

Addendum bij raadsvoorstel Chw-bp vanwege raadscommissie 26-2-24 en overige aanvullende zaken

Versie 11-3-24

Inhoud

Correspondentie met de griffie	3
1. Vledderweg 23, Vledderveen	3
2. Steenhouwer 28, Stadskanaal	3
3. Beumeesweg 18 en 41, Alteveer	4
Inspreker bij raadscommissie 26 februari 2024	5
1. Verbindingsweg 23A, Musselkanaal	5
Raadscommissie 26 februari 2024	6
42 - Technicumstraat 1A, Musselkanaal	6
44 – Mussel A Kanaal OZ 14, Mussel	6
60 - Scheepswerfkade 49, Stadskanaal	7
64 - Steenhouwer 28, Stadskanaal	8
70 - Unikenstraat 95, Stadskanaal	8
74 – Vledderweg 23, Vledderveen	9
75 – Vledderweg 36, Vledderveen	9
Beleidsregels	11
Addendum ambtshalve wijzigingen	12
1. Alteveersterweg 29A, Alteveer	12
2. Beumeesweg 163A, Alteveer	12
3. Beumeesweg 173, Alteveer	12
4. Brugstraat 1E, Stadskanaal	12
5. Dorpsstraat 50, Onstwedde	12
6. Horsten 27, Musselkanaal	12
7. Hoveniersweg 5, Stadskanaal	12
8. Semsstraat 8, Stadskanaal	14
9. Steenhouwer 28, Stadskanaal	14
10. Wildeplaats 1, Stadskanaal	14

Correspondentie met de griffie

Na het versturen van de nota zienswijze en voor de behandeling in de raadscommissie zijn er nog enkele mails gestuurd aan de griffie. De mails en een reactie is hieronder opgenomen.

1. Vledderweg 23, Vledderveen
In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 74. op blz. 258 e.v. Reactie in mail: Ik heb de definitieve beantwoording van de gemeente op mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Stadskanaal' in goede orde ontvangen. Ik maak graag gebruik van de mogelijkheid om nog te reageren op de beantwoording van mijn zienswijze en daarmee het raadsvoorstel. 1. Transportbedrijf en bestemmingsvlak Ik vind het prettig om te lezen dat de gemeente het transportbedrijf aan zal duiden op mijn perceel en het bestemmingsvlak Bedrijf aanpast voor een efficiëntere indeling. Ik ga ervan uit dat het bouwvlak, de bestemming Bedrijf-Bouwen en de overige aanduiden evenredig mee schuiven met het bestemmingsvlak Bedrijf. Zodat ook deze weer even groot zijn als het bestemmingsvlak. 2. Realisatie wasplaats en loods De wens tot aanpassing van het bestemmingsvlak voor een efficiëntere indeling van het perceel hangt sterk samen met mijn wens tot het realiseren van een wasplaats en loods. Dit verzoek wordt spijtig genoeg niet gehonoreerd. De gemeente stelt dat dit niet past binnen het conserverende karakter van het Chw-bestemmingsplan. Hiervoor moet een aparte procedure worden doorlopen. Wel gaat de gemeente graag in gesprek om de mogelijkheden door te spreken. Graag zou ik in contact komen om deze mogelijkheden door te nemen om de wasplaats en loods te realiseren. Graag verken ik de mogelijkheden. Al in mijn zienswijze en tijdens de bespreking bij de hoorcommissie heb ik gemotiveerd waarom dit zou passen in beleid, in de omgeving en vergelijkbaar is met een soortgelijke vergunde zaak in de omgeving. 3. Aanduiding bedrijfswoning Wij begrijpen uit de toegestuurde stukken (waaraan een notitie over bedrijfswoningen is toegevoegd) dat volgens de nieuwe plansystematiek een aanduiding ' bedrijfswoning' op mijn perceel wordt gelegd. Dat is voor ons nieuwe informatie. Wij zouden het op prijs stellen dat wij op korte termijn zien op welke wijze deze aanduiding op het perceel wordt gelegd. Kan dit als aanvulling worden geregeld in het bestemmingsplan en raadsbesluit?
Reactie college: Ad 1). Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Ad 2). Er is contact met de klant opgenomen en er is een afspraak gemaakt om dit te bespreken. Ad 3). De aanduiding bedrijfswoning komt te liggen op het (enige) gebouw dat momenteel aanwezig is op het perceel omdat daar de bedrijfswoning in aanwezig is.
Conclusie: Het voorstel is dat er geen wijziging van het raadsvoorstel nodig is omdat er al aan de reactie is voldaan, en er komt een gesprek over de uitbreidingsruimte en de andere zaken zijn toegelicht aan aanvrager.
2. Steenhouwer 28, Stadskanaal
In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 64 op blz. 223 e.v. Reactie in mail: Voor onze reactie, namens en in opdracht van Boiten Techniek B.V. verwijs ik u naar de bijgevoegde brief. Toevoeging college: dit betreft het onderwerp externe veiligheid en detailhandel.
Reactie college: Verwezen wordt naar de reactie zoals opgenomen onder 'raadscommissie'.

Conclusie:

Het college stelt voor om aan de zienswijze tegemoet te komen zoals verwoord in de nota zienswijze en het addendum bij het raadsvoorstel.

3. Beumeesweg 18 en 41, Alteveer

In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 11 resp. nr. 13 op blz. 59 e.v. resp. blz. 66 e.v.

Reactie in mail:

Ik blijf bij mijn zienswijze en wil geen verkleining van mijn bouwblok. De aangegeven redenen van mij zelf kun je niet zomaar in de prullebak gooien. Ik wil extensiveren in de toekomst dus heb ik ruimte nodig. Dit past niet met verkleining van mijn bouwblok. Tevens wil ik melden dat door verkleining van mijn bouwkaavel mijn bedrijf veel minder waard wordt en dit kan niet de bedoeling zijn van de gemeente. Betaald de gemeente mijn waardeverlies ? Ik heb het laten schatten dit waardeverlies en deze loopt behoorlijk in de papieren.

Reactie college:

In de nota zienswijze is ingegaan op de zienswijze voor de percelen. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden in de mail aangedragen die een nieuwe afweging vragen, de bestaande beantwoording voorziet in een antwoord.

Conclusie:

Het voorstel is om de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de nota zienswijze in stand te houden.

Inspreker bij raadscommissie 26 februari 2024

Tijdens de raadscommissie is door één persoon gebruik gemaakt van het inspreekrecht.

1. Verbindingsweg 23A, Musselkanaal

Dit is opgenomen als ambtshalve wijziging bij het raadsvoorstel betreffende opnemen aanduiding bedrijfswoning.

Reactie inspreker:

Kort samengevat komt het inspreken er op neer dat het college gevraagd wordt om de bestemming Bedrijf met de aanduiding bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming. Dit omdat inspreker al 13 jaar eigenaar is van het perceel en daar de woning als burgerwoning gebruikt, niet als bedrijfswoning. De woning maakt geen deel uit van het bedrijf op het naastgelegen perceel met nummer 8677.

Reactie college:

Volgens het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied is hier sprake van één bedrijfsbestemming. De bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen horen planologisch bij elkaar. Dit is in het ontwerp Chw-bestemmingsplan ook als zodanig opgenomen en dus bestendigd. In de opzet van het ontwerpplan wordt middels een aanduiding 'bedrijfswoning' aangegeven dat een bedrijfswoning aanwezig is. Voor dit perceel was deze aanduiding nog niet opgenomen op de verbeelding. Daarom is een ambtshalve wijziging voorgesteld aan de raad om dit alsnog op te nemen. Van dit voornemen is inspreker per brief op de hoogte gesteld en dit gaf hem aanleiding in te spreken.

Als de bedrijfsbestemming omgezet moet worden naar een woonbestemming moet de niet-agrarische bedrijfsbestemming aangepast worden. Dit kan alleen na het maken van een afweging van alle betrokken belangen. Ook moeten we toetsten aan wet- en regelgeving en wegen we af of een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Deze afweging kan niet meer in deze procedure gemaakt worden, zowel qua inhoud als wat tijd betreft omdat het een actualiserend maar conserverend plan betreft. Daarom dient in een aparte procedure hiervoor een afweging gemaakt te worden.

Op voorhand is wel aan te geven dat de bedrijfswoning dicht op de bedrijfsfunctie van het naastgelegen perceel ligt. Het is dan ook niet direct aannemelijk dat het bedrijf geen beperking van de eventuele burgerwoning zal krijgen, en ook niet dat de woning zonder afbreuk te doen aan een goed woon- en leefklimaat gebruikt zal kunnen worden voor een derde die geen binding met het bedrijf heeft.

Conclusie:

Het voorstel is om met het genoemde voorbehoud in gesprek te gaan met indiener over een afweging in een separate procedure om te kijken naar de mogelijkheden voor het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning.

Raadscommissie 26 februari 2024

Vanuit de behandeling van het raadsvoorstel door de raadscommissie op 26-2-24 zijn de volgende punten naar voren gekomen:

42 - Technicumstraat 1A, Musselkanaal

In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 42. Op blz. 151 e.v.

Reactie commissie:

Er is gesproken over het toestaan van een splitsing van de woning op dit perceel en over beleid voor het splitsen van woningen in het algemeen.

Reactie college:

Splitsen niet passend in beleid

Zoals gesteld in de nota zienswijze is het niet passend in het woonbeleid om de woning te splitsen in twee wooneenheden. In de woonvisie is het splitsen niet als gewenst uitgangspunt genoemd. De woonvisie is van 2020 (geschreven 2019) en voorziet nog in lichte krimp. Er wordt juist geschreven over deprogrammeren en wegbestemmen van gesloopte woningen. Later is in praktische zin teruggekomen op de krimppoging maar dit is nooit in beleid gevat en hoeft ook niet per se te leiden tot het splitsen van woningen. Alleen voor het buitengebied wordt in de woonvisie gezegd dat het mogelijk is om mits goed onderbouwd en aan enkele voorwaarden voldaan is een grote voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde schuur te splitsen in twee woningen voor het behoud van een karakteristieke en monumentale pand. In de kernen geldt dit niet, daar is het beleid juist gericht op andere vormen van het voorzien in nieuwe woningen door bijvoorbeeld inbreiding en herstructurering dan wel uitbreiding binnen de grenzen van de kernen.

Niet passend in kernwinkelbeleid

Het past ook niet in het beleid om een winkelfunctie buiten het kernwinkelgebied om te zetten naar een extra woning omdat het niet gaat om een winkelfunctie maar om een dienstverleningsfunctie. Dit kantoor-aan-huis kan bovendien prima omgezet worden naar een woonfunctie behorende bij de oorspronkelijke woning. Het betreft een courante woning die niet snel in verval zal raken als de kantoorfunctie onbenut is en bij de woning betrokken wordt. In de straat staan meerdere vrijstaande woningen waar het gebruik van dit pand voor één woning dan ook goed bij past.

Precedentwerking

Als nu, vooruitlopend op het op te stellen beleid, aan dit verzoek meegewerkt wordt is te verwachten dat er voordat er beleid is meerdere verzoeken komen en daar ook aan meegewerkt moet worden en er precedentwerking ontstaat. Dit komt de zorgvuldige afweging van belangen niet ten goede. Ook levert het nu nog bij de vaststelling van het bestemmingsplan meenemen van het verzoek een procedurefout op en kan aan derden geen ruimte worden geboden voor inspraak of zienswijzen.

Eerst beleid ontwikkelen voor het splitsen van woningen

Het college stelt voor om eerst beleid voor het splitsen van woningen op te stellen en niet vooruitlopend hierop medewerking aan de splitsing aan de Technicumstraat 1A te verlenen. Zo kan onderzocht worden in welke gevallen er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er eventueel aan de vraag naar woningsplitsing tegemoet kan worden komen.

Conclusie

Het college stelt voor om geen medewerking te verlenen aan het omzetten naar wonen, een en ander zoals verwoord in de nota zienswijze en zoals hierboven is aangegeven en om beleid voor splitsing van woningen niet in dit Chw-bestemmingsplan op te nemen.

44 – Mussel A Kanaal OZ 14, Mussel

In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 44. Op blz. 152 e.v.

Reactie commissie:

Er is gesproken over het toestaan van een functie opslag in de vrijstaande schuur.

Reactie college:**Extra aanduiding nodig bij afgesplitst gebruik**

Het gaat hier om een vrijstaande schuur die planologisch hoort bij de woning nr. 14. Een nadere aanduiding is nodig om de opslag planologisch vorm te geven. Dit zal dan bijvoorbeeld in de vorm van een bestemming wonen met de aanduiding opslag zijn.

Mogelijke nadelige gevolgen woning nr. 14

Het toestaan van opslag betekent dat er opslagactiviteiten toegelaten worden die mogelijk nadelige gevolgen voor de woning op nr. 14 kunnen veroorzaken. We dienen rekening te houden met het woongenot van de woning nr. 14. Gelet op het feit dat de schuur al jaren gebruikt wordt voor de opslag van schuur en er enige afstand zit tussen de schuur en de woning nr. 14 zal de direct naastgelegen woning hier naar onze verwachting geen onevenredig onaanvaardbare hinder van ondervinden. Wel mag er bij deze schuur geen zelfstandig hoofdgebouw komen nu dit bijbehorende hoofdgebouw de bestaande woning nr. 14 is. Om te voorkomen dat eventuele planschadekosten voor rekening van de gemeente komen, is het nodig dat er een planschadeovereenkomst met de eigenaar van de schuur gesloten wordt.

Conclusie:

Het college stelt voor om alsnog medewerking te verlenen aan het positief bestemmen van een separaat gebruik van de schuur voor opslagdoeleinden, mits de eigenaar een planschadeovereenkomst hierover tekent. Dit door voor de schuur op te nemen een aanduiding 'opslag' en in de regels een regeling op te nemen waarin staat dat alleen opslag van voertuigen mogelijk is.

60 - Scheepswerfkade 49, Stadskanaal

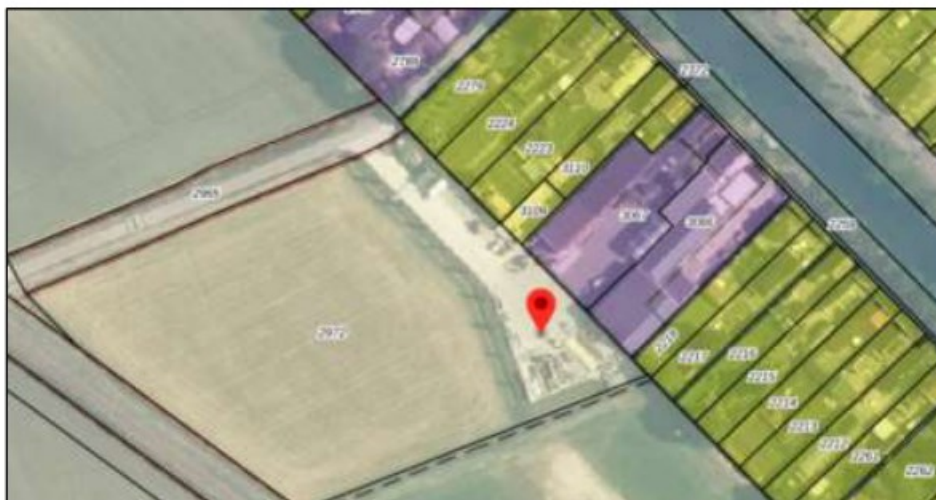
In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 60. op blz. 196 e.v.

Reactie commissie:

Er is aangegeven of het mogelijk is een terugkoppeling te krijgen van een te houden gesprek over de vraag van indieners van de zienswijze.

Reactie college:

Hier is sprake van een situatie van gebruik ten behoeve van een bedrijf dat zonder vergunning is gerealiseerd. Dit bedrijf ligt in het lint langs het Stadskanaal. Legalisering van de aanwezige uitbreiding is door indiener van de zienswijze gevraagd en wel aan de achterzijde van het perceel en de belendende percelen. Het bedrijfsmatige gebruik komt hierdoor verder naar achteren te liggen dan de bestaande rooilijn van de percelen/tuinen. Het gebruik van het niet-agrarische bedrijf komt daarmee in het landelijk gebied en niet meer in het bestaand stedelijk gebied te liggen en achter de percelen van de burens. In onderstaande afbeelding is dit te zien.



Dit is stedenbouwkundig en landschappelijk niet gewenst. Het gemeentelijk beleid geeft aan dat deze bedrijven verplaatst moeten worden naar een bedrijventerrein. Er is in de zienswijze en ook niet tijdens het horen aangetoond dat op bestaande bedrijventerreinen geen vestiging mogelijk is en het noodzakelijk is dat hier uitgebreid wordt, dan wel dat uitbreiding op deze plek kan voldoen aan de wettelijke eisen. Een nader gesprek is mogelijk, maar op voorhand ziet het college geen aanleiding de bestemming agrarisch om te zetten naar bedrijf temeer omdat dit ook gevolgen kan hebben voor de belangen van de nabijgelegen woningen.

Conclusie:

Het college stelt voor om geen medewerking aan de zienswijze te verlenen een en ander zoals verwoord in de nota zienswijze. Een gesprek met indiener is mogelijk, maar wel met bovengenoemd voorbehoud.

64 - Steenhouwer 28, Stadskanaal

In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 64. Op blz. 223 e.v.

Reactie commissie:

Verwezen wordt ook naar bovenstaande inbreng via de mail. Er is aangegeven of het mogelijk is een terugkoppeling te krijgen van een te houden gesprek over de vraag van indieners van de zienswijze.

Reactie college:

Hier is sprake van een zienswijze waar reeds overeenstemming over bereikt is. Er zijn de laatste weken gesprekken met indiener en zijn adviseur gevoerd en dit heeft geleid tot overeenstemming over het doorvoeren van een aanvulling op de nota zienswijzen middels een addendum bij het raadsvoorstel. In het addendum bij het raadsvoorstel is dit benoemd.

Conclusie:

Het college stelt voor om aan de zienswijze tegemoet te komen zoals verwoord in de nota zienswijze en het addendum bij het raadsvoorstel.

70 - Unikenstraat 95, Stadskanaal

In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 70 op blz. 239 e.v.

Reactie commissie:

Er is aangegeven of het mogelijk is een terugkoppeling te krijgen van een te houden gesprek over de vraag van indieners van de zienswijze.

Reactie college:

Het betreft hier een situatie waarbij er in het oude bestemmingsplan uit 1992 een bepaald gebruik mogelijk was. Dit gebruik voor een bedrijfsmatige nevenactiviteit bij een woning in de vorm van een kantoor en detailhandel tot maximaal 200 m² was destijds toegestaan. De indieners van de zienswijzen hebben het pand in 2006 gekocht en wilden het gebruiken voor beperkte garagebedrijfsactiviteiten en verkoopactiviteiten. In het bestemmingsplan dat in 2009 is vastgesteld, en dat in jaren tussen 2007 en 2009 is voorbereid, is dit nevengebruik niet meer als zodanig opgenomen en dus wegbestemd. Wel was overgangsrecht van toepassing, waardoor de 200 m² mogelijk was. In het nieuwe Chw-bestemmingsplan is het niet positief bestemd, en valt het ook niet onder het overgangsrecht waardoor het niet meer mogelijk is. In zoverre is er geen noodzaak om de reactie op de zienswijzer te wijzigen.

Wat het college wel kan doen is in overleg gaan met de eigenaar in hoeverre een nevenactiviteit mogelijk is voor kantoor en handel tot 200 m² oppervlakte, omdat dit ook mogelijk was ten tijde van de koop van de woning, dus in 2006. Ook dat gebruik zal echter wel getoetst moeten worden aan geldende wet- en regelgeving en inpasbaarheid in de omgeving. Meer oppervlakte is niet bespreekbaar, dit zal op een bedrijventerrein moeten plaatsvinden gelet op de direct aangrenzende woonbestemmingen.

Conclusie:

Het voorstel is om in gesprek te gaan met indiener over een afweging voor het mogelijk maken van beperkte mogelijkheid tot het houden van bedrijf-aan-huis om in een separate procedure en de raad over de uitkomst te informeren.

74 – Vledderweg 23, Vledderveen

In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 74. op blz. 258 e.v.

Reactie commissie:

De fracties worden graag geïnformeerd over het resultaat van het gesprek met de indiener van de zienswijze over een separate procedure om het bebouwingspercentage voor dit perceel te vergroten

Reactie college:

Het college is in gesprek met de indiener van de zienswijze om in een aparte procedure te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor uitbreiding van het bedrijf op dit perceel. Het college zal de raad informeren over de voortgang in deze separate procedure.

Conclusie:

Het voorstel is om in gesprek te gaan met indiener over een afweging in een separate procedure voor het mogelijk maken van meer uitbreidingsruimte voor het bedrijf en de raad over de uitkomst te informeren.

75 – Vledderweg 36, Vledderveen

In de nota zienswijzen is dit opgenomen als nr. 75. op blz. 264 e.v.

Reactie commissie:

Er is gesproken over de juiste bestemming van het perceel en de bebouwing.

Reactie college:

Zoals te lezen is in de nota zienswijze is hier volgens het college sprake van een beëindigd agrarisch bedrijf. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is dan ook op zijn plaats, het alsnog opnemen van een agrarische bestemming niet. Dat er geen volwaardig agrarisch bedrijf meer actief is, heeft indiener destijds ook zelf aangegeven. Dit blijkt uit de controle die op 12 oktober 2021 is uitgevoerd en waarbij gesproken is met de eigenaar, de indiener van de zienswijze.

Daarbij is het volgende geconstateerd:

Tijdens het bezoek is geconstateerd dat de milieurelevante activiteiten zeer gering geworden zijn, waardoor er geen sprake meer is van een inrichting op grond van de Wet milieubeheer.

In het constateringsrapport van dat bezoek is het volgende opgemaakt (geanonimiseerd verslag):

Op de locatie gesproken met ██████ X. ██████ X geeft aan dat er op deze locatie geen akkerbouwactiviteiten meer plaatsvinden, alle activiteiten zijn verplaatst naar de Vosseberg 17 in Onstwedde. ██████ X woont aan de Vledderweg 36. De locatie bestaat uit een woning en een daaraan grenzende schuur en een losstaand schuur. Beide schuren worden gebruikt als opslagruimte voor privé zaken / inboedel dat daarmee ook vol stond. Gewassen worden op deze locatie niet meer opgeslagen, soms nog wat lege aardappelkisten. Het komt zo af en toe een keer voor dat er nog een trekker of landbouwwerktuig wordt gestald omdat de landerijen gelegen tussen de Vosseberg 17 en Vledderweg 36 alle toebehoren aan het bedrijf X. Alle tractoren en landbouwmaterieel staan aan de Vosseberg 17 omdat er daarvoor in de aan de woning grenzende schuur aan de Vledderweg 36 nauwelijks ruimte is voor stalling. In deze schuur bevinden zich nog 2 paardenboxen welke niet meer in gebruik zijn. De paarden zijn 5 jaar geleden weggegaan. Verder privé gebruik woning en bestaande schuur. Reparaties worden hier niet uitgevoerd aan landbouwvoer- en werktuigen omdat nagenoeg alles is uitbesteed. De tank zoals vermeld op de tekening voor de opslag van tractorpetroleum was niet meer aanwezig, deze is 20 jaar geleden al verwijderd geeft ██████ X aan. Het andere bijgebouw dat op de tekening staat vermeld wordt ook gebruikt voor de opslag van privé zaken en wordt niet bedrijfsmatig gebruikt. Milieubelastende activiteiten vinden op deze locatie niet meer plaats. Vanaf 31-01-2020 ingeschreven in Handelsregister bij de Kamer van Koophandel als financiële holdings beheermaatschappij op deze locatie.

Hieruit blijkt duidelijk dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf en een woonbestemming de juiste is. Dat daarbij tijdelijke opslag van agrarische producten plaatsvindt kan binnen de bestemming wonen.

Wijzigen bouwvlak wonen

Tijdens de hoorzitting is gesproken over de ligging van het bouwperceel aan de Vosseberg 17. Daar is vervolgens aan tegemoetgekomen, door het bouwvlak anders te situeren, een en ander zoals in de nota zienswijze is opgenomen. Dat gesproken is over het bouwvlak voor Vledderweg 36 is niet uit het verslag van de hoorcommissie te herleiden. Dit bestemmingsvlak kan dan ook zo blijven. Ter toelichting nog de situatie voor Vledderweg 36.

In het geldende bestemmingsplan is een agrarische bestemming met bouwvlak opgenomen.



Het voorstel in de nota zienswijze is om deze te wijzigen in een woonbestemming. Het bestemmingsvlak wonen wordt daarbij als volgt. Hierbij is zoveel mogelijk het bestaande woonerf en de kadastrale grens van het betreffende perceel gevolgd.



Dit is ook te zien op de bijgevoegde luchtfoto.



Er is geen aanleiding dit anders vorm te geven. Ook is er geen verband met een bestemmingsvlak van 1 ha, dit geldt alleen bij agrarische bedrijven, waar hier op nr. 36 echter geen sprake meer van is.

Conclusie:

Het college stelt voor om geen medewerking aan het verzoek tot opnemen van een agrarische bestemming te verlenen en de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de nota zienswijzen in stand te houden.

Beleidsregels

Reactie commissie:

Er is samengevat aangegeven dat er meer behoefte is aan beleidsregels over wonen, tiny houses en mogelijkheden voor herbestemmen van vrijkomende agrarische bebouwing. Door beleid op te stellen kan sneller aan verzoeken om woningbouw en hergebruik van agrarische bebouwing worden meegewerkt.

Reactie college:

Nieuwe woningen

In het ontwerp Chw-bestemmingsplan is al een flexibiliteitsregeling opgenomen voor het realiseren van nieuwe woningen. Deze regeling is straks een omgevingsplanactiviteit en valt derhalve binnen de reguliere vergunningprocedure. Dit maakt dat als aan de voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid is voldaan, en er sprake is van een volledige aanvraag, er binnen acht weken een omgevingsvergunning verleend worden voor het realiseren van nieuwe woningen.

Tiny Houses

In eerdere sessies met de gemeenteraad is besproken dit onderwerp als beleidsonderdeel op te nemen in de Omgevingsvisie, niet in het Chw-bestemmingsplan. Het beleid voor Tiny Houses kan daarnaast niet meegenomen worden bij het vaststellen van dit Chw-bestemmingsplan omdat dit nieuw beleid is. Het karakter van het bestemmingsplan is actualiserend en conserverend. Tevens kan middels een beleidsafweging in de omgevingsvisie en/of actualisering van de woonvisie ook een zorgvuldigere belangenafweging worden gemaakt en wordt de rechtszekerheid van derden beter gediend. Ook is participatie over het beleid aan de voorkant mogelijk. Tenslotte levert het nu zonder nadere motivering opnemen van het beleid in het Chw-bestemmingsplan geen goede ruimtelijke ordening op.

VAB

Het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is verwoord in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied 2009 door wijzigingsbevoegdheden hiervoor op te nemen. Daarmee is er al beleid, waarbij dit in principe altijd herzien of geactualiseerd kan worden. Ook dit kan gelet op de hierboven bij Tiny Houses genoemde argumenten het beste onderdeel zijn van de Omgevingsvisie die dit jaar wordt opgesteld.

Conclusie:

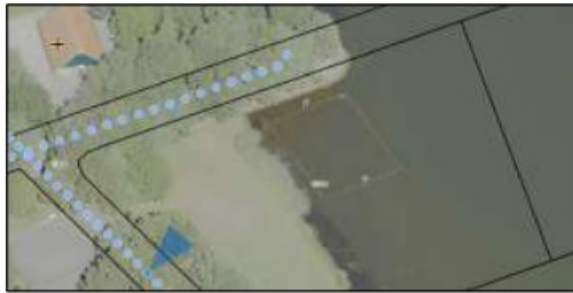
Het voorstel is om dit bestemmingsplan niet aan te vullen vanwege het punt van beleidsregels, omdat hier enerzijds deels al in is voorzien en anderzijds omdat beter en juist bij de procedure van de Omgevingsvisie betrokken kan worden.

Addendum ambtshalve wijzigingen

Er zijn aanvullende ambtshalve wijzigingen op het ontwerp Chw-bestemmingsplan ontstaan. Deze zijn hieronder opgenomen.

nr	adres	betreft	voorstel
1	1. Alteveersterweg 29A, Alteveer	Het voorstel aan de raad was om een aanduiding bedrijfswoning op te nemen. Uit een gesprek met de adviseur van de eigenaar blijkt dat er ook een tweede bedrijfswoning op het perceel aanwezig is.	Het voorstel is om de aanduiding tweede bedrijfswoning op te nemen.
2	2. Beumeesweg 163A, Alteveer	Het voorstel aan de raad was om een aanduiding bedrijfswoning op te nemen voor Beumeesweg 163A. Het huisnummer 163A blijkt niet juist te zijn want hier is geen bedrijfsbestemming aanwezig, dit moet 162A zijn.	Het voorstel is om de aanduiding bedrijfswoning op het juiste perceel te leggen (162A).
3	3. Beumeesweg 173, Alteveer	Het voorstel aan de raad was om een aanduiding bedrijfswoning op te nemen. Uit een gesprek met de eigenaar blijkt dat het perceel op nummer 173 geen bedrijfswoning heeft. Het voorstel om hier een aanduiding bedrijfswoning op te nemen is niet juist en kan vervallen.	Het voorstel is om de aanduiding bedrijfswoning niet op te nemen.
4	4. Brugstraat 1E, Stadskanaal	Het voorstel aan de raad was om een aanduiding autohandel op te nemen. Uit een gesprek met de eigenaar blijkt dat huisnummer 1E de bedrijfswoning is van het bedrijf op nr. 2 waar het garagebedrijf met autohandel is gevestigd. Het opnemen van een aanduiding bedrijfswoning is op zijn plaats.	Het voorstel is om ook de aanduiding bedrijfswoning op te nemen.
5	5. Dorpsstraat 50, Onstwedde	Het voorstel aan de raad was om een aanduiding autohandel op te nemen. Uit een gesprek met de eigenaar blijkt dat hier een bedrijfswoning aanwezig is. Het opnemen van een aanduiding bedrijfswoning is op zijn plaats.	Het voorstel is om ook de aanduiding bedrijfswoning op te nemen.
6	6. Horsten 27, Musselkanaal	Het voorstel aan de raad in de nota zienswijzen was om de voorgenomen bestemming Bedrijf met aanduiding agrarische nevenactiviteit om te zetten naar Wonen met aanduiding agrarische nevenactiviteit. Ambtshalve is gebleken dat dit niet helemaal goed aansluit bij de destijds verleende omgevingsvergunning die alleen agrarische loonbedrijf-nevenactiviteiten mogelijk maakte. We voorkomen hiermee dat we een te ruime planologische nevenactiviteit mogelijk maken.	Het voorstel is om de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' te wijzigen naar 'agrarisch loonbedrijf'.
7	7. Hoveniersweg 5, Stadskanaal	In het voorstel aan de raad is in de nota zienswijze (nummer 32. blz. 122) de zienswijze van de waterpoloclub besproken. Aangegeven is dat binnen de bestemming Water is opgenomen als toegestaan gebruik onder 35.1 sub b: scheepvaart en recreatievaart. Hierbinnen valt ook het gebruik voor dagrecreatie in de vorm van ongemotoriseerde watersport, zoals kanopolo en dat een wijziging van het ontwerpplan niet nodig	Het voorstel is om op de verbeelding alsnog een aanduiding 'sport' op te nemen en in de regels te bepalen dat ongemotoriseerde watersportactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn toegestaan.

is. Het gaat om de volgende locatie op onderstaande luchtfoto:



Dit blijkt bij nader inzien een te ruime uitleg van de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Water'. Het gebruik voor 'gewoon' varen met bijvoorbeeld een kano valt hier wel binnen, maar gebruik van een kano voor recreatie-/sportfunctie past niet binnen recreatievaart. Omdat het gebruik door de aanwezige sportclub hier bestendig moet worden, is het voorstel om het antwoord op de zienswijze te wijzigen en de volgende tekst op te nemen:

Hierbinnen is opgenomen als toegestaan gebruik onder 35.1 sub b: scheepvaart en recreatievaart. Hierbinnen valt niet het gebruik voor dagrecreatie in de vorm van ongemotoriseerde watersport, zoals kanopolo. Om het gebruik ter plaatse van het water nabij Hoveniersweg 5 te bestendigen wordt voorgesteld in artikel 35.1 sub k als toegestaan gebruik op te nemen: ongemotoriseerde watersportactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'sport'. Hiertoe wordt op de verbeelding een aanduiding 'sport' opgenomen.



8	8. Semsstraat 8, Stadskanaal	Het voorstel aan de raad was om de aanduiding garagebedrijf met autohandel op te nemen en zo het bestaande garagebedrijf cat. 3.2 juist te bestemmen. Uit een gesprek met de eigenaar is gebleken dat dit akkoord is maar dat het wenselijk is om in de regels meer duidelijkheid over de toegestane bedrijfscategorie voor dit perceel te geven. Ter verduidelijking kan hiertoe de tekst van de regels onder artikel 7.1 sub o gewijzigd worden. De tekst wordt dan als volgt (met in vet de toevoeging): een garagebedrijf genoemd in bijlage 1 onder ten hoogste categorie 3.2 met autohandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf met autohandel'.	Het voorstel is om in te voegen in artikel 7.1 sub o 'genoemd in bijlage 1 onder ten hoogste categorie 3.2'.
9	9. Steenhouwer 28, Stadskanaal	Het voorstel aan de raad was om een aparte aanduiding voor dit bedrijf op te nemen om de groothandel ter plaatse toe te staan. Uit een gesprek met de adviseur van de eigenaar is gebleken dat dit akkoord is maar dat er ook detailhandel plaatsvindt wat nu niet benoemd is. Het voorstel is om de tekst in artikel 7.1 sub k aan te vullen zodat duidelijk is dat voor dit perceel ook detailhandel is toegestaan. De tekst wordt dan als volgt met in vet de toevoeging: 'groothandel en detailhandel in onder meer vloeibare en gasvormige stoffen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in vloeibare en gasvormige stoffen'.	Het voorstel is om in te voegen in artikel 13.1 sub k 'en detailhandel'.
10	10. Wildeplaats 1, Stadskanaal	Geconstateerd is dat het op 19-12-2022 vastgestelde bestemmingsplan voor een transformatorstation met geluidszone nog niet verwerkt is in het Chw-bp.	Het voorstel is om dit bestemmingsplan alsnog te verwerken in het Chw-bp.