

datum college:	14 februari 2023	raad:	Nee
adviseur:	B. Kocken	openbaar:	Ja
team:	Beleid en Projecten		
portefeuillehouder:	A. Zalinyan	registratie nr.:	D/2023/516725
staf:		zaaknummer	Z/2023/405434

onderwerp:

Terinzagelegging en bekendmaking ontwerp wijzigingsplan 'Oosterweg 5 Heemskerk'

samenvatting:

In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Heemskerk Buitengebied - 2017' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het college de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' kan wijzigen naar de bestemming 'Tuinderswoningen'. Met het onderhavige plan wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het werkelijke gebruik. Het wijzigingsverzoek voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

voorgesteld besluit:

Het college besluit:

1. dat voor het wijzigingsplan geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. in te stemmen met het ontwerp wijzigingsplan 'Oosterweg 5 Heemskerk' (NL.IMRO.0396.WPoosterweg5-OW01);
3. het ontwerp wijzigingsplan 'Oosterweg 5 Heemskerk' voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
4. tot vaststelling en bekendmaking van het wijzigingsplan 'Oosterweg 5 Heemskerk', onder het voorbehoud dat geen zienswijzen worden ingediend; worden wel zienswijzen ingediend, dan zal het wijzigingsplan bij afzonderlijk besluit worden vastgesteld en bekendgemaakt;
5. een planschadeovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer.

1. Inleiding

Aan de Oosterweg 5 in Heemskerk bevindt zich een agrarische bedrijfswoning. Als onderdeel van het tuindersgebied was ter plaatse van dit perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Sinds 2012 heeft het perceel geen agrarische functie meer. De wens van de initiatiefnemer is om de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning, conform huidig gebruik, als tuinderswoning (bewoning door derden) te kunnen benutten. Het woongebruik is niet in overeenstemming met de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied'. Initiatiefnemer heeft derhalve verzocht om wijziging naar de bestemming 'Tuinderswoningen'. Het wijzigingsplan gaat niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden.

2. Kader

- Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;
- Bestemmingsplan 'Partiële herziening Heemskerk Buitengebied - 2017'.

3. Onderbouwing

Er is verzocht om wijziging van de bestemming naar de bestemming 'Tuinderswoningen'

Initiatiefnemer is de zoon van de voormalige agrariër en huidige bewoner van de (bedrijfs)woning aan de Oosterweg 5 in Heemskerk. Initiatiefnemer wenst deze woning met bijbehorende grond aan te werven en te gebruiken als burgerwoning. Hij wenst daartoe de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' te wijzigen naar de bestemming 'Tuinderswoningen', teneinde het bestaande gebruik in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke, feitelijke gebruik. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' (artikel 3 van de planregels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Heemskerk Buitengebied - 2017') is wonen uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning, waarbij het wonen in relatie moet staan tot het (volwaardig) agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn echter beëindigd. Zonder wijziging van de bestemming is sprake van strijdig gebruik.

Voorwaarden voor wijziging naar de bestemming 'Tuinderswoningen'

Het college is bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Tuinderswoningen'. In artikel 3.6.2 van de planregels zijn de voorwaarden voor een eventuele wijziging opgenomen, te weten dat:

- a. wonen slechts is toegestaan voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft;
- b. agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd;
- c. de bebouwde oppervlak mag niet worden vergroot en de bestaande situering niet worden aangepast;
- d. op een locatie waarmee met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling reeds gebouwen zijn gesloopt, geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht;
- e. als gevolg van de wijziging de bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven en/of omringende agrarische (bedrijfs)activiteiten uit milieu hygiënisch oogpunt niet onevenredig worden beperkt;
- f. het bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 60 m² per woning; indien de (gezamenlijke) oppervlakte van bijgebouwen reeds meer dan 60 m² bedraagt, dan is een maximaal bebouwd oppervlak van 60 m² + de helft van het meerdere, met een totaal van 90 m² toegestaan;
- g. maximaal 1.000 m² van de gronden behorende tot het voormalige agrarische bouwperceel in aanmerking komen voor wijziging; of zoveel anders indien dat landschappelijk en/of stedenbouwkundig wenselijk is;
- h. hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet langer mogelijk is.

Voor wat betreft voorwaarden a t/m f en h

Het woongebouw aan de Oosterweg 5 in Heemskerk betreft een bedrijfswoning die niet meer als zodanig

wordt gebruikt. De agrarische bedrijfsactiviteiten van de vader en oom (firma J. Huisman en zonen) van initiatiefnemer op het perceel zijn sinds 2012 volledig beëindigd. De wijziging ziet op de percelen sectie E nummers 1200, 2285 en 2510. De bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet aangepast. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Geen sprake is van het toepassen van de Ruimte voor Ruimteregeling. De bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische (bedrijfs)activiteiten worden niet beperkt als gevolg van de wijziging van de bestemming. De bebouwde oppervlakte van het bestaande vrijstaande bijgebouw bedraagt circa 31 m² en daarmee wordt voldaan aan de toegestane maximale oppervlakte. Er worden geen bijgebouwen toegevoegd. Nu het voorheen aanwezige agrarische bedrijf reeds 10 jaar geleden volledig is beëindigd, ligt hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet voor de hand.

Voor wat betreft voorwaarde g

Maximaal 1.000 m² van de gronden behorende tot het voormalige agrarische bouwperceel komt voor de wijziging in aanmerking. Indien dit landschappelijk en/of stedenbouwkundig wenselijk is, kan hiervan worden afgeweken. De oppervlakte van de gronden die in het wijzigingsplan worden betrokken, bedraagt in totaal (afgerond) 790 m². Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde g.

Overige beoordelingscriteria, voor zover van belang

Indien aan de voorwaarden van een wijzigingsbevoegdheid is voldaan, mag er in beginsel van worden uitgegaan dat de nieuwe bestemming planologisch aanvaardbaar is. Dat neemt niet weg dat het college verplicht is om ook na te gaan of wijziging van de oorspronkelijke bestemming uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, gerechtvaardigd is (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:134).

De Omgevingsdienst IJmond heeft op 22 november 2022 advies uitgebracht. Hieruit komen voor wat betreft de bestemmingswijziging geen belemmeringen naar voren. Voor wat betreft Omgevingsveiligheid geldt dat de planlocatie ligt binnen het invloedgebied van Tata Steel IJmuiden en het Eye Film Instituut Nederland. Deze risicobronnen dienen meegenomen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Wel gelden de volgende punten voor de realisatiefase:

- Bodem. Als voor de tuinderswoning graafwerkzaamheden zijn gepland, moet een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) worden uitgevoerd.
- Ecologie: soortenbescherming. Indien er wijzigingen aan de woning worden doorgevoerd, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De zorgplicht blijft altijd van kracht.
- Ecologie: gebiedsbescherming. Indien sprake zal zijn van bouwwerkzaamheden, zal een stikstofonderzoek aangeleverd moeten worden voor de aanlegfase.

In de voorliggende versie van de toelichting (paragrafen 5.5, 5.8 en 5.9) zijn de adviezen verwerkt. De Omgevingsdienst heeft in het advies van 19 januari 2023 laten weten akkoord te zijn met de aanpassingen. Overigens geldt als gevolg van de Porthos-uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022 dat ook bij bouw- en sloopwerkzaamheden voor wat betreft de gebruiksfase stikstofonderzoek zal moeten worden verricht.

Een milieueffectrapportage is niet vereist

Met het oog op de wijziging van de bestemming is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze m.e.r.-beoordeling is in dit geval niet vereist. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat wijziging van de bestemming belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Van toevoeging van woningen is geen sprake, en er is ook geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', in welk geval een m.e.r.-beoordeling verplicht zou zijn. Omdat het college bevoegd is om het wijzigingsplan vast te stellen, is het

college het bevoegd gezag om een beslissing te nemen over de m.e.r.-beoordeling.

Er is een planschadeovereenkomst gesloten

Voor het plan is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Hierin is het verhaal van eventuele kosten in verband met planschade contractueel geregeld. Met betrekking tot de inhoud van de overeenkomst is een zakelijke beschrijving opgesteld.

4. Risico's

In verband met een mogelijke planschadeclaim vanuit de omgeving dient een planschadeovereenkomst te worden gesloten, waarmee dit financiële risico wordt verlegd naar de initiatiefnemer.

5. Alternatieven

Niet van toepassing.

6. Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

7. Communicatie/openbaarheid

Het besluit is openbaar. Het ontwerp wijzigingsplan wordt officieel bekend gemaakt door publicatie in het digitale gemeenteblad. Het ontwerp wijzigingsplan wordt digitaal ontsloten op www.ruimtelijkeplannen.nl.

8. Verdere procedure

Het ontwerp wijzigingsplan wordt gepubliceerd, ter inzage gelegd en digitaal ontsloten gedurende een periode van zes weken voor het indienen van zienswijzen. Worden geen zienswijzen ingediend, dan geldt dit besluit tevens als besluit tot vaststelling en bekendmaking van het wijzigingsplan 'Oosterweg 5 Heemskerk'. Worden wel zienswijzen ingediend, dan zal het wijzigingsplan bij afzonderlijk besluit worden vastgesteld en bekendgemaakt.

9. Bijlagen

- Regels ontwerp wijzigingsplan 'Oosterweg 5 Heemskerk' (D/2023/516860)
- Verbeelding ontwerp wijzigingsplan 'Oosterweg 5 Heemskerk' (D/2023/516861)
- Toelichting ontwerp wijzigingsplan 'Oosterweg 5 Heemskerk' (D/2023/516862)
- Zakelijke beschrijving planschadeovereenkomst (D/2023/516863)
- Bekendmaking (D/2023/516729)