

Datum

8 januari 2013

Agendapunt

12

Documentnummer

R01S003

Onderwerp

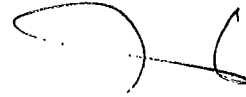
Bestemmingsplan Haven- en Strandgebied

Raadsvergadering

d.d. 14 FEB. 2013

conform voorstel besloten

de griffier



Raadsvoorstel

Zeewolde

Beoogd effect

Planologisch kader voor het buitendijks gelegen gebied van de bebouwde kom vanaf de Pluuthaven tot en met het Woldstrand.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Haven- en Strandgebied vast te stellen, met inachtneming van de Nota van zienswijzen (bijlage 2) en de Lijst met aanpassingen (bijlage 3), overeenkomstig bijgaand conceptbesluit.
2. Met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Hierbij bieden wij u het bestemmingsplan Haven- en Strandgebied ter vaststelling aan.

Dit bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor het gebied en biedt de mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen zoals die in de Aanloophaven te realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan Haven- en Strandgebied (bijlage 1) heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 24 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze treft u aan bij de ter inzage liggende stukken.

Argumenten

1.1 Een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om realisering van het project mogelijk te maken / een vastgesteld planologisch kader is noodzakelijk om als toetsingskader voor aanvragen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te fungeren

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied overeenkomstig de beoogde bestemming worden gebruikt.

1.2 De zienswijze is beoordeeld

De in de zienswijze neergelegde bezwaren tegen het ontwerpplan zijn in bijlage 2, de Nota van Zienswijzen, kort samengevat en voorzien van een beoordeling. Wij stellen u voor in te stemmen met de beoordeling. De voorgestelde wijzigingen als gevolg van de zienswijze zijn onderdeel van bijlage 3, de lijst met aanpassingen

1.3 Er wordt een aantal ondergeschikte aanpassingen voorgesteld

Er zijn nog een aantal kleine ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan noodzakelijk. Zo is gebleken dat de bestemming Waarde-Archeologie 5 niet overeenkomt met de standaardbepaling en zijn er op de verbeelding per abuis enkele foutieve verwijzingen opgenomen. Ook leidt de zienswijze tot een tweetal kleine wijzigingen op de verbeelding. Wij stellen u voor in te stemmen met de in bijlage 3, de lijst van aanpassingen, opgenomen aanpassingen.



Zeewolde

2.1 Niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen

Voor het plangebied is geen grondexploitatie vastgesteld.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins zijn verzekerd (bijvoorbeeld door overeenkomsten die zijn afgesloten met betrekking tot plankosten en planschade of doordat de grond in eigendom is bij de gemeente en de kosten via verkoop van grond worden doorberekend) of omdat er geen kosten van grondexploitatie zijn (conserverend plan geen nieuwe ontwikkelingen).

Communicatie

De indiener van de zienswijze is gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 28 januari 2013.

Na de vaststelling ligt het plan opnieuw ter inzage met de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep in te stellen.

Hoofdpijnen uitvoering

Het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is nog niet aangepast overeenkomstig de in bijlagen 2 en 3 genoemde aanvullingen en wijzigingen. Dit gebeurt pas na besluitvorming door uw raad.

Burgemeester en Wethouders van Zeewolde,
de secretaris, de burgemeester,

R.C. van Nunspeet G.J. Gorter

De raad van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 januari 2013;
gelet op artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;
gehoord de commissie Ruimte en Wonen d.d. 28 januari 2013;



Besluit

Zeewolde

1. in te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen overeenkomstig bijlage 2, de Nota van zienswijzen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig bijlage 3, de lijst met aanpassingen;
3. het bestemmingsplan Haven- en Strandgebied zoals vastgelegd in de verbeelding NL.IMRO.0050.BPHavenstrand-ON01 op de gebruikte ondergrond GBKN (versie februari 2011) en met inachtneming van de onder 2 voorgestelde aanpassingen gewijzigd vast te stellen;
4. met toepassing van artikel 6.12, tweede lid, onder a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zeewolde in zijn openbare vergadering van 14 februari 2013.

de griffier,

B.J. Schouten

de voorzitter,

G.J. Gorter

Toelichting

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Haven- en Strandgebied vanaf 24 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de termijn van ter visie legging zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Haven- en Strandgebied kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze ingediend.



1. **Prof. Ir. F. Seiffert, mede namens mevrouw E. Nijland en de heer W. Stalenburg, Takeling 41, 3891 EE Zeewolde**

Zeewolde*Zienswijze 1.1*

Wet- en regelgeving dient homogeen en consistent te zijn, dat betekent dat voor overeenkomstige zaken in overeenkomstige omstandigheden de wet- en lagere regelgeving tot een gelijke behandeling dient te leiden. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan geldt niet voor alle 10 de woninggroepen een overeenkomstige wijze van bestemmen. In de zienswijze is schematisch weergegeven op welke wijze de bestemming Wonen-4 zou moeten worden toegepast om tot gelijkvormige gebruiksmogelijkheden te komen. Als het bestemmingsplan op de voorgestelde wijze wordt aangepast dan kan onder andere bij de woning met huisnummer 63 (in eigendom bij indieners van zienswijze) een bebouwing langs de oostgevel worden gerealiseerd, zoals dat bij enkele overeenkomstige percelen met vergunning van de gemeente reeds gerealiseerd is.

Beoordeling 1.1

De wijze van het bestemmen van de woon- en tuinbestemming is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'De Takeling 2007' in dit ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Bij de procedure voor bestemmingsplan 'De Takeling 2007' is de keuze gemaakt om de bestaande legale (met vergunning gerealiseerde) uitbreidingen aan zijgevels van de woningen onder het overgangsrecht te brengen en niet positief te bestemmen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om het beleid voor de bebouwing op het terrein 'De Takeling' te wijzigen.

Wat betreft de bebouwing voor de voorgevel geldt dat bij de blokken 66-74 en 76-86 een veel ruimere maat is gehanteerd dan bij de overige blokken. Dit is achteraf gezien niet wenselijk, bebouwing uitstekend voor de voorgevel is vanuit ruimtelijk oogpunt een ongewenste ontwikkeling. Om die reden zal deze ruimere maat niet voor de andere woningen worden opgenomen.

Zienswijze 1.2

In blad A van de verbeelding zijn enkele onzorgvuldigheden geslopen, volgens de bestemming 'Verkeer en verblijf' mag ter plaatse wel een stukje tuin worden aangelegd maar op de bestemming 'Tuin' mag niet worden

geparkeerd. Mondeling is toegelicht dat 2 stukjes grond een verkeerde bestemming hebben.

Beoordeling 1.2

Op de bestemming 'Verkeer-2' zijn weliswaar groenvoorzieningen toegestaan maar dat betekent niet dat het gebruik als tuin is toegestaan. Met groenvoorzieningen worden over het algemeen de bermen langs wegen of hagen langs parkeervakken bedoeld. In de bestemming 'Tuin' mag gewoon worden geparkeerd, mits de situatie dit toelaat. Het stukje met de bestemming 'Groen' ter plaatse van de parkeerstrook ter hoogte van woning nummer 21 zal worden bestemd als 'Verkeer-2'. Het stukje tuin ter plaatse van woning nummer 63 dat nu bestemd is als 'Verkeer-2' zal bestemd worden als 'Tuin'.



Zeewolde

Bijlage 3: Lijst van aanpassingen

A. Ten gevolge van de zienswijzen

Overeenkomstig de beoordeling van de zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht:

Verbeelding:

- een klein gedeelte van de bestemming 'Tuin' naast het perceel Takeling 21 zal worden omgezet naar de bestemming 'Verkeer-2' en een klein gedeelte van de bestemming 'Verkeer-2' achter het perceel Takeling 63 worden omgezet naar de bestemming 'Tuin'



Zeewolde

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen in het plan aangebracht

Regels:

Artikel 18 wordt vervangen door de volgende tekst:

Artikel 18 Waarde-Archeologie-5

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;

Deze bestemming heeft voorrang op de andere daar voorkomende dubbelbestemming(en).

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

18.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder afwijking van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde-Archeologie 5 mede bestemde gronden.

18.2.2 Uitzonderingen

Het onder 18.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste een van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 1,5 ha bedraagt en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 30 centimeter onder de bestaande waterbodem wordt geroerd (en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst) en die daar kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);

- c. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

18.3 Afwijking bouwregels

18.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het verbod in 18.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht te nemen van de aan de afwijking verbonden voorschriften.



Zeewolde

18.3.2 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door de burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.4 Omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheden

18.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b):

- a. het ophogen en ontgraven van de waterbodem;
- b. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van de bevoegde waterbeheerder;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen, aanleggen van drainage en de daarmee verband houdende constructie;

18.4.2 Uitzonderingen

Het onder 18.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste een van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 30 centimeter onder de bestaande waterbodem wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 1,5 ha;
- c. de werken of werkzaamheden het normaal onderhoud en beheer betreffen;

- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. de werken of werkzaamheden krachtens de Ontgrondingenwet vergunningsplichtig zijn.

18.4.3 Toetsingscriteria

- a. de omgevingsvergunning kan worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangetoond;
- b. burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien uit het rapport blijkt dat:
 - er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht te nemen van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

18.4.4 Beperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit\ die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door de burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan op de volgende wijze te wijzigen:

- a. de bestemming Waarde-Archeologie 5 geheel of gedeeltelijk laten vervallen indien op basis van een archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde-Archeologie 1 of 2 toe te voegen wanneer uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van grond die op grond van de Monumentenwet moet worden beschermd.

Verbeelding:

- Op de bestemming Wonen-2 op de percelen Havenkade 13-27, Noordereiland 108-140 en Rede 42 wordt de aanduiding 'dienstverlening' (dv) vervangen door de aanduiding 'detailhandel' (dh), omdat de aanduiding (dv) niet terugkomt in regels van Wonen-2. De



aanduiding (dh) is wel opgenomen in bestemming Wonen-2, deze aanduiding maakt zowel detailhandel als persoonlijke dienstverlening mogelijk

- grens van de aanduiding 'haven' (ha) op de bestemming 'water' wordt een stukje uitgebreid ter plaatse van de percelen Rede 2-14
- op de legenda zal de bestemming 'Bedrijf' worden toegevoegd, per abuis is dat nu niet opgenomen
- op de legenda zal de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' worden geschrapt omdat deze bestemming niet voorkomt in het bestemmingsplan



Zeewolde