

Gemeente Heemskerk

t.a.v. mr [REDACTED] en mr [REDACTED]

Postbus 1

1960 AA HEEMSKERK

Datum: 1 mei 2015

Onderwerp: Verzoek om wijziging bestemming perceel Luttick Cie 1 Heemskerk

Geacht college,

## Aanleiding

Het tuindersbedrijf op het perceel Luttick Cie 1 te Heemskerk is al enkele jaren gestaakt. De heer [REDACTED], eigenaar van het perceel, heeft het perceel al twee jaar te koop staan. Op dit moment heeft hij twee kopers die graag willen afnemen, onder de voorwaarde dat de bestemming is gewijzigd. Een koper wenst de bedrijfswoning te kopen en deze te gebruiken als burgerwoning. De andere koper wenst de opslagloods en de schuurkassen te kopen ten behoeve van zijn bedrijf in agrarische verpakkingsmaterialen. U kunt hierbij denken aan verpakkingsmaterialen voor lelies en kartonnendozen voor bloemen en planten.

Het plan is gedeeltelijk in strijd met het bestemmingsplan "Heemskerkerduin en Noorddorp", en past binnen de vastgestelde "notitie van uitgangspunten van het bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied" van 30 april 2015.

## Bestemmingsplan en Notitie van uitgangspunten

Op grond van artikel 3 van het bestemmingsplan "Heemskerkerduin en Noorddorp" is uw college bevoegd, indien het agrarisch bedrijf niet meer is gevestigd, de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen", onder de voorwaarde dat:

- de wijziging de bestaande bedrijfsvoering en/of de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven uit milieu hygiënisch oogpunt niet onevenredig beperkt;
- het oprichten van woningen, bedrijfswoningen slechts is toegestaan indien de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van industrielawaai niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), dan wel voldoet aan de op grond van de Wet geluidhinder verleende hogere waarde.

Voorts heeft uw raad op 30 april 2015 besloten dat in het nieuwe bestemmingsplan "Heemskerk Buitengebied":

1. de mogelijkheid om een bedrijfswoning middels een wijzigingsprocedure om te zetten in een burgerwoning uit het bestemmingsplan te halen en deze te vervangen voor een 'Agrarisch 2' bestemming met een specifieke aanduiding 'wonen niet zijden bedrijfswoning'

2. caravanstallingen te verruimen tot kampeermiddelen en geen andere vormen van opslag toe te staan die concurrerend zijn met de bedrijventerreinen (dit dient nader te worden gedefinieerd).

Op grond van bovenstaande randvoorwaarden is een quickscan Bedrijven en Milieuzonering uitgevoerd om de haalbaarheid van het plan in het kader van milieu hygiënisch oogpunt en het geluid in te schatten.

Uit de bijgevoegde 'Quickscan Bedrijven en Milieuzonering' en de daarbij behorende akoestische beoordeling Omgevingsvergunning Luttik Cie 1 van maart 2015 van Buro DB blijkt dat:

1. de belangen van omliggende kassen-, detailhandel-, en categorie 1 en 2 bedrijven niet worden geschaad bij een wijziging van de agrarische bestemming naar een woon- en bedrijfsbestemming.
2. het bedrijf voor opslag van verpakkingsmateriaal voldoet aan de wettelijke grenswaarde van het Activiteitenbesluit. Het geluid overschrijdt echter nihil de normen voor een goede ruimtelijke ordening. De kopers van zowel de woning als de opslagloods zijn met elkaar overeengekomen dat de huidige inrit van de loods kan blijven bestaan.
3. de 'burgerwoning' en het 'bedrijf voor opslag van verpakkingsmateriaal' naast elkaar kunnen bestaan, onder de voorwaarde dat de gemeente akkoord gaat met deze geringe overschrijding van 4 dB van de richtwaarde van 70dB.
4. indien de gemeente deze richtwaarde in acht wenst te nemen, kan medewerking worden verleend onder de voorwaarden dat de inrit en de deur van de opslagloods naar de zuidzijde (Strengweg) van het perceel wordt verplaatst. Gelet op de uitritten van de naburige percelen, kan de uitrit van de Luttick Cieweg worden verplaatst.

## Verzoek

In uw brief van 8 april 2015 geeft u aan dat als de raad instemt met de notitie "uitgangspunten bestemmingsplan Heemskerk Buitengebied", er een definitieve inventarisatie voor het bestemmingsplan plaatsvindt.

Hierbij verzoek ik u namens de heer De Wit de plannen voor het perceel Luttick Cie 1 te Heemskerk mee te nemen in de definitieve inventarisatie. En op basis van de Quickscan Bedrijven en Milieuzonering van planNL en bijbehorend geluidsrapport van BuroDB een passende bestemming voor het perceel in het bestemmingsplan "Heemskerk Buitengebied" op te nemen ten behoeve van een burgerwoning en een bedrijf voor opslagmaterialen voor de agrarische sector.

De verkopende en kopende partijen lichten graag hun plannen toe in een gesprek.

Met vriendelijke groet,

██████████

Juridisch adviseur Ruimtelijke Ordening planNL, onderdeel van buro Houtkamp B.V.