



Schagen

Schriftelijk verzoek aan	het college
Onderwerp	OV 6 maart 2024; agendapunt 6: vaststellen bestemmingsplan Abbestede 8, Callantsoog
Indiener van de vraag/vragen	Harry Vogel
Datum indiening	23 februari 2024

Aan-/inleiding

Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 en een gemeentelijke Omgevingsvisie is er in de ruimtelijke ordening een nieuwe fase in gegaan.

Dat zal wettelijk zijn. En dat vraagt volgens D66 meer aandacht voor een samenhangend en consistent beleid. De onderbouwing van op grond daarvan te maken ruimtelijke keuzes bij individuele gevallen is daarbij van groot belang, meer nog dan voor 1 januari.

Participatie en de uitkomst daarvan als ook het feit dat geen zienswijzen tegen een plan zijn ingediend in het kader van het opkomen voor persoonlijke belangen is uitermate van belang maar niet leidend in de besluitvorming. Ook om initiatiefnemer niet volledig afhankelijk te maken van zijn omgeving, ook al omdat persoonlijke verhoudingen een verborgen rol kunnen spelen.

Het raadsvoorstel

Het raadsvoorstel voor Abbestede 8 Callantsoog bezien wij in voornoemd kader als eerste voorstel.

Procesmatig is een antwoord nodig op de vraag of het plan planologisch akkoord is. Past het binnen het gemeentelijke planologisch beleid. Het kader voor de vraag welke functie waar en in/tot welke omvang die kan komen én of dat past binnen alle overige randvoorwaarden waar in de toelichtingen van bestemmingsplannen uitvoerig aandacht moet worden gegeven.

De fase van hoe die functie in zijn omvang visueel op de beste manier in zijn omgeving kan worden geplaatst, de stedenbouw, is niet in eerste aanleg van belang. Net zoals de toetsing op ruimtelijke kwaliteit van die objecten.

D66 gaat er van uit dat de overige fracties op dezelfde manier tegen dit proces aankijken. Anders zou een informatieavond daarover nuttig zijn.

Onder 1.2. van het raadsvoorstel staat dat het plan stedenbouwkundig akkoord is.

En daar begint het voor ons te wringen als het gaat om de functiewijziging van een vrijstaand bijgebouw naar "wonen" met een bouwvlak; een derde woning in het buitengebied. Alsof het bestaan van dat gebouw dan een noodzaak is.

Als de agrarische functie er niet meer is of niet realistisch meer geacht kan worden is een omzetting naar een andere functie(doel) zoals naar de bestemming "wonen" met als gebruiksdoel niet agrarische bewoning van de bedrijfswoning een logische.

Er is splitsingsbeleid, zodat ook de splitsing van de stolp niet op bezwaar stuit als het zorgvuldig gebeurt, met aandacht voor de inrichting en splitsing van de kavel, de verdeling van de vrijstaande bijgebouwen.

Dat is "staand" beleid.

Voor de 3^e woning in het bestaande bij-/bedrijfsgebouw luidt de onderbouwing:

1. een bestaand bijgebouw krijgt een bouwvlak "wonen" en wordt een reguliere woning;
2. er is dan ook geen sprake van vergroting van het aantal bouwwerken, uitgezonderd de op grond van de op grond van de nieuwe bestemming toegestane aan- en uitbouwen;
3. het perceel kent geen overtollige agrarische bedrijfsloodsen;
4. er is daarom ook geen sprake van sloop;
5. uiterlijk wijzigt er niets aan het perceel.

Excuus, D66 kan dat niet zien als een onderbouwing. Het is een beschrijving van de situatie na het nemen van een positief besluit op het raadsvoorstel, een beschrijving waar ook iets tegen in valt te brengen.

Van punt 2 is het eerste deel bijzonder in het licht van het tweede deel. Door volgens de regels in het bestemmingsplan bij woningen toegestane bij- en aanbouwen samen met vergunning vrije bouwwerken kan het bebouwd oppervlak met zo'n 200 m² toegenomen.

Dat er uiterlijk niets wijzigt (punt 5) is meer wensdenken dan een feit. Denk maar aan eigendomsafbakening door schuttingen, windkeringen, bijgebouwen met en zonder vergunning, toekomstige paardenbakken etcetera.

De punten 3 en 4 zijn feiten maar verklaren niet het waarom, de noodzaak van medewerking aan een 3^e woning.

In het proces dat geleid heeft naar de Omgevingsvisie is verdichting van het buitengebied door nieuwbouw van woningen aan de orde geweest. In het verlengde van het beleid werd dit in principe als ongewenst gezien.

Het vervallen van de regeling Ruimte voor ruimte is ook besproken. De bouw van een woning in het kader van sloop van agrarische bedrijfsgebouwen werd als een goede reden gezien, ik meen vanaf 1500 m².

In de punten 3 en 4 wordt aangegeven dat er geen overtollige bedrijfsloodsen zijn en dat er geen sprake is van sloop. Juist de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing zou de weg vrijmaken voor een woning extra.

D66 begrijpt dan ook niet dat die onderbouwing planologisch de weg vrijmaakt voor een 3^e woning. Van de mededeling dat de situering stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt gevonden kan kennis worden genomen maar is in eerste aanleg niet bepalend.

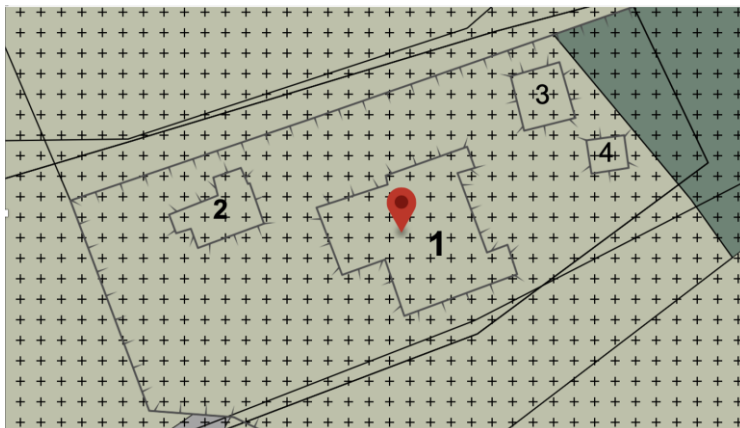
Vraag/Vragen

Uit zorgvuldigheid naar de raad, voor een consistent beleid als ook om precedentwerking met een schijn van willekeur te voorkomen stelt D66 de volgende vraag:

1. Kan door een uitgebreide(re) op ruimtelijk - planologisch- beleid toegespitste toetsing aan de beleidsregels onderbouwd worden aangegeven waarom het medewerken aan een 3^e woning niet strijdig is? Om welke beleidsregels gaat het dan c.q. aan welke heeft u getoetst?

Opmerkingen:

- De feitelijk huidige situatie is het vertrekpunt en dat is niet agrarisch wonen. Op grond daarvan is geen uitbreiding van bebouwing mogelijk.
- Gelet op het feit dat de meerderheid van de agendacommissie dit raadsvoorstel als hamerstuk betiteld heeft begrijpt D66 dat de kans van slagen dat aan die 3^e woning niet wordt meegewerkt vrijwel nihil is. Niettemin hoopt D66 op een discussie met de andere fracties in de raad.



Antwoord

De betreffende 3^e woning was in een ver verleden gebouwd en gebruikt als arbeiderswoning. Later is de woning gebruikt als zomerwoning / vakantiewoning. Dit was nog in de periode van de voormalige gemeente Callantsoog. Het laatste gebruik als zomerwoning / vakantiewoning is nooit juridisch vastgelegd in een bestemmingsplan of vergunning waardoor thans sprake is van strijdig gebruik. De initiatiefnemer om de situatie te legaliseren daarom in 2021 een principeverzoek ingediend. In antwoord op het principeverzoek heeft het college op 20 juli 2021 het volgende besloten:

“in principe mee te werken aan de wijziging van de bestemming ‘agrarisch’ in de bestemming ‘wonen’ en het gebruik voor permanente bewoning van het naast de stolp gelegen gebouw op het perceel Abbestedeweg 8 in Callantsoog”.

Het college heeft eerder op 25 juni 2021 besloten medewerking te verlenen aan de wijziging van de agrarische bestemming naar wonen ten behoeve van de splitsing van de stolp

De volgende argumenten om medewerking te verlenen hebben aan het besluit van 20 juli 2021 ten grondslag gelegen:

1. Het huidige bebouwingsperceel heeft een relatief grote omvang ten opzichte van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing neemt niet toe. Planologische verdichting op het grote erf maakt geen inbreuk op de landschappelijke waarde van het gebied.

Als onderdeel van de afweging is voor de conceptaanvraag advies gevraagd aan de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (Ark). De Ark heeft als volgt geadviseerd:

“Voorgesteld wordt de stolp te splitsen in twee burgerwoningen en een derde burgerwoning onder te brengen in de vrijstaande schuur met het rode dak aan de westzijde van het erf. Dit plan biedt mogelijkheid om het voorstel te verbinden aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Dit kan door de uit oogpunt van typologie niet passende schuur tegen de westzijde van de stolp te amoveren en door de vrijstaande schuur met het rode dak aan de zuidzijde van het erf her te bestemmen tot derde burgerwoning. De provinciale regelgeving laat één of meerdere woonfuncties toe wanneer er sprake is van een karakteristieke stolpboerderij. De stolpboerderij + vrijstaande schuur aan de zuidzijde van het erf kan als karakteristieke stolpboerderij-complex worden aangemerkt. Het is echter aan de gemeente om dit te bepalen en vast te leggen. Voor een goede beoordeling op ruimtelijke kwaliteit zien wij een definitief plan voor de erfinrichting met belangstelling tegemoet”.

De schuur aan de westzijde van de stolp zal door de initiatiefnemer worden verwijderd. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is deze aanbouw dan ook buiten het bouwvlak geplaatst.

2. Er is een kennelijke behoefte aan woonruimte waaraan kan worden voldaan zonder dat een beroep hoeft te worden gedaan op de woningvoorraad in de gemeente. In een situatie van onvoldoende aanbod van woningen voor urgent woningzoekenden is het toestaan van wonen in een bestaand gebouw op een groot perceel niet onredelijk.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat we ook woningen toestaan in gebouwen die van functie veranderen. Verder ondersteunen we plannen voor het splitsen van woningen als op het eigen erf kan worden geparkeerd en gaan we regels maken voor het splitsen van bestaande woonkavels. Het splitsen van woningen is opgenomen in het Paraplu-Omgevingsplan, 1^e tranche'. Het splitsen van woonkavels is niet verder uitgewerkt.

3. De belendende percelen aan de zijde van het bijbehorende gebouw zijn bestemd voor woningbouw. Meerdere percelen aan weerszijden van de Abbestede hebben een woonbestemming.

4. Er is geen sprake van inbreuk van belangen van derden, waaronder de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische bedrijven).

