

## B&W Waadhoeke

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Dossiernummer      | 2890                                                                |
| Extern Zaak ID     | 2024-016650                                                         |
| Vertrouwelijk      | Nee                                                                 |
| Vergaderdatum      | 28 mei 2024                                                         |
| Agendapunt         | 9                                                                   |
| Titel              | Vaststellen wijzigingsplan St.-Annaparochie -<br>Stadhoudersweg 65A |
| Eigenaar           | 5.1.2e                                                              |
| Portefeuillehouder | 5.1.2e                                                              |

| Bijlagen                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|
| CA vaststelling wijzigingsplan St.-Annaparochie – Stadhoudersweg 65A                   |
| Bijlage 1: Reactienota zienswijze wijzigingsplan St.-Annaparochie – Stadhoudersweg 65A |
| Bijlage 2: Wijzigingsplan St.-Annaparochie - Stadhoudersweg 65A                        |

| Geagendeerd   | Vergaderdatum |
|---------------|---------------|
| B&W Waadhoeke | 28 mei 2024   |

| Parafering |         |  |            |
|------------|---------|--|------------|
| 5.1.2e     | Akkoord |  | 22-05-2024 |
| 5.1.2e     |         |  | 10:26      |

### Toelichting

Op het perceel Stadhoudersweg 65A te St.-Annaparochie was een hoveniersbedrijf aanwezig dat momenteel niet meer actief is. De initiatiefnemer wil het perceel voor woondoeleinden in gebruik nemen en hier 11 levensloopbestendige woningen realiseren. In het geldende bestemmingsplan zijn nu bedrijven toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het plan om de bedrijfsbestemming te veranderen in een woonbestemming. Het hiervoor opgestelde wijzigingsplan vormt de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan heeft inmiddels 6 weken ter visie gelegen.

### Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de reactienota op de zienswijze.
2. Het wijzigingsplan St.-Annaparochie - Stadhoudersweg 65a met IMRO code NL.IMRO.1949.WPStAstadhdsw65a-VAS1 ongewijzigd vast te stellen.

### Besluit

1. In te stemmen met de reactienota op de zienswijze.
2. Het wijzigingsplan St.-Annaparochie - Stadhoudersweg 65a met IMRO code NL.IMRO.1949.WPStAstadhdsw65a-VAS1 ongewijzigd vast te stellen.

Besluit B&W 28-05-2024 / conform advies

## Collegeadvies vaststelling wijzigingsplan St.-Annaparochie – Stadhoudersweg 65A

**Datum** 28 mei 2024

**collegevergadering**

**Afdeling** Omgeving

**Portefeuillehouder** 5.1.2e

**Behandelend**

5.1.2e

**ambtenaar**

**Manager**

5.1.2e

### Advies/Ontwerpbesluit:

1. in te stemmen met de reactienota op de zienswijze
2. het wijzigingsplan St.-Annaparochie - Stadhoudersweg 65a met IMRO code NL.IMRO.1949.WPStAStadhdsw65a-VAS1 ongewijzigd vast te stellen

### **Aanleiding**

Op het perceel Stadhoudersweg 65A te St.-Annaparochie was een hoveniersbedrijf aanwezig dat momenteel niet meer actief is. De initiatiefnemer wil het perceel voor woondoeleinden in gebruik nemen en hier 11 levensloopbestendige woningen realiseren. In het geldende bestemmingsplan zijn nu bedrijven toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, kan gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het plan om de bedrijfsbestemming te veranderen in een woonbestemming. Het hiervoor opgestelde wijzigingsplan vormt de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan heeft inmiddels 6 weken ter visie gelegen.

### **Beoogd (meetbaar) effect**

Het wijzigingsplan maakt de ontwikkeling met levensloopbestendige woningen mogelijk.

### **Motivering**

#### Argumenten

##### *1.1 de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerp wijzigingsplan*

Het ontwerp-wijzigingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (opgenomen in bijlage 1 van het ontwerp wijzigingsplan) hebben ter inzage gelegen gedurende de periode 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze gaat over de items inbreuk op privacy, overlast als gevolg van de nieuwe ontsluitingsweg en verbreding van de groenstrook nabij het perceel van belanghebbende. De zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en in hoeverre een aanpassing nodig is. In de reactienota is de zienswijze samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Voor de volledige tekst van deze items wordt verwezen naar de zienswijzennota. De conclusie in de reactienota is dat de zienswijze niet leidt tot een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan.

##### *2.1 De geldende bestemming maakt woningbouw middels een wijzigingsplan mogelijk*

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met als functieaanduiding 'hovenier'. In de huidige situatie betreft dit een hoveniersbedrijf met een oppervlakte die groter is dan 500 m<sup>2</sup>. Daarmee betreft het een bedrijf uit milieucategorie 3.1. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar wonen. Een wijzigingsbevoegdheid is in de regel opgenomen voor situaties waarbij met een vergelijkbare andere bestemming wordt voorgesorteerd op een functieverandering. In de regel wordt daarmee een verbetering van het algemeen woonklimaat voorgestaan. In dit geval verdwijnt een bedrijfsfunctie en komt er een woonfunctie voor in de plaats.

##### *2.2 Ruimtelijk is het voornemen aanvaardbaar.*

Het bestaande voormalige bedrijfspand wordt gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling bestaat daarna uit de realisatie van 11 vrijstaande comfortwoningen in een rustige omgeving. De woningen zijn levensloopbestendig en naar de wensen van de eigenaar te personaliseren. Met het wijzigingsplan wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming. Naast de woningen zullen de gronden worden gebruikt om tuinen, erven, groenvoorzieningen en straten aan te leggen. De woningen hebben een moderne en eigentijdse uitstraling. Zowel de vormgeving als het materiaalgebruik verwijzen naar comfortabele lichte woningen. De gevels bestaan voor een gedeelte uit glas en er wordt daarnaast bij voorkeur gebruik gemaakt van metselwerk of van hoogwaardige, strakke en

onderhoudsarme plaatmaterialen. De kleurstelling heeft een natuurlijke of ingetogen uitstraling, zoals bruingrijs of zandkleur (geen signaalkleuren). De detaillering is afwijkend in de vorm van donkere kozijnen, lijsten en dakranden. Een en ander is geborgd in het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij het wijzigingsplan is gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota, opdat er een passend welstandkader van toepassing wordt. Dit beeldkwaliteitsplan is op 28 maart jl. al door de raad vastgesteld, omdat de raad daartoe het bevoegde bestuursorgaan is.

### *2.3 Het project is in lijn met de Woonvisie en voldoende onderscheidend t.o.v. andere initiatieven*

In de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen en woningbouw geformuleerd. De beoogde invulling met een elftal levensloopbestendige woningen is passend in de huidige vraagbehoefte op de woningmarkt in het algemeen en ook St.-Annaparochie in het bijzonder. Momenteel worden ook op andere locaties in St.-Annaparochie woningbouwlocaties ontwikkeld. Zo zijn de locaties St.-Annaparochie Zuidwest, appartementencomplex aan de Beuckelaerstraat en Middelweg West in verschillende fasen van (ruimtelijke) ontwikkeling. Echter geen van deze drie ontwikkellocaties biedt alleen grondgebonden levensloopbestendige woningen in een “hofvorm”. Een verschijningsvorm die vaak ter tafel komt bij gesprekken met inwoners over beoogde woningbouw wensen. Het plan is opgezet als een uniek wijkje met een eigen identiteit. De vrijstaande woningen liggen aan een gezamenlijk woonerf, die door middel van één hoofdingang bereikt wordt. Een tweede ingang zal hoofdzakelijk gebruikt worden als fietspad en indien nodig als calamiteiten route. Het woonerf is een doodlopend straatje met een keerlus aan het einde. De woningen liggen vrij op de kavels. Een strakke rooilijn wordt niet gehanteerd. Hierdoor ontstaat een speels karakter, naast de strakke kavelgrenzen en de strakke architectuur.

### Kanttekeningen/risico's

#### *1.1 Er is rechtsbescherming mogelijk*

In geval van ruimtelijke initiatieven is er sprake van voorlichting en communicatie vooraf. Als de procedure wordt gestart is er sprake van wettelijke inspraak tot en met rechtsbescherming. Er is op het ontwerpplan een zienswijze ingediend (zie participatie). Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld.

#### *1.2 De vaststelling van dit wijzigingsplan valt onder het overgangsrecht*

Het ontwerp wijzigingsplan is ter visie gelegd vóór 1 januari 2024 en valt daarmee onder het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet en wordt op grond daarvan nog afgedaan onder de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening.

### **Alternatieven**

n.v.t.

### **Vervolg**

De indiener van een zienswijze worden geïnformeerd over het besluit. Indien er geen beroep bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking en is dan meteen ook onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan is het bestemmingsplan pas onherroepelijk nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan. Daarna kan worden overgegaan tot realisatie van het plan.

**Participatie**

De buurt is sinds begin januari 2023 voorgelicht door ontwikkelaar en adviseurs van de gemeente. Ook is meermalen door ambtelijke vertegenwoordigers samen met de initiatiefnemer gesproken met iemand die vooraf aangaf niet voor het plan te zijn. Tijdens de wettelijke periode van tervisielegging is een zienswijze door Yspeert advocaten namens een omwonende ingediend. De ontwerp reactienota is op 6 mei 2024 ter informatie toegezonden aan Yspeert advocaten waarbij is gevraagd of men een gesprek op prijs stelt. Op 22 mei 2024 heeft nog een gesprek met de indiener van de zienswijzeplaats gevonden, waarbij de advocaat in kwestie heeft aangegeven daarbij niet aanwezig te zijn. Dat gesprek heeft niet tot nieuwe inzichten geleid, die zouden kunnen of moeten leiden tot wijziging van het plan.

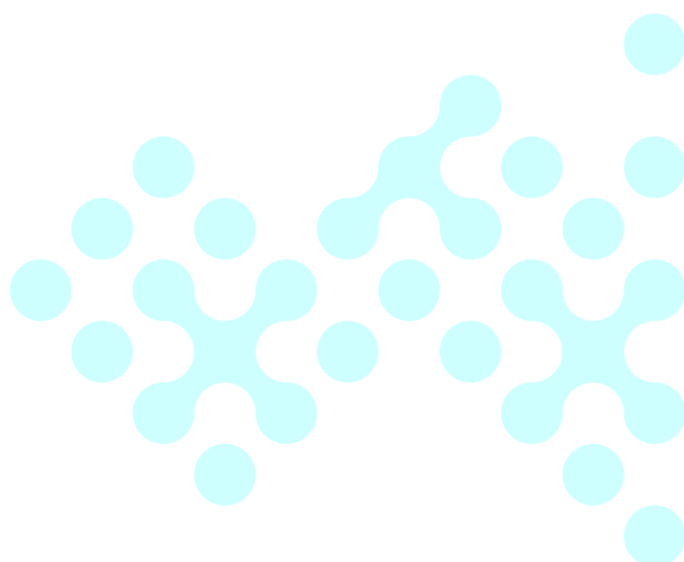
**Financiën**

De kosten van het laten opstellen van dit plan worden bekostigd door de initiatiefnemer. Deze betaalt leges voor het op aanvraag laten vaststellen van het wijzigingsplan.

**Bijlagen**

Bijlage 1: Reactienota zienswijze wijzigingsplan St.-Annaparochie Stadhoudersweg 65A

Bijlage 2: wijzigingsplan St.-Annaparochie - Stadhoudersweg 65a



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1, 2     |