



Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	16 april 2024
Voorstel van	Bos
Team	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Gecoördineerde aanvraag Groteweg 25A 't Zand
Openbaar	Ja

Samenvatting

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het bestemmingsplan voor Groteweg 25a 't Zand. Het betreft het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' en 'maatschappelijk'. Hierdoor kan de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een reguliere woning en kan er een logeerhuis met daarin een beheerderswoning worden gerealiseerd. Het logeerhuis heeft als doelgroep kinderen met een meervoudige beperking. Tegelijkertijd met het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning en het hogere waarden besluit gepubliceerd worden.

Voorgesteld besluit

Het college besluit het volgende voor te leggen aan de raad.

1. Het bestemmingsplan met kenmerk Groteweg 25A 't Zand NL.IMRO.0441.BPBGZGroteweg25A-VA01 en bijbehorende bijlagen ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Op 24 oktober 2022 is er een verzoek ingediend voor een gecoördineerde aanvraag voor het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' en 'maatschappelijk' aan de Groteweg 25A in 't Zand. Door middel van deze wijziging wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar wonen en wordt er een logeerhuis met daarin een beheerderswoning gerealiseerd. Het logeerhuis richt zich op kinderen met een meervoudige handicap. Bij deze aanvraag wordt een hogere waarde besluit met betrekking tot geluid aangevraagd, omdat de geldende normen niet gehaald kunnen worden. Verder is er op 21 maart 2023 een positief besluit van de raad afgegeven voor het toepassen van de coördinatieregeling.

Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Er is een ondergeschikte wijziging aangevraagd met betrekking tot het onderdeel riolering. Hiervoor is tekst met betrekking tot de rioleringsaansluiting toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Het toevoegen van een reguliere woning

Het toevoegen van een logeerhuis met daarin een beheerderswoning. Het logeerhuis richt zich op kinderen met een meervoudige handicap.

Kaders

- Omgevingsvisie Schagen
- Omgevingsverordening NH2020
- Bestemmingsplan Buitengebied Zijpe
- Raadsbesluit gecoördineerde aanvraag Groteweg 25a 't zand van 21 maart 2023

Argumenten

1.1 Er wordt groot en deels voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van agrarisch naar wonen en/of maatschappelijk. Het plan voldoet groot en deels aan deze wijzigingsbevoegdheid. Alleen op het punt dat alle agrarische bebouwing verwijderd moet worden voldoet dit plan niet. Bij argument 1.2 is

beargumenteerd waarom er niet wordt voldaan aan deze eis. Daarnaast wordt er een extra regel toegevoegd aan de regels van de maatschappelijke bestemming. De huidige regelgeving en begripsbepaling voor maatschappelijk dekt niet volledig de realisatie van een logeershuis. Om deze reden is er een extra begrip, functie aanduiding en een set regels toegevoegd.

1.2 Er zijn geen stedenbouwkundige belemmeringen

De ontwikkeling is stedenbouwkundig akkoord. Het behoud van de achterste agrarische schuur voor het gebruik als binnen speelruimte voor de kinderen met een meervoudige beperking en eventuele opslag vormt geen belemmering.

1.3 Er is weinig aanbod van deze vorm van zorg in Noord Holland

Vanuit sociaal domein is er aangegeven dat er momenteel weinig aanbod is voor dit soort zorgvragen in de regio Noord-Holland. Het oprichten van een logeershuis voor kinderen met een meervoudige handicap sluit aan bij de visie van de overheid. Kinderen uit de omgeving van Schagen kunnen dan dichtbij huis worden opgevangen. Er zal professionele begeleiding aanwezig zijn en alle benodigde voorzieningen zullen worden gerealiseerd. Hiermee is het een toegevoegde waarde voor Schagen.

1.4 Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie Schagen

In de omgevingsvisie Schagen staat aangegeven dat we een gemeente willen zijn waarbij iedereen mee kan doen. Een logeershuis voor kinderen met een beperking zorgt ervoor dat deze kinderen binnen de gemeente opgevangen kunnen worden. Daarnaast sluit het aan bij het speerpunt om meer woningen toe te voegen.

1.5. Er zijn geen zienswijze binnen gekomen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 28-12-2023 tot en met 8-2-2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen gekomen.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst afgesloten

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot deze ontwikkeling en wordt eventuele planschade geregeld.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1. Het plan voldoet niet aan de Provinciale Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft aangegeven geen medewerking te willen verlenen aan het initiatief, omdat het niet aansluit bij de Provinciale Omgevingsverordening NH2020. Artikel 6.10 lid 4 uit de Omgevingsverordening voorziet in het omzetten van agrarische percelen naar wonen. Bij de sloop van minimaal 1000M2 mag er een 2e woning worden gebouwd. Het voornemen is om 1000M2 te slopen, maar in dit geval gaat het niet om een 2e woning, maar om een beheerderswoning met logeershuis. Verder wordt er een schuur behouden als speelruimte voor de kinderen met een meervoudige beperking. Vanuit het artikel zou alle bebouwing gesloopt moeten worden en mag alleen vergunningsvrij 150M2 blijven staan. In dit geval blijft er ongeveer 300M2 staan. Hiermee voldoet het plan niet aan Artikel 6.5.

Daarnaast is er in artikel 6.5. een mogelijkheid opgenomen waarbij een agrarisch perceel omgezet kan worden naar een maatschappelijke zorgfunctie indien de functie wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. In dit geval wordt de zorgfunctie niet gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, maar binnen een nieuw gebouw. Hiermee is het plan in strijd met artikel 6.5.

Het is wel mogelijk om een extra woning te bouwen vanuit de regels van de provincie. Theoretisch gezien kan de aanvrager eerst een aanvraag indienen voor de bouw van een woning. Daarna kan de aanvrager een aanvraag indienen voor een functiewijziging. Op deze functiewijziging binnen de bestaande bebouwing heeft provinciaal beleid geen invloed. De initiatiefnemer zou dan in theorie 2 aanvragen nodig hebben om hetzelfde doel te behalen. Het enige wat in strijd blijft met de Provinciale Verordening NH2020 is de grotere schuur die blijft bestaan in verband met de speelruimte voor de kinderen. Deze is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Dit is een omslachtige methode voor de initiatiefnemer en zorgt voor een langere tijdsduur, hogere kosten en levert ook meer werk op voor de gemeente met uiteindelijk bijna hetzelfde resultaat.

De provincie heeft geen zienswijze ingediend en daardoor geen bezwaar aangekaart.

1.2. Ondergeschiedte wijziging doorgevoerd

Vanuit het Hoogheemraadschap is verzocht om in het bestemmingsplan op te nemen dat de riolering van het logeershuis wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Dit is een ondergeschikte wijziging.

1.3. Hogere waarden besluit is afgegeven

Vanuit de OD NHN is er geadviseerd om een hogere waarde procedure in te dienen met betrekking tot de geluidsoverschrijding voor de ontwikkeling aan de Groteweg 25A te 't Zand. Het betreft hier de geluidsbelasting van de Groteweg. Het plan heeft voldoende maatregelen getroffen bij de ontwikkeling. In het kader van de aannemelijkheidstoets aan het Bouwbesluit kan worden gesteld dat het aannemelijk is dat wordt voldaan aan het gestelde in het Bouwbesluit. Er zijn geen zienswijze ingediend dus het hogere waardenbesluit is afgegeven.

Financiële aspecten

Risico op planschade is ingedekt in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het bestemmingsplan, hogere waarde besluit en de omgevingsvergunning zullen worden gepubliceerd via de gebruikelijke wijze.

Uitvoering en evaluatie

Het besluit wordt openbaar bekend gemaakt en samen met het bestemmingsplan, hogere waarde besluit en de omgevingsvergunning ter visie gelegd gedurende zes weken. Binnen die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan zal de definitieve omgevingsvergunning en de definitieve hogere waarden besluit worden afgegeven en ter visie worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. AERIUS_projectberekening versie 24 oktober.pdf
2. Bijlage 1 Motivering logeerhuis.pdf
3. Bijlage 1 Regels Begrippenlijst 1 .pdf
4. Bijlage 2 Verkennend onderzoek natuur.pdf
5. Bijlage 4 Aanvullende motivering torenvalk.pdf
6. Bijlage 5 Akoestisch onderzoek.pdf
7. Bijlage 6 Watertoets.pdf
8. Bijlage 7 Locatie specifiek onderzoek spuitzone.pdf
9. Situatie bestaand.pdf
10. Situatie nieuw.pdf
11. Bodem onderzoek.pdf
12. Besluit gecoördineerde aanvraag Groteweg 25a.pdf
13. Verbeelding Groteweg 25A
14. Regels bestemmingsplan 22 februari 2024.pdf
15. Bestemmingsplan 22 februari 2024.pdf
16. Anterieure OVK getekend (geanonimiseerd).pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Gecoördineerde aanvraag Groteweg 25A 't Zand

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelet op het bepaalde in artikel: 3.1 Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. Het bestemmingsplan met kenmerk Groteweg 25A 't Zand NL.IMRO.0441.BPBGZGroteweg25A-VA01 en bijbehorende bijlagen ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,