D66 Schagen

SCHRIFTELIJKE VRA(A)G(EN)

AAN	het college
ONDERWERP	Commissie Ruimte van 27 februari 2017 Agendapunt 9 vaststellen bp Grote Sloot 355 Schagerbrug
INDIENER VRA(A)G(EN)	Harry Vogel
Datum indiening	23 februari 2017

Aan- en inleiding
Het raadsvoorstel 4e alinea c.q. het raadsbesluit:
er staat dat de anterieure overeenkomst is vervallen.
De redactie is zodanig dat het lijkt alsof dat een automatisme is en dat er geen formele afwikkeling nodig is door een juridisch besluit van het bevoegd orgaan, dat de overeenkomst in delegatie heeft ondertekend dan wel de raad zelf.
Dit om te voorkomen dat die anterieure overeenkomst boven de markt blijft zweven en belanghebbende op zijn besluit terug kan komen.

Vra(a)g)en)1
Moet over het vervallen verklaren van de anterieure overeenkomst geen formeel besluit worden genomen door het bevoegd orgaan, de raad? Is het in dat verband niet verstandig om het raadsbesluit uit te breiden met de bepaling dat de anterieure overeenkomt wordt ingetrokken, desgewenst met de toevoeging “in onderling overleg”?

Antwoord(en)
Het sluiten van een anterieure overeenkomst is een bevoegdheid van het college en niet van de raad. Op 19 juli 2016 heeft het college besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemer. Op 25 juli is de anterieure overeenkomst door beide partijen ondertekend.

De overeenkomst is op 8 oktober 2016 met wederzijds goedvinden ontbonden, omdat initiatiefnemer niet aan de in de overeenkomst gestelde termijnen kon voldoen. De initiatiefnemer kan zich dan ook niet meer beroepen op de anterieure overeenkomst.

Aanleiding
Het bestemmingsplan biedt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid tot een wijziging van de bestemming naar “Wonen – Kern” en Tuin, een bestemming die de mogelijkheid biedt tot een omzetting van het gebruik van gebouwen naar “bed & breakfast”.
De regels staan volgens het voorliggende bestemmingsplan een volledige bebouwing toe van het bouwvlak voor bedrijfsdoeleinden.

Vra(ag(en) 2
Heeft het college overwogen om de bouwmogelijkheden volledig aan te laten sluiten op de huidige bebouwing door bijvoorbeeld een maximaal bebouwingspercentage op te nemen, dit in het licht van
- de gevolgen van de wijzigingsbevoegdheid zoals hiervoor omschreven in relatie tot de eis van parkeren op eigen erf;
- het door ons veronderstelde feit, dat als gevolg daarvan de bebouwing niet binnen de “regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen” van de bestemming “Wonen – Kern” zal gaan vallen en daardoor onder het overgangsrecht komen?

En zo niet, waarom niet?

Antwoord(en)
In de toelichting van het bestemmingsplan is de volgende passage opgenomen:
Binnen de bestemming 'Bedrijf' is geregeld hoe de gronden op het perceel Grote Sloot 355 gebruikt mogen worden. De bestemming biedt mogelijkheden voor lichte bedrijvigheid uit de categorieën 1 en

2 van van de VNG handleiding Bedrijven en Milieuzonering. Daarnaast is de aanwezige bedrijfswoning inbestemd. De bouwmaten zijn afgestemd op de reeds bestaande bebouwing op het perceel. Ook biedt het plan nog enige ruimte voor uitbreiding van de bestaande bedrijfsruimte, aansluitend aan de bestaande bebouwing. Hier heeft ooit ook een bedrijfsruimte gestaan, die inmiddels is gesloopt.

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen'. Hieraan is wel een aantal voorwaarden verbonden. Zo moet er onder andere sprake zijn van volledige bedrijfsbeëindiging op het perceel, en moet onderzoek aangetoond hebben dat de bodem geschikt is voor omzetting naar een woonbestemming.

Omdat er een bouwvlak is opgenomen waarbinnen de bebouwing moet zijn geprojecteerd, is het opnemen van een bebouwingspercentage niet nodig. Hierbij is gekeken naar de aanwezige en gesloopte bebouwing. Ook de maximale maatvoering is hier op afgestemd. Hiervoor is overleg gevoerd met de stedenbouwkundige.

Een voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn. Er is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 1 (artikel 5.2.1. onder d). Een parkeerprobleem bij omzetting naar een woonbestemming wordt hier dan ook niet verwacht.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal het plan aan de regels voor ‘Wonen – Kern’ moeten voldoen. Van overgangsrecht kan dan geen sprake zijn.