



Gemeente Langedijk

A3: 13 voor – 8 tegen (VVD, GL,
HvL, DB, Bakkum en Buis voor

Conform na amendement

Raadsvergadering : 28 mei 2013
Agendanummer : 12
Portefeuillehouder : P.J. Beers
Afdeling : Beleid en Projecten
Opsteller : N. de Niet - Risa

Voorstel aan de raad

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude
(19)
Programma : Ruimtelijke Ordening

Gevraagde beslissing:

1. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk verklaren, met uitzondering van zienswijze 18;
2. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in de reactienota deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
3. het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude conform het bepaalde in de reactienota en de lijst van ambtshalve wijzigingen gewijzigd vaststellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012-va01 met bijbehorende regels;
4. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding/vraagstelling:

Het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude is een belangrijk plan in het kader van de actualisatieplicht. Het plangebied van het bestemmingsplan is als volgt te omschrijven. Het gaat om de bebouwde kommen van de kernen Noord- en Zuid-Scharwoude met uitzondering van:

- het deel Noord-Scharwoude ten noorden van de N504; dit gebied is al opgenomen in het bestemmingsplan Oudkarspel.
- het Veilingterrein; hier wordt een apart bestemmingsplan voor opgesteld.
- het Oosterdelgebied; hier is recent een bestemmingsplan voor vastgesteld.
- de bedrijventerreinen De Mossel en De Wuyver; voor de bedrijventerreinen in Langedijk is een apart bestemmingsplan in procedure.

Uiteindelijk vervangt het bestemmingsplan in één keer 33 (!) vigerende ("oude") bestemmingsplannen.

Mogelijke oplossingen/alternatieven:

Niet van toepassing

Financiële aspecten:

In het kader van de actualisatieslag van bestemmingsplannen is in de begroting budget gereserveerd. Het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude valt binnen deze actualisatieslag.

Wanneer een bestemmingsplan bepaalde bouwplannen mogelijk maakt, zoals de bouw van één of meer woningen, en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet op basis van artikel 6.12 van de Wro tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Het exploitatieplan is de basis voor het doorberekenen van de verhaalbare kosten die de gemeente maakt om de aangewezen bouwplannen mogelijk te maken. In het voorliggende bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om woningbouw mogelijk te maken. Bij een wijzigingsbevoegdheid is er sprake van een uitgestelde plicht tot kostenverhaal via een exploitatieplan. Bij het opstellen van een wijzigingsplan zal aandacht worden besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het concrete plan. Voor onderliggend bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Overleg/inspraak/zienswijzen:

Vanaf 21 november 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 18 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in een reactienota. In deze reactienota zijn alle reacties verkort omschreven. Vervolgens is het gemeentelijk commentaar weergegeven. Als laatste wordt beschreven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de reactie wordt aangepast of niet. Overigens is de reactienota geanonimiseerd in verband met bescherming van persoonsgegevens bij bekendmaking op internet. De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De door ons college vastgestelde reactienota is reeds toegestuurd naar degenen die een zienswijze hebben ingediend. Bij het voorstel treft u ook een lijst van ambtshalve aanpassingen aan. Het gaat hier om aanpassingen van de verbeelding, toelichting en regels. Deze aanpassingen hebben o.a. te maken met vaststelling nieuw beleid (bv. Welstandsnota, Bed & Breakfast) en met herformulering van regels om de leesbaarheid te bevorderen of het kan gaan om toevoegingen waardoor het plan wordt verduidelijkt. Daarnaast bleek dat op de verbeeldingen onvolkomenheden voorkwamen in de diverse woonbestemmingen. Zo waren er vele dubbele woningen nog als rijwoning bestemd en dit is dus hersteld. Deze ambtshalve wijzigingen hebben in die zin geen ruimtelijke consequenties.

Rapportage/verantwoording/evaluatie:

Niet van toepassing

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit:

- Bestemmingsplan "Noord- en Zuid-Scharwoude;
- Reactienota naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan;
- Lijst van ambtshalve wijzigingen.

Stukken die voor de raad ter inzage liggen:

- ingediende zienswijzen

Zuid-Scharwoude, 12 maart 2013
Burgemeester en wethouders van Langedijk,

drs. J.F.N. (Hans) Cornelisse
burgemeester

E. (Erik) Annaert
gemeentesecretaris/directeur



Gemeente Langedijk

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2013, nummer 19;

gelet op het artikel 189 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren, met uitzondering van zienswijze 18;
2. de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan conform het bepaalde in de reactienota deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude conform het bepaalde in de reactienota en de lijst van ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0416.BPNSZS2012-va01 met bijbehorende regels;
4. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Langedijk in zijn openbare vergadering van 28 mei 2013.

De voorzitter,

drs. J.F.N. Cornelisse

De griffier,

J. van den Bogaerde

Aangenomen (13-8) VVD SC HULDB
+ Bakken + Buis voor

Ingediend door de fracties van VVD, Hart voor Langedijk - D66 en Groen Links.

A3

Amendement BP Noord- en Zuid-Scharwoude - bouw 8 garageboxen

De gemeenteraad van Langedijk in vergadering bijeen op 28 mei 2013, sprekend over het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Noord- en Zuid Scharwoude

RAAD
DATUM: 28 MEI 2013

Constaterende dat:

- In het ontwerp bestemmingsplan op het perceel liggende achter Voorburggracht 127 en ten noorden van de Eendrachtstraat de realisatie van in totaal 8 garageboxen wordt mogelijk gemaakt;
- Hiermee een precedent wordt geschapen vwb. het bouwen op grotere kavels;
- Door het college is aangegeven dat de bouw van 8 garageboxen een alternatief is voor een eerder verzoek om woningbouw op dit perceel mogelijk te maken. Dit eerdere verzoek is afgewezen vanwege de milieuzonering van de naastgelegen zuurkoolfabriek;

Overwegende dat:

- De gemeenteraad de onderbouwing van nut en noodzaak als hiervoor omschreven voor de bouw van 8 garageboxen niet deelt;
- Het college voornemens is om in de nabije toekomst te komen met een beleidsvisie 'grote kavels' waarin op basis van vooraf geformuleerde beleidscriteria een nadere afweging gemaakt wordt ten aanzien van mogelijke bebouwing op grotere open kavels;
- De mogelijkheden op betreffende kavel moeten passen binnen deze voorgenomen beleidsvisie en binnen de visie van het bestemmingsplan;
- Het nieuw vast te stellen bestemmingsplan een conserverend karakter heeft;
- Met de direct omwonden niet over dit plan is gesproken en zij derhalve ook niet op de hoogte waren van deze ontwikkeling;

Besluit

- De mogelijkheid tot het bouwen van acht garageboxen op het perceel aan de Eendrachtstraat uit het bestemmingsplan te schrappen.

Namens de fracties van:

VVD.....
Hart voor Langedijk - D66.....
Groen Links.....
Kleurrijk Langedijk.....
CDA.....
Dorpsbelang Langedijk.....
PvdA.....
ChristenUnie.....

Bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2013

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d. 28 mei 2013

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude vanaf 21 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende personen hebben gereageerd:

1. Bewoner Olmenlaan 1 te Zuid-Scharwoude
2. Bewoner Dr. Wilminkstraat 26 te Zuid-Scharwoude
3. Eigenaar Sportlaan 54-B te Zuid-Scharwoude
4. Bewoner Voorburggracht 200 te Zuid-Scharwoude
5. Bewoner Dorpsstraat 322 te Zuid-Scharwoude
6. Bewoner Mosselstraat 5 te Noord-Scharwoude
7. Bewoner Veilingweg 8-10 te Noord-Scharwoude
8. Bewoner Oranjestraat 17 te Noord-Scharwoude
9. Eigenaar Dorpsstraat 627, 627A, 627B, 627C, 627D, Voorburggracht 290 en 292
10. Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau Jonkman namens bewoner Amelsgroet 38 te Zuid-Scharwoude
11. Bewoners Anna van Saksenstraat 42 e.o., bewoner Hulststraat 17, bewoner Hulststraat 43 te Noord-Scharwoude
12. Eigenaren Voorburggracht 141 te Zuid-Scharwoude
13. Eigenaar Dorpsstraat 518, 518A, 520 en 522 te Noord-Scharwoude
14. Eigenaren Anna van Saksenstraat 56, 58 en 60 te Noord-Scharwoude
15. Bewoners Voorburggracht 127 te Zuid-Scharwoude
16. Bewoner Melkpad 36 te Zuid-Scharwoude
17. Dommerholt Advocaten namens eigenaren Voorburggracht 178 te Zuid-Scharwoude
18. Bewoner Dorpsstraat 504 te Zuid-Scharwoude
19. Eigenaar Voorburggracht 163 te Zuid-Scharwoude

Ad 1. Bewoner Olmenlaan 1 te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
a. Verzoek is om de woning Lange Balkweg 1 onder het overgangsrecht te brengen, zoals nu ook in het vigerende bestemmingsplan is gedaan. Te meer daar de bewoner van Langebalkweg 1 is overleden is er geen reden meer om de woning te gedogen. b. Verzoek is om de woning Lange Balkweg 2 onder het overgangsrecht te brengen, zoals nu ook in het vigerende bestemmingsplan is gedaan. De technische staat waarin het pand verkeert en de ligging van het pand (ten opzichte van omliggende grond staat de woning in een kuil) roepen twijfels op over het nog lang kunnen handhaven van het pand. N.B. Reclamant heeft meerdere brieven geschreven (brief van 17 november 2012, brief van 27 november 2012, brief van 4 februari 2013)	Ad a en b) Het opstellen van een bestemmingsplan brengt voor de gemeente een planologisch keuzemoment met zich mee ten aanzien van de aanwezige bebouwing en het aanwezige gebruik binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Het feitelijke wonen door de eigenaar mag dan door overlijden beëindigd zijn, dit neemt niet weg dat in planologische zin een woning aanwezig is die voor de woonfunctie kan worden gebruikt. Op basis van de genoemde planologische gegevens bepaalt de gemeente haar keuze. Het is juist dat de woningen Langebalkweg 1 en 2 in het vigerende bestemmingsplan Koog Noord 1968 onder het overgangsrecht zijn geplaatst met als doel sloop van de woningen en het vervolgens inrichten van een groensingel. Als bebouwing onder het overgangsrecht wordt geplaatst, is het uitgangspunt dat de overgangsrechtelijke situatie binnen de planperiode van 10 jaar beëindigd moet zijn. Kortom, de genoemde woningen aan de Langebalkweg 1 en 2 zouden rond 1978 gesloopt moeten zijn. Feit is dat de woningen anno 2012 nog steeds bestaan, dit is de actuele situatie. Omwonenden van de Langebalkweg 1 en 2 kunnen niet zonder meer aannemen dat de betreffende woningen (alsnog) worden gesloopt, dan wel opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Het tijdsverloop tussen 1968 en 2013 brengt dit mee. Bovendien zijn de woningen in particuliere eigendom en is de gemeente niet voornemens over te gaan tot aankoop van de woningen. Het plan om deze zone in te richten als Groen is dan ook bijgesteld. Dit is te herleiden vanuit het <i>Groenstructuurplan Langedijk 2000</i>. In dit beleid heeft de gemeente haar beleid voor het behoud en de ontwikkeling van het groen uiteengezet. Het uitgangspunt van dit beleid is een visie op het belangrijke groen in de gemeente. De zone waar het hier over gaat, is in dit beleidsplan niet aangemerkt als belangrijk groen. Op basis van voortschrijdend inzicht kiest de gemeente ervoor om de woningen aan de Langebalkweg 1 en 2 positief te bestemmen. Er is geen planologische noodzaak aanwezig om de	-

	woningen te slopen. Technische staat van woningen danwel overlijden van de bewoner doet hier niet aan af. Ook is niet aan- nemelijk dat de woningen binnen de planperiode zullen worden gesloopt door de eigenaren. De huidige situatie leent zich er daarom niet voor de aanwezige woningen nogmaals onder het overgangsrecht te plaatsen.	
Ad 2. Bewoner Dr. Wilminkstraat 26 te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzocht wordt om de ruimte naast de woning Lindenlaan 78 (hoek Lindenlaan en Dr. Wil- minkstraat) geschikt te maken voor parkeren t.b.v. personeel en bezoekers van Buitenzorg. Dit vanwege parkeeroverlast in de buurt.	Planologisch is het mogelijk om dit groen als parkeren in te rich- ten. De percelen zijn bestemd als Verkeer en binnen deze be- stemming is de inrichting als parkeerplaatsen mogelijk. De ver- dere uitwerking/uitvoering hangt af van de planvorming omtrent Buitenzorg en wordt hier verder buiten beschouwing gelaten. Het gaat thans om het scheppen van de planologische mogelijkheid, opgenomen in het bestemmingsplan.	-
Ad 3. Eigenaar Sportlaan 54-B te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het betreft het voormalige Politiebureau. Ge- vraagd wordt om een gemengde bestemming. Het pand is volledig gescheiden wat betreft wonen (bovenverdieping) en werken (bene- denverdieping).	Inderdaad is geconstateerd dat de benedenverdieping als Uitge- verij wordt gebruikt. De bestemming zal hierop worden aange- past, waarbij de hoofdbestemming Wonen blijft gehandhaafd. Voor de benedenverdieping zal worden geregeld dat het gebruik als Uitgeverij is toegestaan. Binnen dit gebied, met uitsluitend een woonfunctie, vinden wij de bestemming Gemengd planolo- gisch niet passend.	Toekennen van de aanduiding "Uitge- verij" op de benedenverdieping en dit ook als zodanig opnemen in de regels.
Ad 4. Bewoner Voorburggracht 200 te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Gevraagd wordt om het bouwvlak Voorburg- gracht 200 zoveel als mogelijk naar de achter- zijde uit te breiden.	Gelet op de ruimte op het perceel kan deze wens worden inge- willigd. Voor langskappen is het bepalen van de situering en maatvoering van het bouwvlak een kwestie van maatwerk. Ver- gelijkbaar met de langskappen aan de oneven zijde van de Wes- terstraat, kennen wij een bouwvlak van 10 meter diepte toe.	Het bouwvlak Voorburggracht 200 ver- groten tot een diepte van 10 meter.

Ad 5. Bewoner Dorpsstraat 322 te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Verzocht wordt om niet de hele voortuin maar de helft van de voor en zijtuin van Dorpsstraat 322 de bestemming "Wonen" te geven in plaats van "Tuin". Gezien de ouderdom van de woning zou een eventuele toekomstige eigenaar overwegen om nieuw te bouwen en dan iets meer naar de Dorpsstraat. De huidige verspringing is erg groot. Voorheen was op het garagepad een dubbel woonhuis waardoor de verspringing nihil was.	Het bestemmingsplan voorziet reeds in de wensen van deze zienswijze. De regels geven namelijk een mogelijkheid om aan dit toekomstig verzoek tegemoet te komen. In artikel 31 onder sub b is namelijk een wijzigingsbepaling opgenomen waarin de mogelijkheid wordt geschapen het aangegeven bouwvlak te verplaatsen. Op basis van deze regeling is het in de toekomst mogelijk, mocht de vraag concreet worden, het bouwvlak te verschuiven. Dit kan zijwaarts zijn, dan wel naar voren of achteren. Hier gelden een aantal voorwaarden voor die in genoemd artikel staan vermeld.	-
Ad 6. Bewoner Mosselstraat 5 te Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Maakt bezwaar tegen de horeca-bestemming rondom café De Volharding. Met name de grond aan de zuidkant van het café heeft in het geldende bestemmingsplan geen horeca-bestemming.	Er is sprake van een ommissie. In het Horecabeleid is bepaald dat horeca uit de hoogste categorie (en dat is De Volharding) geen uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Dit kan dus ook niet in de vorm van de mogelijkheid een terras te exploiteren als dit vroeger ook niet mocht. In het thans vigerende bestemmingsplan hebben de gronden rondom het pand géén horecabestemming. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.	Op de verbeelding worden de gronden rondom het café bestemd als Verkeer.
Ad 7. Bewoner Veilingweg 8-10 te Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Maakt bezwaar tegen de horeca-bestemming rondom café De Volharding. Met name de grond aan de zuidkant van het café heeft in het geldende bestemmingsplan geen horeca-bestemming.	Er is sprake van een ommissie. In het Horecabeleid is bepaald dat horeca uit de hoogste categorie (en dat is De Volharding) geen uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Dit kan dus ook niet in de vorm van de mogelijkheid een terras te exploiteren als dit vroeger ook niet mocht. In het thans vigerende bestemmingsplan hebben de gronden rondom het pand géén horecabestemming. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.	Op de verbeelding worden de gronden rondom het café bestemd als Verkeer.

Ad 8. Bewoner Oranjestraat 17 te Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Gevraagd wordt om de Tuin-bestemming van de zijtuin te wijzigen naar Woonbestemming, zodat een ondergeschikte uitbreiding van de woning mogelijk wordt gemaakt.	Gelet op de huidige situatie en de bebouwingsstructuur in dit deel van het plangebied, bestaan er ruimtelijk geen bezwaren.	Op de verbeelding wordt de zijtuin (3 meter achter de voorgevelrooilijn) bestemd als Wonen.
Ad 9. Eigenaar Dorpsstraat 627, 627A, 627B, 627C, 627D, Voorburggracht 290 en 292		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
De bestemmingsplanvoorschriften voor de in aanhef genoemde objecten kunnen niet op instemming rekenen. Als argumenten worden aangevoerd:	Op basis van de RO-standaarden 2008 is voor de dorpen Noord- en Zuid-Scharwoude een uniform bestemmingsplan opgesteld. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie is vastgelegd, rekening houdend met geldende rechten. Dit heeft zich vertaald in een verbeelding met bijbehorende regels. Voorts gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin het relevante beleid voor het plangebied is opgenomen. Zowel de planologische als beleidsmatige als juridische keuze is hierin opgenomen. En daarmee is voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de wettelijke vereisten. Het staat de indiener vrij een andere mening te zijn toegedaan.	-
1. er ontbreekt een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing;		
2. er hadden meer (hoofd)bestemmingen behoren te worden gedefinieerd, teneinde recht te doen aan de verscheidenheid in het gebied (maatwerk);	Binnen de gemeente wordt gestreefd naar een uniform bestemmingsplan. De gemeente heeft ervoor gekozen om op basis van in het plangebied voorkomende functies een indeling van bestemmingen te maken. Hoewel het uiteraard mogelijk is om een diversiteit aan bestemmingen met bijbehorende mogelijkheden te creëren, kiest de gemeente voor uniformiteit. Dit houdt in dat soortgelijke gebieden soortgelijke planologische mogelijkheden krijgen, wat rechtszekerheid voor de burger biedt en willekeur ten opzichte van burgers onderling voorkomt. Een goede ruimtelijke ordening is niet per definitie gebaat bij planologisch maatwerk. Het staat de indiener vrij een andere mening te zijn toegedaan.	-
3. niet valt te billijken dat het aantal woningen is beperkt tot de bestaande voorraad;	Het bestemmingsplan betreft een zogenoemd 'beheerplan'. Er worden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, zoals bijvoorbeeld de toename van het aantal woningen in het plangebied. Dit vloeit voort uit de <i>Structuurvisie 2012-</i>	-

	2030, waarin het Vitale Lint centraal staat. Vitaliteit krijgt inhoud met het plaats bieden aan en creëren van nieuwe functies. Bij die functies hoort een pakket basisvoorzieningen per dorp: detailhandel, zorg, scholen, kinderopvang, horeca, en ouderen-zorgvoorzieningen o.i.d. Om deze reden is gekozen voor een bestemming 'Gemengd'. De bestemming 'Gemengd' heeft als karakter dat functiewisseling tussen de bestaande bebouwing mogelijk moet zijn. Om de vitaliteit op economisch gebied te waarborgen, is een ongelimiteerde toename van het aantal woningen ongewenst. Om deze reden kiest de gemeente ervoor het aantal woningen in het plangebied niet te verruimen. Wel is voor het lint van Noord- en Zuid-Scharwoude de mogelijkheid voor splitsing van vrijstaande woningen opgenomen op basis van geldend beleid. Ook is kamerverhuur toegestaan op basis van geldend beleid.	
4. voor panden met een gemengde bestemming ontbreekt een bepaling die omzetting naar een woonfunctie mogelijk maakt.	Opgemerkt wordt dat binnen de gemengde bestemming op elk bouwperceel een woning mogelijk is, omdat in de regels is opgenomen dat per bouwperceel 1 (bedrijfs)woning is toegestaan. Ook is het bestaande aantal woningen toegestaan. Door de uitwisselbaarheid van gebruiksfuncties waarborgt het bestemmingsplan een diversiteit aan gebruiksmogelijkheden. Voor het lint van Noord- en Zuid-Scharwoude is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat onder meer maatschappelijke en bedrijfsperven kunnen worden gewijzigd naar de woonfunctie. Voor het lint van Noord- en Zuid-Scharwoude is tevens de mogelijkheid voor splitsing van vrijstaande woningen opgenomen op basis van geldend beleid. Ook is kamerverhuur toegestaan op basis van geldend beleid. Aan deze beide mogelijkheden zijn wel voorwaarden gekoppeld. Hoewel sprake is van een beheerplan, wordt hiermee planologische ruimte geboden. Opgemerkt wordt dat voor een concrete ontwikkeling altijd een verzoek bij de gemeente kan worden ingediend, waarvoor de mogelijkheid bestaat dat een zelfstandige planologische procedure kan worden doorlopen.	-
5. er had ook gekozen kunnen worden voor een specifieke vorm van gemengd, waarbij geen restrictie geldt voor omzetting van bedrijvigheid naar een woonfunctie;	Voor het lint van Noord- en Zuid-Scharwoude is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat onder meer bedrijfsperven kunnen worden gewijzigd naar de woonfunctie. Zie ook onder 2.	-

6. het actuele bestemmingsplan kent ruimere bebouwingsvoorschriften;	Bij het actualiseren van het bestemmingsplan is het geldende beleid van de gemeente toegepast. Op basis van het Ontheffingenbeleid gemeente Langedijk is de bouwvlakkensystematiek in het bestemmingsplan opgenomen. Uitgangspunt is dat een hoofdgebouw is opgenomen in een bouwvlak. Voor vrijstaande woningen is een standaard bouwvlak van 15 m diep opgenomen, voor twee-onder-een-kap en rijtjeswoningen geldt een bouwvlak van 12 m. Een deel van het hoofdgebouw aan de Voorburggracht 290 en 292 is ten onrechte niet in het bouwvlak opgenomen. Dit zal worden aangepast. Opgemerkt wordt dat op basis van het bestemmingsplan Dorpsstraat Midden 1975 voor het perceel Dorpsstraat 627 een bouwvlak met een diepte van 14 m is opgenomen, waarbinnen een hoofdgebouw mag worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan zal een bouwvlak met een diepte van 24 m worden opgenomen, waarbinnen een hoofdgebouw mag worden gebouwd. Met deze wijziging is verder geen sprake van een beperking van bouwrechten.	Op de verbeelding wordt het bouwvlak voor het perceel Dorpsstraat 627 in combinatie met de Voorburggracht 290 en 292 vergroot, zodat hoofdgebouwen in het bouwvlak zijn opgenomen.
7. In het actuele bestemmingsplan geldt geen beperking qua aantal wooneenheden;	De bestemming op grond van het bestemmingsplan Dorpsstraat Midden 1975 maakt onder meer eengezinshuizen mogelijk. Dit betreft een gebouw dat uitsluitend één woning omvat. Een woning is een gebouw geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Voor de bebouwingsbepalingen voor eengezinshuizen dient te worden gekeken naar de plankaart in combinatie met het bijbehorende renvooi. Het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen in de bestemming 'Eengezinshuizen, winkelhuizen en werkplaatsen' mag niet meer dan twee bedragen. Het geldende bestemmingsplan kent dus wel een beperking van het aantal woningen.	-
8. als de gemeente een ongebreidelde uitbreiding van het aantal woningen in delen van het plangebied had willen tegengaan, dan had dat moeten gebeuren door concreet geformuleerde maatstaven in het bestemmingsplan neer te leggen;	Het geldende bestemmingsplan Dorpsstraat Midden 1975 beperkt het aantal toegestane woningen, zoals aangegeven onder punt 7. Het nieuwe bestemmingsplan maakt alle woonbebouwing mogelijk die in de huidige situatie legaal aanwezig is. Voor het lint van Noord- en Zuid-Scharwoude is tevens de mogelijkheid voor splitsing van vrijstaande woningen opgenomen op basis van geldend beleid. Ook is kamerverhuur toegestaan op basis van geldend beleid. Aan deze beide mogelijkheden zijn wel voorwaarden gekoppeld. Hoewel sprake is van een beheerplan,	-

	wordt hiermee enige planologische ruimte geboden.	
9. het bouwvlak moet mede worden neergelegd op Voorburggracht 290 en 292;	Zoals onder punt 6 reeds is aangegeven is de bebouwing aan de Voorburggracht 290 en 292 ten onrechte niet in een bouwvlak opgenomen. Dit zal, zoals aangegeven, worden hersteld.	Op de verbeelding wordt het bouwvlak voor het perceel Dorpsstraat 627 in combinatie met de Voorburggracht 290 en 292 vergroot, zodat hoofdgebouwen in het bouwvlak zijn opgenomen.
10. niet valt te billijken een absoluut verbod van detailhandel in volumineuze goederen.	Het genoemde verbod op detailhandel in volumineuze goederen volgt uit het staande beleid <i>Visie op de detailhandelsstructuur Langedijk</i> . Hier zijn bepalingen opgenomen over perifere detailhandel. Ruimte voor deze vorm van detailhandel is er op het bedrijventerrein Zuiderdel. Binnen de dorpskommen is perifere detailhandel, conform dit geldende beleid, niet wenselijk.	-
Heeft daarnaast bezwaar tegen de dubbelbestemming Archeologie:		
11. er is geen aanleiding te vermoeden dat relevante vondsten zullen aandienen en de bodem is tot op meer dan 2 meter diepte beroerd geweest;	De opgenomen dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1, 2 en 5' volgen uit het geldende beleid als opgenomen in de <i>Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk 2011</i> samen met de <i>Beleidskaart Archeologie</i> . Indien een concreet bouwplan wordt ingediend, kan het zo zijn dat op basis van het bestemmingsplan archeologisch onderzoek moet worden verricht.	-
12. niet in alle gevallen mag op voorhand een archeologisch onderzoek worden verlangd;	Op grond van de <i>Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk</i> is een bepaalde verwachtingswaarde geïnterpreteerd. De verwachtingswaarde is doorvertaald in het bestemmingsplan. Op grond van de verwachtingswaarde, die qua diepte en oppervlakte zijn ingedeeld, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1, 2 en 5' is de mogelijkheid opgenomen om af te zien van archeologisch onderzoek. Dit is beschreven in lid c van de bouwregels van de dubbelbestemmingen.	-
13. het niet belasten met de bestemming Archeologie hoort het uitgangspunt te zijn. Het opzadelen van burgers met nodeloos te maken kosten kan niet de bedoeling zijn.	Als er monumentale waarde wordt verwacht is er wettelijk zorgplicht bepaald. Op basis van de Monumentwet, voorheen Wet archeologische monumentenzorg, artikel 38 e.v. dient in een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. De <i>Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Langedijk</i> biedt hiervoor de grondslag. Indien een concreet bouwplan wordt ingediend, kan het zo zijn dat op basis van het bestemmingsplan archeologisch	-

	onderzoek moet worden verricht.	
Ad 10. Bouwkundig ontwerp- en tekenbureau Jonkman namens bewoner Amelsgroet 38 te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Dient een zienswijze in tegen de bestemming Tuin aan de voorzijde van de woning. De woningen aan dit deel van de Amelsgroet hebben namelijk geen achtererf, omdat deze woningen rechtstreeks aan het water gelegen zijn. Men wil graag een voorstel van de gemeente zien waardoor de gerealiseerde berging kan blijven staan en kan worden gelegaliseerd.	Erkend wordt dat het hier gaat om een specifieke situatie. Deze woningen hebben inderdaad geen achtererf waar een bijgebouw o.i.d. gerealiseerd kan worden. Het ligt derhalve in de reden om in dit specifieke geval ruimte te bieden vóór de voorgevel. Op grond van ruimtelijke motieven zal de bestaande bebouwingsstrook zoals die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, blijven gelden. Dit betekent dat direct voor de woning een strook met een diepte van 10 meter aangemerkt wordt als Woonbestemming, waarin bijgebouwen gebouwd mogen worden. Hierop aansluitend zal voor de strook van 5 meter tot aan het openbaar gebied (de stoep) de Tuinbestemming blijven gelden. De bestaande rechten worden hiermee gerespecteerd en uitgebreid in die zin dat nu ook op de zijdelings erfgrens mag worden gebouwd. Wij beseffen ons dat het gerealiseerde tuinhuis op Amelsgroet 38 niet binnen deze aanpassing gelegaliseerd kan worden. De berging die op Amelsgroet 36 is gerealiseerd is op basis van deze aanpassing wel terecht vergund.	Op de verbeelding wordt de voortuin gedeeltelijk bestemd als Wonen conform het vigerende bestemmingsplan.
Ad 11. Bewoners Anna van Saksenstraat 42 e.o., bewoner Hulststraat 17, bewoner Hulststraat 43 te Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Gesteld wordt dat de bestaande tekst met betrekking tot de locatie Anna van Saksenstraat in de "Nota overleg en inspraak" gewijzigd moet worden in: Het wijzigingsgebied aan de Anna van Saksenstraat, wijzigingsgebied nummer 3 ("wrozone - wijzigingsbevoegdheid 3"), zal worden geschrapt uit het ontwerp-bestemmingsplan. Eventuele toekomstige planologische procedures betreffende het wijzigingsgebied aan de Anna van Saksenstraat dienen er rekening mee te houden dat dit wijzigingsgebied voor het merendeel op een vuilstort ligt, in de gemeentelijke archieven bekend onder de naam Voormalige Vuilstortplaats 1 Hummelhonk en	Ons is inderdaad bekend dat vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging (is ook als zodanig aangeduid in het Provinciale Bodemloket). Derhalve hebben wij met deze tekstuele aanpassing geen problemen.	De in de bijlage "Nota overleg en inspraak" genoemde tekst zoals voorgesteld wijzigen.

bij Bodemloket onder locatie id NH041600001, waarop Nederlandse zowel als Europese richtlijnen en wetten van toepassing zijn.		
Ad 12. Eigenaren Voorburggracht 141 te Zuid-Scharwoude		
Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassingen plan
1. Verzocht wordt om een maximale bouwhoogte van 10 meter (i.p.v. de voorgestelde 9 meter) voor het gehele terrein. Dit sluit aan bij de toegestane/ werkelijke bouwhoogte voor het kantoor. Visueel bestaan geen bezwaren en daarnaast kan dan compact worden gebouwd. 2. De indiener ziet niet in waarom de zuurkoolfabriek niet is aangemerkt als een bedrijf vallend in milieucategorie 4.1. Rekening moet worden gehouden met de zoutinleggerij. Ook zijn de gronden niet ingedeeld in overeenstemming met de door de indiener aangegeven maatbestemming. Ernstige bezwaren bestaan er tegen de afwijkende milieucategorieën. Voor een eventuele toekomstige bedrijfsvoering is de milieucategorie voor het gehele terrein essentieel. Op het gehele terrein dient bedrijvigheid van de milieucategorie “zuurkoolfabriek” te worden aangehouden. Richtafstanden op basis van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ zijn bedoeld voor nieuwe ontwikkelingen, daarvan is geen sprake. Indiener beroept zich op het bestaande recht in het geldende bestemmingsplan.	Op delen van dit terrein is inderdaad al een bouwhoogte van 10 meter aanwezig. Daarnaast erkennen wij dat met de huidige bouwtechnische voorschriften van het Bouwbesluit een bouwhoogte van 10 meter nodig is voor een efficiënte bedrijfsvoering. De zuurkoolfabriek is beoordeeld aan de hand van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ en is aangemerkt als: groente- en fruitconservenfabrieken – met koolsoorten, milieucategorie 3.2. Door de indiener wordt de zoutinleggerij aangedragen als bedrijfsactiviteit die thuishoort in een hogere milieucategorie. Niet valt in te zien waarom het zoutinleggen geen onderdeel van het gebruikelijke productieproces is, passend binnen de bovengenoemde bedrijfsactiviteiten. Voor het toekennen van de milieucategorieën op het terrein van de zuurkoolfabriek is inderdaad de VNG-publicatie als richtlijn gehanteerd. Anders dan indiener aangeeft, dient ook rekening te worden gehouden met de omliggende milieugevoelige functies (veelal woonbebouwing) en niet alleen met nieuwe ontwikkelingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen gronden gelegen binnen een bestemmingsplan passend te worden bestemd, rekening houdend met de omliggende omgeving. Ten aanzien van de woonomgeving kan een bedrijf in milieucategorie 4.1 voor het gehele terrein niet worden toegestaan. Uiteraard dient een bestemmingsplan ook ‘werkbaar’ te zijn voor de betreffende ondernemer. Voorgesteld wordt om het grootste deel van het perceel van de zuurkoolfabriek Kramer aan te duiden voor milieucategorie 3.2. Hierbij wordt de inwaartse zonering losgelaten, zoals die in het ontwerp-bestemmingsplan was opgenomen. Voorts zit in de regeling voor het bedrijfsperceel de mogelijkheid om bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 toe te staan, mits deze	Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd in 10 meter. Op de verbeelding en de regels de bestemming van de zuurkoolfabriek aanpassen naar milieucategorie 3.2 met een afwijkingsbepaling om milieucategorie 4.1 onder voorwaarden toe te staan. De rioolwaterzuivering en een zone langs de westelijke randweg aanduiden als milieucategorie 4.1.

	bedrijven naar de aard en/of invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn genoemd. Deze optie brengt een afweging met zich mee, immers aangetoond moet zijn dat de hinder op de omgeving niet verder toeneemt. Het betreft hier een planologische waarborg naar de omgeving van het bedrijfsperceel, zodat de hinder niet toeneemt. De rioolwaterzuivering op het perceel kent sowieso een milieucategorie 4.1. Voorgesteld wordt deze waterzuivering en een deel van het perceel dat tegen de Westelijke Randweg is gelegen aan te duiden als milieucategorie 4.1. Het bovenstaande voorstel biedt waarborgen voor de omgeving en schept mogelijkheden voor de ondernemer.	
3. Het aangegeven bouwvlak sluit vrijwel geheel aan bij de bestaande bebouwing. Rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen in de bedrijfsvoering, waarbij niet-zuurkool-gerelateerde nevenactiviteiten worden ontplooid. Het bestemmingsplan moet dit kunnen faciliteren. Voorgesteld wordt dan ook geen bouwvlak op basis van bestaande gebouwgrenzen te hanteren, maar een maximaal bebouwingspercentage van 75%.	In de vigerende bestemmingsplannen voor dit perceel t.w. Dorpsstraat Zuid 1975 en Landelijk Gebied 1971 zijn bouwpercelen toegekend met een bebouwingspercentage van (in dit geval) 50% met een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van resp. 65% en 75%. Wij erkennen dat met het huidige neergelegde bouwvlak het huidige bebouwingsrecht niet geheel evenredig is overgenomen. Wij kunnen ons voorstellen dat de ondernemer deze flexibiliteit wil behouden in het voorliggende bestemmingsplan om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de bedrijfsvoering. Ruimtelijk bestaat hier geen bezwaar tegen. Wij zullen het bestemmingsplan aanpassen.	Op de verbeelding een bouwperceel aangegeven met een bebouwingspercentage van 75%.
4. Bij het perceel Voorburggracht Voorburggracht wordt een tegenstrijdigheid gezien. Enerzijds wordt gesteld dat er geen mogelijkheid is voor de bouw van nieuwe woningen gezien de ligging van de zuurkoolfabriek. Vervolgens worden de gronden wel bestemd voor de woonfunctie. Overigens bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van garageboxen.	Op basis van het vigerende bestemmingsplan Melkpad is de geldende bestemming op de gronden al de woonbestemming. In het voorliggende bestemmingsplan is deze bestemming overgenomen. Aan de gronden is geen bouwvlak toegekend, daarmee behoort woningbouw niet tot de mogelijkheden binnen de bestemming. Wel mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van het woongenot en mag een bijbehorend bouwwerk worden gebouwd.	-
Tevens wordt verwezen naar de gespreksverslagen, waarbij de zienswijzen mondeling nader zijn toegelicht.		

Ad 13. Eigenaar Dorpsstraat 518, 518A, 520 en 522 te Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Dorpsstraat 524 moet in een eigen bouwvlak komen. 2. Ten aanzien van het bouwvlak 518, 520 en 522 is de ingetekende opening onjuist. Daarnaast is het bouwvlak aan de zuidkant onjuist. Een juiste tekening is bijgevoegd. 3. Qua huisnummering is bouwvlak 518 de begane grond met 518a als bovenwoning; bouwvlak 522 is de begane grond met 520 als bovenwoning. 4. Voor 518/518a is de goothoogte 8,5 meter en de bouwhoogte 12,5 meter. 5. Voor 522/520 is de goothoogte 6,5 meter en de bouwhoogte 10,5 meter. 6. Het perceel heeft de bestemming Gemengd. Gezien de Structuurvisie over woningen in het Lint en het bouwvolume, wordt er aan gehecht de bestemming wonen-woongebouw aan Gemengd toe te voegen.	Ad 1 en 2) Bij nadere bestudering blijkt inderdaad sprake te zijn van te onderscheiden bebouwing. Dorpsstraat 524 wordt opgenomen in een eigen bouwvlak. Het bouwvlak Dorpsstraat 518, 520 en 522 wordt aangepast aan de feitelijke situatie. Voor de ondergrond van het bestemmingsplan (waaronder de huisnummers) wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Kennelijk is de GBKN niet volledig. Voor de interpretatie en toetsing aan het bestemmingsplan is het niet van belang welke huisnummers genoemd zijn en waar deze in het bouwvlak staan aangegeven. Het gaat er bij de toetsing om wat de vergunde (legale) situatie is op het moment van inwerkingtreding van het plan. In onze Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) zijn de genoemde huisnummers bekend. Ad 4 en 5) De toegestane goot- en bouwhoogte zal worden aangepast aan de feitelijke situatie. Het bestemmingsplan betreft een zogenoemd 'beheerplan'. Er worden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, zoals bijvoorbeeld de toename van het aantal woningen in het plangebied. Dit vloeit voort uit de <i>Structuurvisie 2012-2030</i>, waarin het Vitale Lint centraal staat. Vitaliteit krijgt inhoud met het plaats bieden aan en creëren van nieuwe functies. Bij die functies hoort een pakket basisvoorzieningen per dorp: detailhandel, zorg, scholen, kinderopvang, horeca, en ouderenzorgvoorzieningen o.i.d. Om deze reden is gekozen voor een bestemming 'Gemengd'. De bestemming 'Gemengd' heeft als karakter dat functiewisseling tussen de bestaande bebouwing mogelijk moet zijn. Om de vitaliteit op economisch gebied te waarborgen, is een ongelimiteerde toename van het aantal woningen ongewenst. Om deze reden kiest de gemeente ervoor	Op de verbeelding de bouwvlakken voor Dorpsstraat 518, 520, 522 en 524 wijzigen conform feitelijke situatie. - Op de verbeelding wordt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte gewijzigd conform bestaande maten. -

	het aantal woningen in het plangebied niet te verruimen. Wel is voor het lint van Noord- en Zuid-Scharwoude de mogelijkheid voor splitsing van vrijstaande woningen opgenomen op basis van geldend beleid. Ook is kamerverhuur toegestaan op basis van geldend beleid.	
Ad 14. Eigenaren Anna van Saksenstraat 56, 58 en 60 te Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het verzoek is om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestaande bestemming kantoor/praktijkruimte. Dit gelet op de in 1991 afgegeven verklaring van geen bezwaar, waarbij vestiging van kantoor/praktijkruimte is toegestaan.	De bestemming kantoor/praktijkruimte is niet gangbaar in onze bestemmingsplansystematiek. Gekozen wordt voor de bestemming "Dienstverlening". Hier vallen het verlenen van economische en maatschappelijke diensten onder en dekt daarmee de term kantoor/praktijkruimte.	De bestemming wijzigen naar Dienstverlening.
Ad 15. Bewoners Voorburggracht 127 te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het bebouwingsvlak van perceel Voorburggracht 127 en een deel van de Eendrachtstraat is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verkleind. Wil dus bestaande rechten gerespecteerd zien, vergelijkbaar met omliggende woningen.	In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een andere bestemmingsplansystematiek dan het vigerende bestemmingsplan voor dit perceel t.w. Melkpad e.o. In bestemmingsplan Melkpad e.o. zijn aan percelen bouwpercelen toegekend met een bebouwingspercentage van (in dit geval) 50%. In dit bestemmingsplan is gekozen voor bouwvlakken waar de (hoofd)gebouwen in moeten worden gebouwd. Dit bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Het is juist dat een deel van de Eendrachtstraat bij het bouwperceel hoorde, maar deze mocht dus voor 50% worden bebouwd. Wij erkennen dat met het huidige neergelegde bouwvlak het percentage van 50% niet geheel evenredig is overgenomen. Een vergroting van het bouwvlak ligt in de rede. Ruimtelijk bestaat hier geen bezwaar tegen. Het deel van het perceel dat gelegen is aan de Eendrachtstraat zal niet worden opgenomen in het bouwvlak. Het bouwvlak wordt namelijk gelegd en geconcentreerd richting de Voorburggracht.	Op de verbeelding wordt het bouwvlak vergroot.
2. Men is content met de mogelijkheid om 8 garageboxen te realiseren. Echter, verzocht wordt om dit zoekgebied te vergroten en daarnaast toestemming te verlenen voor 16 garageboxen, zoals reeds eerder	Het perceel is visueel als tuin deels toegevoegd aan het woonperceel Voorburggracht 127. De rest van het perceel wordt gebruikt om dieren te weiden. In het beleid van de gemeente Langedijk geldt dat er per woning maximaal 50 m² bijgebouwen aanwezig mag zijn. De aanvraag gaat uit van een toevoeging	Op de verbeelding opnemen dat de garageboxen moeten worden voorzien van een langskap (ambtshalve wijziging).

verzocht. Niet duidelijk is waarom wel 8 garageboxen mogen en geen 16.

van 465 m² aan gebouwoppervlakte. Garageboxen zijn te scharen onder bijgebouwen. Het toestemming verlenen voor deze garageboxen zal als een precedent kunnen werken voor andere aanvragers om meer bebouwing op het eigen perceel toe te staan. Aanvrager geeft aan een deel van de garageboxen voor zichzelf te gebruiken en een deel te willen verhuren. Het perceel is een voormalige agrarisch perceel wat nu particulier in gebruik is als tuin en voor het weiden van geiten. Het perceel kan gezien worden als een soort bufferzone tussen de woningbouw aan de zuidzijde van de Eendrachtstraat en de bedrijfsgebouwen van Kramer Zuurkool aan de noordzijde. De Eendrachtstraat is een ontsluitingsweg haaks op de Voorburggracht en is onderdeel van een historische eilandenstructuur. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om een eventuele ontwikkeling van het perceel te laten aansluiten bij zijn directe omgeving. Het plan van de aanvrager gaat uit van 16 garageboxen in vier blokjes van 4 tegen elkaar gebouwd. De oriëntatie is oost-west, parallel langs de weg. De als niet fraai bestempelde gevels van de gebouwen van Kramer Zuurkool staan, met een natuurlijke scheiding van de sloot en het onderhavige perceel, op gepaste afstand van 30 meter van de huidige woonbebouwing van de Eendrachtstraat. Vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is de voorkeur om de inpassing van garageboxen zo beperkt mogelijk te houden. Daarom kiezen wij er voor om de bouw van 8 garageboxen mogelijk te maken in plaats van de gevraagde 16. Als aanvulling op het ontwerp-bestemmingsplan wordt geregeld dat de garageboxen moeten worden voorzien van een langskap, gelijk de meeste woningen aan de Eendrachtstraat. Een langskap heeft in dit geval de minste impact op het straatbeeld. Dit voorkomt dat alle garagedeuren en de manoeuvreerruimte aan de straat liggen maar meer zijn gelegen op het perceel. De langskap variant sluit aan op het verzoek van de aanvrager en is vanuit ruimtelijke kwaliteit beter in groen in te pakken.

Door de gemeenteraad is dit voorstel bij besluitvorming d.d. 28 mei 2013 geamendeerd. Zie voor de inhoud van het amendement de bijlage.

De mogelijkheid tot het bouwen van acht garageboxen is geschrapt.

Ad 16. Bewoner Melkpad 36 te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Gevraagd wordt om de Tuin-bestemming van de zijtuin (zuidkant van het perceel) te wijzigen naar Woonbestemming, zodat nog een overkapping gerealiseerd kan worden, zoals al is gerealiseerd bij Melkpad 32.	Gelet op de huidige situatie waarbij sprake is van voldoende openbare ruimte naast het perceel, bestaan er ruimtelijk geen bezwaren.	Op de verbeelding wordt de zijtuin (3 meter achter de voorgevelrooilijn) bestemd als Wonen.
Ad 17. Dommerholt Advocaten namens eigenaren Voorburggracht 178 te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Kan zich verenigen met de bestemming Gemengd, voor zover deze ruimere mogelijkheden biedt dan voorheen. Echter, met de beperking dat een supermarkt is uitgesloten, gaat men niet akkoord. Dat gebruik is thans namelijk mogelijk op grond van een in het verleden ongeclausuleerde vrijstelling voor de uitoefening van detailhandel.	De indiener beroept zich op een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van 7 maart 1994 voor detailhandel. In dit besluit is vrijstelling verleend voor het oprichten en gebruiken als winkelruimte/kantoorruimte en wonen, zonder verdere specifieke aanduidingen of beperkingen. Concreet is met genoemde artikel 19 WRO procedure en bijbehorende bouwvergunning de doe-het-zelf bouwmarkt van de Firma Liefing en kantoren en wonen mogelijk gemaakt. Hoewel uit de vrijstelling gelezen kan worden dat elke willekeurige vorm van detailhandel op het perceel mag plaatsvinden, is het niet de strekking van de gevoerde artikel 19 WRO procedure geweest. Een supermarkt is een vorm van detailhandel die op meerdere ruimtelijke aandachtspunten een nadere afweging behoeft. Dit betreft onder meer het aspect parkeren ten behoeve van de verkeers aantrekkende werking van een supermarkt. Deze ruimtelijke afweging is niet gemaakt in het kader van de verleende vrijstelling. Hiermee strekt de vrijstelling zich dan ook niet uit tot het vestigen van een supermarkt. Het bestemmingsplan is opgesteld vanuit ruimtelijke aspecten, waarbij in het algemeen is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft geldend beleid op het gebied van detailhandel: <i>Visie op de detailhandelsstructuur Langedijk</i>. Hierin is de keuze ten aanzien van de (ruimtelijke) wenselijkheid voor de vestiging van supermarkten verwoord. Vanuit deze visie is bij de vestiging van een supermarkt op deze locatie geen sprake van toevoeging van de ruimtelijke kwaliteit danwel van toevoeging van kwaliteit in aanbod. In de Bouwverordening van de gemeente Langedijk is opgeno-	-

	men dat in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden moet zijn voorzien indien de omvang of bestemming van een gebouw daar aanleiding toe geeft. Voor de berekening van de benodigde parkeerplaatsen voor een supermarkt op deze locatie wordt aansluiting gezocht bij de normen van het CROW; dit komt neer op 48 noodzakelijke parkeerplaatsen. In de vrijstelling uit 1994 zijn aan de 'doe-het-zelf zaak' 13 parkeerplaatsen toegekend. Deze 13 parkeerplaatsen bevinden zich overigens niet op eigen terrein en worden ook gebruikt t.b.v. de overige bedrijven die zich in de nabijheid bevinden. Dit zou betekenen dat, om aan de parkeernorm te voldoen, voor een supermarkt 35 parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd. Hiervoor is zowel op het terrein zelf, als in de nabije omgeving geen ruimte. Op het gebied van de verkeers- en parkeersituatie blijkt dat er onvoldoende parkeerruimte aanwezig is en niet is aangegeven hoe in laad- en losmogelijkheden wordt voorzien.	
2. Voor de exploitatie van een supermarkt bestaan concrete plannen. Er ligt zelfs al een getekende huurovereenkomst. Voorliggend bestemmingsplan veroorzaakt dan ook schade bij alle betrokken marktpartijen. Deze schade is zodanig dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is gewaarborgd.	Concrete plannen tussen partijen vragen tijdige en grondige informatie over de ruimtelijke mogelijkheden, te vergaren door partijen. Zolang een beoogd gebruik niet is geaccordeerd, is gebruikelijk dat partijen hun belangen zekeren via ontbindende voorwaarden. Het bestemmingsplan is opgesteld vanuit ruimtelijke afwegingen, waarbij in het algemeen is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft geldend beleid op het gebied van detailhandel: <i>de visie op de detailhandelsstructuur</i>, vastgesteld op 12 juli 2011. Hierin is de keuze ten aanzien van de (ruimtelijke) wenselijkheid voor de vestiging van supermarkten verwoord. Indien indiener van mening is dat sprake is van een planschadeplichtig bestemmingsplan, kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Met de toegewezen bestemming "Gemengd" biedt het nieuw planologisch regiem ruime mogelijkheden.	-
3. Gemeenten mogen zich bij het voeren van hun ruimtelijk ordeningsbeleid niet langer laten leiden door concurrentiemotieven (verwezen wordt naar uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 10 juni 2009 nr. 200808122/1/R3). Met de verwijzing naar de vastgestelde detailhan-	Op grond van artikel 3.1.2 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca. De visie op de detailhandelsstructuur geeft het geldende beleid van de gemeente weer, waarin mede een ruimtelijke afweging is gemaakt. Ten aanzien van de locatie waarop de indiener doelt wordt tevens verwezen naar de beant-	-

delsstructuurvisie wordt dat bij dit bestemmingsplan wel gedaan. Naar de mening van belanghebbende zijn er geen ruimtelijk relevante motieven aan te wijzen om de mogelijkheid tot het exploiteren van supermarkten te beperken tot de bestaande locaties.	woording onder de punten 1 en 2.	
4. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is op onzorgvuldige wijze voorbereid, nu de gemeenteraad eerst de discussie m.b.t. de centrumkeuze had moeten afronden alvorens te beslissen omtrent de vaststelling van dit bestemmingsplan.	Het in procedure gebrachte bestemmingsplan voor Noord- en Zuid-Scharwoude betreft een ontwerpbestemmingsplan, dat nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld. Het in dit bestemmingsplan opgenomen beleid gericht op detailhandel: 'de visie op de detailhandelsstructuur' is vastgesteld op 12 juli 2011. Het betreft hier geldend beleid.	-
5. Verzoek is om de redactie van artikel 8 van de regels aan te passen conform de redactie van artikel 6. Artikel 8 regelt dat uitsluitend de bestaande supermarkten zijn toegestaan. Artikel 6 regelt het bestaande aantal supermarkten, waardoor uitruil van locaties is toegestaan.	Bij het onderzoek op deze reactie is gebleken, dat er een discrepantie bestaat in beide regelingen. De zinsnede over supermarkten in artikel 6 (Detailhandel) wordt geschrapt; deze is niet relevant, omdat zich binnen deze bestemming geen supermarkt bevindt. Artikel 8 blijft gehandhaafd. Benadrukt wordt dat uitruil ten aanzien van winkelketens mogelijk is op bestaande locaties, zoals deze genoemd zijn in de toelichting. De suggestie van de ziener wordt niet overgenomen.	In de regels wordt de zinsnede in artikel 6 over supermarkten geschrapt.

Ad 18. Bewoner Dorpsstraat 504 te Zuid-Scharwoude

<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Deze reactie is buiten de termijn ingediend. Verzoek is om het bestemmingsplan zodanig aan te passen, zodat in de vrijstaande garage behorend bij de woning Dorpsstraat 504 een praktijkruimte gevestigd kan worden.	Gelet op de termijnoverschrijving wordt deze zienswijze niet ontvankelijk verklaard. Echter, naar aanleiding van deze zienswijze is geconstateerd dat de formulering van de regels in het voorliggende bestemmingsplan m.b.t. beroepen en bedrijven aan huis onvolledig is. Ook in een aan- of uitbouw danwel vrijstaand bijgebouw is het op grond van andere beleidsregels namelijk mogelijk om een beroep of bedrijf uit te oefenen.	Ambtshalve wijzigen van de regels in de diverse woonbestemming, zodat een beroep of bedrijf aan huis ook in een aan- of uitbouw danwel vrijstaand bijgebouw mogelijk is.

Ad 19. Eigenaar Voorburggracht 163 te Zuid-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Deze reactie is buiten de termijn ingediend. Verzoek is om de strook grond, kadastraal bekend sectie B nummer 579 te bestemmen als Bedrijf. En dit perceel de bouwmogelijkheden te geven zoals die al gelden voor het gehele perceel (bebouwingspercentage van 75 % en een bouwhoogte van 10 meter).	Gelet op de termijnoverschrijving wordt deze zienswijze niet ontvankelijk verklaard. Ruimtelijk bestaat overigens geen bezwaar om het perceel te bestemmen als bedrijf. Het perceel valt echter niet binnen het bouwvlak.	Ambtshalve wijzigen van de verbeelding. De strook grond, kadastraal bekend sectie B nummer 579 bestemmen als Bedrijf.

Bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude

Aanvulling op reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2013

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d. 28 mei 2013

Inleiding

Op 19 maart 2013 is door het college de reactienota voor het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude vastgesteld. Naderhand is gebleken dat één zienswijze niet in de reactienota is opgenomen.

In deze aanvulling wordt deze zienswijze alsnog behandeld.

Bewoner Oosterstraat 1 te Noord-Scharwoude		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het voornemen is om het woonhuis en bijbehorende opstallen te slopen en over te gaan tot nieuwbouw van een woning en een vrijstaand bijgebouw met garage/berging. Bij brief van 1 november 2011 heeft het college al aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het voorgelegde plan. De omgevingsvergunning voor het bijgebouw is inmiddels verleend. Met de bouw van de woning wordt binnen 2 tot 4 jaar gestart. De omgevingsvergunning hiervoor is nog niet verleend. Om het bouwplan mogelijk te maken zal het bestemmingsplan op de volgende onderdelen moeten worden aangepast: 1. Het bouwvlak verschuiven met 3 meter en verbreden naar 10 meter; 2. De bouwregel voor de bestemming Tuin zodanig wijzigen dat een uitbouw tot 0,2 meter vanaf de bestemming Verkeer mogelijk is; 3. De goothoogte van het hoofdgebouw verhogen tot 3,2 meter.	Bij brief van 1 november 2011 is inderdaad aangegeven dat in principe medewerking wordt verleend aan sloop en nieuwbouw van de woning. De verwachting is dat binnen de planperiode van 10 jaar de woning wordt gesloopt en nieuwbouw wordt gepleegd. Er bestaat ruimtelijk geen bezwaar het bestemmingsplan op de gevraagde punten aan te passen.	1. Bouwvlak 3 meter verschuiven en tot 10 meter verbreden; 2. De bouwregel voor de bestemming Tuin inzake afstand vanaf bestemming Verkeer is bij de ambtelijke wijzigingen al geschrapt; 3. Goothoogte hoofdgebouwen verhogen tot 3,5 meter conform Ontheffingenbeleid.