

Raadsinformatiememo

Datum donderdag 28 september 2023
Ons kenmerk 23.102740
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van S.C. Kruijer
Steller Peter Staal
Onderwerp Raadsinformatiememo bestemmingsplan 'Wijzendweg 14A, Sint Maarten'

Geachte dames en heren,

Dinsdag 19 september 2023 is door uw raad besloten het voorstel over de Wijzendweg 14A Sint Maarten door te schuiven.

Dit is gedaan naar aanleiding van de volgende vraag van de Seniorenpartij:

[In de voormalige gemeente Sint Maarten (dus voor 1990) is aan de eigenaar van Wijzendweg 14A Sint Maarten toestemming gegeven om een dubbel woonhuis daar te bouwen onder de voorwaarde dat de schuur gesloopt wordt. De gemeente Harenkarspel heeft deze afspraak in stand gehouden. De schuur is niet gesloopt en de woningen zijn niet gebouwd. Nu krijgt de eigenaar, die er niet woont, de mogelijkheid om woningen te realiseren zonder de schuur af te breken. De Seniorenpartij wil dat dit goed uitgezocht wordt.]

De bovengenoemde uitleg is niet helemaal correct. De door de Seniorenpartij aangedragen informatie geeft echter wel aanleiding om de motivering van het voorgestelde vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan op onderdelen te herzien. De vraag van het college aan uw raad blijft hetzelfde.

Eerder zijn door D66 ook technische vragen gesteld over de Wijzendweg 14A, deze zijn op 13-09-2023 beantwoord. In dit licht bezien zijn de eerder beantwoorde vragen van D66 opnieuw beantwoord (zie bijlage 1).

Voorgeschiedenis

De toestemming waar de Seniorenpartij naar verwijst is een bouwvergunning uit 1972 waarbij vergunning is verleend voor het oprichten van een dubbele (bedrijfs)woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning aan de Wijzendweg 14. In de vergunning is vastgelegd dat de bestaande bedrijfswoning zal worden uitgesloopt en zal worden gebruikt als opslagruimte. Met de bestaande woning wordt de huidige 'woning' op Wijzendweg 14A bedoeld.

Op de bouwtekening welke onderdeel uitmaakt van de vergunning is ook aangegeven dat de bestaande woning moet worden uitgesloopt (zie fig. 1 in bijlage 2).

Dat betekent dat de bestaande schuren en woning niet gesloopt hoeven te worden. Enkel de bestaande woning moet worden uitgesloopt (verwijderen keuken, badkamer ect) zodat deze niet meer geschikt is voor bewoning.

Circa 15 jaar geleden (exacte jaartal is niet meer na te gaan) heeft de eigenaar het plan opgevat voor het vervangen van de raamkozijnen om het pand weer geschikt te maken voor

bewoning. De toenmalige gemeente Harenkarspel heeft handhavend opgetreden en een bouwstop opgelegd verwijzend naar voorwaarden uit de vergunning uit 1972. Sindsdien staat het pand leeg is het in verder verval geraakt.

Huidige situatie (zie figuur 3 in bijlage 2)

De dubbele woningen (thans Wijzendweg nummer 14 en 16), die zijn vergund in 1972 en daarna ook zijn gerealiseerd, zijn op een later moment (in ieder geval voor 2002) losgekoppeld van het agrarische bedrijf. Deze woningen hebben thans een woonbestemming in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel'. Ook in het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Harenkarspel' (vastgesteld 2002) was aan deze woningen al een woonbestemming toegekend zie fig. 2 in bijlage 2.

Het perceel Wijzendweg 14A (oorspronkelijk nummer 14) heeft een agrarische bestemming behouden en is gekoppeld met het agrarische bouwvlak aan de Breelandsweg 3. Deze koppeling was er al voor 2002 (zie fig. 2 in bijlage 2).

Ondanks dat het een agrarische bestemming heeft vinden hier geen agrarische activiteiten plaats. Alle agrarische activiteiten vinden thans plaats aan de Breelandsweg 3 waar ook de bedrijfswoning is gevestigd.

De gebouwen op Wijzendweg 14a (schuren en voormalige bedrijfswoning) staan al lange tijd (meer dan 15 jaar leeg en zijn in verval geraakt door achterstallig onderhoud.

De voormalige bedrijfswoning is thans niet in gebruik (ontbreekt aan voorzieningen als keuken, badkamer ect.) Op dit moment wordt dan ook voldaan aan de voorwaarden uit de vergunning uit 1972 en is geen sprake van een strijdige situatie.

Ten onrechte uitgegaan van bestaande bedrijfswoning op 14A

Het voorliggende bestemmingsplan 'Wijzendweg 14A, Sint Maarten' gaat echter uit van de aanwezigheid van een bestaande bedrijfswoning. Naar nu blijkt bestaat deze bedrijfswoning niet en kan deze daarom ook niet gewijzigd worden naar een reguliere woning met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook verkeerde veronderstelling van de bestaande situatie gedaan waardoor de afweging om al dan niet medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op verkeerde gronden is gemaakt. Dit hoeft echter niet te betekenen dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er moet wel een nieuwe afweging gemaakt worden.

Nieuwe afweging

Wij zijn van mening dat het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming ruimtelijk gezien nog steeds wenselijk is om de navolgende redenen:

- Het plan leidt tot een ruimtelijk meer gewenste situatie;
- Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan;
- Niet reëel dat het perceel opnieuw voor agrarische doeleinden gebruikt zal worden;
- Voorkomen van nieuwe agrarische bebouwing op het perceel. Op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel mag (mede door de koppeling met Breelandsweg 3) het huidige bouwvlak voor 100% bebouwd worden met een goot- en bouwhoogte van 6m en 10m.;
- Alle agrarische bedrijfsactiviteiten worden geconcentreerd op Breelandsweg 3;
- Huidig perceel staat door jarenlange leegstand in verval. Zonder woonbestemming is de kans groot dat het perceel alsnog leeg zal blijven staan;
- Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen reacties ontvangen.
- De burens op nr. 14 en 16 hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de bestemmingswijziging.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Vervolg

Het bestemmingsplan 'Wijzendweg 14A, Sint Maarten zal moeten worden aangepast door de initiatiefnemer (toelichting) waarna het met een gewijzigd voorstel opnieuw ter (gewijzigde) vaststelling zal worden aangeboden aan uw raad. Dit vraagt tijd en daardoor is bespreken van het bestemmingsplan 'Wijzendweg 14A', aanstaande Oordeelsvormende Vergadering niet mogelijk.

Aanvulling/herziening beantwoording van vragen D66

Op 5 september 2023 zijn door D66 schriftelijke vragen gesteld. Deze zijn op 13-09-2023 beantwoord. Na het signaal van de Seniorenpartij hebben wij kennis genomen van de vergunning uit 1972. Met de kennis van nu is het antwoord op vragen 1 en 2 onjuist. Voor de volledigheid zijn de antwoorden herschreven en opgenomen als bijlage bij deze RIM.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen
burgemeester