

datum: 1 mei 2019
adviseur: mr. M.S. de Jonge
team: Beleid en Projecten

raad: Nee
openbaar: Ja

portefeuillehouder: G.J.W. de Vries

registratie nr.: BIC/2019/18225
zaaknummer Z/2019/291847

onderwerp:

Ontwerp wijzigingsplan Welzijnskekerij Voorweg.

samenvatting:

In het bestemmingsplan "Heemskerk Buitengebied 2017" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het college bouwblokken kan verplaatsen en opdelen in meerdere bouwvlakken. Hiermee kan een bedrijfsgebouw voor de Welzijnskekerij aan de Voorweg opgericht worden. Het verzoek voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

voorgesteld besluit:

1. in principe akkoord te gaan met het ingediende ontwerp wijzigingsplan voor de Welzijnskekerij aan de Voorweg (NL.IMRO.0396.WPvoorwegkekerij-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 met de ontwikkelaar;
4. indien geen zienswijzen worden ingediend, reeds nu te besluiten tot vaststelling wijzigingsplan.



1. Aanleiding

Voor het oprichten van een bedrijfsgebouw voor de Welzijnskwekerij aan de Voorweg dient een bouwblok opgedeeld en verplaatst te worden.

2. Eerder(e) besluit(en)

- Collegebesluit 28 februari 2012: vastgesteld de gewijzigde planschadeverhaalsovereenkomst wegens wetswijziging (BIC/2012/14047).

3. Kader – wettelijk en beleid

- Bestemmingsplan “Heemskerk Buitengebied 2017”, artikel 3.6.1 en 3.6.4.

4. Onderbouwing

Achtergrond:

In aanloop op de herziening van het bestemmingsplan is begin januari 2015 in het gebied uitgevraagd welke wensen er voor de diverse bewoners en bedrijven waren. In navolging daarvan hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden. Zo ook met de initiatiefnemers van de welzijnskwekerij.

De initiatiefnemer wilde aanvankelijk een volledige maatschappelijke bestemming op het agrarische perceel. Daarnaast wilde de initiatiefnemer op dit agrarisch perceel een bouwblok waarop o.a. units konden worden geplaatst. In deze units kon dan opslag plaatsvinden, konden sanitaire voorzieningen komen en ondergeschikt producten worden verkocht etc.

Gelijk in aanvang is aangegeven dat de omvang van het verzoek betekent dat er sprake is van een maatschappelijke bestemming en dat binnen het tuinbouwconcentratiegebied een maatschappelijke bestemming ten koste van agrarische grond niet is toegestaan. Op de beoogde locatie was daarnaast ook geen bouwblok aanwezig en het toestaan van nieuwe agrarische bouwblokken in het tuinbouwconcentratiegebied is ook niet zonder meer mogelijk, gelet op de milieueffecten op het Noord Hollands Duinreservaat (Natura 2000 gebied). Met de initiatiefnemer is besproken dat een bestaande ondernemer in het gebied zou kunnen starten met een agrarisch bedrijf en vervolgens de activiteiten die niet onder de agrarische bestemming vallen, als nevenactiviteit aan te vragen. Het bestemmingsplan biedt hier mogelijkheden voor. De wens van de initiatiefnemers was echter om het grootschalig aan te pakken en niet kleinschalig alvast starten met de kwekerij.

Het ontwerpbestemmingsplan is in september 2015 vastgesteld. Voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en het wettelijk overleg met o.a. de provincie is er contact geweest met de provincie over de gewenste beleidsuitgangspunten. Ook zij hebben aangegeven dat een maatschappelijke bestemming niet tot de doelstellingen behoort.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure in 2015 is t.b.v. het bouwblok aan de initiatiefnemers de suggestie gegeven dat een bestaand bouwblok elders in het gebied zou kunnen worden gesplitst waarna een deel van een bestaand bouwblok zou kunnen worden verplaatst naar de beoogde locatie aan het Wijk aan Duinpad. Hier biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor. Via zo'n splitsing neemt bovendien het totaal aantal m2 aan bouwvlak in het gebied niet toe.

Over beide zaken (wens tot maatschappelijke functie en verplaatsen bouwblok) heeft overleg plaatsgevonden met de provincie (de wethouder heeft het aanvullend persoonlijk nog besproken met de gedeputeerde). Tegen de geboden oplossing was geen bezwaar.

De oplossing is natuurlijk ook besproken met de initiatiefnemer die met de geboden opties aan de gang is gegaan.

In december 2016 is een schetsplan ingediend voor verzoek tot realisatie voor het grote uitgebreide plan. Dit was niet mogelijk. Er is in december 2016 eveneens een verzoek om vooroverleg ingediend voor een uitgebreide procedure. Ook dit bleek niet mogelijk. Het plan is immers in strijd met de provinciale verordening. Uiteindelijk is op 17 oktober 2017 een formele aanvraag ingediend voor het splitsen van een bouwblok. Deze aanvraag werd later ingetrokken.

Huidige situatie:

Het agrarische bouwblok aan de Wijk aan Duinpad, wordt niet (volledig) benut. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om dit bouwblok te splitsen en deels te verplaatsen.

De nieuwe locatie voor dit bouwblok aan de Voorweg/Wijk aan Duinpad zal worden gebruikt door een tuinder die reeds in het gebied jarenlang actief is. Deze lokale ondernemer zal zijn bedrijf verplaatsen van 3 locaties naar deze ene locatie en als een vorm van ondergeschikte nevenactiviteit aan de agrarische bestemming een welzijnskwekerij starten waar mensen met een verstandelijke beperking kunnen werken. De gemeente is lang op zoek geweest naar een passende oplossing omdat wij deze lokale tuinder graag in het gebied houden en het initiatief van een soort van welzijnsactiviteiten met een relatie met het tuindersgebied omarmen.

Gebouwen niet zijnde kassen of teelt ondersteunende voorzieningen met een permanent karakter dienen te worden opgericht binnen een bouwvlak. Het bouwen van een bedrijfsgebouw is daarmee alleen toegestaan wanneer sprake is van een bouwvlak. In het bestemmingsplan is op de planlocatie op de hoek Voorweg-Wijk aan Duinpad geen bouwvlak opgenomen. Daarmee is het oprichten van een bedrijfsgebouw voor de Welzijnskwekerij niet mogelijk. Om het plan alsnog mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Met de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan kan het college bouwblokken verplaatsen en opdelen in meerdere bouwvlakken. Bij toepassing van deze bevoegdheid kan een bedrijfsgebouw opgericht worden voor de kwekerij. De betreffende tuinder heeft een andere tuinder bereid gevonden om een deel van zijn niet benutte bouwblok af te splitsen en te verplaatsen. Deze verplaatsing is planologisch akkoord onder de voorwaarde dat een bedrijfswoning in het bouwblok expliciet wordt uitgesloten.

In artikel 3.6.1 en 3.6.4 van het vigerende bestemmingsplan staan de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan.

Het college is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het verplaatsen van het bestaande bouwvlak indien:

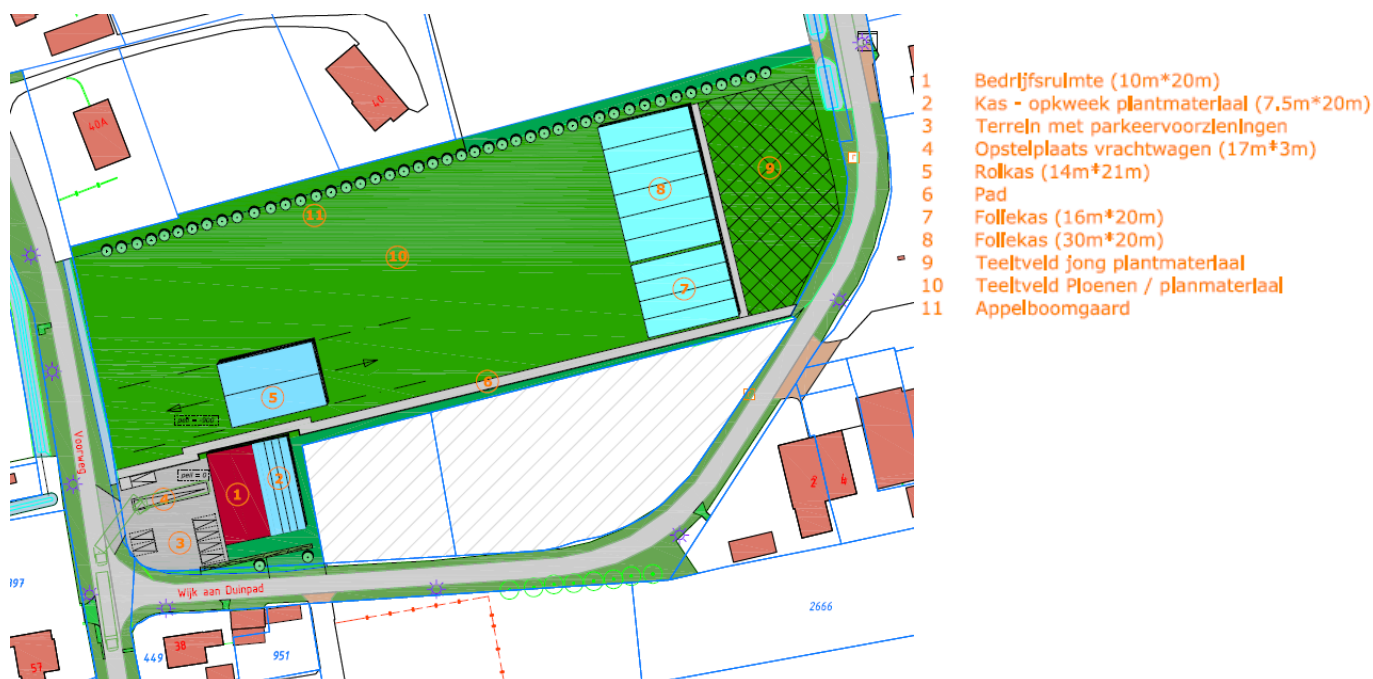
- a. bij de verplaatsing (waaronder ook opdelen in meerdere bouwvlakken wordt verstaan) van het bouwvlak het totale oppervlakte van het bestaande bouwvlak niet mag worden vergroot;
- b. het bouwvlak aan de weg moet worden gesitueerd;
- c. de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig mogen worden geschaad;
- d. er mogen geen beperkingen optreden in het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen;
- e. voor het overige de regels van deze bestemming van overeenkomstige toepassing blijven.

Daarnaast is vereist, dat:

- f. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- g. sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Inrichtingsplan:



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

Risico is 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 tot gevolg dat er geen bouwblok op het perceel wordt toegelaten en er geen bebouwing opgericht kan worden om de Welzijnskwekerij te kunnen vestigen.

7. Regionale samenwerking

Niet aan de orde.

8. Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen verbonden aan dit besluit.

9. Communicatie/openbaarheid

Het besluit is openbaar. Officiële bekendmaking vindt plaats door publicatie in de Staatscourant.

10. Verdere procedure

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

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

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

11. Bijlagen

- Toelichting wijzigingsplan Voorweg (OD/2019/274567).
- Regels wijzigingsplan Voorweg (OD/2019/274569).
- Bijlage bij toelichting wijzigingsplan Voorweg (OD/2019/274571).
- Verbeelding wijzigingsplan Voorweg (OD/2019/274572).
- Bekendmaking Wijzigingsplan Welzijnswerk Voorweg / Wijk aan Duinpad (BM/2019/20382).