

Raadsvoorstel



Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Ekamperweg 1 Oostwold.
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	4 oktober 2023
Datum raadsvergadering	18 oktober 2023
Zaaknummer	71639-2023:713678
Steller	Ties Kerkhof
Portefeuillehouder(s)	Gert Engelkens
Medeverantwoordelijke(n)	n.v.t.

Eerdere besluitvorming en/of vastgesteld beleid	18 juli 2023 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. De raad is hierover geïnformeerd via een raadsbrief.
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Het bestemmingsplan 'Ekamperweg 1 Oostwold' vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO.1895.18BP0009-0401, met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart. 2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
Samenvatting	Het plan is gericht op het transformeren van het woonperceel Ekamperweg 1 in Oostwold van een reguliere woonfunctie naar het realiseren van een verblijfsrecreatieve functie in de vorm van een kleinschalige natuurcamping met een voedselbos en een restaurant, een recreatiewoning en het toevoegen van een (bedrijfs)woning. Dit initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Blauwestad 2012' van de gemeente Oldambt'. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de beoogde transformatie mogelijk. Door middel van voorliggend bestemmingsplan worden hun plannen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 25-07-2023 tot 05-09-2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Bijlage(n)	1. Toelichting bestemmingsplan

	2. Regels bestemmingsplan 3. Verbeelding bestemmingsplan 4. Ontheffing Provinciale Omgevingsverordening
AVG	Ja.

TOELICHTING

Inleiding

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de plannen van de initiatiefnemers. Zij zijn eigenaar van het perceel gelegen aan de Ekamperweg 1/1a in Oostwold. Op dit perceel bevinden zich momenteel een hobbymatige boerderij en een gedoogde woning in de kapschuur. De kapschuur is deels in gebruik als gedoogde woning en deels als atelier waar cursussen worden verzorgd. De eigenaren zijn inmiddels op leeftijd en willen graag op deze plek blijven wonen. Door een nieuwe bedrijfsmatige invulling te exploiteren door de zoon en schoondochter van eigenaren en hen ook op het perceel te laten wonen wordt dat mogelijk gemaakt.

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het erf Ekamperweg 1 en 1a in Oostwold uit een voormalige keuterboerderij (Ekamperweg 1a) en een daarachter gelegen atelier en woonhuis (Ekamperweg 1). De bebouwing is gesitueerd op een met groen omzoomd perceel dat een groot erf vormt in het bebouwingslint. Het perceel ligt op de Ekamperrug, een glaciale rug.

Het gebied grenst aan Blauwestad en maakt onderdeel uit van een microlandschap met een voor Oldambt bijzondere coulissen structuur. Van oost naar west liggen aan weerszijden van de Ekamperweg afwisselend groen omzoomde erven en daartussen doorzichten naar buiten. Naar het westen toe bevindt zich vlak voordat de Ekamperweg afbuigt naar het zuiden een plaatselijke verdichting van de bebouwing.

Toekomstige situatie

De woning Ekamperweg 1a wordt hergebruikt als recreatiewoning, het atelier zal worden herbestemd als kleinschalige horecafunctie (+/- 20 zitplaatsen). Het kleinschalige restaurant + voedselbos en een kleinschalige natuurcamping zullen worden geëxploiteerd door de zoon en schoondochter van de huidige eigenaren.

In overleg met Libau en de Provincie is de bestaande bebouwing (woning + kapschuur) aangemerkt als beeldbepalend. De bestaande woning Ekamperweg 1 wordt gelegaliseerd en binnen het erf wordt de bouw van een nieuwe ecologische woning mogelijk gemaakt. Deze nieuw te realiseren woning wordt levensloopbestendig gebouwd en zal worden bewoond door de huidige eigenaren van het perceel. De woning past mede door het levensloopbestendige karakter zowel kwalitatief als kwantitatief in het Programma wonen Oldambt 2021-2026. Door mee te werken aan dit initiatief kunnen de huidige eigenaren op het perceel blijven wonen.

Strijd met de Provinciale verordening (POV).

Het perceel ligt binnen de contouren van het door de Provincie aangewezen 'Buitengebied', zoals is vastgelegd in de Geconsolideerde omgevingsverordening 2022. In beginsel biedt de POV geen ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De Provincie heeft dit in het kader van het vooroverleg aangegeven. Er is bij de provincie een ontheffing aangevraagd van de POV. Na een langdurige periode van overleg en aanvullende motiveringen heeft de provincie deze ontheffing op 30 mei 2023 afgegeven. Deze is als bijlage toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het vast te stellen bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Motivatie

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening bij het plan voor de Ekamperweg 1/1a. Het initiatief geeft een kwalitatieve impuls aan de omgeving Blauwestad en draagt bij aan het versterken van de recreatieve en toeristische functie van de gemeente Oldambt in het algemeen en de Blauwestad in het bijzonder.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid meegewerkt kan worden aan het wijzigingsplan. Ook is een nadere onderbouwing gegeven van het bouwplan. Bovendien is getoetst aan diverse wetgeving zoals de natuurwetgeving, archeologie, externe veiligheid et cetera. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor het bouwplan.

Exploitatieplan

Op grond van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) moet in principe bij een nieuw bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument. Het is een plan op basis waarvan de gemeente kosten van grondexploitatie kan verhalen bij de particuliere ontwikkelaar en op basis waarvan de gemeente eisen en regels kan stellen aan de ontwikkeling van de locatie. In een aantal gevallen hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kosten voor het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Alle kosten voor de verdere uitvoering van het plan zal ook voor de initiatiefnemers zijn. Het is daarom niet nodig voor dit plan een exploitatieplan op te stellen. Aan de raad wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Betrokkenheid (externe) partners

Het plan is voor advies voorgelegd aan instanties zoals de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio (overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening). Vervolgens is het plan gepubliceerd en kon iedereen het plan inzien. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.

Consequenties

De kosten van het bestemmingsplan komen ten laste van de initiatiefnemers. Voor wat betreft de procedure is er gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en de lange duur van het voortraject met de provincie besloten geen voorontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen, maar te volstaan met de formele bestemmingsplanprocedure. In dat kader is het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het is aan de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie. Tijdens die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

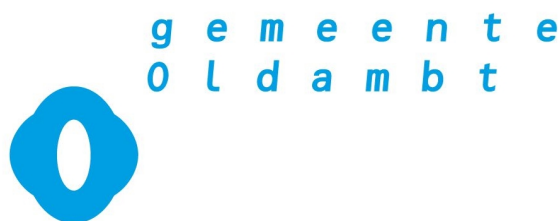
Winschoten, 19 september 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Berlinda Aukema
Secretaris

Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Raadsbesluit



 De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2023gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Ekamperweg 1 Oostwold' vast te stellen. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO.1895.18BP0009-0401, met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van de ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Winschoten, 18 oktober 2023

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter



Datum raadsvergadering

18 oktober 2023



Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan
Ekamperweg 1 Oostwold.



Agendapunt



Zaaknummer

71639-2023:713678

