



Nota van zienswijze en wijzigingen

Wijzigingsplan Kleine Houtweg 40-42

September 2017



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Formele vereisten	5
1.2	Ontvankelijkheid	5
1.3	Belanghebbendheid	5
1.4	Ingediende zienswijzen	5
1.5	Procedure	6
2	Beantwoording Zienswijzen	8
2.1	Zienswijze nummer 1	8
2.2	Zienswijze nummer 2	8
2.3	Conclusie + aanpassingen wijzigingsplan	10
3	Ambtshalve wijzigingen	10

Geregistreerd onder nummer OD/2017/210554



1 Inleiding

1.1 Formele vereisten

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp wijzigingsplan Kleine Houtweg 40-42 vanaf 24 april 2017 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis en via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. (NL.IMRO.0396.NL.IMRO.0396.WPklhoutweg4042-OW01)

Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

1.2 Ontvankelijkheid

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is. In totaal zijn er 2 zienswijzen ingediend binnen de daarvoor aangegeven termijn.

1.3 Belanghebbendheid

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

1.4 Ingediende zienswijzen

Van de volgende personen is een zienswijze binnen de zienswijzenperiode ontvangen. In verband met eisen uit de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn namen van particuliere personen niet in onderstaande tabel opgenomen.

Nummer	Naam	Datum ontvangst
1.	Kleine Houtweg 29	8 juni 2017
2.	Kleine Houtweg 45 (+ aanvulling)	27 mei 2017 (7 juni 2017)

1.5 Procedure

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Heemskerkduin Noorddorp, partiële herziening 1998” is door de gemeente Heemskerk op het perceel Kleine Houtweg 40 geen woonbestemming opgenomen. De eigenaar van Kleine Houtweg 40 heeft hiertegen destijds beroep ingesteld bij de Raad van State omdat hij zich met het standpunt van de gemeente niet kon verenigen.

Bij uitspraak van d.d. 21 juni 2001 (uitspraak RvS 199901411/1/R1) is het beroep van de eigenaar van Kleine Houtweg 40 *geheel gegrond* verklaard: de raad had ten onrechte geen woonbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. De Raad van State had bij de uitspraak een kaartje gevoegd welk perceel diende te worden herbestemd.

De gemeente Heemskerk heeft bij de verwerking van de uitspraak in 2004 nagelaten om een woonbestemming op te nemen op het perceel en had in afwijking van de uitspraak het perceel een bedrijfsbestemming gegeven in plaats van een woonbestemming. Gedeputeerde Staten onthield goedkeuring aan dit deel van het bestemmingsplan omdat zij van mening waren dat het niet duidelijk was of de tot woning verbouwde schuren tijdens het van kracht worden van het vorige plan reeds bewoond waren en in het verlengde daarvan of het gebruik van deze schuren onder het overgangsrecht van het vorige plan viel. Verder stelden zij dat de gemeenteraad het niet inzichtelijk had gemaakt waarom de schuren niet tot woning konden worden bestemd. Het hierbij langdurige tijdsverloop tussen het moment van bewoning en de aanzet tot handhaving werden hierbij van belang geacht.

Hangende de tweede procedure bij de Raad van State heeft de gemeente Heemskerk, na inspectie van het bouwwerk, een gedoogbeschikking afgegeven ‘tot het moment dat er duidelijkheid bestaat over de aan uw perceel toegekende bestemming’. En verder ‘zodra deze bestemming duidelijk is geworden, zal een en ander opnieuw bekeken worden. Mocht aan het perceel opnieuw geen woonbestemming worden gegeven dan zijn wij in beginsel verplicht om handhavend op te treden’.

Na de uitspraak van 2005 heeft de gemeente nagelaten om ter vervanging van de gedoogbeschikking en ter afronding van de kwestie duidelijkheid te geven ten aanzien van de definitieve bestemming.

Pas bij de herziening van het bestemmingsplan in 2009 is de uitspraak van de Raad van State uit 1999 dan uiteindelijk verwerkt. Echter, bij de verwerking is het kaartje behorende bij de uitspraak doorvertaald in het bestemmingsplan en niet gekeken of deze overeenkwam met de tekst van de uitspraak. Dit blijkt namelijk niet het geval: het kaartje behorende bij de uitspraak laat Kleine Houtweg 38 zien, terwijl de tekst spreekt over Kleine Houtweg 40.

Hierdoor is de woonbestemming van het pand nog steeds niet goed in het bestemmingsplan opgenomen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 is bij de inventarisatie de omissie aan het licht gekomen.

De woning in het agrarische bouwvlak aan de Kleine Houtweg 40 is op grond van de oorspronkelijke uitspraak van de Raad van State als bestaand aangemerkt. Het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 biedt de mogelijkheid om bestaande agrarische woningen om te zetten naar tuinderwoningen. Hiervoor is nu voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Op deze wijze heeft de gemeente in overleg met de eigenaar van Kleine Houtweg 40-42 naar een pragmatische oplossing gezocht om de ca. 20 jaar durende kwestie te beëindigen.



Het ontwerp wijzigingsplan het vanaf 1 mei 2017 ter visie gelegen gedurende 6 weken en een ieder heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden beoordeeld en het wijzigingsplan, met in achtneming van de beantwoording van de zienswijzen, wordt ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

2 Beantwoording Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Het gemeentelijk commentaar waartoe zij aanleiding geven, is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

2.1 Zienswijze nummer 1

Samenvatting

1. De indiener van zienswijze stelt dat de agrarische gronden die gelegen zijn achter de percelen Kleine Houtweg 40-42, niet bereikbaar zijn vanaf de Kleine Houtweg en daardoor feitelijk niet (meer) agrarisch kunnen worden aangewend.
2. De indiener van zienswijze wil een verzoek om planschade indienen veroorzaakt door een woonhuis aan de overzijde van diens eigen woonhuis.

Gemeentelijke reactie

- Ad 1. Bij het initiële verzoek tot omzetting is bedongen dat het maximum om te zetten oppervlakte agrarische gronden niet, dan wel minimaal zou worden overschreden. Dit om ervoor te zorgen dat de achtergelegen agrarische gronden nog kunnen worden aangewend ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering. De indiener van zienswijze merkt terecht op dat deze gronden niet rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de Kleine Houtweg en dat daarmee het feitelijk gebruik ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering niet in de rede ligt.

Conclusie: het wijzigingsplan zal worden aangepast waarbij een strook agrarische grond vanaf de Kleine Houtweg tot aan de achtergelegen agrarische gronden wordt ingetekend op de verbeelding.

- Ad 2. Dit verzoek is prematuur. Indien de planologische wijziging onherroepelijk is geworden kunnen de indieners van zienswijze een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

2.2 Zienswijze nummer 2

Samenvatting

1. De indiener van zienswijze stelt dat de omzetting van de gronden in strijd is met artikel 4.6.2 onder h nu hergebruik van de gronden naar het oordeel van de indiener van zienswijze redelijkerwijs nog mogelijk is.
2. Vervolgens stemt de indiener van zienswijze in met de omzetting van Kleine Houtweg 42 naar tuinderswoning, maar wenst de gronden aan de Kleine Houtweg 40 agrarisch te houden om deze aan te kopen en daar zelf zijn bedrijfsactiviteiten naartoe te verplaatsen alsook om daar zelf een bedrijfswoning te kunnen bouwen.
3. Het hebben van een bedrijfswoning aan de Kleine Houtweg 40 is volgens de indiener van zienswijze essentieel voor een goede bedrijfsvoering zodat er adequaat met storingen kan worden omgegaan en leveranciers kunnen worden ontvangen buiten reguliere werktijden.

- Ad. 1 De gemeente staat in beginsel positief ten opzichte van de omzetting van bedrijfswoningen naar tuinderswoningen, o.a. omdat het verdwijnen van agrarische bouwblokken die niet meer



als zodanig worden gebruikt tot uitbreidingsmogelijkheden van actieve tuinders kunnen leiden. Door het naast gelegen Natura 2000 gebied zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor actieve tuinders namelijk reeds aanzienlijk beperkt. De bouwmogelijkheden binnen agrarische bouwblokken worden meegerekend in de berekeningen ten aanzien van de plan m.e.r. die bij het bestemmingsplan is opgesteld. Elk bouwblok dat niet als zodanig wordt gebruikt en dat verdwijnt in het gebied levert per saldo extra mogelijkheden mee voor tuinders die willen uitbreiden. Daarnaast wordt met de omzetting tegemoet gekomen aan de wens van rustende tuinders om na bedrijfsbeëindiging in het gebied te kunnen blijven wonen en middels de waardestijging van hun woning in hun oude dag te kunnen voorzien. Om e.e.a. mogelijk te maken is daarom in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om bedrijfswoningen om te zetten naar tuinderswoningen. Ten aanzien van de omzetting is een aantal voorwaarden gesteld o.a. dat niet het gehele agrarische perceel, behorende bij het betreffende voormalig agrarische bedrijf, kan worden omgezet naar de bestemming overig-Tuinderswoning, maar een deel van het agrarische perceel met een maximum-oppervlakte van 1000 m² per tuinderswoning. Dit met als doel dat een deel van het (voormalige) agrarisch perceel beschikbaar blijft ten behoeve van de agrarische bedrijven in het tuindersgebied. Die delen van de agrarische gronden op Kleine Houtweg 40-42 waarop een bedrijfswoning met erf is gesitueerd kunnen niet meer redelijkerwijs door de eigenaar worden aangewend conform de bestemming, omdat de bedrijfsvoering is gestaakt. En het bewonen van een bedrijfswoning is niet toegestaan zonder dat er een bedrijf aan is gekoppeld. Redelijkerwijs kan e.e.a. dan ook niet meer als zodanig worden gebruikt. De gronden daarachter met een agrarische bestemming wel. Daarom zijn die buiten de wijzigingsbevoegdheid gelaten. Van een onjuiste toepassing van het betreffende artikel is dan ook geen sprake.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

- Ad. 2 Aan de indiener van zienswijze is bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan een nieuw bouwblok elders aan de Kleine Houtweg toegewezen. Van deze bouwmogelijkheid heeft de indiener van zienswijze tot op heden nog geen gebruik gemaakt. Wel heeft de indiener van zienswijze in januari dit jaar verzocht om een bedrijfswoning binnen het betreffende bouwblok te mogen bouwen. Dit verzoek is afgewezen omdat het bouwen van een bedrijfswoning daar expliciet is uitgesloten in het bestemmingsplan. Niet valt in te zien waarom de indiener van zienswijze de betreffende gronden aan de Kleine Houtweg 40 nodig heeft om zijn bedrijfsactiviteiten naartoe te verplaatsen dan wel waarom een bedrijfswoning ter plaatse noodzakelijk is.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

- Ad. 3 De nut en noodzaak van een bedrijfswoning, bijv. met het oog op toezicht of levende have, is gelet op de hedendaagse techniek moeilijk tot niet aan te tonen. Het is niet ongebruikelijk dat actieve tuinders op verschillende locaties gronden bewerken zonder dat zij op al die percelen bedrijfswoningen hebben. Dat een bedrijfswoning voor de indiener van zienswijze op de Kleine Houtweg 40 (of elders) dan ook noodzakelijk is, is niet te volgen nu de indiener van zienswijze zelf reeds woonachtig is aan de Kleine Houtweg 45 (!) en al jaren een volwaardig agrarisch bedrijf heeft.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

2.3 Conclusie + aanpassingen wijzigingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast;

Verbeelding: er is een agrarische toegangsweg weergegeven op de verbeelding waardoor agrarische gronden achter de woningen aan de Kleine Houtweg 40 en 42 toegankelijk blijven vanaf de Kleine Houtweg.

3 Ambtshalve wijzigingen

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is geleden dat op een aantal punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen zijn hierna beschreven. De betreffende punten zijn in het gewijzigde bestemmingsplan verwerkt.

Verbeelding: op de oorspronkelijke verbeelding was sprake van een onlogische verspringing tussen de bestemming Overig-tuinderswoning en de bestemming Agrarisch - Tuindersgebied ter hoogte van de perceelsgrens tussen Kleine Houtweg 40 en 42. Dit is aangepast.

Weergave nieuwe verbeelding naar aanleiding van de zienswijze en wijzigingen:

