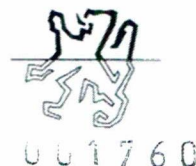


Adviesformulier



- ☒ Het college van B. en W.
☐ De burgemeester
☐ De secretaris
☐ Het managementteam

Agendnummer: *7*
 Datum: 27 januari 2015
 Afdeling/team: B&P/team vrom
 Adviseur: M.D.M. Smit

Reg.nr.
 Par. manager:
 Par. secretaris: *[Signature]*

Onderwerp: Verzoek wijzigen bestemming Bovenweg 29 SP	Mede-advies afdeling: ☐ BMO ☐ Beleid en Projecten ☐ Openbare Werken ☐ VVH ☐ Publiekszaken ☐ Financiën
--	--

- Gevraagde beslissing(en):**
- In te stemmen met het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan Sint Pancras voor het wijzigen van het gebruik van het perceel achter Bovenweg 29 te Sint Pancras;
 - Eigenaar schriftelijk van uw besluit op de hoogte te stellen.

Korte samenvatting:
 Zie het volgende blad.

Relevante stukken:	Aanklikken wat van toepassing is		Conf.adv.	Conf. aantek. secr.	Bespr.	Route ter afdoening
Bestemmingsplan Dorp 1978 en bestemmingsplan Sint Pancras 2012	Ja / nee					Forum
Is er met de financiële consequenties in de begroting rekening gehouden?	Nee	Burg.	<i>le</i>			
Is het onderwerp vertrouwelijk?	Nee	Weth.	<i>[Signature]</i>			Datum
Voorlichting (actieve openbaarheid)?	Nee					
Openbare bekendmaking (gemeentebld)?	Ja	Weth.			<i>[Signature]</i>	Raad
Inspraak?	Nee					
Advies Ondernemingsraad?	Nee	Weth.	<i>[Signature]</i>			Datum
Geraamde behandeltijd (in minuten) van onderwerp in de fora	0: min.					
Moet er rekening worden gehouden met fatale termijn, zo ja welke?	Nee	Secr.	<i>[Signature]</i>			

Aantekening secretaris:

B. en W. besluit:
 - 3 MAART 2015 *CONFORM.*

De secretaris,

OPSLAAN:
 Bovenweg 29 SP

De burgemeester,

[Signature]

Inleiding

Op 11 februari 2015 is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van het gebruik van de werkplaats achter de Bovenweg 29 te Sint Pancras. Verzoeker geeft aan dat op basis van het nieuwe bestemmingsplan Sint Pancras, de werkplaats achter de woning Bovenweg 29 te Sint Pancras niet meer de bestemming "Kleinbedrijf" heeft. Sinds 2000 wordt de werkplaats verhuurd aan derden. De oppervlakte van de werkplaats bedraagt 120 m². De werkplaats is/wordt voor verschillende doeleinden gebruikt. Om inkomsten te genereren ziet eigenaar graag dat de bestemming "Kleinbedrijf" wederom op de plankaart wordt gezet voor het perceel achter Bovenweg 29 te Sint Pancras. Het bevreemd eigenaar dat zonder schriftelijke reactie van de gemeente, de bestemming "Kleinbedrijf" van het perceel is verwijderd.

Aanleiding

Uitgangspunt bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Sint Pancras was dat de bestaande, feitelijke situatie één op één is overgenomen. De bestaande, geregistreerde bedrijven in Sint Pancras hebben dan ook de bestemming "bedrijf" gekregen met of zonder aanduiding. Doordat eigenaar sinds 2000 geen timmerbedrijf meer heeft en niet geregistreerd staat als zijnde bedrijf, hebben wij aan het perceel een woonbestemming toegekend. In het oude plan had de woning aan de Bovenweg 29 al de bestemming "Wonen". Logischerwijs hebben wij dan ook op het achtergelegen perceel in het nieuwe plan een woonbestemming gelegd. Tijdens de herziening van het bestemmingsplan Sint Pancras is de juiste formele procedure gevolgd. Eigenaar heeft geen inspraakreactie noch zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. Op basis hiervan moeten wij concluderen dat eigenaar ingestemd heeft met de bestemming "wonen" voor zijn perceel.

Bestemmingsplan Sint Pancras

Er is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan voor Sint Pancras, bezwaar en beroep is niet (meer) mogelijk. Het is sowieso niet meer mogelijk de bestemming "Kleinbedrijf" aan het perceel toe te kennen. Vanaf 2008 moeten nieuwe bestemmingsplannen voldoen aan het SVBP (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen).

Onlangs is een principeverzoek ingediend door derden voor het 'wrappen' en inpakken van auto's in de desbetreffende werkplaats. Het verzoek is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan Sint Pancras. Ter plaatse geldt de bestemming "wonen". Er is sprake van strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Gekeken is wat tot de mogelijkheden behoort.

Mogelijkheden

Uit de vastgestelde Structuurvisie blijkt dat wij enerzijds voorstander zijn om 'grote' bedrijven uit de lintbebouwing te weren, anderzijds willen we de leefbaarheid met name in de linten behouden. Een verscheidenheid aan functies behoort dus tot de mogelijkheden. Daarnaast is sprake van een bestaande schuur, waar in het verleden timmerwerkzaamheden werden uitgevoerd. Wel dient het verzoek opnieuw te worden getoetst aan het bestemmingsplan.

In de Uitvoeringsnota Omgevingsrecht wordt het 'ja, mits' principe gehanteerd.

Dit betekent dat het enkele feit dat een initiatief niet past binnen de ruimtelijke kaders nog geen reden is om geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Wij hebben dan ook een afweging gemaakt of er daadwerkelijk waarden of belangen in het geding zijn, die moeten worden beschermd.

Beoordeling

- Het betreft een bestaande werkplaats die in het verleden dienst deed als timmerbedrijf;
- De werkplaats valt 'binnen het bestaand bebouwd gebied' volgens de Provinciale verordening. Nut en noodzaak hoeven dus niet te worden aangetoond;
- De werkplaats wordt sinds 2000 aan derden verhuurd voor verschillende bedrijfsactiviteiten;
- Naast Bovenweg 29 bevindt zich de ontsluiting. Dit toegangspad komt uit op een parkeerplaats. Aan deze parkeerplaats bevinden zich (bestaande) garageboxen, die worden verhuurd aan derden;
- Doordat de werkplaats in de lintbebouwing ligt waar het 'wonen' de boventoon voert, is bedrijvigheid in een hogere milieucategorie dan 1 en 2 niet wenselijk. Sowieso gelden milieuriichtlijnen voor afstanden tot de bestaande bebouwing in woongebieden.

Gezien het voornoemde vinden wij het zinvol medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan Sint Pancras. Onder voorwaarde dat het perceel achter de Bovenweg 29 de bestemming "gemengd" zal worden opgenomen i.p.v. een bedrijfsbestemming. Hierdoor kan een uitwisseling plaatsvinden van bedrijven in de (lage) milieucategorie 1 en 2.

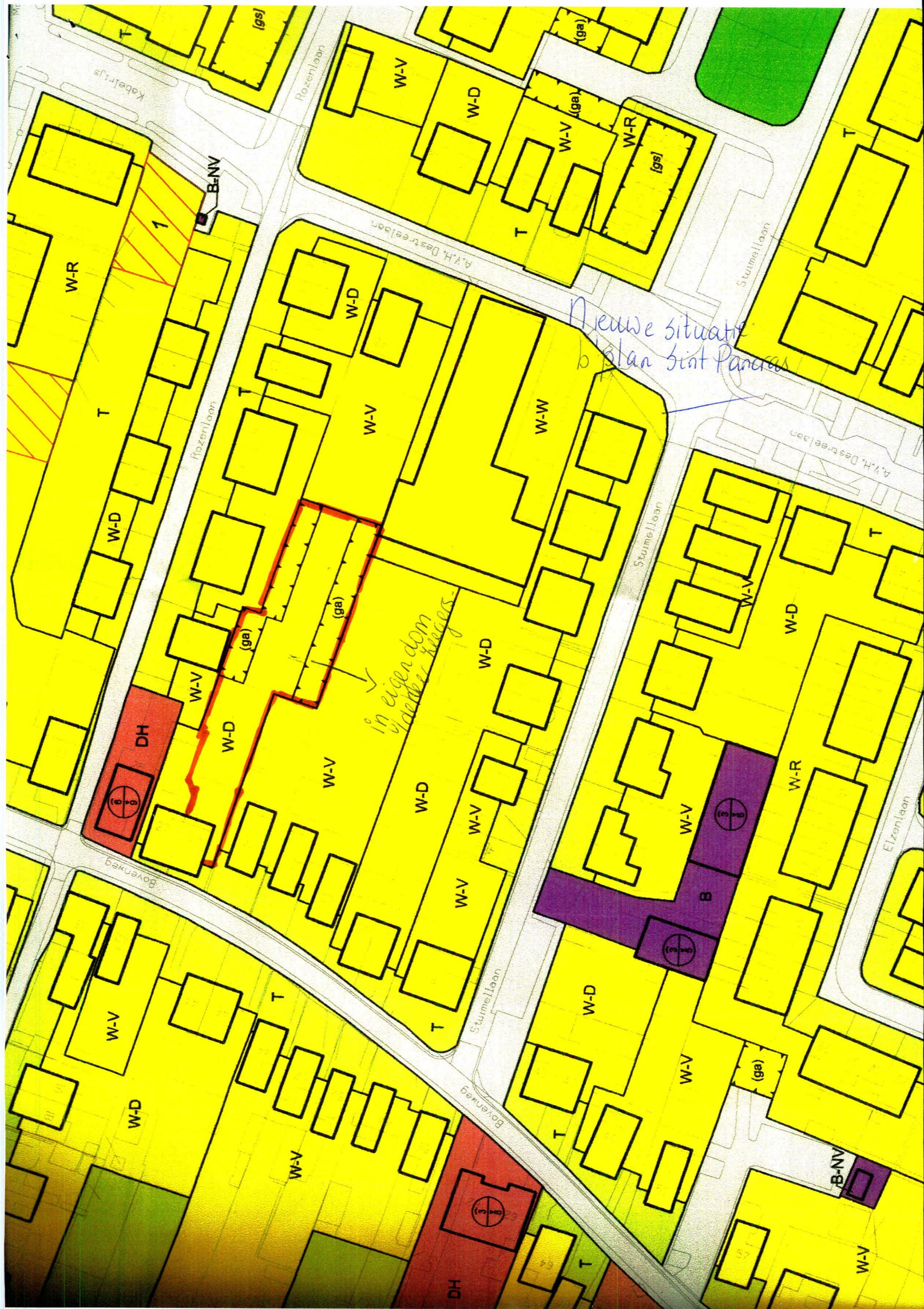
Opstellen partiële herziening

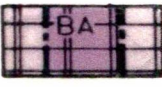
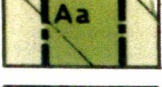
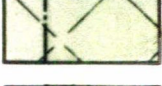
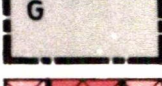
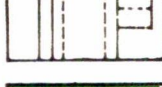
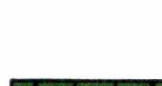
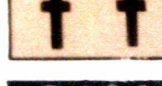
Eigenaar heeft aangegeven alle kosten voor zijn rekening te nemen voor het opstellen van de partiële herziening.

Advies

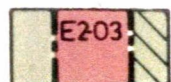
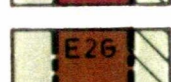
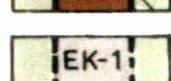
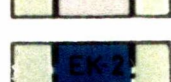
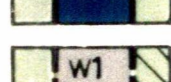
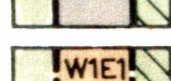
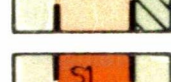
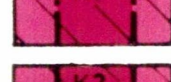
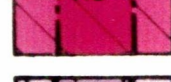
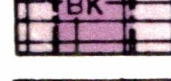
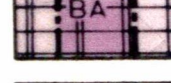
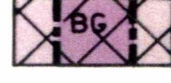
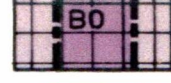
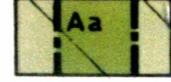
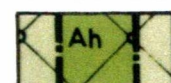
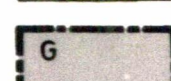
In te stemmen met het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan Sint Pancras voor het wijzigen van het gebruik van het perceel achter Bovenweg 29 te Sint Pancras;

Eigenaar schriftelijk van uw besluit op de hoogte te stellen.



	KANTOREN
	KANTOREN
	BEDRIJVEN (KLEINBEDRIJF)
	BEDRIJVEN (AANNEMINGSBEDRIJF)
	BEDRIJVEN (TRANSPORTBEDRIJF)
	BEDRIJVEN (GARAGEBEDRIJF)
	OPSLAGTERREINEN
	AGRARISCHE DOELEINDEN A
	OVERTUINEN
	TUINCENTRUM
	AGRARISCHE HANDEL- EN HULPBEDRIJVEN
	KWEKERIJ
	GARAGES
	SNACKBAR
	WEGEN
	GROENVOORZIENINGEN EN BERMEN
	ZWEMINRICHTING
	
	
	SPORTTERREINEN
	SPEELTERREIN
	BEGRAAFPLAATS
	WATER

1	MIN 5	-	3
1	MAKS 20	250	5,5
1	MIN 6	300	-
1	MIN 6	300	-
1	MIN 6	300	-
1	MIN 6	300	-
1	MAKS 16	250	-
1	MIN 6	300	4,5
1	MAKS 7	-	3
1	MIN 6	300	4,5
1	MIN 6	300	4,5
1	MAKS 7	300	3
-	M	M3	M
MAKSIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN OF GEBOUWEN			
BREEDETE PER VOORGEVELEENHEID			
MINIMALE INHOUD PER (BEDRIJFS)WONING			
MAKSIMALE GOOTHOOGTE			

	WOONDOELEINDEN
	WOONDOELEINDEN
	WOONDOELEINDEN
	WOONDOELEINDEN
	WOONDOELEINDEN
	WOONDOELEINDEN (KLEINGEZINSHUIZEN)
	WOONDOELEINDEN (KLEINGEZINSHUIZEN)
	WINKELS (WINKELHUIZEN)
	WINKELS (MET BOVENWONINGEN)
	SHOWROOM
	KANTOREN
	KANTOREN
	BEDRIJVEN (KLEINBEDRIJF)
	BEDRIJVEN (AANNEMINGSBEDRIJF)
	BEDRIJVEN (TRANSPORTBEDRIJF)
	BEDRIJVEN (GARAGEBEDRIJF)
	OPSLAGTERREINEN
	AGRARISCHE DOELEINDEN A
	OVERTUINEN
	TUINCENTRUM
	AGRARISCHE HANDEL-EN HULPBEDRIJVEN
	KWEKERIJ
	GARAGES
	SNACKBAR

1	MIN 10	400	7
2	MIN 6	300	3
2	MIN 6	300	5 ⁵
ALLE	MIN 5 ⁵	300	5 ⁵
ALLE	MIN 6	225	3
ALLE	MIN 6	250	5 ⁵
1	MAKS 10	300	3
ALLE	MAKS 12	300	6
1	MAKS 10	-	3
1	MIN 6	-	3
1	MAKS 20	250	5.5
1	MIN 6	300	-
1	MIN 6	300	-
1	MIN 6	300	-
1	MIN 6	300	-
1	MAKS 16	200	-
1	MIN 6	300	4 ⁵
1	MAKS 7	-	3
1	MIN 6	300	4 ⁵
1	MIN 6	300	4 ⁵
1	MAKS 7	300	3
-	M	M3	M
JWEN			

art. 9. BEDRIJVEN (BK; BA; BT; BG)

1. BESTEMMING VAN DE GROND

De op de kaart voor "bedrijven (BK; BA; BT; BG)" aange-
wezen grond is bestemd voor het kleinbedrijf (BK), het
aannemingsbedrijf (BA), het transportbedrijf (BT) en
het garagebedrijf (BG), alsmede voor de daarvoor ter
plaatsse noodzakelijke woondoeleinden.

2. GEBRUIK VAN DE GROND VOOR BEBOUWING

De grond mag slechts worden bebouwd met de voor de in het
eerste lid bedoelde bedrijven noodzakelijke gebouwen en met
de daarbij behorende bouwwerken, overeenkomstig de maatvoe-
ring op de kaart en het in de legenda bepaalde, een en an-
der met inachtneming van het volgende:

- 2.1. gebouwen mogen alleen worden opgericht binnen de
bouwvlakken.
- 2.2. het bebouwde oppervlak van de grond, gelegen binnen
de bouwvlakken mag niet meer bedragen dan het op de
kaart aangegeven percentage.
- 2.3. de goothoogte van enig gebouw mag niet meer bedragen
dan op de kaart is aangegeven
- 2.4. bedrijfsgebouwen dienen tenminste 5 meter achter de
voorgevel van vrijstaande dienstwoningen te worden
opgericht en in ieder geval tenminste 10 meter achter
de naar de weg gekeerde perceelgrens.
- 2.5. de grond, gelegen buiten de bouwvlakken moet onge-
bouwd blijven. De oprichting van erfafscheidingen tot
een hoogte van 2.50 meter is hier echter toegestaan.
- 2.6. gebouwen moeten van een kap worden voorzien met een
dakhelling van tenminste 12° ; de dakhelling van dienst-
woningen mag niet minder dan 30° en niet meer dan
 55° bedragen.
- 2.7. per volledig bedrijf mag niet meer dan één dienst-
woning worden gebouwd of aanwezig zijn, onder de
volgende voorwaarden:
 - 2.7.1. vrijstaande dienstwoningen moeten, met inacht-
neming van de bebouwingsgrenzen worden opge-
richt op een afstand van tenminste 3 meter
van de zijdelingse perceelgrens.
 - 2.7.2. ingebouwde dienstwoningen mogen niet inpandig
worden gesitueerd.
 - 2.7.3. bij een dienstwoning mogen bijgebouwen worden
opgericht tot een gezamenlijk bebouwd oppervlak
van ten hoogste 32 m².
 - 2.7.4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag
niet meer bedragen dan 2.50 meter; die van aan-
gebouwde bijgebouwen moet in overeenstemming zijn
met de hoogte van de bouwlaag waaraan wordt aan-
gebouwd; de voorgevel van een bijgebouw dient
tenminste 5 meter achter de voorgevel van een
dienstwoning te worden opgericht.

- 2.8. andere bouwwerken, uitgezonderd ontvang- en zendantennes van radio- en zendamateurs waarvoor een hoogte van maximaal 15 meter is toegestaan, mogen geen grotere hoogte hebben dan 2.50 meter, met uitzondering van kranen en verlichtingsinstallaties waarvoor een hoogte van ten hoogste 7 meter is toegestaan.

3. ANDER GEBRUIK VAN DE GROND

Tot het verboeden gebruik van de onbebouwde grond, als bedoeld in artikel 24 lid 1 van deze voorschriften, behoort in ieder geval het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken daarvan:

- 3.1. als stortplaats, berging of opslagplaats van onbruikbare of althans aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze afkomstig zijn van het ter plaatse gevestigde bedrijf en het storten, bergen of opslaan noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- 3.2. voor het kennelijk ten verkoop opstellen van al dan niet gebruikte voer-, vlieg- en vaartuigen, aanhangwagens of onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan het gebruik onttrokken zijn.

4. GEBRUIK VAN OPSTALLEN

Tot het verboden gebruik van bouwwerken, als bedoeld in artikel 24 lid 1 van deze voorschriften, behoort in ieder geval het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken daarvan voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen.

Niettemin is de verkoop toegestaan van:

- 4.1. goederen, die ter plaatse worden vervaardigd.
- 4.2. goederen, waarvan de koop deel uitmaakt van de normale dienstverlening van het ter plaatse gevestigde bedrijf als bedoeld in het eerste lid.
- 4.3. goederen, die worden verkocht door middel van een schriftelijke opdracht en die niet ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld.

5. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- 5.1. Burgemeester en Wethouders zijn, indien dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en de belevingswaarde van het woonmilieu of het karakter van de straatwand daardoor niet onevenredig wordt geschaad, bevoegd vrijstelling te verlenen:
- 5.1.1. van het bepaalde in het tweede lid onder 2.1. en 2.5. ten behoeve van de uitbreiding van bedrijfsgebouwen of dienstwoningen, het aanbouwen van gebouwen daaraan of het oprichten van vrijstaande gebouwen zonodig met overschrijding van de achterste bebouwingsgrens van bouwvlakken ten hoogste met 10 meter.
- De goothoogte van de uitbreiding of van het aan te bouwen gebouw moet gelijk zijn aan de hoogte van de uit te breiden bouw-

laag of bouwlagen waaraan wordt aangebouwd. De goothoogte van vrijstaande gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.

- 5.1.2. van het bepaalde in het tweede lid onder 2.7. voor de bouw van een tweede dienstwoning, wanneer deze dienstwoning ter plaatse noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van hetzelfde bedrijf.

De voorwaarden gesteld in het tweede lid onder 2.7. zijn daarbij onverminderd van toepassing.

Alvorens de vrijstelling wordt verleend winnen burgemeester en wethouders het advies in van de rijkskonsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Noord-Holland.

- 5.1.3. van het bepaalde in het tweede lid onder 2.6. voor het plat afdekken van gebouwen of gedeelten daarvan onder voorwaarde

dat door het verlenen van deze vrijstelling de ruimtelijke samenhang van de bouwmassa's en de stedenbouwkundige eenheid niet wordt aangetast.

- 5.2. Burgemeester en wethouders oefenen de in dit lid bedoelde bevoegdheden uit in overleg met direkt belanghebbenden door aanschrijving. Aangeschrevenen worden in de gelegenheid gesteld gedurende twee weken na dagtekening van de aanschrijving eventuele bezwaren schriftelijk aan burgemeester en wethouders bekend te maken. Vrijstellingen worden slechts verleend indien daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad in verhouding tot het door de vrijstelling te dienen belang.

was naar de zijde van de Kerkelaan aanvankelijk groter dan de huidige.

4.3. Bebouwingspatroon

Langs de Bovenweg komt de oudste bebouwing voor, welke oorspronkelijk als agrarische lintbebouwing is ontstaan. Aan de oost- en westzijde van de strook geestgrond liepen van oudsher parallel aan de Bovenweg twee smalle landwegen, de Benedenweg en de Achterweg (thans A.V.H. Destreelaan) waar langs zich van lieverlede overwegend graslandbedrijven vestigden.

In de loop van de negentiende eeuw kwam de tuinbouw tot ontwikkeling door de verbetering van de waterhuishouding in het gebied; daardoor werd ook de bebouwing langs de wegen steeds dichter.

Terwijl langs de Achterweg en -tot en met de negentiende eeuw ook langs de Bovenweg- nog een vrij ruime verkaveling voorkwam, ontstond op de goede tuinbouwgronden tussen de westkant van de Benedenweg en de ringsloot van de Vronermeer een steeds dichtere bebouwing van tuinbouwbedrijven waarop van lieverlede ook steeds meer kassen werden gebouwd.

Allengs verrezen ook langs de oostkant van de Benedenweg en ter weerszijden van de Bovenweg intensieve tuinbouwbedrijven.

De verbindingen tussen de drie genoemde wegen werden gevormd door smalle, aanvankelijk alle geheel onbebouwde dwarswegen en paden.

Als gevolg van de toenemende verkeersrelaties tussen de kernen werd langs de voornaamste verbindingswegen ook steeds meer niet-agrarische bebouwing opgericht.

Dit was vooral het geval langs de Bovenweg als hoofdverbinding van Alkmaar-Oudorp met Sint Pancras en via de Twuyverweg met de kernen in de huidige gemeente Langedijk.

De bebouwing bestond, naast de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing uit winkels, woningen, bedrijfspanden, werkplaatsen en dergelijke.

Nadat de Bovenweg was volgebouwd verdichtte de bebouwing langs de oostzijde van de Benedenweg zich op dezelfde wijze. Daardoor heeft de bebouwing van Sint Pancras zijn huidige karakteristieke aanzien gekregen met een zeer gemengde, overwegend vrijstaande bebouwing met diepe loodrecht op de wegen gerichte percelen waaraan de oorspronkelijke agrarische bestemming valt af te lezen.

In de vijftiger jaren en ook daarna is, bij gebrek aan bebouwingsmogelijkheden elders een aanvang gemaakt met de uitbreiding van de bebouwing aan de oostzijde van de Bovenweg.

4.4. Bestaande Bebouwingstoestand

Middels een ter plaatse uitgevoerde inventarisatie is een onderzoek ingesteld naar de bestaande bebouwing. Daarbij zijn het gebruik van de opstallen, de bouwkundige kwaliteit daarvan en de goothoogten bepaald, teneinde inzicht te krijgen in de fysieke situatie en aanknopingspunten te vinden voor de te leggen bestemmingen.

Uit de inventarisatie blijkt dat de bebouwing overwegend van goede kwaliteit is. (zie kaart bijlage nr. De te vervangen bebouwing is beperkt tot een aantal incidentele gevallen; er is geen sprake van concentraties van voor vervanging in aanmerking komende bouwwerken. Gezien de eigendomsverhoudingen is er voor de gemeente geen aanleiding tot sanering of rekonstruktie over te gaan.

De goothoogtekaart die als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd, geeft een duidelijk beeld van de overwegend uit één laag met een kap bestaande bebouwing die mede bepalend is voor de verschijningsvorm van het dorp. Bij eventuele nieuwbouw of vervangende bouw zal met dit gegeven rekening dienen te worden gehouden. Ook is op de kaart de kapvorm en de nokrichtingen af te lezen. Bij nieuw- en eventuele vernieuwbouw zou op dit gegeven dienen te worden ingespeeld.

4.5. Landschapaspekten

In zijn contouren is voor Sint Pancras de ruime erfbeplanting zoals die vooral aan de zijde van de Veert voorkomt, van belang.

In het van oudsher vlakke, open poldergebied bepaalt deze groenzône samen met het bebouwingssilhouet de karakteristiek van het in zijn begrenzingen scherp afgebakende dorp.

Nu in het kader van de ruilverkavelingswerkzaamheden de gronden, die aan de westzijde tegen het dorp liggen door de Veertweg zijn ontsloten, dient ervoor gewaakt te worden dat door het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing aansluitend aan het dorp afbreuk zou worden gedaan aan deze contourwerking. Het oude gedeelte van het dorp maakt door de vele bomen en andere beplantingen, vooral op eigen erf, een groene indruk. Handhaving van dit groen, en waar mogelijk aanplant van overheidswege, is mede bepalend voor het dorpskarakter. Met name zou een beplanting van de beide hoven: Rozen- en Stuimellaan gewenst zijn, om het groene en dorpse karakter van Sint Pancras te versterken.

