

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Ronald Vennik, namens het college

bespreken in Raadscommissie, 9 januari 2023

onderwerp **Ontwerpbestemmingsplan Kanaalweg 21**
datum 8 november 2022
bijlagen - Bespreeknotitie Kanaalweg 21
- Bestemmingsplan Kanaalweg 21 (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen)

Behandelwijze

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt samen met deze bespreeknotitie in de commissie besproken. In deze bespreeknotitie wordt de planning aangegeven waarbij de eerstvolgende stap na de bespreking in deze commissie is: publicatie gevolgd door de terinzagelegging. De commissie adviseert (in meerderheid of unaniem) na de bespreking het college om het (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en in procedure te brengen. Na een positief advies van de commissie wordt de procedure direct opgestart, bij een negatief advies bespreekt de wethouder in de rondvraag in het college over het al dan niet in procedure brengen. Dit is een collegebevoegdheid.

Inleiding

Aan de Kanaalweg 21 staat een boerderij uit het begin van de 20^e eeuw die cultuurhistorische waarde heeft en de potentie heeft om als gemeentelijke monument te worden aangewezen. Toen de eigenaar van de boerderij plannen ontwikkelde voor een nieuwe woning met veestal is er vanuit de gemeente op aangedrongen om deze boerderij te behouden en de nieuwbouw iets ten zuiden langs de weg/fietspad naar Akersloot te situeren. De oude boerderij zou dan zijn agrarische functie verliezen en de bestemming van burgerwoning in het buitengebied kunnen krijgen mits het complex met woonhuis, veestal en hooi- en materieelberging zou worden behouden. Onder deze voorwaarden is het pand aangekocht. De nieuwe eigenaren hebben de afgelopen jaren de oude boerderij gerenoveerd en wonen daar nu al geruime tijd. De bestemming is echter nog steeds agrarisch en strikt formeel is de bewoning illegaal; de agrarische bedrijfswoning is namelijk de nieuw gebouwde woning en per agrarisch bedrijf is maar een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast zijn de nieuwe bewoners geen agrariërs en ook om die reden is het gebruik niet overeenkomstig de bestemming. Om de bestaande situatie nu ook planologisch juist te regelen is een nieuw bestemmingsplan vereist.

Initiatiefnemers zijn voornemens om de hooiberg met voormalige koestanden in gebruik te nemen als een horecabedrijf uit de categorie 1. Dit in de vorm van een theeschenkerij. Deze locatie ligt langs een veel gebruikt recreatief fietspad tussen Heiloo/Alkmaar en Akersloot. Omdat in de ruime omgeving geen horeca is, denken de initiatiefnemers dat een theeschenkerij voorziet in een behoefte van passanten. In de theeschenkerij wordt zorg-/dagbesteding aangeboden aan 3 tot 5 personen met een verstandelijke beperking. De verkregen financiën vanuit de theeschenkerij worden gebruikt voor de onderhoud aan het monumentale pand.

Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' biedt aan het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om de agrarische functie van het agrarisch bedrijfscentrum bij algehele bedrijfsbeëindiging van de agrarische bedrijfsvoering te wijzigen ten behoeve van een

woonbestemming middels een wijzigingsplan. Echter, het exploiteren van de horeca-activiteiten is niet mogelijk binnen de (wijzigings-) regels van het bestemmingsplan. Derhalve wordt de gewenste situatie gerealiseerd middels een partiële herziening (artikel 3.1 Wro). Het onderhavige plan is uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat als bijlage bij deze notitie is gevoegd. Hierbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak en de bouwhoogtes gedetailleerder zijn vastgelegd dan gebruikelijk in Heiloo. Dat is gedaan om het behoud van de karakteristieke bebouwing zo veel mogelijk juridisch vast te leggen.

Doel bespreking

Het doel van dit advies is u te informeren over de planologische verandering die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt op het perceel Kanaalweg 21. Tevens vragen wij u het college te adviseren het ontwerpbestemmingsplan 'Kanaalweg 21' voor een periode van zes weken ter inzage te leggen, waarbij belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. In dit geval gaat het feitelijk slechts om een wijziging van het gebruik van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De enige die redelijkerwijs belanghebbend zijn, is de buurman en de voormalig eigenaar die de boerderij met de principetoezegging van de gemeente als woonhuis heeft verkocht. Hierdoor wordt het verantwoord geacht de fase van inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan over te slaan.

Toelichting

Het plangebied aan de Kanaalweg 21 te Heiloo is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heiloo en is kadastraal bekend als gemeente Heiloo, sectie C, nummer 641. Het plangebied ligt net ten zuiden van het bedrijventerrein Boelermeer langs het toeristische fietspad van Heiloo en Alkmaar naar Akersloot en de Schermer.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie is het 'Bestemmingsplan Landelijk gebied', vastgesteld op 3 november 1997. De planlocatie ligt binnen de enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden' (Aln). Tevens betreft het een agrarisch bedrijfscentrum, categorie I.

Afbeelding 2 Luchtfoto perceel



In de beoogde situatie wordt het perceel aan de Kanaalweg 21 te Heiloo bestemd met een woonbestemming. De hooiberg met voormalige koestanden wordt in gebruik genomen ten behoeve van horeca-activiteiten. Achter op het erf zijn paardenstallen aanwezig voor het hobbymatig houden van paarden.

Het bestemmingsplan Kanaalweg 21 is op zich vrij eenvoudig. De afwijking van het vigerende plan verandert alleen qua gebruiksmogelijkheden. De agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming met een toevoeging van een horeca functie van categorie 1. Om extra inkomsten te ontvangen voor het behoud van de monumentale bebouwing op het perceel zijn de eigenaren voornemens om een theeschenkerij te gaan exploiteren in de voormalige hooischuur achter de woning. Dit zal als "rustpunt dienen voor fietsers en passanten van het landelijke gebied. Ofschoon de afwijking van het bestemmingsplan gering is, was het om in dit geval niet mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (planologisch kruimelen). Daarom moest in dit geval een bestemmingsplan worden opgesteld.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld door "HDD advies". In beginsel dient bij een dergelijk bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld tenzij het verhaal van kosten 'anderszins' is verzekerd. Alle kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling alsmede de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een planschade overeenkomst.

Vervolg

Proces en rolverdeling

Het uiteindelijk vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De raadscommissie adviseert. Het college is verantwoordelijk voor een zorgvuldige besluitvorming en informatieoverdracht. Tijdens verschillende momenten worden de te volgen stappen gedeeld met betrokken partijen.

De planning van de Wro procedure ontwerpbestemmingsplan Kanaalweg 21 ziet er (vooralsnog) als volgt uit:

- 08-11-2022: collegeakkoord ontwerpbestemmingsplan Kanaalweg 21 in Heiloo;
- 09-01-2023: advisering raadscommissie start procedure ontwerpbestemmingsplan;
- 18-01-2023: publicatie ontwerpbestemmingsplan Kanaalweg 21;
- 19-01-2023: start zes weken termijn voor indienen zienswijze.

Procedure richting vaststelling bestemmingsplan volgt hierna.

Vervolgstappen afhankelijk van aard en omvang zienswijzen:

- advies met nota (beantwoording) mogelijke zienswijzen en vooroverlegreacties naar college;
- besluit college bestemmingsplan en nota (beantwoording) mogelijke zienswijzen en vooroverlegreacties + raadsvoorstel;
- raadscommissie, ter consultatie;
- vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad + gevolgd door beroepsfase gedurende zes weken.

Communicatie

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden in de Uitkijkpost, het Gemeenteblad en de website van de gemeente. Het ontwerp bestemmingsplan zal geplaatst worden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en een papieren versie ligt op de publieksbalie van het gemeentehuis.