



Schagen

Schriftelijk verzoek aan	het college
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Selschardijk 11a Sint Maarten
Indiener van de vraag/vragen	Harry Vogel
Datum indiening	5 september 2023

Aanleiding/inleiding

D66 begrijpt dat voor een bestemming waarvan het gebruiksdoel/de gebruiksdoelen niet meer lijkt aan te sluiten bij het feitelijke gebruik een ander planologisch regime moet worden overwogen. Dat geldt ook voor de Selschardijk 11a Sint Maarten.

Vigerend is het bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel, vastgesteld op 11 december 2013. In dat plan is een ruimtelijke koppeling gelegd met het naastgelegen agrarisch bouwperceel (huisnr. 15) om aan te geven dat de woning en de realisatie/vergunningverlening een oorzakelijk verband heeft (gehad) met het agrarisch bedrijf in de vorm van een tweede bedrijfswoning. Een oorzakelijk verband omdat voor de bouw van een tweede bedrijfswoning een planologische toetsing nodig is en heeft plaatsgevonden waarbij de bedrijfsomvang van het agrarisch bedrijf en de noodzaak van (extra) toezicht beoordelingscriteria zijn. De uitkomst was toen dat een tweede bedrijfswoning toegestaan moest worden.

In het raadsvoorstel wordt enkel vastgesteld dat de verbinding met het agrarisch bedrijf al enige tijd niet meer aanwezig is. Die onderbouwing is voor een gewogen raadsbesluit onvoldoende, te summier, te simpel. Waarom is de woning voor de agrarische bedrijfsvoering niet meer nodig? En welk tijdsbeslag wordt onder enige tijd verstaan?

Voor het met nr. 11a verbonden agrarisch bouwperceel Selschardijk 15 blijft het bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel vigerend. Volgens de regels, artikel 4 lid 3.3 "Afwijken van de bouwregels" sub f, kan het college toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd.

Na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kan de eigenaar van het met nr. 11a planologisch verbonden agrarisch bouwperceel nr. 15 gewoon een verzoek indienen voor een tweede bedrijfswoning. Daarvoor moet/mag geen enkele aanleiding zijn. Voor een gewogen besluit door de raad en om in de toekomst "gedoe" over een tweede bedrijfswoning voor nr. 15 te voorkomen moet volgens D66 de raad kennis hebben van de antwoorden op de volgende vragen.

Vragen

1. In hoeverre is de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf zodanig veranderd dat een tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is;

Antwoord vraag 1

In het verleden was het bedrijf in eigendom bij twee broers. Eén broer woont in de om te vormen bedrijfswoning en heeft het bedrijf verlaten. Het agrarische bedrijf is nu in handen van oomzeggars van de initiatiefnemer en zij zetten het bedrijf voort. Eén persoon is woonachtig bij het bedrijf en de overige firmanten wonen elders.

2. Is het agrarisch bedrijf waarvoor de tweede dienstwoning diende opgeheven en is er sprake van gesplitste verkoop;

Antwoord vraag 2

Het agrarische bedrijf is in bedrijf en de om te vormen bedrijfswoning is al vele jaren geleden toen de eigenaar het agrarische bedrijf verliet aan hem verkocht en gebruikte deze woning al

als particuliere woning. Voorliggend bestemmingsplan zorgt ervoor dat de feitelijke situatie planologisch op de juiste wijze wordt geregeld.

3. is de agrarisch ondernemer van nr.15, die in dit geval zeker een belang heeft, bekend met het verzoek en heeft hij daarmee ingestemd;

Antwoord vraag 3

De firmanten van het bedrijf zijn op de hoogte van het plan en hebben ingestemd met de omvorming naar een particuliere woning via voorliggende partiele herziening.

4. is het hem duidelijk (gemaakt) dat met dit bestemmingsplan de onderbouwing voor een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf op nr. 15 volledig wegvalt, een verzoek daarom niet opnieuw kan leiden tot een nieuwe tweede bedrijfswoning;

Antwoord vraag 4

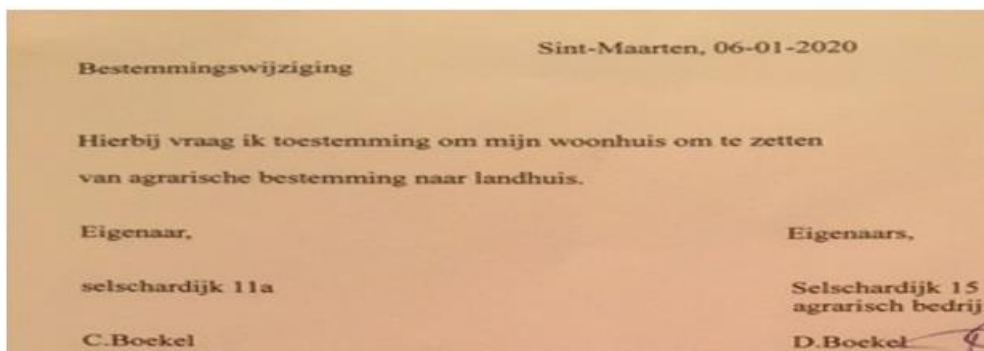
Het perceel Selschardijk 11a in Sint Maarten heeft in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3). In de bouwregels (artikel 3.2) is vastgelegd dat het aantal bedrijfswoningen per bedrijf niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen. Aangezien de tweede bedrijfswoning komt te vervallen na vaststelling van het bestemmingsplan 'Selschardijk 11a in Sint Maarten' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Hiervan kan worden afgeweken en worden toegestaan dat een tweede bedrijfswoning gebouwd, mits is aangetoond dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het toezicht. Deze bepaling eigenlijk nooit gebruikt omdat in de praktijk bijna nooit kan worden aangetoond dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is. Indien het tot een verzoek zou komen, wat niet de verwachting is dan zal advies worden gevraagd over de noodzaak hiervan aan de Agrarische Beoordelings Commissie.

5. kan het college een schriftelijke verklaring van de agrarisch ondernemer van het "verbonden" agrarisch bouwperceel nr. 15 overleggen waarin hij aangeeft kennis te hebben van de ruimtelijke gevolgen van dit bestemmingsplan en zo die er niet is: is het college bereid die schriftelijke verklaring te vragen en te voegen bij het raadsvoorstel?

Antwoord vraag 5.

De initiatiefnemer heeft onderstaande verklaring gemaild.



Het bouwvlak "wonen" voor één woning krijgt een oppervlak van circa 2400 m² en grenst over globaal 58 meter aan de weg.

Bij een bouwvlak tot zo'n 1000 m² en een geringere afstand daarvan langs de openbare weg komt het vanzelf tot -zeker in het buitengebied- de stedenbouwkundig belangrijke ruimtelijke en visuele samenhang tussen het hoofdgebouw en de andere bebouwing. Dat is bij dit bouwvlak niet vanzelfsprekend.

- a. Kan het college aangeven waarom niet gekozen is voor een bestemming “tuin” om richting te geven aan de situering van de bijgebouw(en) en overige bebouwing en dan in bijzonder de mantelzorgwoning in de relatie tot het hoofdgebouw?

Antwoord

Er is aangesloten bij de systematiek van het moederplan ‘Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel’. In dit plan zijn alle woonpercelen in het buitengebied geheel bestemd als wonen zonder nadere aanduiding van een bouwvlak.

De situering van bijgebouwen is geregeld in artikel 4.2 onder b;

4.2 Bouwregels

“b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 4 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing, met inbegrip van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 300 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat:
 - het bebouwingspercentage op een bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
 - de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
3. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 35 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedragen;
4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.”

In artikel 9.2 van de planregels zijn aanvullende regels m.b.t. mantelzorg opgenomen. Deze regels zijn één op één overgenomen uit het Paraplu-Omgevingsplan, 1e tranche (vastgesteld 30 juni 2020).

“9.2 Mantelzorg

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;
- b. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in de bestemmingsregels, en extra bouwmogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg, mits:
 1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
 2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
 3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
 4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;
 5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m² bedraagt;
 6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;
 7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.”