



Gemeente Langedijk

De raad van de gemeente Langedijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2010, nummer 67;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de door Arag Rechtsbijstand, namens eigenaren/bewoners van Dorpsstraat 707 te Noord-Scharwoude ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de genoemde zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingplan ongewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Langedijk in zijn openbare vergadering van 28 september 2010.

De voorzitter,

drs. J.F.N. Cornelisse

De griffier,

J. van den Bogaerde



Conferentie
13

Gemeente Langedijk

Raadsvergadering van : 28 september 2010
Agendanummer : 6
Portefeuillehouder : P.J. Beers
Afdeling : Beleid en Projecten
Opsteller : M. Klazema

Voorstel aan de raad

Onderwerp : Vaststelling "Partiële herziening Dorpsstraat 705 te Noord-Scharwoude" (67)
Programma : Ruimtelijke Ordening

Gevraagde beslissing :

1. de door Arag Rechtsbijstand, namens eigenaren/bewoners van Dorpsstraat 707 te Noord-Scharwoude ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de genoemde zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. het bestemmingplan ongewijzigd vast te stellen;
4. op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding/vraagstelling:

Voor u ligt het bestemmingsplan "Partiële herziening Dorpsstraat 705 Noord-Scharwoude".

In vervolg op uw collegebesluit van 10 november 2009 (inzake het opstarten van de procedure om te komen tot een partiële herziening) en uw besluit van 29 juni 2010 (inzake ontwerp partiële herziening), is het ontwerp (ex artikel 3.8 Wro) gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tijdens de terinzageligging zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door Arag Rechtsbijstand, namens eigenaren/bewoners van Dorpsstraat 707 te Noord-Scharwoude. De raad wordt echter, gezien de beantwoording van de zienswijzen, evenwel voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Mogelijke oplossingen/alternatieven:

Niet van toepassing

Financiële aspecten:

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het verzoek medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de werkplaats en opslag. De noodzakelijke kosten voor het plan en onderzoeken voor het bestemmingsplan worden door de verzoeker gedragen. De mogelijke kosten die samenhangen met de tegemoetkoming in de planschade zullen ook door de verzoeker worden gedragen (planschadeovereenkomst).

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar, de exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Overleg/inspraak/zienswijzen:

Inspraak bij dergelijke plannen is niet verplicht en heeft niet plaatsgevonden.

Wel heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, vanaf 8 juli 2010 gedurende zes weken. Tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door Arag Rechtsbijstand, namens eigenaren/bewoners van Dorpsstraat 707 te Noord-Scharwoude. De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. De winkel met een oppervlakte van meer dan 150 m² is te groot en past niet binnen de schaal van de Dorpsstraat;
2. Het gehele terrein mag bebouwd worden. Appellant stelt dat de enige open ruimte behouden dient te blijven. Dit zou ook blijken uit het bestemmingsplan omdat daarin is aangegeven, dat detailhandel is toegestaan met daarbij behorende groenvoorzieningen;
3. Een afname van de dag- en zonlichttoetreding zal plaatsvinden, blijkens de schaduwberekeningen waarbij de omheining van het dakterras niet volledig zou zijn meegenomen;
4. In het bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen die een wijziging naar wonen mogelijk maakt. Dit betekent een nog grotere aantasting van de privacy door bijvoorbeeld het creëren van appartementen;
5. Het parkeeronderzoek is onvoldoende, bovendien is het niet mogelijk op eigen terrein te parkeren en is nu reeds sprake van parkeeroverlast;
6. De waarde van de woning van cliënten zal verminderen.

Reactie op de zienswijzen:

In deze fase van de procedure gaat het om het bestemmingsplan en niet om het bouwplan. Het bouwplan is wel al ingediend maar nog niet over besloten. Eerst zal het bestemmingsplan vastgesteld moeten zijn alvorens tot vergunningverlening kan worden overgegaan. Dit betekent dat in dit advies slechts zal worden ingegaan op de zienswijzen die gericht zijn tegen het bestemmingsplan.

Ad 1. Appellant stelt, dat de winkel een oppervlakte heeft van meer dan 150 m². Dit is niet juist, want de winkel (de verkoopvloeroppervlakte) is niet groter dan deze genoemde 150 m². Overigens hebben meerdere winkels aan de Dorpsstraat wel een oppervlakte van meer dan 150 m² vloeroppervlakte, waardoor de redenering van appellant, dat het niet past in de schaal van Dorpsstraat, geen stand houdt.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Woondoeleinden I' met de nadere aanduiding 'detailhandel'. In de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan staat dat het gemeentebestuur streeft naar handhaving van de schaal en hoofdstructuur van het bestaande bebouwingsbeeld welke wordt bepaald door een grote afwisseling van bebouwing (goothoogte, bouwhoogte, kapvorm, gevelbreedte, etc). Het college bestrijdt de stelling van appellant dat het plan niet passend is in de schaal van de bestaande bebouwing. Nadrukkelijk is rekening gehouden met de bebouwingskarakteristiek van de omliggende bebouwing (voornamelijk aan de Dorpsstraat) en is het college van mening dat geen onevenredige achteruitgang plaats vindt ten aanzien van de bestaande bebouwingsmogelijkheden.

Ad 2. Het nu geldende bestemmingsplan stelt dat het bouwvlak ten volle mag worden bebouwd ten gunste van detailhandel of daarbij behorende voorzieningen. Dit is mogelijk, niet verplicht en is in de huidige situatie niet anders. Daarnaast geldt dat het te bebouwen erf maximaal met 50 m² mag worden bebouwd. Niet is geregeld waar deze bebouwing mag plaatsvinden en dus mag het overal op het erf, dus ook aan de zijde van de erfgrans van appellant. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze regeling gewijzigd in een bouwvlak dat bijna het gehele perceel betreft, echter met onderscheid in goot- en bouwhoogte. Dit is om er voor zorg te dragen dat geen hoge bebouwing plaatsvindt op het achtererf waardoor een onevenredige aantasting van de omliggende percelen zou kunnen optreden.

In de regels van het nieuwe bestemmingsplan wordt onder 'artikel 3 Detailhandel' aangegeven, dat de gronden bestemd zijn voor detailhandel met de daarbij behorende groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen. Daarnaast gelden bouwregels waaraan een bouwplan dient te voldoen. Dit betekent dat een bouwplan moet voldoen aan deze doeleindenomschrijving en bouwregels.

Ad 3. De schaduw die de burens verwachten te ondervinden van de mogelijkheden van het voorliggende bestemmingsplan zijn niet groter dan die kunnen worden ondervonden van het nu geldende bestemmingsplan.

Ondanks dat in de inleiding van deze beantwoording is gesteld dat niet zal worden ingegaan op zienswijzen tegen het bouwplan, volgt toch nog een reactie: Als de bestaande en de nieuwe situaties vergeleken worden in de verschillende jaargetijden en op verschillende tijdstippen, dan kan worden geconcludeerd dat de verschillen nihil zijn en dus geen nadelige situatie voor appellanten tot gevolg heeft.

Ad 4. De bestemming in het nu geldende plan is wonen met een nadere aanduiding detailhandel. De basis is dus dat er op het perceel gewoond mag worden maar dat ook detailhandel is toegestaan. In het nieuwe plan is het min of meer andersom: de bestemming is detailhandel (de bestemming die er reeds plaatsvindt) met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Dus waar eerst wonen zondermeer is toegestaan wordt dit nu uitgesloten (met uitzondering van de aanwezige bedrijfswoning) maar kan het college de bestemming wijzigen naar wonen door het toepassen van een bevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het bestemmingsplan opgenomen omdat zich in de toekomst een situatie kan voordoen dat detailhandel niet meer mogelijk is en de locatie zich kan lenen voor woningbouw. Het college van burgemeester en wethouders heeft dan de bevoegdheid de locatie te wijzigen naar woningbouw. Het is dus niet bij recht geregeld. Het wijzigen van de bestemming kan echter niet zonder een wijzigingsplan met regels. Dit wijzigingsplan dient dan ook met de nodige procedures vervaardigd te worden en ook hierbij zullen de belangen van een ieder meegenomen worden. In het wijzigingsplan kan dan een bouwvlak worden aangewezen waar daadwerkelijk gewoond mag worden en een erf waar niet gewoond mag worden maar die wel ten dienste staat van het wonen (waarvan feitelijk sprake is in het nu geldende bestemmingsplan).

Ad 5. Uit het gehouden parkeeronderzoek is gebleken dat in de huidige situatie vaak nog parkeerplaatsen beschikbaar zijn en dat de door appellanten genoemde parkeeroverlast buiten de winkelopeningstijden plaatsvindt.

Het parkeren op eigen terrein is in het nieuwe bestemmingsplan niet opgenomen maar ook in de huidige situatie kan niet op eigen terrein geparkeerd worden. Het thans voorliggende bestemmingsplan wijzigt hierin dus niets.

Ad 6. Hoewel een waardedaling als gevolg van het bouwplan ten opzichte van hetgeen volgens het bestemmingsplan reeds mogelijk is, niet aannemelijk is, speelt dat in het kader van zienswijzen geen rol. Wanneer namelijk schade zal optreden kan in een later stadium aanspraak op planschadevergoeding gemaakt worden.

Verdere procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad binnen twaalf weken, na afloop van de termijn van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan (i.c. voor 11 november 2010). Het betreft hier een zogenaamde 'termijn van orde', een mogelijke overschrijding heeft geen (fatale) gevolgen voor de bestemmingsplanprocedure.

Tegen het vaststellingsbesluit staat direct beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak. De beroepstermijn bedraagt zes weken. De beroepstermijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het vaststellingsbesluit overeenkomstig artikel 3:44 Awb ter inzage is gelegd (artikel 6:8 lid 4 Awb). Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze naar voren heeft gebracht (artikel 6:13 Awb).

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Dorpsstraat 705 Noord-Scharwoude' treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Rapportage/verantwoording/evaluatie:

Niet van toepassing

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit:

- bestemmingsplan "Partiële herziening Dorpsstraat 705 Noord-Scharwoude";
- planschadeovereenkomst tussen gemeente en de heer Bouwes.

Stukken die voor de raad ter inzage liggen:

- bestemmingsplan "Partiële herziening Dorpsstraat 705 Noord-Scharwoude";
- planschadeovereenkomst tussen gemeente en de heer Bouwes

Zuid-Scharwoude, 14 september 2010
Burgemeester en wethouders van Langedijk,
De secretaris, De burgemeester,

E. Annaert

drs. J.F.N. Cornelisse