



Bestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d.

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras vanaf 5 maart 2019 tot en met 16 april 2019 het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Noord-Holland, postbus 3007, 2001 DA Haarlem
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
3. Gemeente Heerhugowaard, postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard

De volgende appellanten hebben gereageerd:

1. Bewoners Vronermeerweg 27 te Sint Pancras

1. ALGEMEEN	
Het bestemmingsplan is enerzijds gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Op het perceel aan de Vronermeerweg 27 en 27a te Sint Pancras is een tuincentrum en bijbehorende bedrijfswoning toegestaan. Gezien de ligging van het perceel is gekeken naar ruimtelijke mogelijkheden, gericht op het faciliteren van een toekomstbestendig gebruik van de gronden in het plangebied. Gezien de directe omgeving van de nieuwe woonwijk Vronermeer-Noord sluit deze locatie hierbij aan zijn er kansen om het plangebied te transformeren naar een woonfunctie. De transformatie van het gebied naar een woonfunctie lijkt een planologisch toekomstbestendig vooruitzicht. In het voorliggende bestemmingsplan vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid van een transformatie van het plangebied naar de woonfunctie.	

Er zijn 3 reacties binnengekomen in het kader van het artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg. Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan <u>Vronemeerweg 27 en 27a</u> vanaf 5 maart 2019 tot en met 16 april 2019 het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is tijdens de periode van ter inzage legging 1 zienswijze ingediend. Deel I geeft de reacties weer van de instanties. Deel II geeft de zienswijze weer van appellant. Deel III, geeft de ambtshalve aanpassingen weer.	
--	--

2. COMMENTAAR OP VOOROVERLEGREACTIES

Deel I Reactie in het kader van artikel 3.1.1 Bro overlegpartners

Ad 1. Provincie Noord-Holland		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Naar aanleiding van het indienen van het bestemmingsplan voor vooroverleg is door de provincie een ontvangstbevestiging gestuurd. In de ontvangstbevestiging staat aangegeven: “Als wij niet binnen 4 weken reageren, dan kunt u ervan uitgaan dat wij geen opmerkingen hebben.”	Er is van de provincie Noord-Holland geen reactie op het plan ontvangen. Gezien het gestelde in de ontvangstbevestiging wordt hieruit opgemaakt dat de provincie geen opmerkingen heeft.	Geen

Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Het HHNK dankt voor het toesturen van het ontwerp bestemmingsplan Vronermeerweg 27 en	Dank voor de ingediende reactie.	Geen

27a. Eerder heeft het HHNK opmerkingen op dit plan gemaakt en deze zijn verwerkt in de waterparagraaf. Het HHNK daarom geen verdere opmerkingen op dit ontwerpplan.		
---	--	--

Ad 3. Gemeente Heerhugowaard		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
De gemeente Heerhugowaard heeft met belangstelling kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan Vronermeerweg 27 en 27a en plaatst geen vooroverlegreactie.	Dank voor de ingediende reactie.	Geen

Deel II Reacties naar aanleiding van de ingediende zienswijze

Ad 1. Bewoners Vronermeerweg 27 in Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Appellant heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan en reeds op het gemeentehuis geweest om nadere informatie. Dit bezoek heeft niet geleid tot meer duidelijkheid bij appellant.	Aangezien de reactie geen betrekking heeft op de inhoud van het bestemmingsplan wordt niet anders op de reactie ingegaan.	Geen.
Appellant vraagt om de plannen voor de woonfunctie toe te lichten en inzicht te geven in de gevolgen hiervan voor de appellant. Vanuit het tuincentrum is geen informatie ontvangen.	De gronden ter plaatse van de Vronermeerweg 27 en 27a in Sint Pancras (hierna: plangebied) is het gebruik ten behoeve van een tuincentrum en een bedrijfswoning toegestaan. Aan het plangebied is ook een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om in de toekomst een woonbestemming aan het gehele plangebied toe te kennen. Voordat door het bevoegd gezag kan worden beslist dat een woonbestemming aan het plangebied kan worden toegekend, moet een wijzigingsplan worden opgesteld. Het wijzigingsplan wordt opgesteld door de partij die het plangebied wil gaan transformeren naar een woonbestemming. Appellant kan zich, als eigenaar van het kadastraal perceel Langedijk, sectie K, nr. 178 , hierbij aansluiten als initiatiefnemer van de ontwikkeling. Door aan te sluiten als initiatiefnemer kan het gebruik het	Geen.

	perceel van appellant worden gewijzigd naar de woonbestemming. Het gehele plangebied van het voorliggende bestemmingsplan, bestaande uit de percelen Vronermeerweg 27 en 27a kan op grond van een vastgesteld wijzigingsplan worden ingericht voor de woonfunctie. Een tuincentrum is dan niet langer toegestaan. Het wijzigingsplan houdt een toets in het kader van de goede ruimtelijke ordening in. Als het wijzigingsplan is opgesteld en is voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, kan de procedure worden opgestart. Voor een periode van 6 weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. De zienswijzen worden door de gemeente beantwoord in een reactienota. Na het opstellen van de reactienota kan het wijzigingsplan nog worden aangepast en vervolgens door het college worden vastgesteld. Na vaststelling is beroep bij de rechter mogelijk. Beroep kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend.	
<u>Appellant geeft aan de dat woning aan de Vronermeerweg 27 sinds 1977 wordt bewoond als privéwoning.</u>	Uit de gemeentelijke informatiesystemen valt niet af te leiden in welk jaar appellant de eigendom over het perceel heeft gekregen. In het kader van het bestemmingsplan is dit feit overigens niet van belang, omdat een bestemmingsplan wordt opgesteld vanuit de goede ruimtelijke ordening. Private rechten, zoals eigendom, maken geen onderdeel van deze afweging uit. Op 30 juli 2003 is vergunning verleend voor het veranderen van het gebruik van het kassenbedrijf tot tuincentrum gelegen op het perceel met het adres Vronermeerweg 27 te Sint Pancras. Kadastraal bekend als: Langedijk, sectie K, nrs. 232 en 233. Het betreft hier de gronden zonder het perceel van appellant, dat kadastraal bekend is als: Langedijk, sectie K, nr. 178. Uit informatie behorende bij de vergunning(aanvraag) blijkt dat appellant reeds in 2003 bekend was als eigenaar van en wonend op het kadastrale perceel Langedijk, sectie K, nr. 178. Op grond van het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 was ter plaatste van kadastraal perceel Langedijk, sectie K, nr. 178	Geen

	een bedrijfswoning bij het tuincentrum toegestaan. Vóór het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 gold voor de Vronermeerweg 27 en 27 a het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1978. De toegekende bestemming was 'Agrarisch bouwvlak Ad' en 'Agrarisch gebied V'. Op grond van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan was één bedrijfswoning toegestaan ten behoeve van het aanwezige agrarische bedrijf op het perceel. Op het perceel was in het verleden een kassencomplex ten behoeve van een agrarische bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning legaal aanwezig. Er is bij de gemeente geen vergunning bekend op basis waarvan het wonen, niet zijnde bedrijfswonen, op het kadastraal perceel Langedijk, sectie K, nr. 178 is toegestaan. Voor het toegestane planologisch gebruik van de woning is, zowel in het bestemmingsplan Sint Pancras 2012 als in het voorliggende bestemmingsplan, aangesloten bij de planologische rechten, zijnde het gebruik van de woning als bedrijfswoning. Voor het mogelijk toestaan van een woonfunctie op het kadastraal perceel Langedijk, sectie K, nr. 178 dient het beoogde gebruik in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat de woning op korte afstand, tussen de 4 m en 7 m, van het tuincentrum is gelegen. Met betrekking tot de ruimtelijke afweging is aansluiting gezocht bij de in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uit 2009 (hierna: de VNG-brochure) aanbevolen afstand tussen een tuincentrum en omliggende woningen. In de VNG-brochure wordt in een rustige woonwijk een afstand van 30 m aanbevolen tussen een tuincentrum en een woning. Gezien de geringe afstand tussen de woning en het tuincentrum is het ruimtelijke niet wenselijk om een woonbestemming toe te kennen aan het kadastrale perceel Langedijk, sectie K, nr. 178. Gezien de beoogde transformatie van het plangebied naar de woonbestemming behoort te toekennen van een woonbe-	
--	--	--

	stemming aan het kadastrale perceel Langedijk, sectie K, nr. 178 wel tot eventuele toekomstige mogelijkheden. Hiervoor zal echter eerst een wijzigingsplan moeten worden opgesteld. Het wijzigingsplan zal dan betrekking moeten hebben op het gehele plangebied. Op dat moment zal namelijk kunnen worden vastgesteld dat het gebruik van de gronden als tuincentrum wordt beëindigd en kader het gebruik van het kadastraal perceel Langedijk, sectie K, nr. 178 wordt gewijzigd naar de woonfunctie.	
--	--	--

DEEL III AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	
Aanpassing	Toelichting