

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Groenvelderweg 15, Dirkshorn'

Het ontwerp bestemmingsplan 'Groenvelderweg 15, Dirkshorn' heeft van 28 december tot en met 8 februari ter inzage gelegen. In die periode kon er door eenieder een zienswijze ingediend worden.

I. Zienswijzen

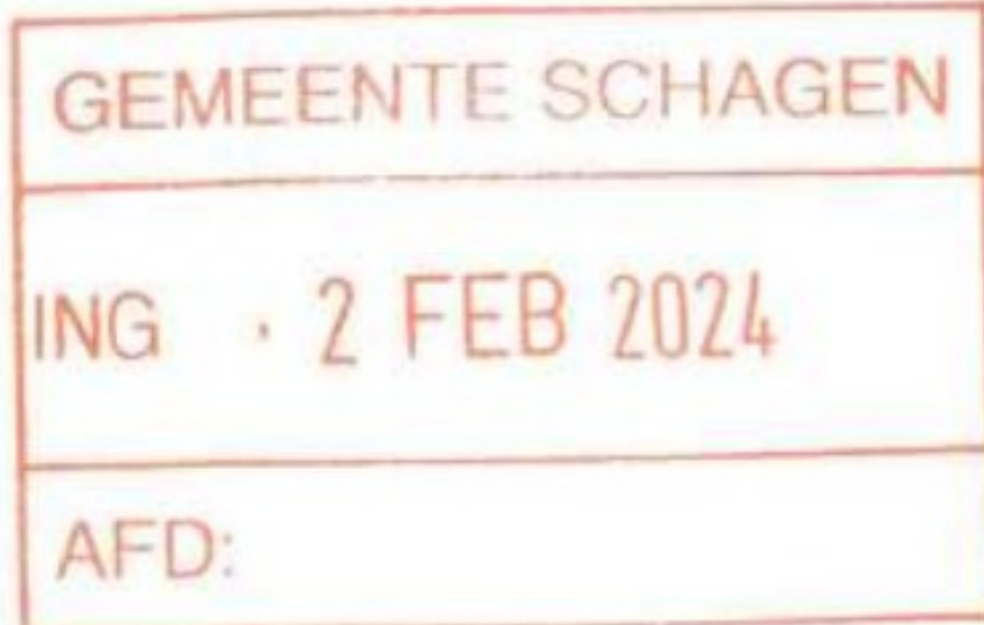
Hieronder worden de ingediende zienswijzen op het ontwerp behandeld. De zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen zijn geanonimiseerd, dit betekent dat er niet te zien is wie welke zienswijze heeft ingediend.

Indiener	Inhoud zienswijze	Reactie	Aanpassing beleidsactualisatie
1. Zienswijze indiener	1. Er wordt gesteld door de indiener dat in het oorspronkelijke plan Groenvelderweg 15 een onderdeel is van het bouwvlak gezamenlijk met de adressen van Groenvelderweg 13 en 13A.	Dit kan bevestigd worden en is ter kennisgeving aangenomen.	
	2. Er wordt gesteld door de indiener dat er voor het toekennen van de functieaanduiding plattelandswoning er ten allen tijde afgewogen moet worden of de bedrijfsvoering van het oorspronkelijk daarvan deel uitmakende agrarische bedrijf hieronder kan lijden	Dit kan bevestigd worden en is ter kennisgeving aangenomen.	
	3. Indiener geeft aan dat er gekozen is om op het perceel in eigendom van de indiener een zeer ruime gebiedsaanduiding	Naar aanleiding van deze zienswijze is de plangrens beperkt tot het kadastraal perceel behorende bij Groenvelderweg 15. Er is onderzoek uitgevoerd naar spuitzonering waarbij de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' is gewijzigd en niet meer buiten het kadastraal	Gebiedsaanduiding beperkt tot eigen perceel

	milieuzone-spuitzone op te nemen. Deze gebiedszone ligt uitsluitend op het perceel in eigendom van de indiener en zou ervoor moeten zorgen dat ter plaatse er geen chemische gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast. Het perceel wordt hierdoor belast met een spuitzone die de bedrijfsvoering aanzienlijk zou kunnen vermoeilijken, dit is voor de indiener niet acceptabel, maar is ook in strijd met een goede planologische ordening. Om een dergelijke wijziging van bestemming te kunnen accepteren zal initiatiefnemer de daarvoor noodzakelijke onderzoeken moeten laten uitvoeren en afhankelijk van de uitkomst daarvan kan het ontwerpbestemmingsplan in gewijzigde vorm worden vastgesteld of juist niet. Gronden in eigendom van indiener buiten het plangebied moeten worden gehouden	perceel is opgenomen. Er is geen beperking voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf.	
	4. Indiener geeft aan dat er is aangegeven dat een dergelijke wijziging geen enkele consequentie mag hebben voor het naastgelegen bedrijf. Nadrukkelijk is gewezen op jurisprudentie van de Raad	In het onderzoek naar spuitzonering is geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Overige onderzoeken voor andere milieuaspecten zijn niet nodig geacht, argumentatie hiervoor is opgenomen in de toelichting. Het aspect bodem is uitgezet geweest voor advies bij de Omgevingsdienst NHN, zij hebben aangegeven dat een bodemonderzoek hier niet benodigd is.	

	van State waaruit volgt dat het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning voor een bedrijfswoning uitsluitend plaats kan vinden wanneer daarbij is aangetoond dat voor dit perceel een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit aantonen dient plaats te vinden door middel van onafhankelijke rapporten van deskundige, maar deze ontbreken bij deze besluitvorming.		
	5. Indiener geeft aan dat er een aanzienlijke uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van deze plattelandswoning in het bestemmingsplan is opgenomen. Het opnemen van allerlei extra gebruiksmogelijkheden, die zich wellicht bij een normale woning wel laten voegen, maakt bij een agrarische bestemming juist het risico op klachten over de gebruikelijke bedrijfsvoering van de indiener groter.	Zie reactie punt 6 en 7. Verdere uitbreidingen van de gebruiksmogelijkheden zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	
	6. Er wordt aangegeven dat er een uitgebreide regeling voor Bed & Breakfast is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, waarbij niet alleen in de woning, maar ook in de bijgebouwen een Bed & Breakfast kan plaatsvinden. Het creëren	Het genoemde artikel is afkomstig uit het paraplubestemmingsplan, echter staat er aangegeven dat de regels voor bed & breakfast op gronden met de bestemming 'wonen' worden gewijzigd. Aangezien het hier gaat om een aanduiding plattelandswoning is deze regeling niet van toepassing.	Artikel 3.4.1 is verwijderd.

	van een B&B in de bijgebouwen met maximaal 9 personen levert een extra beperking van de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf op. Dit klemmt temeer aangezien de bestaande bijgebouwen tegen de kadastrale erfgrens zijn gebouwd (art. 3.4 specifieke gebruiksregels).		
	7. Ook wordt (onder art. 3.5 afwijken van de gebruiksregels) de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestaande bebouwing de woning te splitsen, om extra onzelfstandige woonruimte toe te staan in een door de eigenaar bewoonde woning. Splitsing van een plattelandswoning dan wel het toevoegen van onzelfstandige woonruimte daarin zijn ongewenste uitbreidingen van de woonfunctie aldaar en verdragen zich niet met het agrarisch karakter (en de agrarische bestemming die op het perceel blijft rusten).	Het genoemde artikel is afkomstig uit het paraplu bestemmingsplan, echter staat er aangegeven dat bij elk artikel met betrekking tot verboden/strijdig gebruik bij de bestemming 'Wonen', en de voor 'Wonen' aangewezen gronden deze regel wordt toegevoegd. Aangezien het hier gaat om een aanduiding plattelandswoning is deze regeling niet van toepassing.	Artikel 3.5.1 is verwijderd



Aan de Gemeenteraad van de gemeente
Schagen
Laan 19
1741 EA SCHAGEN

Tevens via site van gemeente

Alkmaar, 1 februari 2024

Inzake :
Dossiernr. :
Email :

ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
GROENVELDERWEG 15, GEMEENTE SCHAGEN

Geachte Raad,

Op 27 december 2023 heeft u via het gemeenteblad bekendgemaakt dat een ontwerpbestemmingsplan Groenvelderweg 15, gemeente Schagen vanaf 28 december 2023 ter inzage wordt gelegd en gedurende een termijn van zes weken zienswijzen gericht tegen dit ontwerpbestemmingsplan bij uw Raad kunnen worden ingediend.

Als gemachtigde namens

 alsmede namens de firma K. en K. Gootjes, gevestigd aan de Groenvelderweg 13 te (1746 EE) Dirkshorn, bij de Kamer van Koophandel bekend onder nummer KvK 37061616, doe ik u hierbij de navolgende reactie toekomen:

1. In het bestemmingsplan landelijk gebied Harenkarspel van 11 december 2013 vormen de percelen Groenvelderweg 13, 13 A en 15 planologisch één geheel. De percelen vormen tezamen met de aangrenzende percelen met kadastraal kenmerk 280 en 282 een agrarisch bestemd bedrijf, bestemd voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Tevens is het toegestaan er te "bedrijfswonen", al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. In dit bestemmingsplan is een bouwvlak gegeven dat zowel de percelen kadastraal bekend 229, 249, 250 en 280 bestrijkt. Het perceel Groenvelderweg 15 is daar een beperkt gedeelte van.
2. De nauwe historische, geografische en planologische samenhang tussen deze percelen maakt het niet zonder meer mogelijk om een gedeelte daarvan middels een functieaanduiding

specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning een andere status te geven. Daarbij zal te allen tijde moeten worden afgewogen of met het geven van een dergelijke functieaanduiding de bedrijfsvoering van het oorspronkelijk daarvan deel uitmakende agrarische bedrijf daaronder kan lijden.

3. Niet alleen is ervoor gekozen om voor het perceel Groenvelderweg 15 een aanduiding plattelandswoning toe te voegen, maar gelijktijdig is ervoor gekozen om op het perceel in eigendom van cliënten een zeer ruime gebiedsaanduiding milieuzone-spruitzone op te nemen. Deze gebiedsaanduiding is uitsluitend op het perceel van cliënten aangebracht. De gebiedsaanduiding zou ervoor moeten zorgen dat ter plaatse er geen chemische gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast.
4. Voorafgaand aan het in procedure brengen van dit ontwerpbestemmingsplan is tussen de betrokken partijen gesproken over de voorwaarden waaronder een voormalig agrarische bedrijfswoning tot een plattelandswoning zou kunnen worden omgezet. Daarbij is bij herhaling aangegeven dat cliënten zich tegen dergelijke wijziging niet zullen verzetten wanneer dat geen enkele consequentie heeft voor het naastgelegen eigen bedrijf. Nadrukkelijk is gewezen op de jurisprudentie van de Raad van State waaruit volgt dat het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning voor een bedrijfswoning uitsluitend kan plaatsvinden wanneer daarbij is aangetoond dat voor dit perceel een goed woon-en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit aantonen dient plaats te vinden door middel van onafhankelijke rapporten van deskundigen, maar deze ontbreken bij deze besluitvorming.
5. Zonder enige aankondiging wordt vervolgens het perceel van cliënten bij het bestemmingsplan betrokken en wordt het perceel belast met een spruitzone die de bedrijfsvoering voor cliënten aanzienlijk zou kunnen bemoeilijken. Dit is voor cliënten uiteraard niet acceptabel, maar komt ook in strijd met een goede planologische ordening. Om een dergelijke wijziging van bestemming te kunnen accepteren zal initiatiefnemer eerst de daarvoor noodzakelijke onderzoeken moeten laten uitvoeren en afhankelijk van de uitkomst daarvan kan het ontwerpbestemmingsplan in gewijzigde vorm worden vastgesteld of juist niet. Gronden in eigendom bij cliënten moeten buiten het plangebied worden gelaten!
6. Gelijktijdig wordt een aanzienlijke uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van deze plattelandswoning in het bestemmingsplan opgenomen. De aanleiding daartoe is onduidelijk. Bij wijziging van de bestemming is het niet vanzelfsprekend om allerlei uitbreidingsmogelijkheden die bij een gewone "burger-" woning zouden passen voor deze plattelandswoning ook op te nemen. Bovendien maakt het opnemen van allerlei extra gebruiksmogelijkheden, die zich wellicht bij een normale woning wel laten voegen, maar bij een agrarische bestemming juist niet het risico op klachten over de gebruikelijke bedrijfsvoering van het bedrijf van cliënten groter. Er worden functies en gebruiksmogelijkheden toegevoegd die zich niet goed verdragen met een agrarische bestemming of met een plattelandswoning.

7. Zo wordt in dit ontwerpbestemmingsplan een uitgebreide regeling voor Bed & Breakfast opgenomen, waarbij niet alleen in de woning, maar ook in de bijgebouwen Bed & Breakfast kan plaatsvinden. Het creëren van een Bed & Breakfast-mogelijkheid in de bijgebouwen met maximaal 9 personen levert een extra beperking van de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf op. Dit klemmt temeer aangezien de bestaande bijgebouwen tegen de kadastrale erfgrens zijn gebouwd (art. 3.4 specifieke gebruiksregels).
8. Ook wordt (onder art. 3.5 afwijken van de gebruiksregels) de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestaande bebouwing de woning te splitsen, om extra onzelfstandige woonruimte toe te staan in een door de eigenaar bewoonde woning. Splitsing van een plattelandswoning dan wel het toevoegen van onzelfstandige woonruimte daarin zijn ongewenste uitbreidingen van de woonfunctie aldaar en verdragen zich niet met het agrarisch karakter (en de agrarische bestemming die op het perceel blijft rusten).

Resumerend:

Ik geef u nadrukkelijk in overweging dit ontwerpbestemmingsplan niet, laat staan ongewijzigd, vast te stellen.

Alkmaar, 1 februari 2024



gemachtigde.