

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	31 augustus 2021
Voorstel van	Zondervan
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Beemsterboer
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Stroet 117 te Sint Maarten
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor om het ontwerpbestemmingsplan "Stroet 117- Sint Maarten" vast te stellen. Het plan beoogd een planologische wijziging van één van de twee bedrijfswoningen van "Agrarisch" naar "Wonen". Door het vaststellen van het bestemmingsplan kan de aanvrager de woning ter plaatse van Stroet 117 te Sint Maarten verkopen en laten bewonen.

Voorgesteld besluit

1. De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het bestemmingsplan "Stroet 117- Sint Maarten", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGHStroet117-ow01, met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

2. Het college voor te stellen om:

1. Het bestemmingsplan "Stroet 117- Sint Maarten", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGHStroet117-ow01, met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Aanleiding

Aan Stroet 117 te Sint Maarten ligt een bedrijfswoning behorend bij de naastgelegen bloembollenkwekerij aan de Stroet 115. Een tweede bedrijfswoning is gelegen op het perceel van Stroet 115. Het bedrijf is overgenomen zonder de bedrijfswoning gelegen aan de Stroet 117, waardoor deze woning niet meer als bedrijfswoning zal fungeren. Het gebruik van de woning als burgerwoning is niet mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat de woning op het terrein als bedrijfswoning wordt gezien. Om de wijziging naar reguliere woning planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevolgd.

Op 4 mei 2021 heeft het college besloten om het bestemmingsplan in procedure te brengen door deze als ontwerp ter inzage te leggen. Dit ontwerp heeft vanaf 25 mei gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In vervolg op het eerdere voorstel en tevens volgens de Wet ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan nu ter besluitvorming aan de gemeenteraad te worden aangeboden.

Bestuurlijk belang

Het bestemmingsplan voorziet in verruiming van de gebruiksmogelijkheden als de woning geen bedrijfswoning meer is. Het is nu aan u, de raad, om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad namelijk bevoegd om te besluit over het vaststellen van een bestemmingsplan. Vanuit een goede ruimtelijk ordening is het wenselijk om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

Centrale vraag

Wilt u meewerken aan de planologische wijziging van één van de twee bedrijfswoningen aan de Stroet 117 te Sint Maarten van "Agrarisch" naar "Wonen" en het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

Door de voorgestelde planologische wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning worden de gebruiksmogelijkheden van de woning verruimd. De woning kan voor privébewoning gebruikt worden zonder gekoppeld te zijn aan het bedrijf.

Kader

- Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het aan de gemeenteraad om te besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan.
- Bestemmingsplan "Landelijk gebied Harenkarspel" en "Paraplu- Omgevingsplan, 1e tranche". Enkelbestemming "Agrarisch met waarden", de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie- 4" en de gebiedsaanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle verkaveling". Onderhavig initiatief is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel', omdat reguliere bewoning van een bedrijfswoning niet is toegestaan.
- Woonvisie gemeente Schagen: De gemeente Schagen zet in op het behoud en versterken van de kwaliteit van bestaande woningen.

Argumentatie

- De eigenaren van Bloembollenkwekerij Paarlberg BV hebben geen opvolgers, maar het bedrijf heeft wel toekomst. Daarom is het bedrijf in 2020 overgenomen door een investeringsmaatschappij. Het bedrijf en de kennis zijn zo doorgegeven en het personeel heeft hun baan kunnen behouden. De (vorige) eigenaren zullen in eerste instantie werkzaam blijven op het bedrijf, maar gaan daarna met pensioen. Door deze ontwikkelingen is het niet meer nodig dat er twee bedrijfswoningen aanwezig te zijn. Om de woning toch te kunnen verkopen en te kunnen laten bewonen is daarom de wens ontstaan om de bestemming van één van de twee bedrijfswoningen te wijzigen naar een reguliere woonbestemming.
- De gemeente Schagen zet in op het behoud en versterken van de kwaliteit van bestaande woningen. Het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere woning kan hier aan bijdragen. Voorgenomen initiatief transformeert een bestaande woning, waardoor er geen nieuwbouw wordt gepleegd, maar de bestaande woning behouden blijft. De woning zal als 'burgerwoning' ruimtelijk een logisch onderdeel uitmaken van het woonlint aan de Stroet. De woning voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden voor vergelijkbare gebouwen in de directe omgeving. De bedrijfswoning is bij vergunningverlening zodanig beoordeeld voor inpassing in de omgeving. Er is en blijft met het voorgenomen initiatief sprake van een passende ruimtelijke inpassing binnen het straat- en bebouwingsbeeld.
- Het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeente akkoord bevonden en de adviezen zijn verwerkt.
- Het ontwerpbestemmingsplan is in vooroverleg gebracht met de wettelijke overlegpartners (o.a. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de provincie). Beide wettelijke overlegpartners hebben geen bezwaar op het voorontwerp en deze gaf geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Maatschappelijk draagvlak

Op het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Financiële consequenties

In dit geval is voor eventuele schade zoals bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wro een planschadeovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

Communicatie

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld in het Gemeenteblad. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl, samen met het bijbehorende besluit omgevingsvergunning.

Realisatie van het besluit

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Tevens staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis gesteld worden van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Bijlagen

1. 210416 Stroet 117 - Sint Maarten_VERBEELDING.pdf
2. 210719 Stroet 117 - Sint Maarten_REGELS.pdf
3. 210719 Stroet 117 - Sint Maarten_REGELS_Bijlagen.pdf
4. 210719 Stroet 117 - Sint Maarten_TOELICHTING.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Vaststellen bestemmingsplan Stroet 117 te Sint Maarten

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,