

datum: 27 juni 2017
adviseur: J. Kroes
bureau: Leefomgeving
portefeuillehouder: F.J.A. Frowijn

raad: Nee
openbaar: Ja
registratie nr.: BIC/2017/17249
zaaknummer: Z/2017/244391

onderwerp:

Omzetten van de bestemming "Agrarisch-Tuindersgebied" naar de bestemming "Overige-Tuinderswoning" van het perceel Luttk Cie 49.

samenvatting:

In het bestemmingsplan 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 49 (NL.IMRO.0396.WPluttkcie49-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 wijzigingsplan.



1. Aanleiding

De huidige eigenaar heeft het verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied 2015 voor het perceel en de woning Luttik Cie 49 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, bijvoorbeeld de maximale oppervlakte van het bestemmingsvlak.

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel is "Buitengebied 2015". Op het perceel rust de bestemming "Agrarisch-Tuindersgebied". Op grond van de regels is het niet toegestaan dit perceel te gebruiken voor "burger-wonen". In het vigerende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.6.2. van de regels). Volgens deze bevoegdheid kan uw college de bestemming van "Agrarisch-Tuindersgebied" wijzigen naar de bestemming "Tuinderswoningen". Deze bevoegdheid is indertijd opgenomen met het oog op bedrijfsbeëindiging.

In de betreffende regel zijn een aantal voorwaarden waaraan moet zijn voldaan. Relevant is hier de bepaling onder g.

"Maximaal 1.000m² van de gronden behorende tot het voormalige agrarisch bouwperceel in aanmerking komen voor wijziging; **of zoveel anders** indien dat landschappelijk en/of stedenbouwkundig wenselijk is;"

In het onderhavige voorstel wordt de bestemming van 1.500m² van de gronden behorende tot het voormalige agrarische bouwperceel gewijzigd. 500m² meer dan in beginsel de bedoeling is. Het bestaande agrarisch bouwperceel heeft een oppervlak van 1.800m². Het is de huiskavel van de twee kadastrale percelen die in eigendom zijn van de aanvrager. De huiskavel is zodanig bebouwd dat het opsplitsen van het huiskavel t.b.v. overige tuinders in het gebied op dit perceel niet verder mogelijk is. De gemeente wil op grond van de landschappelijke inpassing medewerking te verlening aan een maximale oppervlakte van 1.500m² omdat er anders snippers grond resteren waar geen vatbare functie aan kan worden gegeven. De noordelijke perceelgrens komt te liggen op de plaats van de huidige haag in plaats van de kadastrale grens. De strook grond tussen deze haag en de perceelgrens behoudt de huidige agrarische bestemming. De overige drie grenzen kunnen niet verder verlegd worden in verband met bestaande bebouwing en de ligging van de weg. Het verder verminderen van de overschrijding van 500m² door het nog verder opschuiven van

de noordelijke perceelgrens zou tot gevolg hebben dat tussen het woonperceel en de kassen van de burens een lange hele smalle strook agrarisch blijft die echter voor agrarisch gebruik oninteressant is.

Zie pagina 9, figuur 5, van de toelichting

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

Risico: 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 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 49 (OD/2017/202743)
- Regels en bijlage bij de regels WP Luttik Cie 49 (OD/2017/202740)
- Bijlage bij de regels WP Luttik Cie 49 (OD/2017/202742)
- Verbeelding WP Luttik Cie 49 (OD//2017/202744)