



Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering 28 SEP 2010

Besluit: CF

Voorstelnummer: RB2010051

Agendanr. : 6
Voorstelnr. : RB2010051
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "1e Partiële herziening Broekhorn"

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 25 mei 2010

Beknopt voorstel

Het bestemmingsplan "1e Partiële herziening Broekhorn" gewijzigd vaststellen.
Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

Ten behoeve van het bestemmingsplan Broekhorn is een 1^e partiële herziening opgesteld. Het bestemmingsplan Broekhorn is bij uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2010 onherroepelijk goedgekeurd met uitzondering van het plandeel met de bestemming 'Water (WA)' voor zover het de versmalling (sluisje) ten noordoosten van het perceel Westerweg 19 betreft. In deze 1^e partiële herziening is de breedte van het sluisje teruggebracht naar de huidige breedte conform de uitspraak. Verder ligt er een aantal verzoeken om medewerking aan bouwplannen die niet in het geldende plan passen. Tevens gaat het om herstel van een aantal gebreken die na goedkeuring aan het licht zijn gekomen. Bovendien is het door het verwerven van gronden voor een aantal delen niet meer noodzakelijk om met een uitwerkingsplicht te werken. De uitwerkingsplicht is hier van afgehaald en de woonbestemming is een eindbestemming geworden.

Inspraak

In verband met het geringe aantal wijzigingen in het plan is de inspraak beperkt gebleven tot het toezenden van het ontwerpplan aan diegenen wier perceel onderdeel is van deze partiële herziening en is hen de gelegenheid gegeven hierop te reageren. Hierop is één reactie binnengekomen.

Overleg

Tevens is het ontwerpplan aan een aantal instanties gezonden, waaronder de provincie, VROM en het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Vrom en provincie hebben laten weten geen opmerkingen te hebben over het plan. Het hoogheemraadschap had één opmerking over de plankaart. Naar aanleiding van de reacties is het plan aangepast.

Ontwerpplan en ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan "1e Partiële herziening Broekhorn" heeft vervolgens met ingang van 8 april jl. gedurende zes weken (t/m 19 mei 2010) voor de vaststelling ter visie gelegen. Gedurende de termijn van ter visie legging kon een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door de Rensen Advocaten namens de heer Schermer. De heer Schermer is eigenaar van de percelen Westdijk 32 t/m 36.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

De inhoud van de zienswijze luidt als volgt:

1. Reclamant wenst in het bestaande gebouw een aantal woningen en bedrijfsruimten te

realiseren. De wijzigingsbevoegdheid ziet niet alleen op de percelen van reclamant, maar op het gehele gebied aangeduid met de bestemming GD 1. Theoretisch is het dus ook mogelijk dat in andere bestaande gebouwen woningbouw gerealiseerd kan worden.

2. Zoals eerder aangegeven drijft reclamant geen antiekhandel en heeft uw college aangegeven onder voorwaarden medewerking te verlenen aan (buitenplanse) ontheffing van het bestemmingsplan. Reclamant wenst in het nieuwe bestemmingsplan een ruimere bestemming aan zijn percelen toegekend zien. Daarbij denkt hij aan bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 zoals aangegeven bij de staat van bedrijfactiviteiten, waarbij deze staat uitgebreid dient te worden met opslag van goederen en het bedrijf dat reclamant heeft, namelijk een keukenatelier met werkplaats.
3. In de voorschriften (artikel 33.1,) is opgenomen dat het verboden is ten aanzien van detailhandel functies te realiseren met een verkeersaantrekkende werking, waaronder showrooms, Dit is in strijd met uw eerdere toezegging dat in de gebouwen van client bedrijven mogen worden gevestigd die een showroom hebben.

Reactie gemeente

Ad 1. In januari 2009 heeft Henselmans Ontwikkeling namens de heer Schermer een principeverzoek ingediend voor het realiseren van appartementen en bedrijfsruimte in het gemeentelijk monument Westdijk 32-36 de voormalige maalderij "De Goede Verwachting".

Op 19 mei 2009 heeft uw college besloten onder voorwaarden hieraan medewerking te verlenen omdat in planologisch en stedenbouwkundig opzicht dit een initiatief is dat een verbeteringsimpuls kan geven aan de omgeving. Overigens ging het daarbij om drie woningen. Tot een concrete bouwaanvraag is het tot op heden nog niet gekomen. In de nu voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan hebben de bedrijfsgronden in de hoek van de Westdijk de bestemming Gemengd 1 gekregen en is via een wijzigingsbevoegdheid het realiseren van vier woningen mogelijk gemaakt. Meer woningen zijn niet mogelijk. In het ontwerpplan ligt de wijzigingsbevoegdheid echter over het gehele gebied. Dit was niet de bedoeling en dient te worden teruggebracht tot het pand, de voormalige maalderij "De Goede Verwachting", van de heer Schermer.

Ad 2. Op de bestemming Gemengd 1 wordt in de regels bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorie I en II toegelaten. Soms kan een bedrijfsactiviteit uit de milieucategorie III worden geacht te behoren tot milieucategorie II, wanneer aantoonbaar kan worden gemaakt dat deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzonder verschijningsvorm) hiermee gelijk kan worden gesteld. In verband hiermee wordt voorgesteld om bij de bestemming Gemengd 1 een mogelijkheid op te nemen om ontheffing te verlenen voor het toelaten van een activiteit uit de Staat van bedrijvenactiviteiten milieucategorie III wanneer aantoonbaar kan worden gemaakt dat deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze, bijzonder verschijningsvorm en beperkte verkeersaantrekkende werking) geacht kan worden te behoren tot de volgens categorie II toegelaten bedrijven.

Ad 3. Reclamant heeft nu bij zijn keukenatelier en werkplaats een kleine showroom. Gezien de oppervlakte en de aard van het bedrijf levert dit geen problemen op. Om te voorkomen dat het pand geheel showroom kan worden wordt voorgesteld om bij de bestemming Gemengd 1 een ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor het toelaten van een beperkte oppervlakte aan showroomruimte (max 160 m2 per bedrijf). Waarbij de voorwaarden gelden dat de verkeersaantrekkende werking beperkt zal zijn vanwege de aard van het bedrijf en de tentoon te stellen goederen en parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden.

De zienswijze van Rensen Advocaten namens de heer Schermer kan gegrond worden verklaard. De wijzigingen kunnen in het vast te stellen plan worden opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Aan de Westdijk 700 ligt een woonboot. Het blijkt dat voor deze woonboot in 2002 het waterschap een ontheffing heeft verleend en er tevens een woonvergunning afgegeven is.



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr. RB2010051

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2010

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

Met overname van de in het voorstel aangegeven overwegingen:

- I. de zienswijzen van Rensen Advocaten namens de heer Schermer gegrond te verklaren;
- II. het bestemmingsplan " 1 e Partiele herziening Broekhorn" vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen;
In de regels:
 - artikel 3 Gemengd -1 aanvullen met het opnemen van twee ontheffingsmogelijkheden van de gebruiksregels;
 - artikel 9 Water lid 9.2 bouwregels aanvullen met bouwregels voor de functieaanduiding 'woonschepenligplaats WI';Op de verbeelding:
 - aanpassen van de 'Wro - zone wijzigingsbevoegdheid' op de bestemming 'Gemengd -1';
 - opnemen van de functieaanduiding 'woonschepenligplaats WI' in de bestemming 'Water' ter hoogte van de Westdijk 38;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Heerhugowaard, 28 september 2010

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Op 24 juni 2003 is het toen vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1972 aangepast met een verbodsbepaling voor woonboten. Uit een gerechtelijke uitspraak bleek dat in de bestemming 'Water' zonder bijbehorende gebruiksregels woonboten moesten worden toegestaan.

De woonboot (nr 700) lag er al voor 24 juni 2003 en was dus op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1972 toegestaan. In het bestemmingsplan Broekhorn is verzuimd deze ligplaats wederom op te nemen.

In deze partiële herziening wordt de ligplaats via een functieaanduiding 'woonschepenligplaats' op de bestemming "Water" toegestaan. In de regels zijn de afmetingen voor lengte hoogte en breedte aangegeven.

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Bij het bestemmingsplan heeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is verzekerd door middel van een gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer. Op grond hiervan kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 29 juni 2010

Akkoordstuk