

datum college:	5 september 2023	raad:	Nee
adviseur:	T.H.M.J. van der Geest-Beentjes	openbaar:	Ja
team:	Beleid en Projecten		
portefeuillehouder:	A. Zalinyan	registratie nr.:	D/2023/572389
staf:		zaaknummer	Z/2023/420390

onderwerp:

Terinzagelegging en bekendmaking ontwerp wijzigingsplan Wentweg 6 te Heemskerk

samenvatting:

In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Heemskerk Buitengebied - 2017' 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:

Het college besluit:

1. in te stemmen met het ontwerp wijzigingsplan 'Wentweg 6 Heemskerk' (NL.IMRO.0396.WPWentweg6-OW01);
2. het ontwerp wijzigingsplan 'Wentweg 6 Heemskerk' voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
3. tot vaststelling en bekendmaking van het wijzigingsplan "Wentweg 6 Heemskerk" (NL.IMRO.0396.WPWentweg6-VA01) over te gaan, onder het voorbehoud dat geen zienswijzen worden ingediend. Worden wel zienswijzen ingediend, dan zal het wijzigingsplan bij afzonderlijk besluit worden vastgesteld en bekendgemaakt.

1. Inleiding

De huidige eigenaar van het perceel Wentweg 6 heeft een verzoek ingediend tot wijziging van de bestemming Agrarisch-Tuindersgebied naar de bestemming Overig-Tuinderswoningen op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Partiële herziening Heemskerk Buitengebied - 2017'.

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

Wijziging naar een tuinderswoning is, onder voorwaarden, een gewenste ontwikkeling

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij toepassing van deze bevoegdheid kan het college de bestemming van 'Agrarisch-Tuindersgebied' wijzigen naar de bestemming 'Overig – Tuinderswoning'. Aan deze omzetting zijn voorwaarden verbonden, 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.

Aan de voorwaarden tot omzetting wordt voldaan

Ter vergadering op 20 maart 1957 heeft het college van de gemeente Heemskerk besloten om vergunning te verlenen voor de bouw van een woonhuis op perceel Wentweg 6 (voorheen Wentweg 4). Hoewel in het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' staat vermeld, is het woonhuis, die daar zoals gezegd met vergunning is gebouwd, feitelijk als bedrijfswoning in gebruik geweest bij het ter plaatse gevestigde hulp- en nevenbedrijf. Uit archiefonderzoek is niet te achterhalen waarom de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' ter plaatse is opgenomen en lijkt dan ook te berusten op een omissie. Ter plaatse is geen sprake (meer) van een agrarische bedrijfsactiviteit. De bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet aangepast. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Er is geen sprake 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 111m² en overschrijdt de toegestane maximale oppervlakte, maar voldoet wel aan hetgeen op basis van de landelijke regels omtrent vergunningsvrij bouwen is toegestaan. De aanwezige kas (ca. 50 m²) is eveneens toegestaan. Er worden geen bijgebouwen toegevoegd. Het perceel met de bestemming Tuinderswoning bedraagt 1000m² en het voorheen aanwezige agrarische hulp- en

nevenbedrijf is reeds lang geleden volledig beëindigd en daarom ligt hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet voor de hand.

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

Geen.

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 'Wentweg 6 Heemskerk'. Worden wel zienswijzen ingediend, dan zal het wijzigingsplan bij afzonderlijk besluit worden vastgesteld en bekendgemaakt.

9. Bijlagen

- Regels ontwerp wijzigingsplan 'Wentweg 6 Heemskerk' (D/2023/572693)
- Verbeelding ontwerp wijzigingsplan 'Wentweg 6 Heemskerk' (D/2023/572695)
- Toelichting ontwerp wijzigingsplan 'Wentweg 6 Heemskerk' (D/2023/572691)
- Bijlage 1 behorende bij toelichting (D/2023/572692)
- Zakelijke beschrijving planschadeovereenkomst (D/2023/572686)
- Bekendmaking (D/2023/572690)