

Nota van Zienswijzen
Bestemmingsplan "Schiere dörpkes"

Plannummer: NL.IMRO.0056.BPSD13BEHE1-VA01

Gemeente Zuidhorn
Afdeling Ruimte & Welzijn
Augustus 2015

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inhoud plan	4
2. Gevolgde procedure	4
3. Noot voor de lezer	4
4. Ontvangen zienswijzen	5
5. Samenvatting en beoordeling van de zienswijzen	6 - 8
6. ambtshalve aanpassingen	9

1. Inhoud plan

Het bestemmingsplan "Schiere dörpkas" is een conserverend plan. Het bestemmingsplan gaat in hoofdzaak (uitgezonderd een enkele aanpassing) uit van de bestaande situatie en sluit in actuele en samenhangende vorm aan op de bestaande planologische regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen voor de zes dorpen. Deze dorpen zijn Visvliet, Kommerzijl, Lauwerzijl, Pieterzijl, Den Ham en Den Horn.

2. Gevolgde procedure

Op 9 juni 2015 stemde het college van burgemeester en wethouders in met het ontwerpbestemmingsplan "Schiere dörpkas". Vanaf 18 juni 2015 tot en met 29 juli 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Schiere dörpkas" met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

3. Noot voor de lezer

Op de site www.zuidhorn.nl/bestemmingsplannen is meer informatie te verkrijgen over het bestemmingsplan. Hier zijn tevens de bronbestanden te downloaden. Daarnaast is het bestemmingsplan te raadplegen op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl.

4. Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

Informatie	
Reclamant 1	Ontvangen op: 29/6/2015 Postnummer: RW/74749
Reclamant 2	Ontvangen op: 1/7/2015 Postnummer: RW/74752
Reclamant 3	Ontvangen op: 20/7/2015 Postnummer: RW/75007
Reclamant 4	Ontvangen op: 27/7/2015 Postnummer: RW/75047
Reclamant 5	Ontvangen op: 27/7/2015 Postnummer: RW/75053
Reclamant 6	Ontvangen op: 28/7/2015 Postnummer: RW/75061

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden:

De schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn in die zin ontvankelijk.

Volgens de Algemene wet bestuursrecht kunnen zij die tijdig een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze toe te lichten. Deze gelegenheid is geboden op 8 september 2015 ten overstaan van de hoorcommissie uit de gemeenteraad. Van de hoorzitting is door de griffier verslag gemaakt. Dit verslag maakt geen onderdeel uit van de voorliggende nota. Zienswijzen gericht aan een foutieve (bestuurlijke) instantie zijn in het kader van de doorzendplicht gezonden aan de gemeenteraad.

5. Samenvatting en beoordeling van de zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld.

Reclamant 1	
Samenvatting zienswijze	Indiener van de zienswijze mist de aanduiding 'agrarisch gebruik – paardenbak' op zijn perceel Stationsweg 10b te Visvliet. Deze paardenbak is door de gemeente vergund.
Beoordeling zienswijze	De paardenbak zal een plaats krijgen op de verbeelding en zal een vertaling krijgen in de regels van het bestemmingsplan (aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak'). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de indiener.
Conclusie	De zienswijze wordt gegrond verklaard.
Voorgestelde wijziging	De paardenbak zal een plaats krijgen op de verbeelding en zal een vertaling krijgen in de regels van het bestemmingsplan (aanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak'), binnen de agrarische bestemming.

Reclamant 2	
Samenvatting zienswijze	Indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen het omzetten van de agrarische naar een woonbestemming van het perceel land gelegen achter de woningen aan de Brugstraat 4 – 26 te Pieterzijl. Redenen: <ol style="list-style-type: none"> 1. De wijze van de verkoop en de verdeling van de grond. Deze grond was in gemeentelijk eigendom; 2. Besmette grond; 3. Gebruik van de grond.
Beoordeling zienswijze	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aan deze zienswijze is voor een belangrijk gedeelte tegemoet gekomen door aan betrokkene de mogelijkheid te bieden een strook grond gelegen direct achter zijn woning aan te kopen. De huidige eigenaar is hiertoe bereid. Het staat betrokkene echter vrij om deze grond niet aan te kopen. 2. Na dossieronderzoek is gebleken dat er mogelijk een besmetting van de grond aan de orde kan zijn. De besmetting is het gevolg van de brand van het pand van Fieten in 2006. Hierbij is asbest vrijgekomen. De meeste asbest is geruimd, maar er valt niet met 100% zekerheid uit te sluiten dat er op onderhavige grond nog asbestdeeltjes aanwezig zijn. In dit verband is door het bureau MUG een onderzoek uitgevoerd. Ten tijde van dit schrijven is het resultaat nog niet bekend. Mocht er sprake zijn van ontoelaatbare besmetting van de grond, dan zal deze van gemeentewege worden gesaneerd. Dit krijgt zijn beslag voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. 3. Om te voorkomen dat er bouwwerken worden geplaatst achter percelen van derden (dus niet recht achter het eigen perceel) zal er een bouwverbod worden opgenomen in het bestemmingsplan. Gevolg hiervan is dat er slechts vergunningsvrije bouwwerken geplaatst kunnen worden. Op grond van het Besluit omgevingsrecht mag dit slechts plaatsvinden op het achtererfgebied. Onder

	achtererfgebied wordt verstaan het gebied dat zich achter het hoofdgebouw bevindt en in de onderhavige situatie is gelegen tussen denkbeeldige lijnen <u>in het verlengde van de zijgevels</u> van het hoofdgebouw.
Conclusie	De bezwaren richten zich met name op privaatrechtelijke aangelegenheden (aan- en verkoop van grond). Betrokkene heeft de gelegenheid om grond achter zijn perceel aan te kopen, zodat hij dezelfde rechten krijgt dan de overige grondeigenaren. Om te voorkomen dat er ongewenste bouwwerken (situering) worden opgericht, zal in de regels een bouwverbod voor bouwwerken worden opgenomen. De zienswijze wordt dan ook gedeeltelijk gegrond verklaard.
Voorgestelde wijziging	De onderhavige grond krijgt de bestemming 'tuin' met de beperking dat het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan.

Reclamant 3	
Samenvatting zienswijze	Indiener van de zienswijze is eigenaar van een perceeltje weiland gelegen achter de woning Ds. Koppiusweg 26 te Den Ham. Dit perceel weiland strekt zich ook uit achter andere percelen. Het perceel weiland heeft, in vervolg op het voorliggende bestemmingsplan, de bestemming agrarisch meegekregen. Dit zonder bebouwingsmogelijkheid. Indiener heeft op het perceel een kas, achter het perceel van één van de burens, geplaatst. Dit is in strijd met de gegeven (voornoemde) bestemming. Indiener verzoekt om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming, zodat de kas een plaats kan krijgen/houden en de moestuin kan blijven bestaan.
Beoordeling zienswijze	Analoog aan de situatie 'Pieterzijk' zal aan een gedeelte van het weiland, gelegen tussen de achtertuint van het perceel Ds. Koppiusweg 28 en de grond van het bedrijf Hoogeveen de bestemming 'tuin' krijgen. Een beperking die hierbij wordt opgelegd is dat er een bouwverbod op deze bestemming wordt gelegd, waardoor (vergunningsvrij) alleen bouwwerken zijn toegestaan recht achter het eigen perceel. De kas zal (qua grootte vallend binnen het vergunningsvrij bouwen) hierdoor verplaatst moeten worden naar een plaats gelegen direct achter het perceel van de indiener van de zienswijze (Ds. Koppiusweg 26), zodat de kas niet meer een plaats heeft achter het perceel van een derde (de indiener van de zienswijze kan zich vinden in deze oplossing). De open (agrarische) uitstraling wordt hiermee niet aangetast, omdat wordt aangesloten bij bestaand gebruik. Daarnaast kan de moestuin in stand blijven. Door de wijziging van de bestemming worden belangen van derden niet onevenredig geschaad.
Conclusie	Om te voorkomen dat er ongewenste bouwwerken (situering) worden opgericht, zal in de regels een bouwverbod voor bouwwerken worden opgenomen. De zienswijze wordt dan ook gedeeltelijk gegrond verklaard.
Voorgestelde wijziging	De onderhavige grond krijgt gedeeltelijk de bestemming 'tuin' met de beperking dat het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan.

Reclamant 4

<p>Samenvatting zienswijze</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener van de zienswijze voorziet dat de kleine dorpen die niet zijn meegenomen in het bestemmingsplan, gelet op de toekomst en een veranderende maatschappij, bij de nieuwe planvorming voor deze kernen bevoorrecht kunnen worden. 2. De zienswijze ademt de sfeer uit van onbegrip voor de opzet van het bestemmingsplan, omdat geen rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen en het dorp (woningbouw) in de ogen van de indiener van de zienswijze – ook voor de bestaande bouw - op slot wordt gezet. 3. Bedrijfsmatige ontwikkelingen worden ontmoedigd. Van het bestemmingsplan gaat geen stimulerende werking uit. 4. Het verdwijnen van de basisvoorzieningen (genoemd worden school en kerk). 5. Verkeer. Indiener wijst op toename van zwaar verkeer en de inrichting van de weg in combinatie met het snelheidsregiem van 30 km/pu. Hierdoor ontstaan verkeersgevaarlijke situaties.
<p>Beoordeling zienswijze</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Op grond van artikel 3.1, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad binnen een periode van 10 jaar een bestemmingsplan vast. De dorpen behorende tot het onderhavige bestemmingsplan 'Schiere Dörpkjes' waren op grond van voornoemde periode aan herziening toe. Dit geldt echter niet voor de dorpen Niehove, Saaksum (plan vastgesteld in 2012) en Niezijl (plan vastgesteld in 2008). Deze plannen zijn, evenals het plan 'Schiere Dörpkjes' in hoofdzaak een zogenaamd conserverend plan. Een conserverend plan kenmerkt zich door in hoofdzaak de bestaande situatie in het bestemmingsplan vast te leggen. Ook voor de grotere kernen van deze gemeente wordt gewerkt met deze planvorm. Reden is dat nieuwe ontwikkeling (vaak) niet zijn te voorzien. Nieuwe ontwikkelingen zijn absoluut niet uitgesloten, maar worden beoordeeld op het moment dat deze zich voordoen. De wetgeving biedt voldoende ruimte om via maatwerk hieraan mee te werken (voorbeeld kinderopvang aan de Dorpsstraat). Niet valt uit te sluiten dat veranderende wetgeving (Omgevingswet) kan leiden tot een gewijzigde benadering voor het opstellen van plannen. Dit zal echter nooit zover worden doorgevoerd dat het ene dorp meer rechten krijgt dan een ander dorp, omdat deze nog te maken hebben met een andere planbenadering. 2. Instrumenten waarbij met het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden wordt, zijn de gemeentelijke Structuurvisie 2030 (ruimtelijk relevant gemeentelijk beleidsstuk) en het provinciaal beleid, verankerd in de Provinciale Omgevingsverordening (POV). De structuurvisie voorziet woningbouw met name in de ontwikkelingsas (Zuidhorn – Grijpskerk). Kommerzijl is niet gelegen binnen deze as. Voor de dorpen gelegen buiten de ontwikkelingsas worden de kansen van inbreiding en herstructurering zoveel mogelijk benut. Uitbreiding van de kernen buiten de as wordt niet voorzien, omdat het landschap wordt ontzien en er gekozen wordt voor het vinden van creatieve oplossingen binnen de contouren van het dorp. Op grond van artikel 4.7 van de POV kunnen bestemmingsplannen alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen als die mogelijkheden passen in een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de provincie en in regionaal verband. Hieruit vloeit voort dat alleen

	<p>woningbouw mogelijk is als inbreiding in de kern op plaatsen waar woningbouw gewenst is (= inderdaad tot de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied). Ook hier wordt uitbreiding in de basis uitgesloten. Conclusie moet dan ook zijn dat woningbouw gezocht moet worden op inbreidingslocaties en herstructureringsmogelijkheden. Perceelsgebonden oplossingen voor woningen blijft mogelijk om tegemoet te komen aan gewijzigde behoeften en ter verbetering van de kwaliteit van de woning.</p> <p>3. De bestaande bedrijven hebben in het bestemmingsplan een plaats gekregen en zijn bestemd als 'bedrijf'. Indien deze bedrijven verdwijnen, behoudt het perceel zijn bedrijfsbestemming en bestaat de mogelijkheid dat er een nieuw bedrijf wordt gevestigd. Gelet op het feit dat de bedrijven zijn gelegen binnen het woongebied, zijn alleen bedrijven in de lichte milieucategorie toegestaan (voorkomen overlast). Overigens hebben de termen 'stilte en duisternis' betrekking op het buitengebied en de dorpsranden.</p> <p>4. Het bestemmingsplan kan niet voorkomen dat er basisvoorzieningen verdwijnen uit het dorp. Met het verdwijnen van deze voorzieningen zal gezocht moeten worden naar een gewijzigd gebruik van de panden. Omdat niet kan worden voorzien wat dit gewijzigd gebruik zal worden, loopt het bestemmingsplan hier niet op vooruit. Via een afzonderlijke procedure kan hieraan medewerking worden verleend. Nogmaals, hoewel het bestemmingsplan conserverend van aard is, worden nieuwe ontwikkelingen niet uitgesloten en zal via maatwerk en na afweging van belangen medewerking worden verleend.</p> <p>5. Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen van gronden en gebouwen. Artikel 15.1 van de regels van het plan geeft aan waartoe de aangewezen gronden binnen de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd (wegen, straten, parkeren e.d.). Het bestemmingsplan regelt niet de wijze van gebruik van de wegen en de inrichting hiervan. Hiervoor geldt andere wetgeving (bv. Wegenverkeerswet).</p>
Conclusie	<p>Ten eerste is het goed te melden dat de toelichting, die volgens art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening bij een bestemmingsplan hoort te worden gevoegd, <i>geen onderdeel</i> van het bestemmingsplan uitmaakt. Het juridisch kader bestaat uit de regels en de verbeelding. De zienswijze is met name gericht op de tekst van de toelichting. Toch hebben wij gemeend, hoewel vaak geen direct raakvlak met het bestemmingsplan, in deze nota in te moeten gaan op de belangrijkste onderdelen van de zienswijze. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.</p>
Voorgestelde wijziging	De zienswijze leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Reclamant 5	
Samenvatting zienswijze	Indieners van de zienswijzen verzoeken de bestemming van de vrijstaande schuur te wijzigen in de bestemming recreatiewoning / kleinschalige vergaderruimte.
Beoordeling zienswijze	Architectenbureau DAAD heeft een verkenning uitgevoerd ten behoeve van de verbouwing van een schuurruimte bij de voormalige pastorie te Den Horn tot een groene vergaderlocatie en recreatiewoning. Hieruit blijkt dat het parkeren – ingepast – kan plaatsvinden op eigen erf en de

	schuur wordt verbouwd op een wijze dat deze voldoet aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. Gelet op het kleinschalige karakter, de groene en duurzame uitstraling en de functie een goede aanvulling is voor het dorp Den Horn wordt besloten om de schuur een aanduiding op de verbeelding toe te kennen die de functie mogelijk maakt. In de regels wordt dit verder vertaald.
Conclusie	De onderhavige schuur krijgt de gewenste (recreatieve) functie. De zienswijze is gegrond.
Voorgestelde wijziging	De onderhavige schuur wordt voorzien van een nadere aanduiding waardoor de gewenste (recreatieve) functie een plaats krijgt in het bestemmingsplan. De zienswijze is gegrond.

Reclamant 6	
Samenvatting zienswijze	Indiener van de zienswijze ziet graag de bestemming van de grond, gelegen achter de woning Ds. Koppiusweg 18 te Den Ham, gewijzigd worden van agrarisch naar wonen. Betrokkene is eigenaar van de grond en wil deze graag bij zijn tuin voegen.
Beoordeling zienswijze	Evenals bij reclamant 3, waarnaar bij deze beoordeling wordt verwezen, krijgt de grond de bestemming 'tuin'.
Conclusie	Om te voorkomen dat er ongewenste bouwwerken (situering) worden opgericht, zal in de regels een bouwverbod voor bouwwerken worden opgenomen. De zienswijze wordt dan ook gedeeltelijk gegrond verklaard.
Voorgestelde wijziging	De onderhavige grond krijgt de bestemming 'tuin' met de beperking dat het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan.

Ambtshalve aanpassingen.

- Artikel 5.3, onder b van de regels van het bestemmingsplan. In het kader moet het adres Dorpsstraat 20, Den Ham worden gewijzigd in het adres Dorpsstraat 20, *Den Horn*.
- Afwijken van de bouwregels. Wat onder de parkeersituatie moet worden verstaan is, in tegenstelling tot de overige afwegingskaders, niet bepaald in de begrippen (artikel 1). Dit zal worden aangepast.
- Dorpsbelangen Visvliet wil graag in samenspraak met de eigenaar van de voormalige kruidenierszaak (Heirweg 35 te Visvliet) de bestemming detailhandel behouden. Het ontwerpplan kent aan dit pand een woonbestemming toe. Reden is dat het dorp graag de detailhandelsactiviteit wil behouden en dat een gegadigde hiermee bezig is. Deze wijziging wordt, omdat hiertegen geen planologische bezwaren bestaan, ambtshalve doorgevoerd.