



Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	16 april 2024
Voorstel van	Staal
Team	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Stolperweg 17, Schagerbrug
Openbaar	Ja

Samenvatting

Er is een bestemmingsplan 'Stolperweg 17, Callantsoog' ingediend met het verzoek deze in procedure te brengen. Het bestemmingsplan voorziet in het deels wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Voorgesteld besluit

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

1. Het bestemmingsplan 'Stolperweg 17, Schagerbrug' NL.IMRO.0441.BPBGZStolperweg17-va01 ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan voor het gebied vast te stellen

Aanleiding

Op het perceel Stolperweg 17 in Schagerbrug is een bedrijfswoning aanwezig met diverse bijgebouwen. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' een bedrijfsbestemming. De woning wordt al jaren gebruikt als reguliere woning en een deel van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt als atelier, expositie en opslagruimte. Het perceel is jaren geleden kadastraal gesplitst waarbij het andere deel van de bedrijfsgebouwen in eigendom en in gebruik is als opslag bij een groothandelsbedrijf dat op de Stolperweg 21A is gevestigd. Om een einde te maken aan de strijdige situatie heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan laten opstellen en verzocht om deze in procedure te brengen. Het bestemmingsplan voorziet in het deels wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Beoogd resultaat

De bestemming in overeenstemming brengen met huidig gebruik

Kaders

1. Wet ruimtelijke ordening;
2. Bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe';
3. 'Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche';
4. 'Bestemmingsplan 'Parkeren'';
5. Omgevingsvisie gemeente Schagen;
6. Omgevingsverordening NH2020;

Argumenten

1.1 In de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de bestemming 'bedrijf' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'wonen' onder

voorwaarde dat de bedrijfsactiviteiten volledig worden beëindigd, geen onevenredige aantasting van de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van andere gronden plaatsvindt.

1.2 Omdat een deel van de bedrijfsbebouwing nog bedrijfsmatig wordt gebruikt kan niet voldaan worden aan de hierboven genoemde voorwaarden. Vanwege de toegestane milieucategorie 3.1 op het perceel kan ook niet voldaan worden aan de milieurichtlijnen. De oplossing is gevonden door het bedrijfsgebouw welke nog bedrijfsmatig in gebruik is af te schalen naar de functie 'stille opslag'. De eigenaar en gebruiker van het bedrijfsgebouw heeft hiermee schriftelijk ingestemd. Hierdoor kan worden voldaan aan de milieurichtlijnen en is er milieutechnische geen belemmering om het aangrenzende perceel te wijzigen naar een woonbestemming.

1.3 In het kader van vooroverleg is het ontwerp bestemmingsplan verzonden naar de Provincie en het Hoogheemraadschap. Beide partijen hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het voorliggende plan.

1.4 Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen op het plan ontvangen.

1.5 Voor het perceel dat een woonbestemming krijgt wijzigt er ruimtelijk niets. De bedrijfswoning wordt een reguliere woning en het gebruik als atelier en expositieruimte is een 'beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis' deze is passend binnen de woonbestemming.

1.6 De omwonenden hebben geen bezwaar tegen de bouwplannen. De aanvrager heeft omwonenden in de beginfase geïnformeerd over de plannen. De burens hebben aangegeven geen bezwaren te hebben.

2.1 Voor de afwenteling van de kosten (onder andere kosten voor eventuele planschade) is er een planschadeovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal met het sluiten van de planschadeovereenkomst is verzekerd.

Kanttekeningen en alternatieven

Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld wordt de bestemming niet gewijzigd naar wonen. De strijdige situatie zal dan voortduren.

Financiële aspecten

Risico op planschade is afgedekt in een planschadeovereenkomst. De kosten welke samenhangen met de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en zijn afgedekt via de leges.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk van uw besluit in kennis gesteld. De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld op overheid.nl en in het Gemeenteblad. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering en evaluatie

Het besluit wordt openbaar bekend gemaakt en samen met het bestemmingsplan ter visie gelegd gedurende zes weken. Binnen die periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

Mevrouw E.C. van der Bruggen

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 6 februari 2024.pdf
2. Regels bestemmingsplan 6 februari 2024.pdf
3. Stolperweg 17 Schagerbrug-A3_2022-08-03.pdf
4. Bijlage 1 BP Gecombineerd bodemonderzoek.pdf

5. Bijlage 1 Regels Begrippenlijst 1.pdf
6. Bijlage 2 BP Digitale watertoets.pdf
7. planschadeovereenkomst ondertekend geanonimiseerd.PDF

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen bestemmingsplan Stolperweg 17, Schagerbrug

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelet op het bepaalde in artikel: (Haal dit weg indien niet van toepassing is)

besluit

1. Het bestemmingsplan 'Stolperweg 17, Schagerbrug' NL.IMRO.0441.BPBGZStolperweg17-va01 ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan voor het gebied vast te stellen

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,