



Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering :	23 NOV 2010
Basis :	CE
Voorstelnummer :	RB2010130

Agendanr. : 11
Voorstelnr. : RB2010130
Onderwerp : verzoek om wijziging van de bestemming glastuinbouw in wonen op het perceel
Plaetmanstraat 51 te Heerhugowaard

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 16 november 2010

Beknopt voorstel

Het college besluit, hoewel het beleid zich ertegen verzet, de commissie Stads Ontwikkeling gehoord te hebben, dat hier om een unieke en zeer bijzondere situatie gaat. Op grond daarvan adviseert zij de Raad gebruik makend van de "inherente afwijkingsbevoegdheid" medewerking te verlenen aan het verzoek door het nemen van een voorbereidingsbesluit over het perceel waarmee de intentie en het voornemen tot wijziging van de bestemming 'Glastuinbouw' in 'Woonbestemming' voor maximaal 1 woning, is vastgelegd. Tijdens het van kracht zijn van het voorbereidingsbesluit, maximaal 1 jaar, kan deze wijziging worden doorgevoerd in de actualisering van het bestemmingsplan of een partiele herziening van het bestemmingsplan worden genomen. Een groot deel van de gronden zal de bestemming tuinen krijgen om zo de openheid van het landelijk gebied te borgen.

Toelichting

Met een principeverzoek d.d. 17 juli 2010 heeft de bewoonster, van het perceel Plaetmanstraat 51 te Heerhugowaard ons college verzocht het bestemmingsplan te wijzigen, zodat een burgerwoning is toegestaan op het betreffende perceel. De hoofdbewoonster heeft de leeftijd van 82 jaar en is er aan toe over te gaan naar een zorgwoning.

Op 27 juli 2010 hebben wij het principe verzoek afgewezen. Reden voor deze weigering is dat het perceel Plaetmanstraat 51 is gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied. Wanneer binnen dit gebied afzonderlijke percelen een woonbestemming krijgen, legt dit direct beperkingen op aan de omliggende glastuinbouwbedrijven.

Op 15 september 2010 is een bezoek door M. Körössy en J.W. de Boer gebracht aan de aanvrager. Tijdens dit bezoek heeft de aanvrager het verzoek toegelicht, waaruit het volgende duidelijk is geworden. In 2006 zijn de glasopstanden gesloopt, nadat deze al geruime tijd niet meer in gebruik waren als glastuinbouwbedrijf. De heer Kortekaas is dementerend en woont niet meer thuis. Gezien de leeftijd van mw. Kortekaas (82 jaar) is het voor haar niet meer mogelijk op de huidige locatie te blijven wonen.

Meteen daaropvolgend op 15 september 2010, door ons ontvangen op 21 september 2010, heeft de aanvrager een brief aan uw raad gestuurd met het verzoek om een wijziging van de bestemming glastuinbouw in wonen.

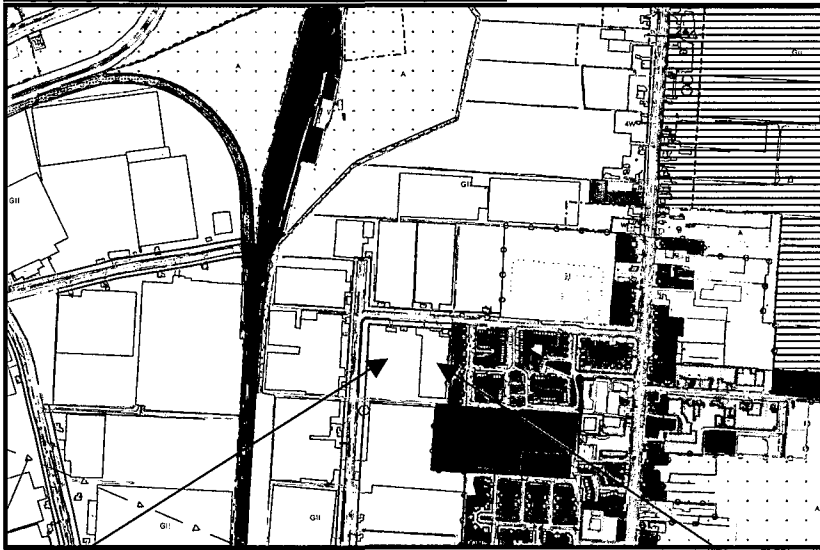
De problematiek van de familie Kortekaas staat niet op zichzelf: In een notitie van 16 juli 2010 heeft de heer A. Rotteveel van LTO-Projecten geschetst hoe zo'n situatie kan ontstaan. Hieronder wordt kort ingegaan op deze notitie: de laatste jaren zijn de kosten in de glastuinbouw aanzienlijk gestegen ten opzichte van de opbrengsten. Oplossingen hierin zijn schaalvergroting, zuiniger productiemethodes, mechanisatie etc. Bedrijfskavels worden steeds groter. Vrijkomende kavels zijn zelden te hergebruiken voor andere ondernemers. Het gaat vaak om een voormalig familiebedrijf zonder opvolging. Beëindiging van een bedrijf is niet gekoppeld aan de noodzaak tot verkoop van het gehele perceel en fiscaliteit kan een rol spelen. Het opgebouwde eigen vermogen zit in het onroerend goed en dat komt pas vrij bij verkoop. Ontbreken van potentiële kopers maken dat opstallen lang leeg staan, maar wel onderhoud behoeven. Dat is de aanleiding voor strijdig

gebruik van de opstallen. Ook de voormalige agrarische bedrijfswoning, zeker als die staan in de buurt van een woongebied, vormen een mogelijkheid van een royale woonkavel voor particulieren met b.v. hobbyvee. Het opknappen van de oude opstallen lijkt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar belemmert mogelijk de herverkavelingskansen voor een gebied.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het perceel van de fam. Kortekaas ligt in het glastuinbouwconcentratiegebied Alton I. De gronden van het perceel Plaetmanstraat 51 zijn volgens het bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd voor "glastuinbouwbedrijven II" en aangewezen voor de exploitatie van het volwaardig glastuinbouwbedrijf. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat kassenbedrijven in het huidige Altongebied optimale ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Verder staat in de toelichting dat, als gevolg van de prioriteitstelling voor agrarische ontwikkeling de ontwikkeling van woonfuncties en niet agrarische bedrijvigheid niet wordt toegestaan. Het toestaan van een burgerwoning valt niet onder de exploitatie van het volwaardig glastuinbouwbedrijf en is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Ligging in het bestemmingsplangebied



Plaetmanstraat 51

Plaetmanstraat 49

Het Provinciaal beleid met betrekking tot glastuinbouw

Het provinciaal beleid met betrekking tot de glastuinbouw in Noord-Holland is erop gericht om uitbreiding van verspreid liggend glas tegen te gaan. Nieuwe glastuinbouw bedrijven dienen zich te vestigen in speciaal daarvoor aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden. Het Altongebied is door de provincie aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Het provinciaal belang verzet zich tegen functieveranderingen in het gebied, omdat bij functieverandering van het Alton er weer een ander gebied moet worden aangewezen voor glastuinbouw. De provincie heeft Stivas onlangs opdracht gegeven om te onderzoeken hoe het Altongebied getransformeerd kan worden tot een duurzaam glastuinbouwgebied. De gemeente faciliteert dit proces.

Het Alton gebied is door de Provincie aangewezen als pilot-gebied voor de 'energie-neutrale kas'. Dit moet een gebied worden van circa 25 ha om rendabel te kunnen zijn: om dit te bereiken zal sprake moeten zijn van grondruil of aankopen van bedrijfspercelen die vrijkomen. Dit maakt dat zeer zorgvuldig moet worden omgegaan met onttrekking van de glastuinbouwbestemming uit dit gebied.

Beleidsnotitie "(Naar een duurzame) Toekomst Glastuinbouw Heerhugowaard 2009-2015"

Het Altongebied is aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied en dat betekent dat alleen glastuinbouw is toegestaan. Zo'n monofunctie heeft voor- en nadelen. Het voordeel van de monofunctie is de mogelijkheid om de glastuinbouw binnen het gebied zonder of met een

eenvoudige planologische procedure te herstructureren, te vernieuwen en te vergroten. Een nadeel is dat in moeilijke tijden kleine bedrijven met moeite kunnen blijven bestaan. Afhankelijk van de ligging zouden dergelijke bedrijven de kleine bedrijven kunnen overnemen. Kleine bedrijven dicht tegen de woonbestemming zijn minder interessant dan kleine bedrijven midden in het gebied zelf. Indien deze overname mogelijkheid zich niet voordoet ontstaan er problemen voor de eigenaar van het kleine bedrijf. Dit laatste geldt voor de fam. Kortekaas.

Naar aanleiding van eerdere vragen om andere functie binnen het gebied toe te staan, waaronder caravanstalling is onderzoek gedaan naar de positie van de glastuinbouw in het Alton gebied. Dit heeft geresulteerd in het rapport "(naar een duurzame) Toekomst Glastuinbouw Heerhugowaard 2009 – 2015". Uit interviews blijkt dat er in het Altongebied voldoende toekomstgerichte tuinders zijn die in het gebied willen blijven investeren. Dit betekent dat gemeente en/of provincie deze ontwikkeling mogelijk moet blijven maken door onder andere geen andere functies dan glastuinbouw toe te staan. Herstructurering kan dan op een natuurlijke wijze plaatsvinden. De grote bedrijven nemen de kleintjes over (hoofdstuk 7.3 "Advies voor de glastuinbouw") De schaduwzijde van deze ontwikkeling in crisistijd is een koude sanering. Het rapport is besproken in de commissie Stadsontwikkeling van juni 2009 en in de gemeenteraad van juni 2009 vastgesteld.

Toekomstvisie glastuinbouw Heerhugowaard 2009-2015"

LTO Noord heeft een advies uitgebracht naar aanleiding van het verzoek tot wijzigen van de bestemming. Uit gesprekken met glastelers blijkt dat verschillende ondernemers in het gebied de afgelopen jaren gestopt zijn of van plan zijn binnen afzienbare tijd te stoppen. De redenen hiervoor hebben meestal te maken met de leeftijd van de tuinder (boven de 55 jaar) en het ontbreken van een opvolger. Ook de verouderde kassen, die gezien de leeftijd van het Altongebied relatief veel voorkomen, spelen een rol.

Het aantal glastuinbouwbedrijven neemt dus zowel landelijk als lokaal in Heerhugowaard af. De redenen hiervoor zijn in Heerhugowaard niet anders dan landelijk. Wel is het zo dat telers vinden dat Alton relatief verouderd en kleinschalig is vergeleken met andere gebieden in Noord-Holland, zoals bijvoorbeeld Agriport A7. Toch hoeft dit naar mening van de tuinders in Heerhugowaard geen beperking te zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Dit heeft te maken met de toekomstgerichtheid van de bedrijven.

Glastuinders in Heerhugowaard noemen de kleinschaligheid van het Altongebied als mogelijke bedreiging voor het voortbestaan van de glastuinbouw in Heerhugowaard. Vooral in Alton I zijn de kavels klein.

Wat gebeurt er als er wel medewerking aan het verzoek wordt verleend?

Andere functies zijn alleen mogelijk als het bestemmingsplan voor dit betreffende perceel wordt herzien. Er wordt dus voor deze situatie gekeken of er aan een bestemmingsplanherziening moet worden meegewerkt. Als er echter in één geval om economische redenen meegewerkt wordt aan een bestemmingsplanherziening, wordt het moeilijk om te motiveren waarom er in andere gevallen niet kan worden meegewerkt. Precedentwerking.

Als er andere functies in het Altongebied worden toegestaan, zullen die functies ook worden verwezenlijkt en is een natuurlijke herstructurering van de glastuinbouw in het gebied niet meer mogelijk, omdat voor die andere functie of een hogere grondprijs wordt geboden dan voor glastuinbouw gebruikelijk is of recentelijk is geïnvesteerd. Glastuinbouwbedrijven die willen of moeten groeien hebben dan binnen Alton geen bestaansrecht meer en dat betekent het einde van Alton als glastuinbouwconcentratiegebied.

Ter informatie

Het gaat hier om een verzoek om het bestemmingsplan voor het perceel Plaetmanstraat 51 te herzien. Recentelijk is een ander verzoek voor caravanstalling door u geweigerd, omdat de bestaande bedrijven hierdoor belemmerd zouden kunnen worden.

Het nu wel verlenen van medewerking staat haaks op wat eerder door u besloten is. Bovendien is het zo dat er in één geval om economische redenen meegewerkt wordt aan een bestemmingsplanherziening, het moeilijk wordt om te motiveren waarom er in andere gevallen niet kan worden meegewerkt.

Daarnaast is het zo dat behoudens het perceel Plaetmanstraat 49 er nog meerdere bedrijven rondom het perceel liggen. Indien wij wonen gaan toestaan hebben we te maken met milieuzonering. Volgens jurisprudentie is de grens tussen de inrichting en omliggende woningen 50 meter. Dit is ook de zonering zoals wij die hebben aangehouden bij het bestemmingsplan "Noordereiland".

De fam. Kortekaas heeft reeds jaren geleden het bedrijf beëindigd wegens het ontbreken van bedrijfsopvolging. Gezien de leeftijd van mw. Kortekaas wil zij graag kleiner gaan wonen. Daarom staat het perceel ook sinds een half jaar te koop. Omliggende bedrijven hebben geen interesse getoond voor overname van het bedrijf daar het gaat om een relatief klein perceel. Percelen van dergelijke omvang zijn niet rendabel om een nieuw glastuinbouwbedrijf te starten. Particulieren daarentegen hebben wel interesse, maar lopen vast op de nu geldende bestemming "glastuinbouw". Hierdoor verkeert de fam. Kortekaas in een enorm moeilijke situatie. Als gemeente hebben wij inderdaad een zorgplicht, echter deze plicht mag nooit zover gaan dat het grotere algemene belang (hier glastuinbouw) daar de dupe van wordt.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 02 november 2010

Bespreekstuk

De commissie Stadsontwikkeling heeft kennis genomen van het voorstel van het college om geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot wijziging van de bestemming glastuinbouw in de bestemming wonen. De commissie stelt zich op het standpunt dat, hoewel de inhoud van het advies op zichzelf gedegen is binnen de kaders die de raad eerder heeft gesteld, deze situatie vraagt om herbezinning en een specifieke verbijzondering op grond waarvan in deze bijzondere situatie wordt afgeweken van de bestemming 'glastuinbouw' ten gunste van een 'woonbestemming'.

Tijdens de behandeling van de zaak Plaetmanstraat 51 bij de Commissie Stadsontwikkeling is naar voren gekomen, dat het bedrijf van de heer en mevrouw Kortekaas reeds 23 jaar beëindigd is. Zij wonen dus al 23 jaar op de huidige locatie als burgerwoning in het glastuinbouw gebied. In de tussentijd is het bestemmingsplan gewijzigd waarbij deze feitelijke situatie niet is opgemerkt en niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Wij hebben deze situatie als lokale overheid de afgelopen jaren min of meer gedoogd.

Tevens is gebleken dat dit perceel niet interessant is voor de start van een zelfstandig nieuw bedrijf vanwege de geringe omvang van het perceel en ligging ervan nabij de dorpskern. Dit heeft ook een recent onderzoek door de LTO aangetoond. Bovendien zijn de glasopstanden niet meer aanwezig. Het ontbreken van de glasopstanden maakt het perceel zeer oninteressant voor een bedrijfsovername (hoge aanvangskosten om het perceel in gebruik te nemen). Ook de ligging tegen de dorpskern aan werkt in het nadeel. Het perceel ligt dicht bij de dorpskern en niet aansluitend tegen gronden van bestaande glastuinbouwbedrijven, waardoor overname door bestaande bedrijven ook niet interessant is.

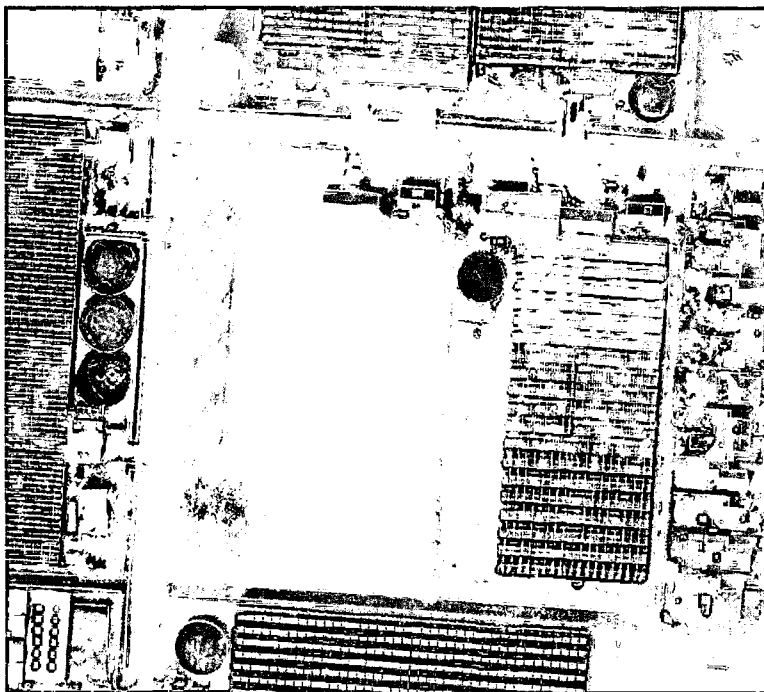
Het college heeft dit advies ter harte genomen en geeft uw raad in overweging om te bepalen dat voor de locatie Plaetmanstraat 51 sprake is van een zeer bijzondere situatie, die een afwijking van de eerder door uw raad bepaalde kaders rechtvaardigt.

Hoewel beleid erop gericht is geen extra woningbouw toe te staan in het landelijk gebied, is het goed op te merken dat het hier feitelijk niet gaat om toevoegen van een burgerwoning. Het gaat in dit concrete geval om het formeel omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning, waarbij opgemerkt dient te worden dat deze woning reeds 23 jaar feitelijk in gebruik is als burgerwoning.

Bij het omzetten van de bestemming glastuinbouw in de bestemming wonen, dient wel rekening gehouden te worden met de belangen van derden. Denk hierbij aan de omliggende bedrijven. De toekomstige burger woning mag geen beperking opleveren voor de omliggende bedrijven. In feite is het nu zo dat de huidige woning door het feitelijk gebruik ook al beperkend werkt voor de omliggende bedrijven. Het omzetten levert dus geen extra beperking op ten opzichte van de feitelijke situatie.

Onderzocht is hoe zich dit verhoudt tot de omliggende bedrijven.

Situatie Plaetmanstraat 23 en milieuzonering



Het perceel is ingeklemd tussen 4 glastuinbouwbedrijven.

Deze bedrijven hebben milieucoutouren.

De buitenste rode gestippelde lijn is afgeleid van het Besluit Glastuinbouw milieubeheer. Alle omliggende bedrijven vallen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer en het genoemde het genoemde Besluit. Woningen dienen op basis van het Besluit op minimaal 25 meter uit het glastuinbouwbedrijf te worden gesitueerd. Indien woningen binnen 25 meter worden gesitueerd moeten de glastuinbouwbedrijven een Omgevingsvergunning aan vragen.

De binnenste rode gestippelde lijn is afgeleid van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering. (30 meter)

In deze uitgave worden richtafstanden aangegeven tussen woningen en bedrijven.
Het volgende wordt voor verwarmde kassen gesteld:

Gevaar	10 meter van woning
Stof	10 meter van woning
Geluid	30 meter van woning

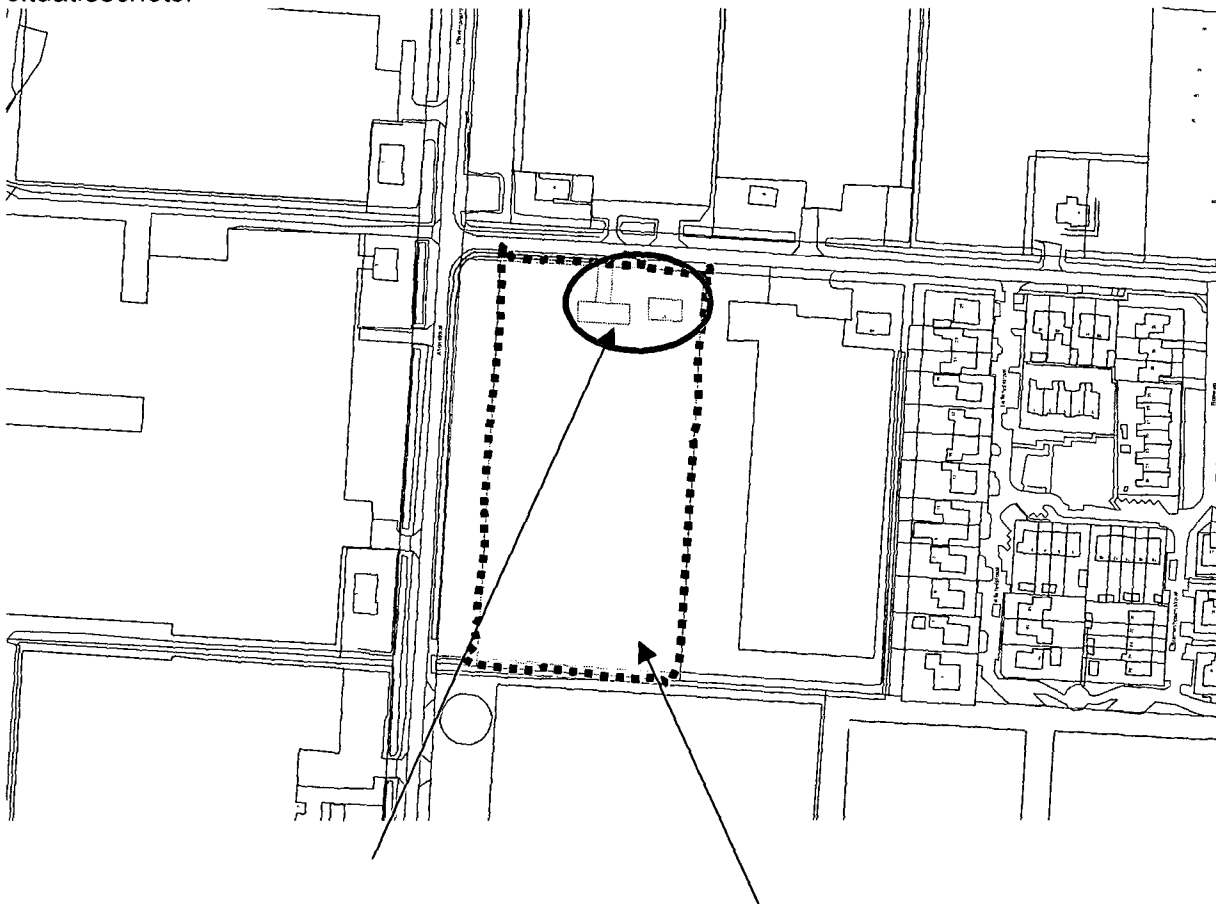
De minimaal gewenste afstand tussen de burgerwoning en glastuinbouwbedrijf bedraagt op grond van deze gegevens dus 30 meter opgenomen.

De woning dient aan weerszijden op een minimale afstand van 30 meter liggen van de omliggende bedrijven. De huidige bestaande woning voldoet hieraan. En levert op grond hiervan geen extra beperking op voor de omliggende bedrijven.

Gezien het bovenstaande kan gesproken worden van een bijzondere situatie. Als alle belangen in aanmerking genomen worden (lange tijd 23 jaar eindig zijn bedrijf, het reeds lange tijd ontbreken van glasopstanden, de incurante ligging voor overname danwel nieuwvestiging en omvang perceel) heeft het handhaven van onze beleidsregels (afwijken van het bestemmingsplan) tot gevolg dat de belangen van deze mensen onevenredig behandeld worden in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Om deze reden kan het bestuursorgaan overwegen gebruik maken van haar in de wet geregelde inherente afwijkingsvoegdheid, zoals die is geregeld in artikel 4.48 van de Awb.

“Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.”

Het college stelt uw raad voor gezien de bijzondere situatie eenmalig te besluiten het verzoek van de familie Kortekaas te honoreren. In eerste plaats door het nemen van een voorbereidingsbesluit op het onderhavige perceel waarmee de intentie en het voornemen tot wijziging van de bestemming 'Glastuinbouw' in 'Woonbestemming' voor maximaal 1 woning, is vastgelegd. Tijdens het van kracht zijn van het voorbereidingsbesluit, maximaal 1 jaar, kan deze wijziging worden doorgevoerd in de actualisering van het bestemmingsplan, conform de hierbij gevoegde situatieschets.



Woonbestemming _____

Gebied waarover het voorbereidingsbesluit te nemen —

Indien de actualisering van het bestemmingsplan niet binnen 1 jaar kan worden afgerond dan zal de wijziging door middel van een partiele herziening van het bestemmingsplan bekrachtigd dienen te worden. De wijziging moet gezien worden als het omzetten van één bedrijfswoning (welke reeds 23 jaar in gebruik is als burgerwoning) in één burgerwoning met een deel erven eromheen. De overige gronden zullen de bestemming tuinen krijgen, waarop geen bebouwing is toegestaan, om de ruimte zo open mogelijk te houden.

Wel dient rekening te worden gehouden met de minimale afstandseisen ten opzichte van de omliggende bedrijven.

Deze wijziging kan als volgt:

Art. 2.1 eerste lid sub c. van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Aangezien het gebruik in strijd is het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig. Dit verzoek om een omgevingsvergunning dient als er sprake is van strijd met het bestemmingsplan, tevens gezien te worden als een verzoek om te mogen afwijken van het bestemmingsplan en zal als zodanig moeten worden behandeld. Er zijn een aantal weigeringsgronden, echter er zijn ook afwijkingen mogelijk mits een goede ruimtelijke onderbouwing e.d. (dit is te zien als het oude projectbesluit).

Op grond hiervan zijn de mogelijkheden dus:

- 1) Door het nemen van het een voorbereidingsbesluit over het perceel zijn nieuwe ontwikkelingen, wijziging van een bestemming of bebouwing, pas mogelijk nadat het bestemmingsplan over dat gebied is gewijzigd;
- 2) De wijziging van de glastuinbouw in 1 burgerwoning mee te laten nemen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied of indien in de beschermingsperiode van het voorbereidingsbesluit geen herziening van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden voor het perceel een partiele herziening van het bestemmingsplan te nemen. De woning laten verkopen als burgerwoning, waarbij wij het voorlopig het strijdige gebruik gedogen in afwachting van de herziening van het bestemmingsplan. Dus anticiperen op de toekomstige wijziging.



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr. RB2010130

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2010

gelet op artikel 3.1. en verder van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t

Over het perceel Plaetmanstraat 51, kadastraal bekend, Kadaster Gemeente Heerhugowaard, sectie S, perceel nummer 821 een voorbereidingsbesluit te nemen.

Bij het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt aangegeven dat de bestemming 'Glastuinbouw' op het perceel zal worden omgezet in 'Wonen met bijbehorende erven' en 'tuinen'.

Heerhugowaard, 23 november 2010

De Raad voornoemd,

de griffier,
vnd.

de voorzitter,