleiding omschreven en gemotiveerd is geen exploitatieplan vereist.

## **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 een eventueel ingediend 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 ruimtelijkeplannen.nl. 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. 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. Er zijn geen kosten van toepassing.

**Standpunt Participatieraad, commissies en/of OR**

N.v.t.

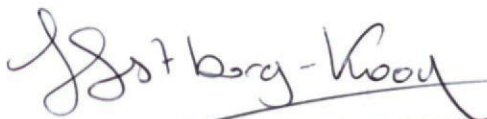
**Bijlagen**

- I. Vast te stellen bestemmingsplan 'Stadskanaal Noord, Unikenkade 1 en 1A'
- II. Besluit Hogere waarde geluid 'Stadskanaal Noord, Unikenkade 1 en 1A'
- III. Nota zienswijze bestemmingsplan 'Stadskanaal Noord, Unikenkade 1 en 1A'

Burgemeester en wethouders



de heer G.J. van der Zanden  
secretaris



de heer K. Sloots  
burgemeester