

Raad d.d. 30/4 2015

Besluit: Unaniem conform voorstel.

Raadsvoorstel no. R2015.0009

Agendapunt no. 12

WZ

Onderwerp
Voorstel om het ontwerp-bestemmingsplan Uitgeest
Lagendijk 4 ter inzage te leggen

Uitgeest. 14 april 2015

Aan
de gemeenteraad

Probleemstelling:

De heer M. Heijmans heeft, namens mevrouw P.J. Heijne, een verzoek ingediend om een gedeelte van het bestemmingsplan "Buitengebied Uitgeest" te wijzigen. Het betreft het perceel Lagendijk 4, waarvan de aanvrager verzoekt een gedeelte van het perceel met de bestemming "Bedrijf" te wijzigen naar de bestemmingen "Wonen" en "Tuin", om daar te zijner tijd een woning op te richten.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Uitgeest" hebben de gronden de bestemming "bedrijf". Echter omdat er ter plaatse al een bedrijfswoning aanwezig is en de beoogde woning voor particulier gebruik wordt gerealiseerd, is er strijdigheid met het huidige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen die de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. De ontwikkeling is niet mogelijk zonder het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemmingen "Wonen" en "Tuin".

Verleden

In 2011 heeft de heer Heijne een aanvraag om een omgevingsvergunning (OV2011-137) ingediend voor het oprichten van een extra bedrijfswoning op het perceel Lagendijk 4. Deze omgevingsvergunning is in 2012 door u geweigerd, omdat er reeds een bedrijfswoning op het perceel aanwezig was (strijdig met artikel 6.2 lid f van het huidige bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest) en omdat de heer Heijne in het verleden al een bedrijfswoning (Lagendijk 6) had verkocht (strijdig met artikel 33-antidubbeltebepaling ex artikel 33 van het bestemmingsplan "Buitengebied Uitgeest").

Gezien de eerder afgegeven bouwvergunning (bouwvergunning is nog rechtsgeldig) van busstalling is een particuliere woning op een gedeelte van het perceel aan de Lagendijk 4 ruimtelijk acceptabel. De ontwikkeling heeft geen nadelige consequenties voor de omliggende percelen, omdat de woning minder groot qua omvang is en minder hoog is dan de vergunde busstalling. Daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen worden gereduceerd indien op het perceel een woning wordt opgericht.

Tot slot is in het bestemmingsplan "Buitengebied Uitgeest" een soortgelijke bestemming ingepast. Dit is het bouwvlak tussen de percelen Lagendijk 21 en Lagendijk 31.

Na weigering van de omgevingsvergunning voor de extra bedrijfswoning, hebben wij de beoogde ontwikkeling voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. De reden hiervoor was dat de aangevraagde ontwikkelingen valt in het landelijk gebied en verstedelijking in het landelijk gebied een provinciaal speerpunt is. Gedeputeerde Staten hebben op 2 juni 2014 een reactie gegeven dat zij in beginsel hun planologische medewerking verlenen aan de beoogde ontwikkeling, omdat er geen strijdigheid was met het provinciaal beleid. Het Regionale Samenwerkingsorgaan Volkshuisvesting Zuid-Kennemerland en IJmond is ook akkoord met de beoogde ontwikkeling.

Op 28 augustus 2014 heeft de Omgevingsdienst IJmond een advies uitgebracht inzake de beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen te weten:

1. de west- en de noordgevel moeten uitgevoerd worden als "dove" gevel;
2. de westgevel moet worden doorgetrokken, zodat er een geluidsscherp ontstaat van 5 meter hoog en een

lengte van 7 meter om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren:

Daarnaast wordt ten gevolge van het verkeer van de A9 de maximale ontheffingswaarde overschreden en zal gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan een concept hogere waardenbesluit op grond van de Wet geluidhinder (hierna afgekort Wgh) ter inzage worden gelegd.

Ons college is op grond van artikel 110a lid 1 van de Wgh bevoegd om een hogere waarde procedure af te handelen. Echter wij hebben deze wettelijke bevoegdheid gedelegeerd aan de directeur, de heer L.A. Pannekeet van de Omgevingsdienst IJmond. De benodigde hogere waardenprocedure wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Overige aspecten

De bouw- en de gebruiksregels die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, sluiten aan bij de huidige regels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Uitgeest".

Procedure bestemmingsplan

Wij hebben op 24 maart 2015 besloten het ontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de commissie Grondgebiedzaken (14 april 2015) en uw gemeenteraad (30 april 2015). Indien u besluit een bestemmingsplanprocedure conform de wettelijke procedure ex. artikel 3.8 lid 1 Wro op te starten, dan worden het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende bescheiden overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder (artikel 3.8 lid 1 d Wro) zijn zienswijze naar voren brengen. Na de ter inzage termijn worden mogelijke zienswijzen en een daarbij behorende reactienota, wederom aan u voorgelegd waarna u een definitief besluit neemt om de bestemming te wijzen.

Exploitatieplan

Voor de realisering van de beoogde ontwikkeling is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijk ordening juncto 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, verplicht om de kosten te verhalen op de ontwikkelaar. Echter omdat er geen verhaalbare kosten zijn (de grond is van de initiatiefnemer zelf en er zijn geen bovenwijkse kosten te verwachten), wordt voldaan aan het gestelde artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Financiële aspecten/risico's:

Om ons te vrijwaren van mogelijke planschade of andere kosten, wordt er met de eigenaar een planschade overeenkomst gesloten.

Burgemeester en wethouders van Uitgeest,
de secretaris,

P. Schouten

de burgemeester,

W.J.A. Versleij

Onderwerp
Voorstel om het ontwerp-bestemmingsplan "Uitgeest
Lagendijk 4" ter inzage te leggen

De raad van de gemeente Uitgeest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2015, nr. R2015.009;

gehoord de beraadslagingen in de commissie Grondgebiedszaken d.d. 14 april 2015;

besluit:

1. ten behoeve van het wijzigen van een gedeelte van het perceel Lagendijk 4 te Uitgeest een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 lid 1 op te starten en overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken ter inzage te leggen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan "Uitgeest Lagendijk 4".

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Uitgeest,
gehouden op 30 april 2015,

de griffier,

W. Zoetelief

de voorzitter,

W.J.A. Verkleij