



Zaaknummer: /DV.22-379

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 25 oktober 2022

Datum raadsvergadering: 14 december 2022

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm-Jan Kuper

Volgnummer : 17

Korte inhoud

Er is een verzoek ingediend om een bedrijfswoning bij het perceel Zandberg 41-42 in ter Apelkanaal te gebruiken als kantoor van het bedrijf. Hiervoor moet het daar geldende bestemmingsplan 'De Linten' worden gewijzigd. De raad wordt voorgesteld deze wijziging vast te stellen.

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan 'De Linten, Zandberg 41-42'.

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. de in de bij het raadsbesluit behorende bijlage 'Nota van beantwoording zienswijze' vermelde zienswijze ontvankelijk te verklaren en die overeenkomstig de daarbij aangegeven reactie ongegrond te verklaren;
2. twee ambtelijke wijzigingen door te voeren;
3. het bestemmingsplan 'De Linten, Zandberg 41-42' (planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2101-on01) met verwerking van hiervoor bedoelde wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Linten, Zandberg 41-42' heeft gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan worden de gemaakte afspraken op basis van de 'Regeling specifieke regeling aankoop woningen onder een hoogspanningsmast' (verder: de Regeling) juridisch-planologisch vastgelegd. De toegestane bedrijfswoning wordt planologisch wegbestemd en mag gebruikt worden als kantoor bij het ter plekke toegestane bedrijf. Er is één zienswijze ingediend. Er moet nu een volgende stap in de procedure worden gezet.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

De vaststelling van het bestemmingsplan 'De Linten, Zandberg 41-42' waarmee de gemaakte afspraken op basis van de Regeling juridisch-planologisch worden vastgelegd.

Argumenten

Nota van beantwoording zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend, namelijk door de eigenaar van het perceel. Met de huidige eigenaar is in 2018 een koopovereenkomst gesloten (zie bijlage 2). Om gebruik te kunnen maken van de Regeling heeft de gemeente het perceel moet kopen. Vervolgens is het perceel doorverkocht aan de huidige eigenaar. In de koopovereenkomst is duidelijk aangegeven dat het perceel gebruikt gaat worden voor het hoveniersbedrijf en dat de bedrijfswoning niet langer voor woondoeleinden mag worden gebruikt, maar wel als kantoorruimte dienstbaar aan het hoveniersbedrijf.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is een nota opgesteld. In deze nota is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Aan uw raad wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren en geen medewerking te verlenen aan de door de indiener gevraagde wijziging.

Zienswijze

De eigenaar mist de mogelijkheid om in de voormalige woning een cafetaria te beginnen. Dit zou zijn toegezegd door betrokken medewerkers. De betrokken medewerkers geven aan dat dit niet het geval is geweest. Een cafetaria in combinatie met een hoveniersbedrijf vinden wij niet passen in de ruimtelijke-functionele structuur van het gebied. Zoals ook in de toelichting bij het bestemmingsplan De Linten is vermeld, voert de gemeente in beginsel een stabiliserend horecabeleid en wordt geen nieuwvestiging binnen het plangebied mogelijk gemaakt. In principe horen horecabedrijven in de centra van de dorpen thuis. In de Nota van beantwoording zienswijze kunt u de exacte reactie en voorgestelde beantwoording lezen.

Ambtelijke wijzigingen

Wel wordt voorgesteld twee ambtelijke wijzigingen door te voeren. Het bedrijf heeft een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m². Dat betekent dat het hoveniersbedrijf volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uit 2009 behoort tot milieucategorie 3. Dat wordt aangepast door een nieuw artikel 3.1.c. op te nemen, luidend als volgt: hoveniersbedrijven - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf". Ten aanzien van het kantoor merken wij nog het volgende op. In het ontwerpbestemmingsplan is een functieaanduiding 'kantoor' opgenomen. Er is geen ruimtelijke noodzaak om deze aanduiding als zodanig te handhaven. De aanduiding en de daarmee samenhangende regeling artikel 3.1.c. komt daarom te vervallen. Onder 3.1. d. worden kantoren ten dienste van de onder sub a tot en met sub c genoemde bedrijven mogelijk gemaakt.

Hoorcommissie

De indiener van de zienswijze is in de gelegenheid gesteld te worden gehoord door de Hoorcommissie bestemmingsplannen Westerwolde. Hiervan is gebruik gemaakt. De hoorzitting heeft op 6 oktober 2022 plaatsgevonden en van de zitting is een verslag gemaakt en dit is bijgevoegd. Door de indiener is aangegeven dat hij formulieren heeft ingevuld en bij de gemeente heeft aangeleverd, om de cafetaria vergund te krijgen. Indiener heeft nadien kopieën ingeleverd van deze formulieren. Het betreft een (summier) ingevulde aanvraag om een Drank en horecavergunning. Bij de medewerkers APV en bijzondere wetten is deze aanvraag onbekend. Ook in het archief en zaakstelsel is geen aanvraag te vinden. Ook is er geen locatiedossier voor het perceel Zandberg 41-42. Geconcludeerd wordt dat er geen aanvraag om een omgevingsvergunning of een aanvraag om Drank en horecavergunning is ingediend. Ook hebben wij geen aanleiding(en) gevonden om te veronderstellen dat er inderdaad sprake is geweest van een toezegging.

Een van de hoorcommissieleden gaf aan dat ter hoogte van het perceel Ter Apelkanaal West 135 wel vergunning is verleend voor horeca-activiteiten. Aan het perceel Ter Apelkanaal West 133 is op grond van het bestemmingsplan 'De Linten' een horecabestemming toegekend. Over horecabedrijven wordt in het bestemmingsplan opgemerkt: *In beginsel wordt een stabiliserend horecabeleid voorgestaan en wordt geen nieuwvestiging binnen het plan mogelijk gemaakt. In principe horen horecabedrijven in de centra van de dorpen thuis. Voor aanwezige horecabedrijven wordt uitgegaan van de bestaande situatie. De aanwezige snackbars/cafés/restaurants hebben de bestemming horeca. Dit betekent dat de functies uitwisselbaar zijn. De discotheek aan de Westerstraat en de bowlingbaan aan de Ter Apelkanaal Oost zijn specifiek aangeduid.* Dit betekent dat hier sprake is van een bestaande mogelijkheid, waar ogenschijnlijk geen gebruik meer van wordt gemaakt.

Kanttekeningen

De Omgevingsdienst Groningen heeft onderzoek verricht naar de activiteiten die plaatsvinden binnen de inrichting. Zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning worden afvalstoffen ingenomen, opgeslagen en gesorteerd. Vanwege de aard en ernst van deze overtreding is direct een last onder dwangsom opgelegd. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure.

Alternatieven

n.v.t.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Daarom wordt aan u voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Aanpak en uitvoering

De bestemmingsplanprocedure wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze doorlopen. Na vaststelling wordt het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken, waaronder het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er kan dan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
2. Koopovereenkomst (anoniem)
3. Nota van beantwoording zienswijze
4. Verslag hoorcommissie d.d. 6 oktober 2022

Sellingen, 25 oktober 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper
gemeentesecretaris

Jaap Velema
burgemeester

Nummer 17.

De raad van de gemeente Westerwolde;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2022;

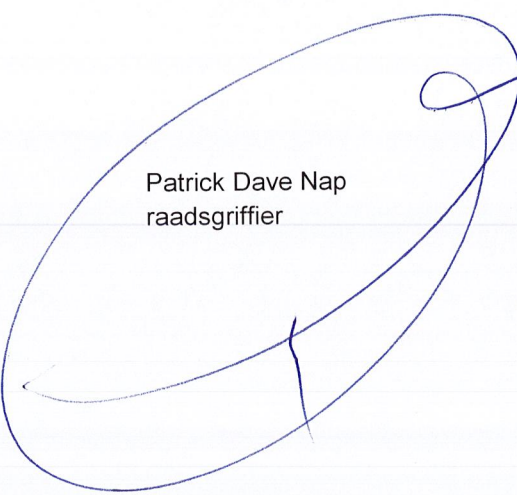
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

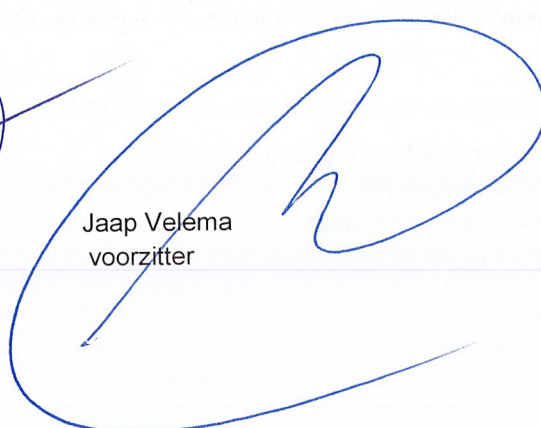
1. de in de bij het raadsbesluit behorende bijlage 'Nota van beantwoording zienswijze' vermelde zienswijze ontvankelijk te verklaren en die overeenkomstig de daarbij aangegeven reactie ongegrond te verklaren;
2. twee ambtelijke wijzigingen door te voeren;
3. het bestemmingsplan 'De Linten, Zandberg 41-42' (planidentificatienummer NL.IMRO.1950.BP2101-on01) met verwerking van hiervoor bedoelde wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 14 december 2022

Namens de raad,



Patrick Dave Nap
raadsgriffier



Jaap Velema
voorzitter