

datum: 25 juli 2018
adviseur: mr. M.S. de Jonge
bureau: Leefomgeving
portefeuillehouder: G.J.W. de Vries

raad: Nee
openbaar: Ja
registratie nr.: BIC/2018/17791
zaaknummer: Z/2018/272484

onderwerp:

Omzetten van de bestemming 'Agrarisch-Tuindersgebied' naar de bestemming 'Overig-Tuinderswoning' van het perceel Oudendijk 29.

samenvatting:

In het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het college de bestemming 'Agrarisch-Tuindersgebied' kan omzetten naar de bestemming 'Overig-Tuinderswoning'. Het verzoek voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

voorgesteld besluit:

1. in principe akkoord te gaan met het ingediende ontwerp wijzigingsplan voor het perceel Oudendijk 29 (NL.IMRO.0396.WPoudendijk 29-OW01);
2. de procedure te starten met een ter inzage legging gedurende 6 weken met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen voor een ieder;
3. een planschadeovereenkomst aan te gaan;
4. indien geen zienswijzen worden ingediend nu al te besluiten tot vaststelling van het wijzigingsplan.



1. Aanleiding

De huidige eigenaar van het perceel Oudendijk 29 heeft het verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 voor het perceel en de woning Oudendijk 29 om de woning als 'Overig-Tuinderswoning' legaal te kunnen bewonen en in de bijgebouwen een bed en breakfast te realiseren.

2. Eerder(e) besluit(en)

- Collegebesluit 28 februari 2012: vastgesteld de gewijzigde planschadeverhaalsovereenkomst wegens wetswijziging (BIC/2012/14047);
- Raadsbesluit 17 december 2015: vastgesteld het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 (BIRB/2015/2402).

3. Kader – wettelijk en beleid

- Bestemmingsplan 'Partiële herziening Heemskerk Buitengebied 2017', artikel 3.6.2.

4. Onderbouwing

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij toepassing van deze bevoegdheid kan het college de bestemming van 'Agrarisch-Tuindersgebied' wijzigen naar de bestemming 'Overig – Tuinderswoning'. In artikel 3.6.2 staan de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan.

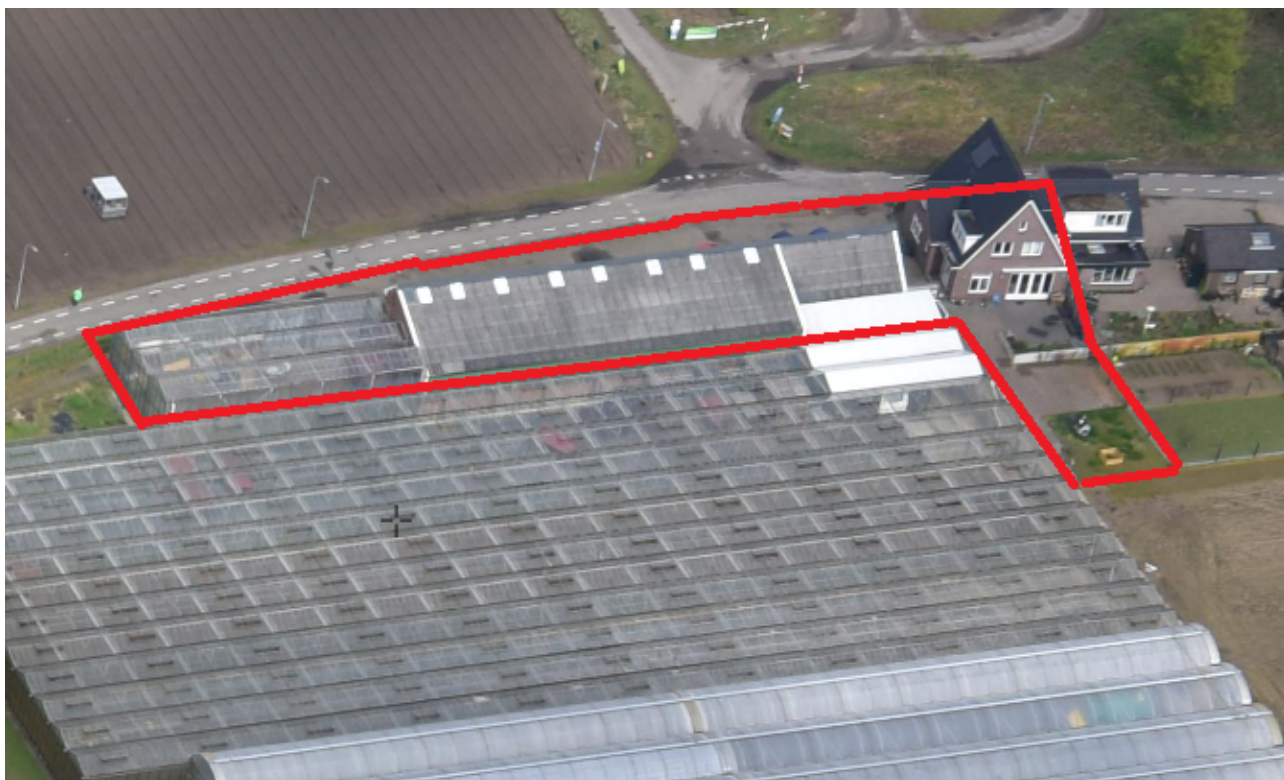
De bestemming 'Agrarisch – Tuindersgebied' is de agrarische bestemming die gekoppeld is aan het door de provincie Noord-Holland aangewezen tuinbouwconcentratiegebied.

De bestemming 'Overig - Tuinderswoning' wordt gehanteerd voor alle burgerwoningen die in dit tuinbouwconcentratiegebied zijn gelegen. Deze tuinderswoningen zijn geen agrarische (bedrijfs)woningen maar een combinatie van burgerwoonhuizen en de agrarische nevenfuncties uit de agrarische bestemming.

De gemeente staat in beginsel positief ten opzichte van de omzetting van bedrijfswoningen naar tuinderswoningen. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zullen de agrarische bouwblokken die niet feitelijk als zodanig worden gebruikt op die manier en op verzoek van de eigenaren zelf definitief uit het plan kunnen worden gehaald. Dit biedt meer mogelijkheden voor de actieve tuinders tot uitbreiding. Ook zullen bij de omzetting eisen worden gesteld ten aanzien van de ruimtelijke inpassing en kan verrommeling tegen worden gegaan, bijvoorbeeld de maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak en de oppervlakten van bijgebouwen. In artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan staan de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan. Uitgangspunt bij deze regels is dat bij het omzetten van de bestemming de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verhoogd.

Ten aanzien van de omzetting wordt opgemerkt dat niet het gehele agrarische perceel, behorende bij het betreffende agrarische bedrijf, kan worden omgezet naar de bestemming "Overig-Tuinderswoning". In de regels is een maximum-oppervlakte van 1.000m² per tuinderswoning opgenomen. Van dit maximum kan worden afgeweken indien dit de landschappelijke inpassing ten goede komt.

De totale oppervlakte van het perceel dat gewijzigd wordt is 1.422m². Een overschrijding van 422m². Het perceel is ontstaan door een splitsing van tuindersbedrijven. Het is niet mogelijk het perceel verder op te splitsen ten behoeve van agrarisch gebruik of uitbreiding van naastgelegen tuinders. De overschrijding van 422m² is landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Omdat er nu geen sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, is er een erfinrichtingsplan opgesteld voor de nieuwe situatie. Op het perceel stond een kas die vooruitlopend op de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gesloopt. Contractueel zal worden afgedwongen dat het herinrichtingsplan uitgevoerd gaat worden.



Perceel Oudendijk 29

5. Risico's behorende bij dit besluit en de beheersmaatregelen

Er is een risico op planschade. In verband hiermee dient voor de vaststelling een planschadeovereenkomst te worden gesloten, waarmee het risico wordt afgewend naar de aanvrager.

In de door het college al vastgestelde standaardovereenkomst is de voorwaarde opgenomen dat de verzoeker door middel van ondertekening zich bereid verklaart de uit de planologische maatregel voortvloeiende, voor vergoeding in aanmerking komende planschade, volledig aan de gemeente te compenseren.

6. Mogelijke alternatieve beleidskeuzes en effecten daarvan

Geen bestemmingswijziging toestaan. Dit heeft als gevolg dat de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel blijft liggen en de eigenaar het pand formeel niet mag gebruiken voor het doel waarvoor hij het heeft verworven, namelijk het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

7. Regionale samenwerking

Niet van toepassing.

8. Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen verbonden aan dit besluit.

9. Communicatie/openbaarheid

Het besluit is openbaar, wordt bekendgemaakt en digitaal ontsloten op www.ruimtelijkeplannen.nl.

10. Verdere procedure

Het ontwerp wijzigingsplan wordt ter visie gelegd gedurende 6 weken en een ieder heeft de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Als zienswijzen worden ingediend, dan wordt het plan opnieuw aan het college voorgelegd.

Als geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt het ontwerp wijzigingsplan nu al als wijzigingsplan vastgesteld.

11. Bijlagen

- Toelichting wijzigingsplan Oudendijk 29 (OD/2018/243305)
- Regels wijzigingsplan Oudendijk 29 (OD/2018/243306)
- Verbeelding wijzigingsplan Oudendijk 29 (OD/2018/243308)
- Erfinrichtingsplan Oudendijk 29 (OD/2018/243309)
- Bekendmaking (BM/2018/19924)