



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 7
Voorstelnr.: RB2020011
Onderwerp: Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan A.C. de Graafweg 8 en 8a
Programma: Stedelijke ontwikkeling, economische zaken en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 11 februari 2020

Voorstel / besluit:

1. het bestemmingsplan A.C. de Graafweg 8 en 8a gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0398.BP85ACDEGRAAFWG8-VA01;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
3. te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum: 01-04-2019;
4. de gewijzigde vaststelling bekend te maken aan de Provincie Noord-Holland en tevens te publiceren in de Staatscourant en het Heerhugowaards Nieuwsblad en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op Ruimtelijkeplannen.nl.

Inleiding

In 2018 is het perceel aan de A.C. de Graafweg 8 en 8a met bijbehorende gronden te koop gekomen. In eerste instantie wilden de kopers alleen de gronden verwerven voor uitbreiding van het huidige bedrijf en het voormalige agrarische bouwperceel met twee bedrijfswoningen niet verwerven. Dat was voor de verkoper echter geen optie. De beoogd kopers zijn vervolgens met de gemeente in overleg gegaan om te bekijken welke mogelijkheden er zijn voor transformatie van het perceel. De beoogd kopers, inmiddels eigenaren, hebben hun bedrijven in de omgeving zitten en hebben geen behoefte aan nog een agrarisch bouwperceel. Zij hebben de wens neergelegd om op deze locatie te mogen wonen zonder agrarisch bedrijf.

Deze vraag komt regelmatig voor. Daar waar er landschappelijke winst te behalen valt en een agrarische invulling niet meer reëel is, wordt meegewerkt aan een andere invulling van voormalige agrarische percelen. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast.

Beoogd effect

De juridische vastlegging van de huidige situatie en het planologisch en juridisch kader scheppen voor de komende ontwikkeling. De voormalige bouwperceel kende een behoorlijk vervallen situatie. Verdere verloedering en oneigenlijk gebruik van voormalige agrarische schuren zijn een reëel risico op deze locatie. De beeldkwalitatieve winst die op deze locatie te behalen is, is groot. Daarnaast is er verkeerstechnische winst door het wegnemen van agrarisch verkeer over de smalle toegangsweg en parallelweg langs de N241.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid

De eigenaren hebben al agrarische bedrijven in de omgeving en derhalve is aan nog en agrarische bouwperceel geen behoefte. De vraag die overbleef was of ze er zelf gaan wonen of los verkopen. Een mogelijkheid was geweest om gebruik te maken van de Ruimte-voor-ruimte

regeling. Hierbij mag 'in ruil' voor sloop van agrarische opstallen ter compensatie een of meerdere woningen worden gebouwd. Op deze locatie was dat voor de gemeente, en ook voor de eigenaren, geen wenselijk invulling. Gekozen is voor het behouden van beide bedrijfswoningen, die verplaatst mogen worden, met een invulling voor het hobbymatig houden van paarden. Dit zorgt netto voor een forse afname van bebouwing.

1.2 Het bestemmingsplan leidde tot aanpassing in provinciale regelgeving

Over dit plan is vooraf intensief overleg geweest met de provincie. Deze locatie ligt op een behoorlijk zichtbare locatie langs de A.C. de Graafweg waardoor er extra aandacht bij zowel de provincie als de gemeente is geweest voor de landschappelijke gevolgen. Daarnaast paste de ontwikkeling niet in de provinciale regelgeving. De provincie toetste deze verzoeken aan de hand van de term 'storende bebouwing'. Daarmee ging de provincie uit van het gegeven dat agrarische opstallen in het Buitengebied per definitie niet storend zijn. Daarbij werd echter uit het oog verloren dat een oneigenlijk gebruik en verloedering van de opstallen een heel reëel risico zijn. Mede aan de hand van deze casus heeft de Provincie haar regelgeving aangepast en is het uitgangspunt nu: zoeken naar een realistische invulling die leidt tot landschappelijke winst en een goed bruikbaar buitengebied.

Voor deze locatie is aan de hand van een landschapsplan en in overleg met de Provincie gekeken op welke manier landschappelijke winst behaald kan worden. In goed overleg met de initiatiefnemers, de provincie en gemeente is een nieuwe inrichting gevonden waarbij voor de eigenaren het mogelijk wordt om hier te kunnen wonen.

4.1 Vaststelling van het bestemmingsplan is aan de orde

Gezien het uitgebreide vooroverleg en de beperkte kring van invloed gezien de ligging van het perceel is ervoor gekozen het plan niet als voorontwerp maar direct als ontwerp ter inzage te leggen. Het plan heeft als ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen met ingang van 22 augustus 2019. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Vanwege het verloop in tijd van enkele maanden en de doorlopende ontwikkelingen in het plangebied, zijn er wel enkele wijzigingen opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Eén en ander is verantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Kanttekeningen

Gevolg als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de huidige wet- en regelgeving en wordt op een efficiënte wijze mogelijkheid tot realisatie gegeven.

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld zal verdere verloedering van het perceel optreden. Het perceel heeft een tijd leeggestaan voor de huidige eigenaren ermee aan de slag zijn gegaan. De gebouwen zijn in die periode flink vervallen. Dit maakt het aanzicht vanaf die kant aan de A.C. de Graafweg rommelig. Met de nieuwe indeling zal dit aanzienlijk verbeteren.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van dit bestemmingsplan worden conform de legesverordening leges in rekening gebracht. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor aanvrager. Uit de aanvraag omgevingsvergunning volgen ook leges.

Preventief toezicht

- Ja
- Nee

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling en terinzagelegging van het bestemmingsplan vindt plaats conform het besluit (RB2020011) middels een publicatie in de Staatscourant en in het Stadsnieuws, de website en op de gemeentepagina op de site 'Officiële bekendmakingen.nl'.

Uitvoering

Na de bekendmaking wordt het bestemmingsplan digitaal aan de provincie Noord-Holland toegezonden en wederom zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn van 6 weken de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan. Beroep kan worden ingesteld door degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Daarnaast staat voor belanghebbenden beroep open tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Vervolgens zullen aanvragers zo snel mogelijk na vaststelling van het bestemmingsplan starten met de sloop en de bouw van de woning.

Monitoring/Evaluatie

N.v.t.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij20-042	Bestemmingsplan A.C. de Graafweg 8 en 8a
Bij20-043	Verbeelding A.C. de Graafweg 8 en 8a
Bij20-044	Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Mens en Samenleving/ Stad en Ruimte d.d. 10 maart 2020
RB2020011 Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan A.C. de Graafweg 8 en 8a :

Akkoordstuk



Nr.: RB2020011

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2020;

gelet op het advies van de commissie Mens en Samenleving/Stad en Ruimte d.d. 10 maart 2020;

gelet op: artikel 3.8 e.v. Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. het bestemmingsplan A.C. de Graafweg 8 en 8a gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0398.BP85ACDEGRAAFWG8-VA01;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
3. te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum: 01-04-2019;
4. de gewijzigde vaststelling bekend te maken aan de Provincie Noord-Holland en tevens te publiceren in de Staatscourant en het Heerhugowaards Nieuwsblad en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op Ruimtelijkeplannen.nl.

Heerhugowaard, 14 april 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,
G.J. de Graaf

de voorzitter,
A.B. Blase