

datum college:	9 augustus 2022	raad:	Nee
adviseur:	B. Kocken	openbaar:	Ja
team:	Beleid en Projecten	registratie nr.:	D/2022/462863
portefeuillehouder:	A. Zalinyan	zaaknummer	Z/2022/390360

onderwerp:

Terinzagelegging en bekendmaking ontwerp 'Wijzigingsplan Oudendijk 8 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 in de bestemming 'Tuinderswoningen'. Door de bestemmingswijziging wordt het voor de initiatiefnemers mogelijk om de woning Oudendijk 8 in Heemskerk als burgerwoning te bewonen, overeenkomstig de voorwaarden van de bestemming 'Tuinderswoningen'. 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 Oudendijk 8 Heemskerk' (NL.IMRO.0396.WPoudendijk8-OW01);
3. het ontwerp 'Wijzigingsplan Oudendijk 8 Heemskerk' op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
4. tot vaststelling en bekendmaking van het 'Wijzigingsplan Oudendijk 8 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 initiatiefnemers.

1. Inleiding

Op het perceel Oudendijk 8 in Heemskerk is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn in 1986 beëindigd en verplaatst naar elders. De woning heeft geen functie meer als bedrijfswoning. Het woongebruik is niet in overeenstemming met de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied'. Initiatiefnemers hebben verzocht om wijziging naar de bestemming 'Tuinderswoningen'.

2. Kader

- Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;
- Bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015'.

3. Onderbouwing

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

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning aan de Oudendijk 8 in Heemskerk. Initiatiefnemers wensen de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' te wijzigen naar de bestemming 'Tuinderswoningen', zodat het voor de initiatiefnemers mogelijk wordt om deze woning als een burgerwoning te bewonen, overeenkomstig de voorwaarden van de bestemming 'Tuinderswoningen'. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' (artikel 3 van de planregels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Heemskerk Buitengebied - 2017') is wonen namelijk 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 e en h

Op de planlocatie is tot 1986 een agrarisch bedrijf actief geweest. De huidige bedrijfswoning maakte onderdeel uit van dit bedrijf. Het bedrijf is verplaatst naar de bloemenkwekerij op het perceel Wentweg 7 in Heemskerk. Het agrarische perceel aan de oostzijde van de planlocatie maakt onderdeel uit van het bedrijf op het perceel Wentweg 7. De bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet aangepast. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Op de planlocatie heeft geen ontwikkeling

plaatsgevonden in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling. De bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende bedrijven en/of omringende agrarische (bedrijfs)activiteiten worden niet beperkt als gevolg van de wijziging van de bestemming; geen sprake is van toevoeging van een nieuwe gevoelige bestemming. Het agrarische bedrijf is verplaatst naar de Wentweg 7 en op het perceel zijn geen bedrijfsgebouwen aanwezig voor een agrarische bedrijfsvoering. Het is niet langer mogelijk om op het perceel een agrarisch bedrijf uit te oefenen.

Voor wat betreft voorwaarde f

Op grond van het Besluit omgevingsrecht mag op het perceel aan de Oudendijk 8 maximaal 105,25 m² aan bijbehorende bouwwerken vergunningvrij worden opgericht of aanwezig zijn. Een deel van de bijgebouwen is gesloopt, waarmee de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken nu minder bedraagt dan 105,25 m². In de toelichting is dit onderbouwd. Het plan voldoet aan voorwaarde f.

Voor wat betreft voorwaarde g

Het bestemmingsvlak van de bestemming 'Tuinderswoning' heeft een oppervlakte van circa 990,8 m². Het plan voldoet hiermee aan voorwaarde g.

Bouwvlak

In het huidige bestemmingsplan is geen bouwvlak opgenomen voor de bedrijfswoning, terwijl hiervoor in het verleden wel een vergunning is verleend. Dit betreft een omissie in het geldende bestemmingsplan. Met dit wijzigingsplan zal een bouwvlak op het perceel worden teruggebracht.

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 23 juni 2022 advies gegeven. Uit het advies komt naar voren dat de onderbouwing (in paragraaf 7.5 van de toelichting) op het aspect Omgevingsveiligheid dient te worden aangevuld met de opmerkingen in het advies over EYE Filmmuseum en Tata Steel. Deze opmerkingen zijn in de voorliggende versie van de toelichting opgenomen. De – ruimtelijk relevante – milieuaspecten geluid, bodem, milieuzonering, geur, luchtkwaliteit en ecologie (soortenbescherming en gebiedsbescherming) zijn akkoord en staan niet in de weg aan de uitvoering van het wijzigingsplan.

Er zijn geen onaanvaardbare gevolgen op het woon- en leefklimaat in de omgeving te verwachten op de aspecten uitzicht, privacy en schaduwwerking. Geen sprake is van gevolgen voor wat betreft de aspecten Verkeer en Parkeren.

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 de wijziging van de bestemming belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. 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 wordt een planschadeovereenkomst gesloten

Voor het plan wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin zal het verhaal van eventuele kosten in verband met planschade contractueel worden geregeld. Met betrekking tot de inhoud van de overeenkomst wordt een zakelijke beschrijving opgesteld. Deze zakelijke beschrijving wordt met het definitieve wijzigingsplan ter inzage gelegd.

4. Risico's

In verband met een mogelijke planschadeclaim vanuit de omgeving dient voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan een planschadeovereenkomst te worden gesloten, waarmee dit financiële risico wordt verlegd naar de initiatiefnemers.

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. Vervolgens vindt vaststelling door het college plaats. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het wijzigingsplan in werking.

9. Bijlagen

- Regels 'Wijzigingsplan Oudendijk 8 Heemskerk' (D/2022/463420)
- Verbeelding 'Wijzigingsplan Oudendijk 8 Heemskerk' (D/2022/463425)
- Toelichting 'Wijzigingsplan Oudendijk 8 Heemskerk' (D/2022/465053)
- Toelichting 'Wijzigingsplan Oudendijk 8 Heemskerk' - bijlage 1 (D/2022/463434)
- Bekendmaking (D/2022/462871)