

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 3 maart 2022
Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.
Portefeuille: Ruimtelijke Ontwikkeling
Voor informatie: Ivonne Bieleman, telefoonnummer 14038, i.bieleman@zwartewaterland.nl
JOIN-nr.: 20.516

Bijlage(n): partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2 te Genemuiden (incl. toelichting, regels en verbeelding).

Onderwerp: Vaststellen partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2 te Genemuiden

Voorstel:

1. De "Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0079-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 30 september 2020;
2. De gemeenteraad voor te stellen om geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Vaststellen partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2 te Genemuiden

Voorstel

1. De "Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0079-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 30 september 2020;
2. De gemeenteraad voor te stellen om geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

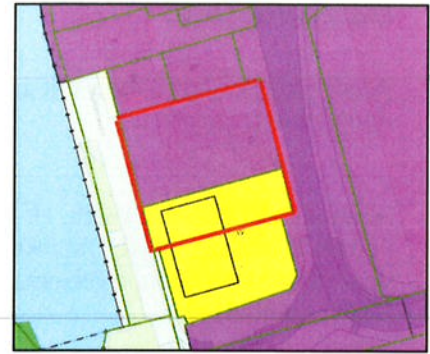
Samenvatting

Sinds 1979 wordt het perceel Sasweg 1a/Buitenhaven 2 in Genemuiden gebruikt voor particulier wonen. Het college heeft op 29 maart 2021 aangegeven onder voorwaarden in te stemmen met een principeverzoek om de bestemming van Sasweg 1a te veranderen in de bestemming 'Wonen'. Daartoe is bijgevoegde partiële herziening opgesteld. Doel van het plan is de planologische situatie op de locatie Sasweg 1a/Buitenhaven 2 te Genemuiden in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie zoals deze al tientallen jaren is.

Het plan voorziet in een passende bestemming voor het gebruik van het perceel en zorgt niet voor negatieve effecten voor de omgeving. Het plan heeft alle procedurele stappen doorlopen. Er zijn geen kosten verbonden aan het opstellen en de uitvoering van de partiële herziening. Kanttekening is dat er mogelijk meer aanvragen komen om de bestemming van een bedrijfswoning te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Voor elke aanvraag is een beoordeling nodig, het wijzigen van een bestemming is altijd maatwerk.

Aanleiding

Sinds 1979 wordt het perceel Sasweg 1a/Buitenhaven 2 in Genemuiden gebruikt voor particulier wonen. De huidige eigenaar is sinds 1998 woonachtig op het perceel. In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein 1982 Genemuiden" en de daaropvolgende beheersverordening "Bedrijventerreinen Zwartewaterland" had het perceel Sasweg 1a een met de bestemming 'Bedrijf' vergelijkbare bestemming. In het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zwartewaterland" heeft het perceelsgedeelte Sasweg 1a weer de bedrijfsbestemming gekregen. Het bijgebouw welke is gelegen op het perceel Buitenhaven 2 heeft wel de woonbestemming gekregen. Zoals aangegeven is de daadwerkelijke functie van beide percelen al jaren 'burgerwoning'.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zwartewaterland"

Op 16 november 2020 is door de eigenaar een principeverzoek ingediend om de bestemming van Sasweg 1a te veranderen in de bestemming 'Wonen'. Het college heeft op 29 maart 2021 aangegeven onder voorwaarden aan dit verzoek mee te willen werken. Bijgevoegd plan maakt de wijziging van bestemming mogelijk.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in een passende bestemming voor het gebruik van het perceel.

Deze partiële herziening voorziet in een passende bestemming voor het gebruik op de locatie Sasweg 1a. Het bijgevoegde plan voorziet een wijziging van het huidige bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zwartewaterland" voor dit perceel. Het wijzigt de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' (zie figuur 2). Daarmee wordt de planologische situatie aangepast op de situatie zoals deze in de praktijk al tientallen jaren werkelijk is. Het bouwvlak komt rondom de bestaande woning te liggen. Het bouwvlak zoals in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zwartewaterland" opgenomen op het perceel Buitenhaven 2 komt te vervallen om ongewenste verdere bebouwing van het perceel te voorkomen. De bestaande bebouwing mag worden behouden, voor zover deze legaal is gebouwd. De bestemmingsplanregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Zwartewaterland" blijven onverminderd van toepassing op het perceel.



Figuur 2 Uitsnede "Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2"

1.2 Het plan zorgt niet voor noemenswaardige negatieve effecten voor omliggende bedrijven en omgekeerd.

Op de percelen met een bedrijfsbestemming rondom het adres Sasweg 1a zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan. In de directe omgeving liggen meerdere percelen met de bestemming 'Wonen' en bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Het gebied is daardoor aan te merken als 'gemengd gebied'. Het wijzigen van perceel Sasweg 1a naar de woonbestemming heeft geen aanvullende beperkingen voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven die niet ook al worden veroorzaakt door de andere percelen met woonbestemming of bedrijfswoningen van naastgelegen percelen.

Het gaat om een bestaande woning waardoor geen nieuw akoestisch onderzoek of bodemonderzoek nodig is, omdat het feitelijk gebruik niet verandert. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging. Ditzelfde geldt voor de aspecten natuur, water en archeologie. Gezien de bedrijven in de omgeving vormen luchtkwaliteit en externe veiligheid geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

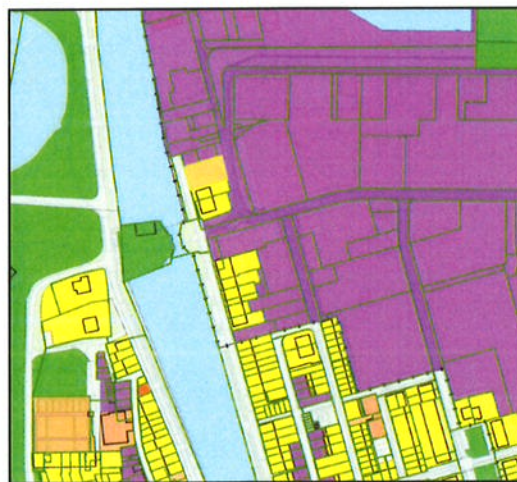
- 1.3 De partiële herziening heeft alle procedurele stappen doorlopen en kan worden vastgesteld.*
De partiële herziening heeft een zorgvuldig voorbereidingsproces doorlopen. Het ontwerpplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorstel is dan ook om de partiële herziening ongewijzigd vast te stellen. Met de vaststelling van de "Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2" is er een actueel planologisch kader voor de aldaar aanwezige woning en bijbehorend bijgebouw.
- 2.1 Er zijn voor de gemeente Zwartewaterland geen kosten verbonden aan het opstellen en de uitvoering van de partiële herziening.*
De kosten voor de planprocedure liggen bij de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

- 1.1 Mogelijk komen meer aanvragen binnen om de bestemming van percelen met een bedrijfswoning te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.*

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning kan in zekere mate precedentwerking hebben. In elke situatie zal echter sprake zijn van maatwerk. Simpelweg verwijzen naar deze situatie om eenzelfde bestemmingswijziging af te dwingen is geen optie. Per situatie zal beoordeeld moeten worden of het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wenselijk en mogelijk is. Dit is onder meer afhankelijk van het daadwerkelijke gebruik nu en in het verleden en de (on)mogelijkheden die de omgeving hiervoor biedt. Dit is dan ook geen reden om voorliggende herziening geen doorgang te laten vinden.

In geval elders de wens bestaat om een bestemming te wijzigen moet de initiatiefnemer hiertoe een verzoek indienen bij de gemeente. Hij moet aangeven dat het omzetten van de bestemming geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en dat andersom de omliggende bedrijven geen nadelige gevolgen kunnen veroorzaken voor de woon- en leefkwaliteit ten aanzien van de woning. Daarnaast kan de gemeente natuurlijk andere argumenten betrekken in haar overweging, met name of de bestemming ruimtelijk passend is in de omgeving. Midden op een bedrijventerrein is het bijvoorbeeld niet aannemelijk dat een woonbestemming passend is. In voorliggende situatie betreft het een locatie aan de rand van het bedrijventerrein (zie figuur 3), waardoor een andere ruimtelijke afweging is gemaakt en dit wel als passend wordt beschouwd.



Figuur 3 Ligging plangebied (licht geel) in omgeving

Middeleninzet

De kosten voor het opstellen van de partiële herziening liggen bij de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

De vaststelling van de partiële herziening wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, in de Stadscoerier en op onze website. Het plan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Planning

Na vaststelling ligt de partiële herziening zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, of die aan kunnen tonen dat ze daartoe redelijkerwijs niet in staat waren, beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris, de burgemeester,



drs. D.S. Ruddijs



ing. E.J. Bilder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat om de planologische situatie op de percelen Sasweg 1a/Buitenhaven 2 in Genemuiden in overeenstemming te brengen met de praktijksituatie het nodig is de bestemming te wijzigen;

dat de "Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2" met de ID-code NL.IMRO.1896.BP0079-VS01 conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

dat in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 25 januari 2022;

Gezien het ontwerpplan "Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.3 en artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. De "Partiële herziening Sasweg 1a/Buitenhaven 2" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0079-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 30 september 2020;
2. De gemeenteraad voor te stellen om geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

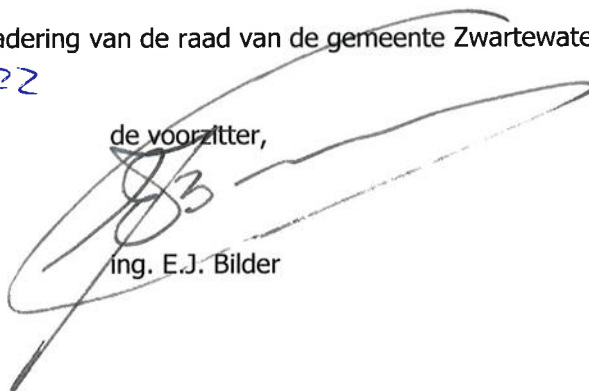
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van (datum). 3 maart 2022

de griffier,



ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,



ing. E.J. Bilder

JOIN-nr.: 20.516