

---

Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

---

Portefeuillehouder: Kees Visser

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Pieter de Vries

E-mail: p.de.vries@denhelder.nl

---

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2021-038632**

Begrotingswijziging: **Nee**

---

**Onderwerp:** Voorstel tot het vaststellen van bestemmingsplan Schoolweg 78 / 78a Julianadorp

---

**Publiekssamenvatting:**

De gronden ter plaatse van de Schoolweg 78/78a te Julianadorp waren tot enkele jaren geleden in gebruik als tuincentrum met een bijbehorende bedrijfswoning (stolpboerderij). Het tuincentrum is gestopt en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Enige tijd geleden is een omgevingsvergunning verleend om ter plaatse van het tuincentrum bedrijfsunits te realiseren. De stolpboerderij is onlangs verkocht aan de initiatiefnemer die de stolpboerderij als reguliere burgerwoning wil gebruiken. De stolpboerderij is planologisch echter nog als bedrijfswoning bestemd en mag nu alleen gebruikt worden door iemand die verbonden is aan het (niet meer bestaande) bijbehorende bedrijf. Met dit bestemmingsplan wordt de stolpboerderij tot burgerwoning bestemd, waarmee de stolpboerderij weer vrij gebruikt kan worden als woning. Naast het herbestemmen van de stolpboerderij worden ook de vergunde bedrijfsunits in dit bestemmingsplan opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.

---

**Geadviseerd besluit**

1. Het bestemmingsplan Schoolweg 78 / 78a Julianadorp met identificatiecode NL.IMRO.0400.518BPSCHOOLWEG78-VST1 met bijbehorende stukken vast te stellen
  2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten niet van toepassing is, verhaal van planschade is per overeenkomst verzekerd en is verlegd naar initiatiefnemer.
-

## **Raadsvoorstel:**

### **Aanleiding en context**

De gronden ter plaatse van de Schoolweg 78/78a te Julianadorp waren tot enkele jaren geleden in gebruik als tuincentrum met een bijbehorende bedrijfswoning (stolpboerderij). Het tuincentrum is gestopt en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Enige tijd geleden is een omgevingsvergunning verleend om ter plaatse van het tuincentrum bedrijfsunits te realiseren. De stolpboerderij (78a) wordt daarmee niet meer als bedrijfswoning benut. De stolpboerderij is onlangs verkocht aan de initiatiefnemer die de stolpboerderij als reguliere burgerwoning wil gebruiken. De stolpboerderij is planologisch echter nog als bedrijfswoning bestemd en mag derhalve alleen gebruikt worden door iemand die verbonden is aan het (niet meer bestaande) bijbehorende bedrijf. Met dit bestemmingsplan wordt de stolpboerderij tot burgerwoning bestemd, waarmee de stolpboerderij weer vrij gebruikt kan worden als woning. Naast het herbestemmen van de stolpboerderij worden ook de vergunde bedrijfsunits in dit bestemmingsplan opgenomen. Hierbij worden de bestemmingen ter plaatse afgestemd op het vergunde gebruik en wordt rekening gehouden met de nabijheid van de stolp als burgerwoning, waardoor ter plaatse van de stolp een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan (er wordt afstand gecreëerd tussen de bedrijfsfuncties en de burgerwoning en er worden uitsluitend bedrijfsfuncties tot en met milieucategorie 2 toegestaan).

### **Doelen en resultaten**

Het doel is om met dit bestemmingsplan een juridisch-planologisch kader vast te stellen dat aansluit bij het gewenste gebruik van de gronden aan de Schoolweg 78. Het doel is om de planologische restricties die samenhangen met de kwalificatie van bedrijfswoning op te heffen en om de stolpboerderij aan de Schoolweg 78 weer toekomstbestendig als woning te kunnen gebruiken. Het doel is ook om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de stolpboerderij te kunnen bewerkstelligen.

### **Kaders en omstandigheden**

Met dit bestemmingsplan wordt toegestaan dat de stolpboerderij aan de Schoolweg 78a als burgerwoning gebruikt kan worden. Dit sluit aan bij het beleid in de woonvisie om als gemeente te streven naar voldoende kwalitatief goede woningen. De gemeente heeft in december 2020 middels een principebesluit aangegeven, onder gegeven voorwaarden, bereid te zijn om mee te werken aan deze bestemmingsplanprocedure.

### **Argumenten en alternatieven**

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een passend juridisch planologisch kader voor het gewenste/beoogde gebruik van de gronden aan de Schoolweg 78/78a.

Deze planologische ingreep is nodig om de stolpboerderij vrij als woning te kunnen gebruiken. Onder het huidige planologisch kader kan de stolpboerderij alleen als bedrijfswoning worden gebruikt en mag de bedrijfswoning alleen worden gebruikt door iemand 'wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is' (iemand die gelieerd is aan het bijbehorende bedrijf). Nu het bijbehorende bedrijf (het tuincentrum) weg is en er vanuit de vergunde kleine bedrijfsunits geen behoefte/grondslag is voor een bedrijfswoning, is het niet realistisch te denken dat de stolpboerderij nog als bedrijfswoning gebruikt kan/zal worden. Dit kan tot langdurige leegstand leiden en tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Om de stolpboerderij vrij als burgerwoning te kunnen gebruiken dient ter plaatse sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met het huidige bestemmingsplan en de daarin toegestane bedrijfsfuncties (enkele functies tot en met categorie 3.1: een transportbedrijf) is dat niet mogelijk. Er mogen tot te dicht op de stolpboerderij bedrijfsactiviteiten van een te zware milieucategorie uitgeoefend worden. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt ruimte gecreëerd tussen de vergunde bedrijfsunits en de stolpboerderij. Ook worden er geen bedrijfsfuncties meer in een te zware milieucategorie toegestaan. Deze afschaling heeft geen gevolgen voor het gebruik van de bedrijfsunits, daar de gebruiksfuncties van de units binnen milieucategorie 2 vallen.

### **Bestuurlijke vernieuwing**

De betrokkenen (de verkoper van de bedrijfsunits) zijn geïnformeerd over en akkoord met dit bestemmingsplan. Het betreft een besluit dat uitsluitend de belangen van de eigenaren raakt. Het toepassen van bestuurlijke vernieuwingselementen is daarmee niet van toepassing/relevant. Het besluit is referendabel conform het bepaalde in de referendumverordening.

### **Duurzaamheid**

Met dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om de stolpboerderij toekomstbestendig (als reguliere woning) te gebruiken. Leegstand, dan wel ondoelmatig gebruik, wordt daarmee voorkomen. De eigenaar van de stolpboerderij heeft ook de intentie om fors te investeren in het pand en om het pand te verduurzamen.

### **Financiële consequenties**

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit bestemmingsplan verbonden. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de legesafdracht en het verleggen van (eventuele) planschade naar de initiatiefnemer geregeld wordt.

### **Uitvoering en planning**

De intentie is om het bestemmingsplan voor het eind van dit jaar door de raad te laten vaststellen. De initiatiefnemer is voornemens om, na vaststelling door de raad, in januari een vergunning aan te vragen om zijn doel tot het verbeteren van de stolpboerderij te kunnen realiseren.

### **Communicatie**

Volgens de gebruikelijke procedure. De gebruikelijke (wettelijke) procedure wordt aangehouden bij de bestemmingsplanprocedure, dit houdt in dat het besluit en bijbehorende stukken voor de beroepstermijn ter inzage gelegd worden. Informatie over de terinzagelegging en de mogelijkheid om in beroep te gaan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad en via de website van de gemeente.

Den Helder, 26 oktober 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester  
J.A. (Jan) de Boer MSc.



secretaris  
R.M. (Robert) Reus



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2021-038632
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van bestemmingsplan Schoolweg 78 / 78a Julianadorp

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 26 oktober 2021,

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan Schoolweg 78 / 78a Julianadorp met identificatiecode NL.IMRO.0400.518BPSCHOOLWEG78-VST1 met bijbehorende stukken vast te stellen
2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten niet van toepassing is, verhaal van planschade is per overeenkomst verzekerd en is verlegd naar initiatiefnemer.

Aldus besloten in de raadsvergadering van