

Gemeenteraad

Vergadering van 30 september 2025
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

2025_RAAD_00036 Gewijzigde Vaststelling TAM-omgevingsplan, Bultweg 33-53 De Bult

Auteur

Lianda Vis

Overlegd met

Marja van den Broek, team Ruimtelijke ordening en projecten

Portefeuillehouder

Melvin Smit

Samenvatting

De percelen aan de Bultweg 33 t/m 53 in De Bult hebben volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland' een recreatieve bestemming. Op deze percelen staan 11 recreatiewoningen, die echter al jaren niet meer recreatief worden gebruikt. De eigenaren hebben de gemeente gevraagd om deze recreatiewoningen om te zetten naar reguliere woningen.

In overleg met de provincie Overijssel zijn een vitaliteitsscan en een transformatiescan uitgevoerd om te beoordelen of het park nog toekomst heeft als recreatiegebied. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen recreatief toekomstperspectief meer is. De provincie deelt deze conclusie.

Daarom, en omdat de percelen geen onderdeel uitmaken van een recreatieterrein, is een ontwerp Tam-omgevingsplan (de Tijdelijke Alternatieve Maatregel systematiek Tam) De Bult - Bultweg 33-53 ter inzage gelegd. Dit plan voorziet in de wijziging van de functie recreatiewoning naar de functie wonen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-omgevingsplan.

Er zijn toetsingskaders voor de welstand toegevoegd aan dit plangebied. Deze welstandsregels zijn identiek aan de regels die nu van toepassing zijn. De welstandsregels zijn nodig omdat door vaststelling van dit omgevingsplan geen gebruik kan worden gemaakt van de welstandsregels die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn opgenomen. Worden de regels niet in dit plan opgenomen dan wordt dit plangebied welstandsvrij. Uw raad wordt gevraagd het ontwerp Tam-omgevingsplan De Bult - Bultweg 33-53 gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

Voor de locatie Bultweg 33 t/m 53 in De Bult is een Tam-omgevingsplan opgesteld om de bestemming van recreatief gebruik naar wonen te wijzigen. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het tijdelijke omgevingsplan Steenwijkerland voor deze locatie aan te passen.

Gewenst resultaat

Het omzetten van de recreatiefunctie van 11 percelen naar een woonfunctie, waardoor de woningvoorraad in onze gemeente wordt vergroot.

Argumenten

1.1 Uit onderzoek is gebleken dat deze locatie geen toekomst meer heeft als recreatiegebied.

Daarom heeft de provincie Overijssel ingestemd met dit plan. Het beleid van de provincie richt zich op recreatieparken met recreatiewoningen en -verblijven, en op solitair gelegen recreatiewoningen. De provincie ondersteunt recreatiebedrijven met een gezonde bedrijfsvoering en probeert kwaliteitsverlies aan de onderkant van de markt te voorkomen. Waar nodig biedt de provincie ruimte voor de transformatie van parken en recreatiewoningen zonder recreatief toekomstperspectief. Dit is bevestigd door een transformatiescan en een vitaliteitsscan.

1.2 De percelen zijn geschikt voor permanente bewoning en maken geen onderdeel uit van een recreatieterrein.

Een recreatieterrein wordt normaal gesproken bedrijfsmatig geëxploiteerd door een onderneming, maar in dit geval zijn alle percelen in particulier bezit en is er geen verhuurconstructie voor recreatie. Een transformatie van solitaire recreatiewoningen naar wonen is wenselijk.

1.3 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt hebben deze (recreatie)woningen geen uitstraling als recreatiewoningen.

Dit komt doordat het vorige bestemmingsplan al meer bebouwing toestond dan de maximale toegestane inhoud voor een recreatiewoning, namelijk 300 m³. Dit was de enige locatie in de gemeente waar dit mogelijk was.

1.4 Met dit Tam-omgevingsplan wordt alleen de woonfunctie geregeld voor dit gebied.

1.5 Het plan leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onderzoek heeft aangetoond dat negatieve effecten door stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Daarom is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist.

1.6 Het initiatief voorziet in een wenselijke planologische ontwikkeling.

Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de huidige regels van het gemeentelijke omgevingsplan. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan opgesteld, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel systematiek (TAM).

2.1 Voor het uiterlijk van bouwwerken is de welstandsnota van toepassing.

Voor dit plangebied zijn de welstandscriteria opgenomen in bijlage 1, die gekoppeld wordt aan de regels van het TAM-omgevingsplan. Door deze criteria toe te voegen aan de regels, is het noodzakelijk om het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1 Er zijn geen verhaalbare kosten, daarom is er ook geen reden om een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Kanttekeningen en risico's

nvt

Duurzaamheid en social return

Het gaat hier om een functiewijziging. Dit betekent dat er geen bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden. De woningen voldoen aan het bouwbesluit.

Financiële toelichting

Er is een overeenkomst opgesteld en ondertekend door alle betrokken partijen. In deze overeenkomst is een artikel opgenomen waarin een compensatiebedrag wordt genoemd. Dit bedrag is verschuldigd aan de gemeente voor bouwplannen of functiewijzigingen van recreatiewoningen naar permanente bewoning, waarbij niet wordt voldaan aan de minimale eis van 30% voor de sociale huursector of goedkope koopwoningen.

Dit bedrag is opgenomen in de overeenkomst omdat het Programma Compensatiebijdrage nog niet is vastgesteld door de raad. Om de voortgang van dit TAM-omgevingsplan niet onnodig te laten wachten is de compensatiebijdrage in de overeenkomst opgenomen. Het bedrag zoals opgenomen in de overeenkomst, is tot stand gekomen op basis van vergelijkbare programma's bij andere gemeenten.

Communicatie en participatie

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is door de initiatiefnemers gedeeld met de directe omgeving. Na het besluit van het college is het plan landelijk digitaal beschikbaar gesteld. Vervolgens is het TAM-omgevingsplan gepubliceerd en heeft het zes weken ter inzage gelegen. Iedereen had de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, maar hier is geen gebruik van gemaakt.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voor niet-belanghebbenden is beroep alleen mogelijk als zij een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Het omgevingsplan treedt vier weken na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling in werking. Dit verschilt van het bestemmingsplan, dat pas in werking trad na afloop van de beroepstermijn van zes weken.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De nota van wijziging Bultweg 33-53 De Bult vast te stellen.

2. Het ontwerp TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel omgevingsplan) Hoofdstuk 22 g Bultweg 33-53 De Bult met planidentificatienummer NL.IMRO.1708.DBUBultwgDB3353OP-ON01 gewijzigd vast te stellen en daarmee het tijdelijk omgevingsplan Steenwijkerland voor deze locatie te wijzigen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
4. Het gewijzigd vastgestelde TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 g Bultweg 33-53 De Bult met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Externe bron

<https://Steenwijkerland.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO1708DBUBultwgDB3353OP-ON01>