

datum: 8 februari 2018
adviseur: mr. M.S. de Jonge
bureau: Leefomgeving

raad: Nee
openbaar: Ja

portefeuillehouder: F.J.A. Frowijn

registratie nr.: BIC/2018/17544
zaaknummer Z/2016/218941

onderwerp:

Omzetten van de bestemming 'Agrarisch-Tuindersgebied' naar de bestemming 'Overig-Tuinderswoning' van het perceel Luttk Cie 15.

samenvatting:

In het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het college de bestemming 'Agrarisch-Tuindersgebied' kan omzetten naar de bestemming 'Overig-Tuinderswoning'. Het verzoek voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden.

voorgesteld besluit:

1. in principe akkoord te gaan met het ingediende ontwerp wijzigingsplan voor het perceel Luttk Cie 15 (NL.IMRO.0396.WPluttkcie15-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;
4. indien geen zienswijzen worden ingediend nu al te besluiten tot vaststelling van het wijzigingsplan.



1. Aanleiding

De huidige eigenaar van het perceel Luttik Cie 15 heeft het verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 voor het perceel en de woning Luttik Cie 15 om de woning als 'Overig-Tuinderswoning' aan een burger (die geen agrariër is) te kunnen verkopen.

2. Eerder(e) besluit(en)

- Collegebesluit 28 februari 2012: vastgesteld de gewijzigde planschadeverhaalsovereenkomst wegens wetswijziging (BIC/2012/14047);
- Raadsbesluit 17 december 2015: vastgesteld het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 (BIRB/2015/2402).

3. Kader – wettelijk en beleid

- Bestemmingsplan 'Heemskerk Buitengebied 2015', artikel 4.6.2.

4. Onderbouwing

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij toepassing van deze bevoegdheid kan het college de bestemming van 'Agrarisch-Tuindersgebied' wijzigen naar de bestemming 'Overig – Tuinderswoning'. In artikel 4.6.2 staan de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan.

De gemeente staat in beginsel positief ten opzichte van de omzetting van bedrijfswoningen naar tuinderswoningen. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zullen de agrarische bouwblokken die niet feitelijk als zodanig worden gebruikt op die manier en op verzoek van de eigenaren zelf definitief uit het plan kunnen worden gehaald. Dit biedt meer mogelijkheden voor de actieve tuinders tot uitbreiding. Ook zullen bij de omzetting eisen worden gesteld ten aanzien van de ruimtelijke inpassing en kan verrommeling tegen worden gegaan, bijv. de maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak en de oppervlakten van bijgebouwen. In artikel 4.6.2 van het bestemmingsplan staan de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan. Uitgangspunt bij deze regels is dat bij het omzetten van de bestemming de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verhoogd.

Ten aanzien van de omzetting wordt opgemerkt dat niet het gehele agrarische perceel, behorende bij het betreffende agrarische bedrijf, kan worden omgezet naar de bestemming 'Overig-Tuinderswoning'. In de regels is een maximum-oppervlakte van 1.000 m² per tuinderswoning opgenomen. Een deel van het (voormalige) agrarisch perceel zal dan ook beschikbaar dienen te blijven voor de agrarische activiteiten in het tuindersgebied, wat overige tuinders de mogelijkheid biedt om uit te breiden. Van dit maximum kan worden afgeweken indien dit de landschappelijke inpassing ten goede komt.

Na sloop van een deel van een schuur in verband met een teveel aan oppervlakte bijgebouwen voldoet het ontwerp wijzigingsplan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 4.6.2, echter de maximale oppervlaktemaat van 1.000 m² wordt overschreden met 330 m². Het is niet mogelijk het perceel op te splitsen ten behoeve van agrarisch gebruik of uitbreiding van naastgelegen tuinders. De overschrijding van 330 m² is landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.



Perceel Luttik cie 15

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

Planschade. In verband hiermee dient voor de vaststelling een planschadeovereenkomst 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 als gevolg dat de agrarische bedrijfsbestemming op het perceel blijft liggen en de koper het pand formeel niet mag gebruiken voor het doel waarvoor hij het wil verwerven.

7. Regionale samenwerking

Niet van toepassing.

8. Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen verbonden aan dit besluit.

9. Communicatie/openbaarheid

Het besluit is openbaar.

10. Verdere procedure

Het ontwerp wijzigingsplan wordt ter visie 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 geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt het ontwerp wijzigingsplan nu al als wijzigingsplan vastgesteld.

11. Bijlagen

- Toelichting wijzigingsplan Luttik Cie 15 (OD/2018/223022)
- Regels wijzigingsplan Luttik Cie 15 (OD/2018/223024)
- Bijlagen bij de regels wijzigingsplan Luttik Cie 15 (OD/2018/223025)
- Verbeelding wijzigingsplan Luttik Cie 15 (OD/2018/223026)