

datum college:	30 augustus 2022	raad:	Nee
adviseur:	B. Kocken	openbaar:	Ja
team:	Beleid en Projecten		
portefeuillehouder:	A. Zalinyan	registratie nr.:	D/2022/475623
staf:		zaaknummer	Z/2022/394646

onderwerp:

Vaststelling en bekendmaking wijzigingsplan 'Voorweg 7 en 9 Heemskerk'

samenvatting:

Voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' in de bestemming 'Tuinderswoningen' heeft een ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Voor ambtshalve aanpassingen bestaat geen aanleiding. Het wijzigingsplan kan (ongewijzigd) worden vastgesteld.

voorgesteld besluit:

Het college besluit:

1. in te stemmen met het wijzigingsplan 'Voorweg 7 en 9 Heemskerk' (NL.IMRO.0396.WPvoorweg7en9-VA01).

1. Inleiding

Aan de Voorweg 7 en 9 in Heemskerk bevinden zich twee (burger)woningen onder één kap. Achter deze woningen was een agrarisch bedrijf gevestigd. In 2019 zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De bedrijfsgebouwen zijn vervolgens gesaneerd. Een beperkt deel van de gronden, te weten het meest naar achteren gesitueerde gedeelte van het perceel (circa 133 m²), is kadastraal afgesplitst en verkocht aan de eigenaar van Voorweg 11, alwaar een bloemenkwekerij is gevestigd. Op dit beperkte deel zal het agrarisch gebruik worden voortgezet. Het woongebruik is niet in overeenstemming met de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied'. Initiatiefnemer heeft 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'

Initiatiefnemer is eigenaar van de woningen aan de Voorweg 7 en 9. Initiatiefnemer wenst de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' te wijzigen naar de bestemming 'Tuinderswoningen', om het bestaande gebruik in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke, feitelijke gebruik. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuindersgebied' (artikel 4 van de planregels van het bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015') 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 4.6.2 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 omliggende bedrijven en/of omliggende 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 Voorweg 7 en 9 betreft een voormalige bedrijfswoning. Vast is komen te staan dat dubbele bewoning in dit specifieke geval is toegestaan. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in 2019 volledig

beëindigd. De bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet aangepast. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. 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. De bebouwde oppervlakte van de bestaande vrijstaande bijgebouwen bedraagt minder dan 150 m² per woning en er worden geen bijgebouwen toegevoegd. Nu het voorheen aanwezige agrarische bedrijf is gesaneerd en een beperkt deel van de gronden is verkocht aan de eigenaar van Voorweg 11, is hergebruik van de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering redelijkerwijs niet langer mogelijk.

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) 1.353 m². Het gaat in dit geval om twee woningen. De woning Voorweg 7 is opgericht in 1926. De woning Voorweg 9 dateert van 1959. Sindsdien is sprake van twee woningen op één perceel. Met dit plan worden de bestaande woonrechten gerespecteerd. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Gelet op het feit dat het gaat om twee woningen, wordt de overschrijding van de maximaal toegestane 1.000 m² in dit bijzondere geval toelaatbaar geacht. Daarbij is van belang dat vanuit Stedenbouw positief is geadviseerd. De toelichting bevat in hoofdstuk 4 een onderbouwing voor de omzetting van 1.353 m² en deze oppervlakte is vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke invalshoek akkoord.

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 december 2021 advies gegeven. Hieruit komt naar voren dat het milieuaspect geluid geen belemmering vormt voor het wijzigingsplan, en dat bodemonderzoek niet nodig is. Het plan is verder akkoord op de aspecten milieuzonering, luchtkwaliteit en ecologie (soortenbescherming en gebiedsbescherming). De Omgevingsdienst heeft in bovengenoemd advies aangegeven dat de toelichting op het aspect omgevingsveiligheid dient te worden aangevuld met de opmerkingen genoemd in het advies over EYE Filmmuseum, Tata Steel en N197 (Binnenduinrandweg). Deze opmerkingen zijn in de voorliggende versie van de toelichting opgenomen.

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. Een dubbele bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een dubbele 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 is een planschadeovereenkomst gesloten

Voor het plan is op 3 mei 2022 een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. 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.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 4 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen bij het college. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Voor ambtshalve aanpassingen bestaat geen aanleiding. Het wijzigingsplan 'Voorweg 7 en 9 Heemskerk' kan (ongewijzigd) worden vastgesteld conform de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0396.WPvoorweg7en9-VA01.

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 initiatiefnemer.

5. Alternatieven

Niet van toepassing.

6. Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

7. Communicatie/openbaarheid

Het besluit is openbaar. Het wijzigingsplan wordt na vaststelling officieel bekendgemaakt door publicatie in het digitale gemeenteblad. Het wijzigingsplan wordt digitaal ontsloten op www.ruimtelijkeplannen.nl.

8. Verdere procedure

Na vaststelling moet het wijzigingsplan gepubliceerd worden. Tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende een termijn van zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het wijzigingsplan in werking en kan daarvan gebruik worden gemaakt, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Een zakelijke beschrijving van de planschadeovereenkomst wordt gelijktijdig met het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Hiertegen staan geen rechtsmiddelen open.

9. Bijlagen

- Regels wijzigingsplan 'Voorweg 7 en 9 Heemskerk' (D/2022/475891)
- Regels wijzigingsplan 'Voorweg 7 en 9 Heemskerk' - bijlagen (D/2022/475892)
- Verbeelding wijzigingsplan 'Voorweg 7 en 9 Heemskerk' (D/2022/475893)
- Toelichting wijzigingsplan 'Voorweg 7 en 9 Heemskerk' (D/2022/475895)
- Zakelijke beschrijving planschadeovereenkomst (D/2022/475657)
- Bekendmaking (D/2022/475626)