

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Coornhertstraat 2016

Augustus 2016

Het ontwerpbestemmingsplan Coornhertstraat 2016 heeft met ingang van 22 juni 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. In deze periode is één zienswijze ingediend door de heer N. Kok, eigenaar en gebruiker van het perceel Coornhertstraat 2, 1962 HL Heemskerk.

De heer N. Kok, Robert Stolzstraat 43, 1962 PK Heemskerk.

Nr.	Zienswijze (samengevat)	Beantwoording
1	Het perceel Coornhertstraat 2 bevindt zich niet meer binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan Coornhertstraat 2016. Planologisch is dit niet te begrijpen.	In het bestemmingsplan Coornhertstraat zijn de planologische mogelijkheden voor het perceel Coornhertstraat 2 verruimd t.o.v. het voorheen geldende bestemmingsplan Asseburg I. In het oude bestemmingsplan was het perceel bestemd als pompgemaal. In het vigerende bestemmingsplan heeft het de bestemming 'gemengd' gekregen, waarmee de gebruiksmogelijkheden significant zijn verruimd. In de planologische visie van de gemeente past wonen ter plaatse niet. De planologische visie op de locatie Coornhertstraat 2 is sindsdien niet gewijzigd. Er bestaat daarom geen aanleiding het perceel Coornhertstraat 2 op te nemen in het in procedure gebrachte bestemmingsplan Coornhertstraat 2016.
2	De bouw van de woontorens gaat niet door. Daarom zou het hele plangebied met het ontwerpbestemmingsplan aangepast moeten worden.	De planregels in het in procedure gebrachte bestemmingsplan Coornhertstraat 2016 voorzien in de mogelijkheid om de buitenruimte, w.o. de infrastructuur, op een passende manier in te richten t.b.v. de voorziene nieuwbouw. Het atelier blijft via de bestaande weg bereikbaar voor bezoekers en leveranciers. De wijziging richt zich uitsluitend op het aangewezen plangebied. Dit bestemmingsplan gaat in de nabije toekomst op in het op te stellen bestemmingsplan voor de woongebieden.

3	Verzoek tot het overnemen van het plangebied uit het vigerende bestemmingsplan Coornhertstraat ter voorkoming van verwarring en planologische wanorganisatie.	Er is gekozen voor een projectgericht bestemmingsplan dat zich richt op de te (her)ontwikkelen locatie, ook wel aangeduid als 'postzegelbestemmingsplan'. Omdat het perceel Coornhertstraat 2 niet tot de projectlocatie behoort en omdat er ter plaatse van dit perceel geen nieuwe of gewijzigde inzichten bestaan m.b.t. de aldaar geldende bestemming, is er geen aanleiding om dit perceel op te nemen in het in procedure gebrachte bestemmingsplan. Dit betekent overigens niet dat i.h.k.v. de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de omgeving van het plangebied. Juist door de keuze voor het postzegelbestemmingsplan (i.p.v. een uitgebreide procedure Wabo) vindt er een bredere ruimtelijke afweging plaats over de gewenste ontwikkeling in het gebied dan alleen het ingediende bouwplan, zodat de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.
4	Het gerechtshof Amsterdam heeft bepaald dat het pand aan de Coornhertstraat 2 hoofdzakelijk moet worden gezien als woning.	Dit betreft een uitspraak i.h.k.v. de bepaling van de WOZ-waarde. De rechter heeft geen uitspraak gedaan inzake het door de gemeente gevoerde planologische beleid ter plaatse van het onderhavige perceel. In zijn uitspraak van 8 augustus 2012 (201112420/1/21) heeft de RVS de lijn gevolgd dat de waardevaststelling i.h.k.v. de WOZ en de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie niet relevant zijn bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Voorts oordeelde de RVS dat bezwaarde niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij toestemming heeft verkregen van een wethouder om in zijn pand te wonen. Noch de ingebrachte argumenten, noch de omstandigheden zijn sinds de hierboven aangehaalde uitspraak gewijzigd.

5.	Bij de aankoop van het pand Coornhertstraat 2 in 1984 heeft wethouder Dudink toestemming gegeven het pand te verbouwen en te gebruiken als woning met atelier.	In zijn zienswijze stelt bezwaarde dat hij in 1984 van toenmalig wethouder Dudink toestemming heeft gekregen om het gebouw te gebruiken als atelier en woning. Van de vermeende toezegging blijkt niets uit de gemeentelijke archieven. Ook is er in de periode tussen 1984 en heden nooit actie ondernomen om een woonfunctie planologisch mogelijk te maken. Bovendien geeft bezwaarde aan dat het pand sinds 1995 niet meer door hem wordt bewoond.
6	In verband met de bouw van twee woontorens wilde de gemeente het pand kopen en heeft daarom de WOZ-waarde verlaagd en de bestemming gewijzigd naar een niet-woonbestemming.	De WOZ-waarde en de bestemming zijn twee verschillende dingen. Omdat het pand formeel geen woonfunctie heeft is de WOZ-waarde ook niet daarop gebaseerd. De toekenning van de nieuwe bestemming heeft plaatsgevonden i.h.k.v. de herziening van het bestemmingsplan Assemburg I, dat dateerde uit 1971. Daarin was het pand bestemd als pompghemaal. Omdat het pand inmiddels een andere gebruiksfunctie had gekregen, is in het nieuwe bestemmingsplan hieraan een bestemming toegekend die recht doet aan het planologisch gewenste gebruik daarvan. Overigens was ook onder de oorspronkelijke bestemming als pompghemaal wonen niet toegestaan.

Conclusie: De in de zienswijze naar voren gebrachte argumenten geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan c.q. het afzien van de vaststelling daarvan.

