



Gemeente Schermer

Nota zienswijzen en wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan

Dorpskernen 2011

Vastgesteld door de gemeenteraad van Schermer d.d. 26 juni 2012

1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen op de hierna volgende wijzen:

- Bij het gemeentehuis, afdeling Ruimte, aan de Noordervaart 99 te Stompetoren, gedurende de openingstijden.
- Digitaal op de landelijke website voor informatie omtrent ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl onder planid: NL.IMRO.0458.BPDorpskernen2011-on02.
- Op de website van de gemeente www.schermer.nl.

Tijdens de bovengenoemde termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld tot het indienen van een mondelinge of schriftelijke zienswijze. Het indienen van digitale zienswijzen, bijvoorbeeld per e-mail, is niet mogelijk. Op 13 september 2011 is een inloopavond georganiseerd. Men kon het bestemmingsplan inzien, vragen stellen en eventueel een zienswijze indienen.

Er zijn 34 zienswijzen ingekomen. In deze nota worden de zienswijzen kort samengevat en voorzien van een reactie.

De zienswijzennota wordt als onderdeel van het bestemmingsplan gepubliceerd op internet. Omwille van de bescherming van persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens in de zienswijzennota geanonimiseerd door middel van nummering.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Samenvatting

a. Overeenkomst werkelijke situatie

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan op het adres Noordervaart 93 niet overeenkomt met de werkelijke situatie voor een aantal punten en verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen aan de bestaande situatie cq. vigerend bestemmingsplan:

- Het bestemmingsplan bevat een dam aan de oostzijde van het woonhuis en het laatste gedeelte van de singel ten noorden van het bouwvlak is gedempt. Dit is volgens reclamant onjuist.
- In de sloot aan de westzijde van het pad geeft het bestemmingsplan aan dat er een dam aanwezig is (zuidelijke grens van het erf met bestemming Agrarisch) en is het einde van de sloot aan de noordzijde gedempt. Dit is volgens reclamant onjuist.
- In de sloot die grenst aan de westzijde van het erf met de bestemming Agrarisch, is het einde van de sloot aan de noordzijde gedempt. Dit is volgens reclamant onjuist.



b. Cultuurhistorie

Noordervaart 93 moet volgens reclamant worden aangemerkt als beeldbepalend object. Op het erf bevindt zich een windsingel die kenmerkend is voor de boerderijen in de droogmakerij en stond een karakteristieke langhuisstolp. Deze elementen maken onderdeel uit van de cultuurhistorie van Schermer. De demping van de watersingel en de dam zal leiden tot bezwarenprocedures.

c. Bestemming Tuin

De gronden om de bestemming Agrarisch heen zijn aangemerkt als Tuin. Het vigerende plan bestemd de gronden als Agrarisch. Reclamant geeft aan dat zolang de bestemming Agrarisch blijft er geen reden bestaat om de bestemming voor zo'n groot deel te wijzigen naar Tuin.

d. Wijzigingsbevoegdheid zorgboerderij

Reclamant geeft aan dat bovenstaande punten zijn voortgekomen uit de wijzigingsbevoegdheid voor een zorgboerderij waar voorheen sprake van was voor onderhavig perceel. Nu de wijzigingsbevoegdheid is vervallen, kunnen de onderdelen niet in het plan worden opgenomen.



e. Wiekstraat 10/12

De bestemmingsgrens tussen Wiekstraat 10 en 12 heeft een verspringing ter hoogte van Wiekstraat 10. Reclamant verzoekt om de verspringing te laten vervallen en de bestemmingsgrens bij Wiekstraat 10 naar achteren bij te stellen, gelijk aan Wiekstraat 12. De inspringen ligt namelijk veel dichterbij de voorgevel van nummer 10 dan die van nummer 12.

f. Huur grond

Reclamant geeft aan dat hij de strook grond tussen Wiekstraat 10 en 12 huurt en gebruikt als erf en tuin.

2.1.2 Reactie gemeente

a. Overeenkomst werkelijke situatie

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan de werkelijke situatie.

b. Cultuurhistorie

Wij nemen de reactie voor kennisgeving aan. Zoals aangegeven onder a. wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie.

c. Bestemming Tuin

De gemeente wil deze gronden open en groen houden. De bestemming Tuin sluit hierbij goed aan. Het is de verwachting dat in de toekomst het middengebied van de Noordervaart 93 voor een andere functie in gebruik genomen zal worden dan de agrarische. De exacte invulling staat echter nog niet vast. Omdat wordt verwacht dat het middengebied (met bouwvlak) samen met de omringende gronden op Noordervaart 93 op termijn nog een bestemmingswijziging zal ondergaan, wordt besloten om vooralsnog tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer de Groot. De gronden worden bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

d. Wijzigingsbevoegdheid zorgboerderij

Wij verwijzen naar de beantwoording onder a. tm c.

e. Wiekstraat 10/12

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Dorpskernen is dat de bestemming Tuin aan de voorzijde van de woning 1 m achter de voorgevel wordt gelegd. Het hoofdgebouw is hierbij leidend (zie afbeelding hiernaast, rode pijl). Deze systematiek geldt ook voor de gehele Wiekstraat. De verspringing waar reclamant op doelt wordt veroorzaakt doordat de gevels van Wiekstraat 10 en 12 niet op één lijn zijn gelegen. Wiekstraat 10 ligt namelijk een meter meer naar de weg toe dan Wiekstraat 12. De bestemmingsgrens volgt vervolgens de vorm van het hoofdgebouw. De bestemmingsgrens is derhalve op dezelfde wijze tot stand gekomen als bij Wiekstraat 12. Het gebruik van de grond is in ruimtelijk opzicht echter verbonden aan Wiekstraat 10 en niet aan Wiekstraat 12. De bestemmingsgrens zal zodanig worden aangepast dat deze aansluit bij Wiekstraat 10.

f. Huur grond tussen Wiekstraat 10 en 12

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik als erf en tuin.

2.1.3 Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De werkelijke situatie ter plaatse van Noordervaart 93 zal op de verbeelding worden opgenomen en de bestemmingsgrens op het perceel tussen Wiekstraat 10 en 12 zal een meter richting de weg worden verlegd. Voorts zal de bestemming 'Tuin' op de gronden op Noordervaart worden gewijzigd in 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

2.2 Reclamant 2 Veiligheidsregio

2.2.1 Samenvatting

a. Inventarisatie externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich buiten de invloedssfeer van inrichtingen waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Zuidschermmer ligt op ca. 430 meter van een buisleiding voor aardgas en de provinciale weg N 243 (vrij voor vervoer van gevaarlijke stoffen) loopt door de kernen Stompetoren en Schermerhorn. De provinciale weg N508 (vrij voor vervoer van gevaarlijke stoffen) loopt door Oterleek.

b. Buisleidingen

De buisleiding heeft gezien de afstand tot Zuidschermmer geen invloed op het groepsrisico en is niet relevant voor de verantwoording van het groepsrisico.

c. Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Ten aanzien van de provinciale wegen zijn er geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Omdat de personendichtheid niet significant zal toenemen met dit bestemmingsplan, is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

d. Verantwoording groepsrisico

Uitgelegd wordt waar de brandweer zich op richt bij incidenten. Hierbij wordt opgemerkt dat in bepaalde delen van Schermer de opkomsttijden door de brandweer niet altijd kunnen worden gehaald.

2.2.2 Reactie gemeente

a. Inventarisatie externe veiligheid

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

b. Buisleidingen

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

c. Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

d. Verantwoording groepsrisico

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan. De opkomsttijden van de brandweer betreft geen ruimtelijk relevant onderwerp voor een bestemmingsplan en kunnen niet worden geregeld in het bestemmingsplan.

2.2.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat zijn woning aan de Driehuizen 38 naast de school een zelfstandige woning betreft. De aanduiding (m) geeft de indruk dat de woning een maatschappelijke bestemming heeft.

Dit is ten onrechte volgens reclamant. Reclamant vraagt zich af wat de gemeente wil bereiken met de aanduiding (m) en vraagt zich af of dit consequenties heeft voor het gebruik als zelfstandige bewoning. Reclamant blijft graag in de woning wonen.

2.3.2 Reactie gemeente

De aanduiding (m) staat voor schoolwoning, zie artikel 17.1 onder h van de planregels. Een schoolwoning is een gebouw ten behoeve van onderwijs dat met minimale ingrepen kan worden verbouwd tot woning. Het betreft een woning die van oudsher bij de school hoort. De bestemming is echter Wonen. Deze bestemming staat de bewoning dus niet in de weg. Het is bovendien niet voorzien dat de woonfunctie wordt beëindigd. Om verwarring te voorkomen, wordt de aanduiding (m) van de verbeelding afgehaald.

2.3.3 Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding (m) wordt van het perceel Driehuizen 38 afgehaald. De planregels worden hiermee in overeenstemming gebracht (verwijderen 'schoolwoning' uit begrippen en artikel 17.1 onder h komt te vervallen).

2.4 Reclamant 4

2.4.1 Samenvatting

a. Inspreken

Reclamant geeft aan dat de inspraakreactie niet voldoende is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant heeft op 5 april 2011 ingesproken bij de gemeenteraad en verzocht om op Westeinde 20-22 in Schermerhorn twee woningen mogelijk te maken. Reclamant herhaalt dit verzoek in zijn zienswijze met het verzoek en geeft aan dat de oude situatie hiermee in ere zou worden hersteld in een cultuurhistorisch perspectief. De 'korrelstrategie' uit het beeldkwaliteitplan wordt in acht genomen. De woning is tot 1988 als twee woningen in gebruik geweest.

b. Huisnummering

Het kadaster geeft dubbele huisnummers aan (20 en 22), evenals het bestemmingsplan.

c. Woonoppervlak

Reclamant voert het woonoppervlak als argument aan voor een tweede woning. De totale woonoppervlakte bedraagt 340 m² hetgeen 3,5 zoveel is als één woning.

d. Tweede linie

Reclamant voert voorts aan dat het toestaan van twee woningen aansluit bij het wonen in de tweede linie, aangezien er voldoende ruimte is op de kavel waarbij de oorspronkelijke identiteit van de bebouwingsstructuur wordt gerespecteerd.

e. Volkshuisvesting

De restauratie voorziet in de volkshuisvestingsbehoefte, aldus reclamant. Bovendien is er voldoende parkeerruimte, stelt reclamant. Reclamant dient een bouwtekening in en verzoekt het bestemmingsplan conform aan te passen.

2.4.2 Reactie gemeente

a. Inspreken

Vooropgesteld dient te worden dat het inspreken in de gemeenteraad een recht is en dat dit geen verplichtingen schept aan de zijde van de gemeente ten aanzien van de besluitvorming, anders dan een zorgvuldige belangenafweging.

Het feit dat de woning tot 1988 als twee woningen in gebruik is geweest is geen argument op zichzelf om medewerking te verlenen aan aanpassing van het bestemmingsplan. Overigens blijkt uit deze stelling dat de woning ook jarenlang als één woning in gebruik is.

b. Huisnummering

Vooropgesteld dient te worden dat de kadastrale ondergrond op de verbeelding geen rechtskracht heeft en slechts ter oriëntatie dient. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bevat geen dubbele huisnummering, in tegenstelling tot wat reclamant aanvoert.

c. Behandeling opiniërende raadscommissie

Uit de behandeling in de opiniërende raadscommissies van 1 februari jl., 7 maart jl en 16 mei jl., is gebleken dat de raadscommissie positief tegenover het initiatief staat om een tweede woning toe te voegen op het perceel. Van belang is echter dat de parkeernorm op deze plek niet kan worden behaald. Dit is in het verleden meerdere malen aan initiatiefnemer meegedeeld. Het storten van een bijdrage in het parkeerfonds is evenmin een optie, aangezien fysieke ruimte om parkeerplaatsen aan te leggen, ontbreekt. Het toestaan van een extra woning in het bestemmingsplan kan dus in de uitvoering niet tot een omgevingsvergunning leiden, omdat de aanvraag geweigerd zal moeten worden op grond van het parkeerbeleid. Het opnemen van een extra woning op onderhavig perceel is daarom niet opportuun. Tijdens de raadsvergadering van 26 juni 2012 is door de raadsleden echter voorgesteld om de parkeernota te herzien.

2.4.3 Conclusie

Tijdens de raadsvergadering is besloten om medewerking te verlenen aan een tweede woning op het perceel Westeinde 20. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. De zienswijze is gegrond.

2.5 Reclamant 5

2.5.1 Samenvatting



Reclamant geeft aan dat het kadastrale perceel aan de Noordervaart 59 met kadastraal nummer M738 behoort bij het perceel M371 wat tevens in zijn eigendom is. Reclamant verzoekt om de grens van de woonbestemming van het perceel met kadastraal nummer M738 zodanig aan te passen dat deze op 1 meter achter de voorgevel van zijn woning komt te liggen.

2.5.2 Reactie gemeente

De bestemming Wonen wordt zodanig aangepast dat deze op 1 meter achter de voorgevel van de woning van reclamant komt te liggen.

2.5.3 Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Wonen zal worden aangepast op de verbeelding ter plaatse van kadastraal perceel M738.



2.6 Reclamant 6

2.6.1 Samenvatting

a. Vergelijking vigerend plan

Reclamant voert aan dat het vigerende bestemmingsplan meer bouwmogelijkheden bevat dan het ontwerpbestemmingsplan. De verschillen zijn gelegen in:

- het vigerende bestemmingsplan bepaalt geen bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd, in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan waar de hoofdbouwing in het bouwvlak dient te worden geplaatst;
- het vigerende bestemmingsplan bepaalt een goothoogte van vier meter, geen maximale bouwhoogte, in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan waar de bouwhoogte op 9 meter is bepaald;
- het vigerende bestemmingsplan staat maximaal 50% aan bebouwing toe, op een perceel van 332 m² is dat 166 m² aan te bebouwen oppervlakte, in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan waar is bepaald dat slechts 50 m² aan aan-/uit- en bijgebouwen mag worden gerealiseerd;
- het vigerende bestemmingsplan biedt een afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van de aan te houden afstand van drie meter tot de zijerfscheiding.

Reclamant rekent uit dat dit een vermindering ten aanzien van het hoofdgebouw betekent van minimaal 106 m², aangezien het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan 60 m² bedraagt. Ten aanzien van 56 m² (166-60-50) aan hoofd-, aan-/uit- en bijgebouwen.

b. Bouwvlak

Reclamant krijgt de indruk dat, los van de planologische situatie, de bestaande situatie als uitgangspunt is genomenvoor de bouwvlakken omdat de bouwvlakken van de burenen veel meer naar achteren zijn gelegen dan die van reclamant.

Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak tot de straatzijde en tot aan de achtergevel van Westeinde 43, over de gehele breedte van het perceel, conform het vigerende bestemmingsplan.

c. Bestemming Tuin

Reclamant geeft aan dat het in het ontwerpbestemmingsplan niet meer mogelijk is om het gedeelte te bebouwen wat nu als bestemming Tuin is aangemerkt. Reclamant verzoekt om de bestemming Tuin te verkleinen.

d. Planschade

Reclamant meent in een nadeliger positie te verkeren als gevolg waarvan financiële schade wordt geleden.

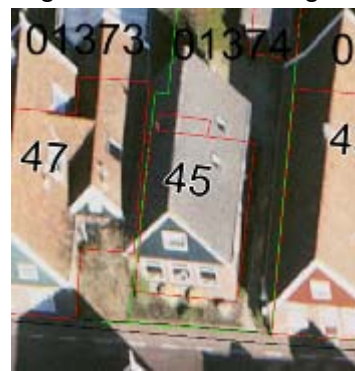
e. Aankoop perceel

Reclamant legt uit dat zij meer woonruimte nodig heeft en de woning aan Westeinde 45 in 2006 heeft aangekocht in verband met de uitbreidingsmogelijkheden. Reclamant geeft aan gedwongen te moeten verhuizen indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.

2.6.2 Reactie gemeente

a. Vergelijking vigerend plan

Om de aanwezige kwaliteiten te waarborgen is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Dit heeft ertoe geleid dat voor woningen de locatie van de hoofdgebouwen is vastgelegd door middel van een bouwvlak. Met de huidige regeling is direct duidelijk waar het hoofdgebouw staat en hoeveel vierkante meter erfbouw is toegestaan. Dit biedt -in vergelijking met de vigerende regeling- een grote mate van rechtszekerheid ten aanzien van de locatie van het hoofdgebouw zowel als het bebouwbare oppervlak ten behoeve van erfbouw. Daarnaast is voor alle hoofdgebouwen naast de goothoogte een bouwhoogte bepaald. Op die wijze is -anders dan het vigerende plan- duidelijk tot welke maximale hoogte bebouwing kan worden opgericht, hetgeen bijdraagt aan de rechtszekerheid. In het bestemmingsplan is in artikel 27 een regeling worden opgenomen voor bestaande afmetingen om te voorkomen dat de bouwhoogte van panden abusievelijk onder het overgangsrecht worden gebracht:



b. Bouwvlak

Het plan betreft een hoofdzakelijk consoliderend plan dat tot doel heeft de bestaande kwaliteit te waarborgen. Consolideren wil niet zeggen dat alle bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De gemeente heeft in de eerste plaats gekeken naar de bestaande situatie en heeft daarbij het vigerende bestemmingsplan in acht genomen. Dit laat onverlet dat de gemeente in haar beleidsvrijheid een bestemming(-sregeling) kan vaststellen die afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

Het hoofdgebouw van reclamant kan worden uitgebreid op de voorgestelde wijze. Hierbij worden in aanmerking genomen: de geringe ruimtelijke impact gelet op de omgeving, de bestaande en toekomstige bouw mogelijkheden, de wenselijkheid en inpasbaarheid van het gevraagde en het feit dat er een concrete aanvraag is ingediend in september 2011 en dat de uitbreidingsmogelijkheden gering zijn in vergelijking met de bestaande bouwvolumes in die straat. De voorgevel van de woning op Westeinde 45 ligt iets verder naar achter dan die van de beide naastgelegen woningen. De achtergevel ligt ongeveer 3,5 m voor de achtergevels van de beide naastgelegen woningen. De bestaande afstand tot de woning op Westeinde 47 is nagenoeg nihil, de bestaande dakgoten hangen zelfs boven elkaar. Omdat de afstand tot de naastgelegen woning al zeer klein is en de achtergevel in de bouwaanvraag niet voorbij de naastgelegen achtergevel komt is er nagenoeg geen toename van schaduw op het achtererf. De afstand tot Westeinde 43 is ca. 2m. Na realisatie van het bouwplan is aan die zijde een overstek met een afstand van de dakgoot tot de naastgelegen woning van 1m. De zijgevel wordt niet richting zijerfscheiding verplaatst. In de bestaande toestand is er al geen sprake van direct zonlicht op de gevel waardoor na realisatie van het bouwplan ook hier nagenoeg geen toename van schaduw op het achtererf zal zijn. Voorgaande neemt niet weg dat reclamant haar bouwplannen nog steeds niet kan uitvoeren. Zij kan pas hiertoe overgaan als het bestemmingsplan met het vergrote bouwvlak is vastgesteld en inwerking is getreden en de bouwaanvraag is verleend (vergunning).

c. Bestemming Tuin

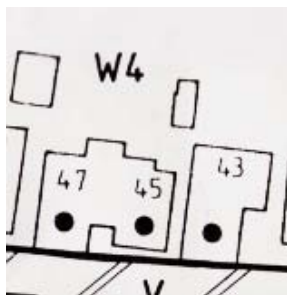
De plansystematiek van het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de methode dat de voorzijde van iedere woning in beginsel de bestemming Tuin krijgt toebedeeld. Met uitzondering van erkers, mag op deze gronden niet worden gebouwd. Door deze systematiek wordt voorkomen dat voor het hoofdgebouw wordt gebouwd, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Bovendien sluit een tuinbestemming aan bij het daadwerkelijke gebruik danwel inrichting cq. ruimtelijke uitstraling van het perceel.

d. Planschade

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat binnen vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan, degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Hierbij is het van belang of het voorzienbaar was dat de planologische inzichten ten aanzien van het perceel zich zouden wijzigen.

In dit verband merken wij op dat het vigerende bestemmingsplan dateert uit 1999 en dat sinds 2008 het voorontwerpbestemmingsplan Dorpskernen 2007 ter inzage heeft gelegen voor een periode van 6 weken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft geen wijziging beoogd ten opzichte van het voorontwerp uit 2008. Gelet op het voorgaande waarin tegemoet wordt gekomen aan de wens om het bouwvlak te vergroten, is het aannemelijk dat er geen sprake is van een planschadeveroorzakend besluit.

Een eventueel planschadeverzoek staat los van de bestemmingsplanprocedure. Het staat reclamant vrij om een afzonderlijke procedure te starten voor een tegemoetkoming in planschade indien hij van menig is dat hij daar recht op heeft. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.



Vigerend



Voorontwerpbestemmingsplan



Ontwerpbestemmingsplan

e. Aankoop perceel

Toen reclamant het perceel aan Westeinde 45 in 2006 aankocht had zij kunnen weten dat het vigerende bestemmingsplan Dorpskernen dateert uit 1999. Het bestemmingsplan was toen al zeven jaar oud. Bestemmingsplannen dienen eens in de tien jaar te worden herzien. Zodoende was in 2006 redelijkerwijs aanneemelijk dat de gemeente binnen afzienbare tijd het planologische regime zou herzien. Een nieuw bestemmingsplan lag derhalve in de lijn der verwachting. Hierbij is het niet zonder meer gegarandeerd dat bestaande bouwmogelijkheden die onbenut zijn gebleven, worden overgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Een actualisatie van het bestemmingsplan heeft immers tot doel om te actualiseren en niet slechts het bestendigen van verouderde regimes.

2.6.3 Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak van Westeinde 45 wordt verruimd.

2.7 Reclamant 7

2.7.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het bouwvlak en omliggende grond met agrarische bestemming aan de Noordervaart 88 correct staat ingetekend.

Reclamant geeft aan dat er plannen bestaan om het bedrijf aan de Noordervaart 88 in de nabije toekomst op te schalen door middel van uitbreiding van de rundveestalling. Vanwege geur moet dit minimaal 100 meter afstand van burgerwoningen plaatsvinden. Gelet op het beleid van de provincie om bouwvlakken toe te staan van 15.000 m² en vanwege de afstand in verband met geur, verzoekt reclamant om het bouwvlak tot dergelijke afmeting te verlengen en dan wel in zuidelijke richting.

Reclamant geeft aan een andere optie te willen voorleggen indien de gemeente negatief besluit. Het zou voor reclamant namelijk ook een mogelijkheid zijn om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen teneinde de verruiming van zijn bouwvlak te faciliteren.

Reclamant verzoekt om de maatvoering ten aanzien van de goot- en nokhoogte gelijk te trekken aan de regels in het landelijk gebied, aangezien de nieuwe veestalling in feite in het landelijk gebied ligt.

2.7.2 Reactie gemeente

Wij nemen de reactie dat het bouwvlak en de omliggende grond juist staat ingetekend voor kennisgeving aan.



Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

BBG met rood gearceerd.

Het verzoek van reclamant om het bouwvlak uit te breiden naar 1,5 ha betreft een ingrijpende wijziging in het bestemmingsplan. Aan een dergelijk verzoek kan niet zonder meer worden meegewerkt. Los van het feit dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard is, is het in deze fase van het bestemmingsplanproces ongewenst om een ingrijpende wijziging door te voeren ten behoeve van de wens om uitbreiding. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was er nog geen concreet plan voorhanden op grond waarvan de gemeente een uitbreiding van het bouwvlak op had moeten nemen.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant over de wijzigingsbevoegdheden die het bestemmingsplan bevat, kan worden gesteld dat deze wijzigingsbevoegdheden minder impact hebben op gevolgen voor de milieutoestand. Bovendien bestaan de plannen ten aanzien van deze wijzigingsbevoegdheden al geruime tijd en vallen de wijzigingsgebieden nagenoeg allemaal in het bestaand bebouwd gebied op grond van provinciaal beleid¹. Een uitbreiding van het bouwvlak van reclamant in zuidelijke richting, valt buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG).

Het agrarisch bedrijf van reclamant betreft een melkveehouderij. Juist in verband met de terecht door reclamant aangevoerde aan te houden afstand van 100 meter ten aanzien van geur, is het niet zeker of een uitbreiding op die plek wenselijk is. De kortste afstand tot woningen bedraagt slechts enkele meters.

In dit verband brengt het bestemmen van de uitbreiding van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een veestal, de bijzondere omstandigheid met zich mee dat het bestemmingsplan kan worden opgevat als kaderstellend plan op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage, waarvan mogelijkerwijs de drempelwaarden van de bijlagen van het besluit mer worden overschreden². Dit houdt in dat er mogelijk een zgn. plan-mer nodig is om te onderzoeken of o.a. er schadelijke gevolgen zijn voor het milieu en de omgeving. Een dergelijke procedure moet ongeveer gelijk lopen aan het bestemmingsplanproces. Dit is niet meer mogelijk in dit stadium.

Gelet op het voorgaande en de hoofdzakelijk consoliderende plansystematiek, zien wij geen aanleiding om het bouwvlak uit te breiden. Een eventuele uitbreiding van het bedrijf zal op zijn eigen merites moeten worden beoordeeld en kan via een afzonderlijke procedure worden beoordeeld. Aanpassing van maatvoering voor de nieuwe stal is zodoende niet aan de orde in onderhavig bestemmingsplan.

2.7.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8 Reclamant 8

2.8.1 Samenvatting

a. Zuideinde 53 Grootchermer

Reclamant geeft aan dat het bedrijf ter plaatse is verhuisd in overleg met de provincie en gemeente, met als voorwaarde dat het perceel de bestemming Wonen zou krijgen. Het perceel is 860 m² en om deze reden zeer geschikt voor twee woningen, aldus reclamant. Volgens reclamant zijn er eerder tekeningen vanuit de gemeente geweest waarop twee woningen stonden.

Reclamant uit zijn bezwaar over het verkleinen van het bouwoppervlak naar 50 m² ten opzichte van het bestemmingsplan van 1998. Omdat het op deze afmeting niet mogelijk is om twee woningen te realiseren, verzoekt reclamant om het bouwvlak te vergroten tot 400 m².

b. Melkweg

¹ Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, artikel 9.

² Dit is onder andere het geval bij 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar of 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.

Reclamant gaat niet akkoord met het wijzigen van de bestemming op kadastraal perceel O 883 bij de keerlus. Het betreft industriegrond en reclamant verzoekt om de wijziging ongedaan te maken. Reclamant noemt een bewijs van het kadaster.

c. *Urk*

Reclamant verzoekt om de grond naast Urk 4 met kadastraal nummer D961 te wijzigen van de bestemming Tuin naar de bestemming Wonen. Reclamant voert aan dat hier vroeger een woning heeft gestaan en dat hij eerder in 1998 schriftelijk bezwaar heeft gemaakt tegen het niet opnemen van een woning.

2.8.2 Reactie gemeente

a. *Zuideinde 53 Grootchermer*

De bestemming op het perceel Zuideinde 53 is Wonen.



Vigerend bestemmingsplan



Ontwerpbestemmingsplan

Dit geldt voor zowel het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan.

De plansystematiek is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de bestaande situatie. Op het perceel is thans één bouwvlak aanwezig. Gelet op de plansystematiek en de huidige situatie ter plaatse, bestaat er geen aanleiding om een nieuw bouwvlak voor een extra woning op te nemen in het bestemmingsplan. Bovendien is er geen concreet bouwplan voor de woning, zodat de situatie niet beoordeeld kan worden op ruimtelijke aspecten of ingetekend kan worden op de verbeelding. Indien initiatiefnemer met een aanvraag komt, of principeverzoek, kan worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Een zelfstandige procedure is hiervoor de aangewezen weg.

b. *Melkweg*

Het genoemde perceelnummer is niet nabij de keerlus gelegen. Aangenomen wordt dat het aangewezen gebied bedoeld wordt op de afbeelding rechts rood gearceerd.

Het gebied wordt meegenomen bij de beoogde realisatie van de rondweg op het bedrijventerrein. Echter, niet de gehele locatie is daarvoor nodig, het gaat slechts om een gedeelte.

De bestemming Verkeer is nodig over een breedte van zeven meter, zodat de rondweg aan de oostzijde hierop kan worden aangesloten. Gerekend vanaf de kadastrale grens wordt 7 meter aangehouden voor de groenstrook en nogmaals 7 meter voor de bestemming Verkeer. Daarnaast zal de bedrijvenbestemming worden bestemd.



c. *Urk*

De bestemming op het perceel betreft Tuin. Deze bestemming sluit aan bij het huidige gebruik en is goed passend bij een woning. Uit de reactie van reclamant valt op te maken dat het de bedoeling is om een woning toe te staan. Er is echter geen concreet plan voor een extra woning voorhanden. Bovendien heeft de gemeente elders



binnen de gemeente ruimte voor nieuwe woningen en valt niet in te zien waarom op dit perceel medewerking zou moeten worden verleend aan een extra woning. We nemen hierbij de plansystematiek in acht, welke hoofdzakelijk consoliderend is. Het enkele feit dat vroeger de situatie anders was en bestond uit twee woningen, doet hier niets aan af. Sterker nog, een bestemmingsplan wordt juist geactualiseerd om de bestaande situatie beter in beeld te krijgen en om regels vast te stellen die voldoen aan de maatstaven in de huidige tijd. Het komt vaker voor dat bestemmingsplannen functies die vroeger ooit hebben bestaan, niet meer bestemmen omdat de bestaande situatie is gewijzigd. Reclamant geeft bovendien aan dat het voorgaande bestemmingsplan evenmin rekening heeft gehouden met een extra woning.

2.8.3 Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verkeersbestemming op het bedoelde perceel aan de Melkweg zal worden verkleind.

2.9 Reclamant 9 VMA

2.9.1 Samenvatting

Reclamant dient zienswijzen in namens een cliënt betreffende het perceel Dorpsstraat 93 te Oterleek.

Reclamant verzoekt namens zijn cliënt om het bouwvlak te wijzigen om een nieuw bouwplan voor een woning toe te laten. Reclamant legt uit dat dit verzoek wordt veroorzaakt door een vergroting van het vloeroppervlak en een andere plek op het perceel. De situering van de huidige woning is onlogisch. Met het nieuwe bouwplan neemt het volume toe met 225 m³ tot 676 m³ en wordt een kelder gerealiseerd. In vergelijking tot onlangs vergunde stolpboerderijen met een volume van 750 m³ noemt reclamant de toename alleszins acceptabel. Reclamant verwijst naar globale tekeningen en plattegronden als bijlage bij zijn zienswijze.

2.9.2 Reactie gemeente



De situering van de huidige woning is naar inzicht van de gemeente niet onlogisch te noemen. Het betreft een ruim perceel met een ruim erf. De woningen staan in lijn met de gevellijn van de belendende bebouwing.

Vooropgesteld dient te worden dat reclamant geen aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend bij de gemeente. Ten tijde van de terinzagelegging was er geen sprake van een concreet bouwplan zodat hier ook geen rekening mee kon worden gehouden

in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de plansystematiek die hoofdzakelijk consoliderend van aard is, kunnen 'globale plannen' voor ontwikkelingen voor specifieke locaties niet zonder meer worden vertaald in het bestemmingsplan.

Op de bijgevoegde tekeningen is te zien dat de woning in strijd is met de toegestane goothoogte en bouwhoogte (resp. ruim 6 meter en ruim 9 meter). Hoewel de situatietekening weinig maten bevat, valt wel op te maken dat de woning meer naar voren wordt gesitueerd en dat het bouwvlak flink naar achteren en in de noordelijke richting wordt uitgebreid. Vanaf de situatietekening bezien, verzoekt reclamant een verdubbeling van het bouwvlak.

Verdichting is in principe onwenselijk in Oterleek. Het voorstel van reclamant betekent een forse uitbreiding van het hoofdvolume en bebouwd oppervlak. Gelet op de goothoogte, bouwhoogte, oppervlak en volume, past de forse toename niet in de typerende bebouwing in Oterleek die juist bestaat uit eenvoudige burgerkorrels en enkele boerenstolpen. Een bouwwerk van deze afmeting doet afbreuk aan het aanzicht van de entree van het dorpslint. Ruimere volumes zijn in Oterleek eerder denkbaar aan de oostzijde van het dorp.

De locatie van reclamant is op de hoek gelegen van de Dorpsstraat en de Polderweg. Vanuit Heerhugowaard maakt de locatie onderdeel uit van de entree tot het dorpslint en vormt zodoende een markerend punt in het dorp. Een zeer ruim bouwvolume maakt de entree onoverzichtelijk en rommelig en is ongewenst.

Gelet op de afmeting van het bouwwerk, de markante locatie en het feit dat de aanvraag zich in een te pril stadium bevindt, is er geen aanleiding om het bouwvlak gewijzigd vast te stellen conform het verzoek van reclamant.

2.9.3 Conclusie

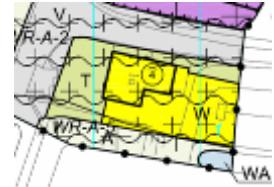
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.10 Reclamant 10 VMA

2.10.1 Samenvatting

Reclamant dient zienswijzen in namens een cliënt betreffende het perceel Dorpsstraat 1a.

Reclamant wijst op verbouwingsplannen aan de Dorpsstraat 1a te Oterleek. De uitsnede in de zienswijze betreft echter Oterlekerweg 1a, zie afbeelding rechts hiernaast. Op grond van bijgevoegde situatietekening wordt aangenomen dat Dorpsstraat 1a wordt bedoeld (zie afbeelding linksonder) en niet Oterlekerweg 1a.



Ter plaatse van de huidige bijkeuken bestaat de wens om een kapberg te realiseren. De kapberg vormt een uitbreiding van het hoofdgebouw en zal volledig integreren. De huidige bijkeuken heeft als afmeting: 3.91mx3.34m. De oppervlakte van de kapberg zal bedragen: 5,50mx4,48m. Een geringe toename, aldus reclamant. De hoogte

van de kapberg wordt 6,61m. Reclamant verwijst naar artikel 17.3.2 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan en betoogt dat het verzoek voldoet aan de normen voor een kapberg en dat de bezonningssituatie van aangrenzende percelen geen nadeel ondervindt. Reclamant verzoekt om deze reden om de kapberg direct in het bestemmingsplan te bestemmen, in die zin, dat geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Reclamant verwijst tot slot naar tekeningen als bijlage bij zijn zienswijze.

2.10.2 Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een afwijkingsbevoegdheid tot het realiseren van een kapberg. Hierbij geldt dat:

- a. de breedte van het betreffende perceel 14 m of minder bedraagt;
- b. de lengte van het betreffende perceel minder dan driemaal de lengte van het bestaande hoofdgebouw bedraagt, zoals ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig was;
- c. het hoofdgebouw uit één bouwlaag met een kap bestaat;
- d. de breedte van het hoofdgebouw 6 m of minder bedraagt;
- e. de goothoogte van de kapberg ten hoogste 6 m bedraagt;
- f. de bouwhoogte van de kapberg ten hoogste 9 m bedraagt;
- g. de kapberg aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- h. de omgevingsvergunning niet wordt verleend indien dit leidt tot een inbreuk op de bezonningssituatie van de hoofdgebouwen op de aangrenzende percelen, hetgeen moet blijken uit een aan te leveren bezonningsberekening.

Het verzoek van reclamant voldoet niet aan de bovengestelde eisen. Het perceel is ruimer dan 14 meter (namelijk circa 17 meter) en het hoofdgebouw is breder dan 6 meter. Voorts is geen bezonningsberekening aangeleverd waaruit blijkt dat er geen inbreuk wordt gemaakt op de bezonningssituatie.

Uit de behandeling in de opiniërende raadscommissies van 1 februari jl., 7 maart jl. en 16 mei jl., is gebleken dat de opiniërende commissie positief tegenover het voorstel van reclamant staat om een kapberg te realiseren op het erf van Dorpsstraat 1a. Naar aanleiding daarvan zal de eis van de perceelsbreedte worden aangepast. In plaats van maximaal 14 meter, wordt een maatvoering van 17 meter aangehouden.

2.10.3 Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de planregels zal de maximale perceelsbreedte bij de afwijkingsbevoegdheid voor een kapberg worden gewijzigd naar 17 meter.

2.11 Reclamant 11 VMA

2.11.1 Samenvatting

Reclamant dient zienswijzen in namens een cliënt betreffende het perceel Zuidervaart 69 in Zuidchermer.

Reclamant geeft een beschrijving van relevant beleid op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau met betrekking tot nevenfuncties en functieverbreding.

Reclamant wenst een verblijfsfunctie op het perceel ter plaatse van de stolpboerderij. Het gaat om een accommodatie voor 8 tot 10 personen waarbij gebruik kan worden gemaakt van een keuken, die tevens de mogelijkheid zou kunnen bieden om workshops te geven. Daarnaast komt er een gezamenlijke verblijfsruimte welke tevens voor workshops en vergaderingen gebruikt kan worden. Een en ander wordt middels een interne verbouwing gerealiseerd met behoud van uiterlijke verschijningsvorm en woonfunctie van de stolp. Een en ander biedt een oplossing voor het onderhoud en behoud van de stolp. In dit verband verwijst reclamant naar het bestemmingsplan landelijk gebied 2003 waarin het mogelijk is om een vrijstelling te verlenen ten behoeve van een verblijfsaccommodatie. Een vergelijkbare regeling zou soelaas bieden, aldus reclamant.

Reclamant vraagt om uitleg over het feit dat de grenzen van het perceel/bouwwvlak zijn gewijzigd in relatie tot de op het achtererf aanwezige schuur. Wat zijn hiervan de consequenties?

2.11.2 Reactie gemeente

Bezichtiging vanaf de weg en bezoek ter plaatse d.d. 2 en 12 mei jl., leidt tot de conclusie dat de stolp al in gebruik is genomen ten behoeve van een vergaderaccommodatie. Dit is nimmer gemeld of aangevraagd bij de gemeente. Reclamant heeft zelfs een website waaruit blijkt dat er bedrijfsmatig zaaltjes worden verhuurd ten behoeve van workshops en vergaderingen. Dit is niet in overeenstemming met de vigerende bestemming Agrarische doeleinden tevens cultuurhistorisch waardevol gebied.

Het verzoek van reclamant om een regeling op te nemen om een verblijfsaccommodatie toe te staan past binnen de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in de Nota verblijfsrecreatie 2008. Er zal een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om een bed and breakfast toe te staan binnen de agrarische bedrijfswoning (i.c. de stolp). Indien reclamant het plan doorzet en een aanvraag indient, wordt getoetst aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en de daarin gestelde criteria.

Bovenstaande leidt er niet toe dat een zaalaccommodatie is toegestaan. Het geven van workshops of houden van vergaderingen is niet passend binnen de functie verblijfsaccommodatie cq. bed and breakfast. Een zaalaccommodatie trekt meer verkeersbewegingen aan dan de hoofdfunctie en zal daarom niet zonder meer toelaatbaar zijn. Reclamant geeft niet aan hoe groot de ruimte is die voor deze functie in gebruik genomen wordt/is. Er is te weinig informatie beschikbaar om een goede afweging te kunnen maken. Om deze reden kan niet op voorhand worden meegewerkt aan een bestemming die aansluit op de functie voor zaalverhuur. Reclamant zal deze activiteit moeten beëindigen/niet in gang zetten, of een concrete aanvraag hiervoor moeten indienen bij de gemeente aan de hand waarvan beoordeeld kan worden of de functie wenselijk en toelaatbaar is. Volledigheidshalve wijzen wij reclamant op de beginselplicht tot handhaving van de gemeente indien de strijdigheid met het bestemmingsplan door hem niet wordt beëindigd.

2.11.3 Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zal een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van een bed and breakfast. Tijdens de raadsvergadering van 26 juni 2012 is besloten om de plangrens zodanig te wijzigen dat het perceel aan de Zuidervaart 69 buiten de plangrens valt.

2.12 Reclamant 12 LTO

2.12.1 Samenvatting

LTO heeft geconstateerd dat de agrarische bedrijven geen ruimte krijgen voor ontwikkeling. Hier is LTO het niet mee eens, gelet op de functie van de agrariërs bij de instandhouding van het landschap. Volgens LTO strookt dit niet met de structuurvisie en staat dit haaks op de overige ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan welke het behoud van het landschap juist teniet doen.

LTO ziet graag een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot verplaatsing of vergroting van het bouwvlak met een aanvullende eis dat een bedrijfsplan wordt overgelegd en een landschapsplan wordt ontwikkeld. LTO is tevens van mening dat deze eis zou moeten gelden voor overige ontwikkelingen zoals woningbouw en industrie.

2.12.2 Reactie gemeente

De agrariërs in het plangebied bevinden zich allemaal in de dorpskern en worden omringd door woningen. Hoewel de gemeente onderschrijft dat agrariërs van belang zijn voor het landschap, verdient uitbreiding van de agrarische functie in de kernen niet zonder meer de voorkeur. Ondanks dat bestaande agrariërs wel worden bestemd, horen agrarische bedrijven in de eerste plaats thuis in het landelijk gebied. Daarnaast moet het belang van aanwezige woningen niet over het hoofd worden gezien. Agrarische bedrijven hebben een effect op het milieu en de omgeving. Gedacht kan worden aan geur, geluid en luchtkwaliteit. Eventuele uitbreiding of wijziging van agrarische bedrijven in de kernen dient daarom met uiterste zorgvuldigheid te worden afgewogen. Dit is aanleiding om de agrarische bouwvlakken niet teveel flexibiliteitsmogelijkheden te bieden.

In de toekomst zou verplaatsing naar het landelijk gebied ook een optie kunnen zijn. Onder voorwaarden is evenwel een wijziging of uitbreiding denkbaar, maar dit is volledig afhankelijk van de locatie en situatie zoals die zich te zijner tijd aandient. De ligging in de dorpskern maakt het te complex om op voorhand extra uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan de aanwezige agrarische bedrijven. Een afzonderlijke planologische procedure is een beter instrument om dit aspect te behandelen.

Het verschil met de ontwikkelingen die zijn opgenomen voor woningbouw en bedrijven is gelegen in het feit dat de ruimtelijke uitstraling bij voorbaat beter passend is in een dorpskern, gelet op de aard van de functie. Tevens verschilt de milieubelasting van deze functies in grote mate met die van de agrarische functie. Veel ontwikkelingsmogelijkheden zijn al beschreven in het beeldkwaliteitsplan en moeten hier aan voldoen. Een wijzigingsprocedure in combinatie met het welstandsregime bij de procedure om omgevingsvergunning biedt voldoende waarborgen voor deze functies. Het is niet noodzakelijk om voor deze functies een bedrijfsplan of landschapsontwikkelingsplan als voorwaarde te stellen.

Volledigheidshalve verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.7.

2.12.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.13 Reclamant 13

2.13.1 Samenvatting

Reclamant poogt een tweede woning op het perceel Noordeinde 12 gelegaliseerd te krijgen. In gesprek met de gemeente is het voorlopige huisnummer 12B toegekend en zou de legalisatie van de tweede woning in het bestemmingsplan worden meegenomen. Reclamant verzoekt om dit te verwerken.

2.13.2 Reactie gemeente

Vooropgesteld dient te worden dat een bestemmingsplan geen instrument is om een illegale situatie te legaliseren. Hiertoe dient een aanvraag te worden gedaan bij de gemeente zodat getoetst kan worden aan het bestemmingsplan, welstandsnota, Bouwbesluit en bouwverordening.

Het toekennen van een huisnummer geeft geen recht op een woonbestemming en kan ook niet de indruk wekken dat dit wel het geval is.

2.13.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.14 Reclamant 14 Kennemer Wonen

2.14.1 Samenvatting

a. Zorgboerderij

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Noordervaart 93 te Stompvoren. Reclamant wenst op dit perceel een zorgboerderij te realiseren voor 30 zorgbehoevende mensen die thans verblijven in het sterk verouderde Lauwershof. Tevens bestaat de wens om zorg aan huis te gaan leveren. Het plan behelst verder 16 zorgvoorbereide en levensloopbestendige woningen waarvan de bewoners gebruik kunnen maken van de zorg uit de zorgboerderij, de mogelijkheid voor een steunpunt met oplaadfunctie voor elektrische fietsen en mogelijkheden voor vrijwilligerswerk. Reclamant verwijst in zijn zienswijze naar diverse beleidsdocumenten waar de ontwikkeling binnen past en/of is opgenomen.

b. Maatschappelijk belang

Het maatschappelijk belang is groot volgens reclamant, omdat in 2011 gestart moet zijn met voldoende huisvesting gelet op het feit dat code rood van kracht is voor de zorginstelling. Dit houdt in dat er in 2011 gestart moet zijn met voldoende vervangende huisvesting. Daarnaast noemt het masterplan Woningbouw Schermer 2008-2022 de zorgboerderij als toekomstige ontwikkeling. De vergrijzing neemt toe en Schermer heeft op dit moment niets te bieden voor die doelgroep.

c. Voorgeschiedenis

Vanaf 2006 wordt er nauw samengewerkt met de gemeente en inmiddels is bijna ieder detail uitgewerkt en ieder onderzoek afgerond. Het is altijd de intentie geweest om een zorgboerderij met zorgvoorbereidende appartementen te realiseren. Wat nog resteert, is uitwerking en ziet op details.

In het voorontwerpbestemmingsplan was de ontwikkeling van de zorgboerderij wel opgenomen omdat de ontwikkeling voldoende concreet was. In 2009 heeft de gemeente in antwoord op een principaverzoek haar medewerking verklaard aan het plan voor de zorgboerderij. Voorts is op 4 mei 2010 een sloopvergunning verleend voor de vervallen stolp en is de sloop inmiddels uitgevoerd.

In concepten van het ontwerpbestemmingsplan was de zorgboerderij opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Het bevreemdt reclamant dat de wijzigingsbevoegdheid uiteindelijk toch uit het ontwerpbestemmingsplan is gehaald omdat de ontwikkeling al zodanig concreet is dat het direct bestemd zou kunnen worden. Diverse andere wijzigingsbevoegdheden zijn minder concreet dan de ontwikkeling van de zorgboerderij.

Reclamant geeft aan dat er een discussie is geweest over de vraag of het al dan niet moet worden toegestaan om de appartementen te verhuren aan personen die geen zorgbehoefte hebben. Ondanks dat reclamant verwacht dat het geen probleem zal zijn om de appartementen te verhuren aan mensen met een concrete of verwachte zorgbehoefte, meent reclamant dat het niet mogelijk is vanuit vrije mededinging een zorgverlener aan bewoners op te leggen. Leegstand is voor kleine woonzorgvoorzieningen erg schadelijk. Daarnaast is de ruimtelijke impact gelijk volgens reclamant, het gaat tenslotte om wonen.

d. Goede ruimtelijke ordening

Reclamant is van mening dat de bestemming Agrarisch in strijd is met de goede ruimtelijke ordening nu het uitgesloten is dat een agrarische functie zich op het perceel zal vestigen. Het perceel is geruime tijd niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf.

e. Belang Kennemer Wonen

Reclamant wijst op het eigen belang en dat dit in eerste instantie is gelegen in het feit dat de rentelasten op de exploitatieopzet drukken. Reclamant wijst voorts op de te doorlopen afzonderlijke bestemmingsplanprocedure hetgeen de voorkeur verdient ten opzichte van de omgevingsvergunning.

Reclamant vreest voor het weigeren van medewerking aan de plannen in de toekomst met het oog op een recent vastgesteld bestemmingsplan.

f. Vertrouwen & zorgvuldigheid

Reclamant verwijst naar toezeggingen die zijn gedaan door de gemeente en beroept zich op het vertrouwensbeginsel. Reclamant meent dat er geen sprake is van zorgvuldig bestuur indien later wordt meegewerkt aan een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken, terwijl het bestemmingsplan voor 10 jaar wordt vastgesteld.

g. Procedure

Reclamant noemt de mogelijkheid om de zorgboerderij op te nemen in het bestemmingsplan bij vaststelling. Reclamant geeft aan in dat geval van plan te zijn een omgevingsvergunning aan te vragen danwel een wijzigingsprocedure in gang te zetten. Een andere optie is, wat reclamant betreft, om de locatie buiten het bestemmingsplan te laten vallen en een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden voor de onderhavige locatie. Dit moet opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan Dorpskernen.

2.14.2 Reactie gemeente

a. Zorgboerderij

In de ontwerpstructuurvisie 'Kamers en Linten 2040', staat de ontwikkeling op de Noordervaart 93 voor een zorgboerderij beschreven als:

'Noordervaart 93 (locatie 7)

Er zijn plannen om de voormalige boerderij aan de Noordervaart 93 te transformeren tot zorgboerderij. In de bestaande boerderij zal de zorg worden verleend. Daarnaast kan gedacht worden aan enkele zorgappartementen die gebruik kunnen maken van de zorg die wordt aangeboden in de zorgboerderij.'

De plannen om een zorgboerderij te realiseren passen binnen het uitgangspunt zoals verwoord in de ontwerpstructuurvisie 'Kamers en Linten 2040'.



b. Maatschappelijk belang

De gemeente onderschrijft het belang om met het oog op de vergrijzing te voorzien in voldoende mogelijkheden voor zorg en huisvesting. Er bestaat echter geen aanleiding om aan te nemen dat de gemeente hier tekort in schiet. Temeer nu een zorgfunctie in de structuurvisie 'Kamers en Linten' wordt genoemd op de locatie Noordervaart 93 is niet onmogelijk om in 2011 te starten met voldoende vervangende huisvesting.

c. Voorgeschiedenis

De bereidheid van de gemeente om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling houdt nog geen garantie in dat de ontwikkeling als zodanig wordt bestemd in het bestemmingsplan. Hiervoor is vereist dat er overeenstemming is bereikt over de aard en omvang van de functies die zich op de locatie gaan vestigen.

Recentelijk is tijdens een overleg met de gemeente gebleken dat de plannen voor reclamant gewijzigd zijn. Hierover is geen overeenstemming bereikt. De wijzigingen zijn gelegen in het feit dat reclamant voornemens is om de 16 appartementen tevens te verhuren als reguliere woning in plaats van uitsluitend als zorgwoning. Dit betreft een wezenlijk verschil met de oorspronkelijke plannen.

De functie wonen als reguliere woning past niet in de bestemming Maatschappelijk en wijkt dus ook af van de bestemming die op het perceel was gelegd ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan (zie afbeelding hiernaast). Het voorontwerpbestemmingsplan ging immers uit van de maatschappelijke bestemming waarbinnen zorgwoningen tevens mogelijk werden gemaakt. Reguliere woningen dienen de bestemming Wonen te krijgen, dit maakte geen onderdeel uit van de bestemmingen die op het perceel Noordervaart 93 waren/zijn gelegen.

De functie wonen als reguliere woning past niet in de bestemming Maatschappelijk en wijkt dus ook af van de bestemming die op het perceel was gelegd ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan (zie afbeelding hiernaast). Het voorontwerpbestemmingsplan ging immers uit van de maatschappelijke bestemming waarbinnen zorgwoningen tevens mogelijk werden gemaakt. Reguliere woningen dienen de bestemming Wonen te krijgen, dit maakte geen onderdeel uit van de bestemmingen die op het perceel Noordervaart 93 waren/zijn gelegen.

d. Goede ruimtelijke ordening

Ondanks het feit dat de gronden niet meer in gebruik zijn voor een agrarisch bedrijf, is er geen zicht op een andere functie die hiervoor in de plaats komt. De plannen van reclamant voor een zorgboederij blijken immers gewijzigd en zijn daarmee onzeker geworden. Hoewel een zorgboederij nog steeds in het beleid van de gemeente past, gelet op de ontwerpstructuurvisie 'Kamers en Linten 2040', is de redelijke verwachting dat deze binnen de planperiode wordt gerealiseerd drastisch afgenomen dan wel een stuk minder zeker geworden.

Nu er geen andere initiatiefnemer is voor de zorgboederij en een andere functie dan deze niet aan de orde is, ligt het voor de hand om de bestemming van het vigerende bestemmingsplan voort te zetten.

e. Belang Kennemer Wonen

Het belang van reclamant is vooral gelegen in de financiële sfeer. In beginsel is dit geen argument op grond waarvan het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld. De financiële gevolgen en het risico behoren niet voor rekening van de gemeente komen. Wat hier ook van zij, het bestemmingsplan kan slechts gewijzigd worden indien dit vanuit ruimtelijk oogpunt noodzakelijk of wenselijk is. Hierbij dienen slechts ruimtelijk relevante argumenten te worden aangevoerd. Het financiële belang van reclamant is ruimtelijk niet relevant.

f. Vertrouwen & zorgvuldigheid

Reclamant doet een beroep op het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Wij bestrijden dit ten eerste. Van de zijde van de gemeente is altijd aangegeven dat een zorgboederij wenselijk is. De zorgfunctie staat hierbij voorop. Omdat van het begin af aan bij reclamant sprake was van een zorgfunctie waar partijen zich over en weer positief over hebben uitgelaten, is bij de gemeente het vertrouwen ontstaan dat reclamant daadwerkelijk de zorgfunctie beoogde te realiseren. Pas in de loop van 2011 heeft reclamant kenbaar gemaakt dat het plan tevens behelst reguliere bewoning mogelijk te maken. Dit wijkt af van het plan zoals eerder besproken met reclamant. Nu reclamant na uitvoerig overleg heeft aangegeven deze reguliere woningen niet buiten het plan te willen laten, resteerde de gemeente slechts om de consequenties hiervan te vertalen in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het door reclamant aangevoerde zorgvuldigheidsbeginsel merken wij nog het volgende op. Uit de ontwerpstructuurvisie 'Kamers en Linten 2040' blijkt dat een zorgboederij op de locatie denkbaar is. Indien in de toekomst alsnog een initiatief wordt ingediend wat hier volledig bij aansluit, zal de gemeente handelen in de geest van 'Kamers en Linten 2040'. Een structuurvisie geeft immers de koers aan die de gemeente wil varen en geeft inzicht in wat de burgers van de gemeente kunnen verwachten op een langere termijn. Het is niet noodzakelijk dat het bestemmingsplan anticipeert op alle mogelijke ontwikkelingen. Dit is bovendien ook niet het hoofddoel van het bestemmingsplan Dorpskernen 2011. Voor wat betreft het bestemmingsplan Dorpskernen 2011 en een eventuele procedure om omgevingsvergunning in de toekomst, is strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel niet aan de orde.

g. Procedure

Reclamant wijst ten onrechte op de mogelijkheid om de zorgboederij alsnog te bestemmen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ondanks dat de zorgboederij in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen en dat hierover inspraak is georganiseerd, is de stelling van reclamant dat burgers reeds zienswijzen in hebben kunnen dienen onjuist. Er is een mogelijkheid geboden tot het indienen van inspraakreacties in 2008. Inspraak maakt sinds een aantal jaar geen formeel onderdeel uit van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is gebaseerd op de Inspraakverordening. Zienswijzen daarentegen, maken wel onderdeel uit van de Wro procedure. Burgers hebben geen mogelijkheid gekregen om zienswijzen in te dienen tegen de voorgenomen ontwikkeling van de zorgboederij omdat deze niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege het belang van de mogelijkheid tot indienen van zienswijzen en de voorgeschreven wettelijke procedure, is het niet mogelijk om ingrijpende wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan die het toevoegen van een volledig nieuwe functie tot gevolg hebben.

2.14.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.15 Reclamant 15

2.15.1 Samenvatting

Reclamant verzoekt om het perceel achter Zuideinde 89, kadastraal bekend als V833, toe te voegen aan het bestemmingsplan Dorpskernen aangezien het een onlosmakelijk onderdeel vormt van zijn woonperceel V 533. Het perceel valt thans binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied 2003 en is buiten Natura 2000 gehouden vanwege de reeds aanwezige verharding en bebouwing.

2.15.2 Reactie gemeente

De plangrens is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 2003 en de bestaande situatie. Het dorp wordt in ruimtelijk opzicht gescheiden van de achterliggende veenweidegronden door het water. Het water fungeert als duidelijke markering om het dorp heen. Om de eenheid hier in te bewaren is het niet wenselijk om hiervan af te wijken. Het feit dat het perceel aan reclamant toebehoort of dat het perceel buiten de werking van Natura 2000 valt, doet hier niet aan af. Bovendien past een agrarische functie goed in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Het perceel van reclamant kan derhalve in het bestemmingsplan voor het landelijk gebied worden meegenomen.

2.15.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.16 Reclamant 16

2.16.1 Samenvatting

Reclamant verzoekt om de bestemming tussen Zuidje 14 en 16 aan te passen naar de bestemming Tuin. De gemeente heeft een gedeelte van de grond aangekocht in mei 2011.

2.16.2 Reactie gemeente

Uit gegevens van de gemeente blijkt dat het kadastrale perceel C 1655 in eigendom is van reclamant. De bestemming zal hierop worden aangepast door de bestemming Tuin te bestemmen op het voor/zijerf.



2.16.3 Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming Tuin wordt opgenomen tussen de huisnummers 14 en 16.

2.17 Reclamant 17

2.17.1 Samenvatting

Reclamant geeft aan te begrijpen op deze wijze te zijn ingetekend in het bestemmingsplan. In 2008 heeft reclamant een inspraakreactie ingediend tegen de afstand van 10 meter omdat er een afstand van 30 meter gehaald moet worden i.v.m. transportbewegingen. Reclamant geeft aan dat als dit leidt tot bezwaren bij de nieuw te bouwen locaties, de bedrijfsvoering belemmerd wordt.

Reclamant uit de verwachting dat het bedrijf 'krapper aan banden' gelegd zal worden en vraagt daarom om mee te denken over bedrijfsverplaatsing aan de stille kant van de Noordervaart.

2.17.2 Reactie gemeente

Het bedrijf van reclamant is gelegen in de dorpskern en is gelegen in de nabijheid van woningen. Het bedrijfsp perceel grenst aan een woonbestemming. Nieuwe ontwikkelingen waar reclamant op doelt (aangenomen wordt: bebouwing in de tweede linie via wijzigingsbevoegdheid) zullen naar verwachting geen belemmerend effect hebben aangezien het bedrijf thans rekening moet houden met de

bestaande woningen die grenzen aan zijn bedrijf en in de nabije omgeving aanwezig zijn. Bij het aanwenden van de wijzigingsbevoegdheid zal rekening worden gehouden met het bedrijf.

In de beantwoording op de inspraakreactie is aangegeven dat er geen beperking tot een geluidsgevoelig object is opgenomen. Het betreft geen bedrijf welke onder de geluidszonering valt van de Wet geluidhinder. Het bedrijf is in zijn bestaande vorm gerespecteerd en opgenomen in het bestemmingsplan. Nadere bepalingen omtrent aan te houden afstanden zijn derhalve niet noodzakelijk.

Niettemin is de gemeente van mening dat zwaardere bedrijfsvoering onwenselijk is in de kernen. Indien reclamant een concreet voorstel of plan heeft kan dit worden overlegd met de gemeente. Het is prematuur om daar via het bestemmingsplan op in te spelen.

2.17.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.18 Reclamant 18 Art & build

2.18.1 Samenvatting

Reclamant heeft een negatief bericht ontvangen op een principeverzoek inzake lintbebouwing op de locatie Westmijzerdijk. Hij betoogt dat de uitgangspunten zoals deze staan vertaald in het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Westmijzerdijk, niet stroken met de geboden ruimte in het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid biedt onvoldoende ruimte voor een verzamelerf. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van een groter grondgebied dan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid te verruimen zodat een verzamelerf mogelijk wordt, of om beeld van een verzamelerf los te laten en akkoord te gaan met lintbebouwing ter plaatse.



2.18.2 Reactie gemeente

De ruimte achter de locatie aan de Westmijzerdijk behoort bij de Mijzenpolder. De Mijzenpolder is van groot cultuurhistorisch en landschappelijk belang. Verdichting in de richting van het landschap is daarom ongewenst. Bovendien is het ook niet noodzakelijk dat de ruimte in het landschap wordt benut. Het erf is ongeveer 130 meter breed en 37 meter diep. Dit biedt voldoende ruimte om een verzamelerf te realiseren met maximaal vier woningen.

2.18.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.19 Reclamant 19 Klaver van der Hooft Posch advocaten

2.19.1 Samenvatting

Reclamant dient zienswijzen in namens een cliënt. Verwezen wordt naar de inspraakreactie uit 2008.

a. Einder 1

De bouwmogelijkheden aan de Einder 1 zijn ten onrechte teruggebracht volgens reclamant. Verzocht wordt om vergroting van het bouwvlak conform bijgevoegde situatieschets. Vergroting aan andere zijden is onwenselijk/onmogelijk. Verwezen wordt naar een situatieschets op een print van de verbeelding.

b. Oterlekerweg 2

Reclamant verzoekt aanpassing van het perceel Oterlekerweg 2 aangezien een deel is gesitueerd op de gronden van de buurman op nummer 2a. Reclamant gaat er vanuit dat uitbreiding van het bouwvlak aan de voorzijde mogelijk wordt gemaakt. Verwezen wordt naar een situatieschets op een print van de verbeelding.

c. Oterlekerweg 2c en 2d: bedrijfswoning

De bedrijfswoning is 1:1 vertaald in het bestemmingsplan. Reclamant noemt dit onwenselijk en verzoekt om vergroting van het bouwvak. Verwezen wordt naar een situatieschets op een print van de verbeelding.

d. Oterlekerweg 2c en 2d: bedrijfsgebouwen

Reclamant verzoekt om vergroting van het bouwvlak van het bedrijf. Reclamant voert aan dat het voorzienbaar is dat bij een herstel van de economie behoefte is aan uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. Verwezen wordt naar een situatieschets op een print van de verbeelding.

e. Oterlekerweg 2c en 2d: bedrijfscategorie

Reclamant betoogt dat, nu milieucategorie 1 en 2 is toegekend aan het perceel, het vaststaat dat het bedrijf wordt wegbestemd. Het bedrijf betreft namelijk een aannemersbedrijf in de milieucategorie 3.1 (inclusief werkplaats van meer dan 1000 m²). Reclamant noemt de vergunning die is verkregen en dat destijds een aantasting van het woongenot van de naastgelegen woning aan de Oterlekerweg 2b niet voorzienbaar was. Het is evenmin voorzien dat het bedrijf van reclamant zijn bedrijfsvoering binnen de planperiode stopzet.

f. Oterlekerweg 12-22

Het is volgend reclamant opmerkelijk te noemen dat de percelen Oterlekerweg 12-22 conserverend zijn bestemd nu reclamant sinds 1996 met de gemeente in overleg is tot herontwikkeling. In de optiek van reclamant had het voor de hand gelegen indien minstens een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen op deze gronden ten behoeve van de realisatie van 25-35 woningen. Verwezen wordt naar een verslag van de opiniërende raadscommissie van 5 april 2011 en een definitief ontwerp voor herontwikkeling.

g. Oterlekerweg 3-5

Opgemerkt wordt dat de bouwhoogten op de plankaart dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Volgens reclamant dient het bestemmingsplan op dit punt te worden aangepast. Dit geldt tevens voor de horeca-inrichting, aldus reclamant. Daarnaast verzoekt reclamant om het bouwvlak van de horecainrichting te verschuiven richting het toekomstige, nog te realiseren plein zodat de percelen van reclamant bij ontwikkeling van het centrumplan als zodanig kunnen worden ingericht.

Oterlekerweg 5 dient te worden voorzien van een horecabestemming. Het betreft de bij de horeca inrichting behorende bedrijfswoning.

2.19.2 Reactie gemeente

a. Einder 1



Het vigerende bestemmingsplan bepaalt dat het aantal gebouwen minimaal 75 m² en maximaal 200 m² mag bedragen (maximaal totaal 50% van het perceel, inclusief bebouwing). In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een andere plansystematiek, namelijk een bouwvlak voor het hoofdgebouw, los van de toegelaten erfbouw. Dit is een meer gedetailleerde planvorm om de aanwezige kwaliteiten te waarborgen en vast te leggen. Dit heeft tot gevolg dat het bouwvlak

van reclamant is aangepast op een voor de hand liggende wijze langs de vlakken van de voor- en zijkanten van de hoekwoning. De ligging van het perceel is naast het kruispunt Oterlekerweg/Einder op een ruime en groene kavel. De bestaande woning van reclamant betreft een hoofdgebouw van behoorlijke omvang en breedte. Het bouwvlak van het ontwerpbestemmingsplan biedt uitbreidingsruimte aan de zijde van de Oterlekerweg.

Uit de behandeling in de opiniërende raadscommissies van 1 februari jl., 7 maart jl. en 16 mei jl., is gebleken dat de opiniërende commissie positief staat tegenover het voorstel van reclamant om het bouwvlak uit te breiden aan de zuidzijde. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd om dit mogelijk

te maken. Het straatbeeld vanaf de Oterlekerweg moet in tact blijven. Het bouwvlak zal aan die zijde worden teruggelegd in westelijke richting, in aansluiting op het bestaande hoofdgebouw..

b. Oterlekerweg 2



Het perceel Oterlekerweg 2 wordt als volgt begrensd conform de print uit het geoinformatiesysteem, zie rood gearceerd vlak op afbeelding hiernaast. De kadastrale eigendomsgrenzen zijn vervolgens vergeleken met de bestemmingsgrenzen, zie afbeelding hiernaast. Uit deze gegevens blijkt dat het bouwvlak in het bestemmingsplan niet over de grond van het be-

lennende perceel is gelegd. Een uitbreiding van het bouwvlak naar de voorzijde kan een aanzienlijke toename van het hoofdgebouw tot gevolg hebben. Dit kan ten koste gaan van de open en groene uitstraling die op deze hoek aanwezig is. Er valt niet in te zien dat niet kan worden volstaan met het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak biedt voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

c. Oterlekerweg 2c en 2d: bedrijfswoning

De door reclamant gewenste uitbreiding van de bedrijfswoning betreft een forse uitbreiding van het hoofdgebouw. Er bestaat geen concreet plan in vergevorderd stadium op grond waarvan het bouwvlak vergroot zou moeten worden. Reclamant onderbouwt niet waarom het bouwvlak zou moeten worden vergroot. Bovendien is het bouwvlak al ruim om de bestaande bedrijfswoning gelegd. Mede gelet op de hoofdzakelijk conserverende plansystematiek, voldoet het bouwvlak aan de huidige situatie met enige uitbreidingsmogelijkheid. Niet valt in te zien waarom deze wijze van bestemmen onjuist is.

d. Oterlekerweg 2c en 2d: bedrijfsgebouwen

Het bouwvlak sluit grotendeels aan bij de bestaande bebouwing, met enige ruimte. Het is niet wenselijk om voor het bedrijf van reclamant substantiële uitbreidingsmogelijkheden te bieden, gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten en het feit dat het bedrijf van reclamant in een woonwijk is gelegen. Het bedrijf van reclamant betreft Bouwbedrijf J. Nat & Zn. BV en wordt aangemerkt als milieucategorie 3.1. Deze categorie is naar maatstaven uit de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' te zwaar voor een woonwijk, daar een richtafstand van 50 meter aangehouden dient te worden.

De situatie ter plaatse betreft echter een bestaande situatie met kortere afstanden. Om deze reden is het bedrijf van reclamant specifiek bestemd met een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- 4' zodat reclamant de bedrijfsactiviteiten, planologisch gezien, kan blijven uitoefenen. Een zogenaamde 'maatbestemming' houdt per definitie in dat het bedrijf in zijn algemeenheid te zware bedrijfsactiviteiten uitoefent voor de omgeving waar het zich in bevindt. Om redenen vanuit de bestaande situatie of aangepaste bedrijfsvoering waardoor de uitstraling naar de omgeving minder is dan de milieucategorie waartoe het bedrijf behoort, kan een functieaanduiding/maatbestemming worden gegeven.

De redelijk hoge milieucategorie betekent echter wel, dat uitbreiding niet zonder meer mogelijk en wenselijk is. De vergroting van de bedrijfsoppervlakte kan er immers toe leiden dat de belasting op de omgeving (onder andere stof, geluid) kan toenemen. Los van het feit dat het in beginsel niet wenselijk is om zwaardere bedrijven in woonwijken uit te breiden, is voor dergelijke locaties maatwerk vereist zodat uitbreiding niet op voorhand kan worden opgenomen.

Om deze redenen dient zorgvuldig om te worden gegaan met bedrijfsuitbreiding. Uit de behandeling in de opiniërende raadscommissies van 1 februari jl., 7 maart jl. en 16 mei jl., is gebleken dat de opiniërende commissie positief staat tegenover het voorstel van reclamant om het bouwvlak uit te breiden. De bedrijfsvoering wordt anders te veel op slot gezet. Vanwege de noodzakelijke zorgvuldige benadering en het ontbreken van een concreet bouwplan, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter vergroting van het bouwvlak met 20% met dien verstande dat de milieucategorie niet toeneemt, dan woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast en dat de bouwhoogte maxi-

maal 10 meter bedraagt. Op deze manier kan maatwerk worden geleverd zonder dat het bedrijf teveel op slot wordt gezet.

e. Oterlekerweg 2c en 2d: bedrijfscategorie

Reclamant voert aan dat het bedrijf is wegbestemd omdat milieucategorie 1-2 is toegelaten op het perceel. Echter, reclamant ziet over het hoofd dat op zijn perceel een specifieke aanduiding, namelijk; 'specifieke vorm van bedrijf- 4' is opgenomen zodat reclamant de bedrijfsactiviteiten, planologisch gezien, kan blijven uitoefenen. In artikel 4.1 van de planregels staat dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'. En ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf-1 tot en met 12': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals in de tabel genoemd, uit ten hoogste voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein. In de tabel staat bij specifieke vorm van bedrijf-4 de SBI code 45 genoemd en milieucategorie 3.1. Het bedrijf van reclamant past hierin, zo blijkt ook uit de grieven van reclamant waarin wordt opgemerkt dat het bedrijf een categorie 3.1 bedrijf betreft.

f. Oterlekerweg 12-22

De locatie Oterlekerweg 12-22 valt binnen het plan voor de centrumontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan beschrijft over de centrumontwikkeling (pagina 26-27):

Voor de invulling van de centrumontwikkeling (locatie 1 tot en met 4) wordt een studie uitgevoerd naar de ruimtelijke en functionele invulling van de locaties 1 en 2. Eventueel komt het parkeerterrein bij de Rabobank (locatie 3) op de lange termijn in aanmerking voor ontwikkeling. Of de locatie daadwerkelijk zal worden ontwikkeld, en zo ja, op welke manier, is niet bekend. Verder wordt vervanging van de seniorenwoningen aan de Vangstraat in combinatie met woningbouw ter plaatse van het Pullebad en de Pullelat onderzocht (locatie 4). In het bestemmingsplan blijven de centrumontwikkelingen buiten beschouwing wegens onzekerheid over de invulling en de realisatie ervan. In een later stadium zal via aparte procedures tot realisering van de plannen worden gekomen.

Het voorgaande geeft al aan dat de centrumontwikkeling nog niet voldoende is uitgekristalliseerd en nadere concretisering behoeft. Alleen om die reden al is het niet mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die voldoende toereikend is om te anticiperen op de centrumontwikkeling. Er bestaat bovendien onvoldoende duidelijkheid over hoeveel woningen er exact wenselijk zijn en hoeveel ruimte dit in beslag zal nemen. Om ontwikkeling naar woningbouw wel mogelijk te maken zoals het vigerende plan verwoord, wordt de bestemming met de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Het is evenmin een optie om de gronden buiten de plangrens te laten, aangezien de gemeente de wettelijke taak heeft om op deze gronden het bestemmingsplan te actualiseren. De gemeente heeft daarbij gekozen voor een, veel voorkomende, hoofdzakelijk conserverende plansystematiek. Actualiseert de gemeente het bestemmingsplan niet, dan kunnen per 1 juli 2013 geen leges worden geheven en dat is, gelet op de grote gevolgen wat dit kan hebben, zeer onwenselijk.

De centrumontwikkeling is een grote ontwikkeling naar maatstaven van de gemeente Schermer. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid zou een ingrijpende verandering teweeg brengen in de structuur van het bestemmingsplan. Dit is niet mogelijk, omdat een zwaarder middel, namelijk een bestemmingsplanherziening, danwel een ruimtelijke procedure op grond van de Wabo, hiervoor het aangewezen instrument is.

Het langdurige proces getuigt er juist van dat de planvorming een ingewikkeld proces is en dat er nog veel onzekerheden bestaan in de planvorming. Er is nog geen besluit genomen over de concrete functies en de exacte locaties. Voor een dergelijk omvangrijk plan is het van belang dat de verschillende locaties in onderlinge samenhang worden beoordeeld en op elkaar afgestemd. Dit wordt het beste bereikt met een afzonderlijke procedure voor de centrumontwikkeling. De afzonderlijke locatie van reclamant moeten worden beoordeeld en zo nodig worden herbestemd in die procedure. De gemeente is bereid om een bestemmingsplanprocedure te starten voor de ontwikkeling van deze locatie op het moment dat een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend en deze aanvraag ruimtelijk inpasbaar is, voldoet aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan en gemeentelijk beleid.

g. Oterlekerweg 3-5

Reclamant onderbouwt niet waarom de hoogte of de situering van het bouwvak in het ontwerpbestemmingsplan onjuist is of wat de hoogte of situering dan wel moet zijn. De hoogte en situering van het bouwvak komt de gemeente niet onjuist voor.

Reclamant verzoekt om aanpassing van het bouwvak met het oog op het te realiseren plein als onderdeel van de centrumontwikkeling. Voor een reactie verwijzen wij naar de reactie onder f.



De bedrijfswoning aan de Oterlekerweg 5 behoort bij de horeca-inrichting en zal de bestemming horeca krijgen met de aanduiding bedrijfswoning.

2.19.3 Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan zal worden aangepast op het perceel Oterlekerweg 5 en zal de bestemming Horeca krijgen met de aanduiding voor een bedrijfswoning. Het bouwvlak van Einder 1 zal worden uitgebreid in zuidelijke richting en worden verkleind in westelijke richting. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan op Oterlekerweg 20, teneinde de bouw van 14 woningen mogelijk te maken. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op Oterlekerweg 2c en d teneinde het bouwvlak onder voorwaarden te vergroten. Tijdens de raadsvergadering van 26 juni 2012 is besloten om, ten behoeve van het gevestigde bedrijf, op het perceel Oterlekerweg 12 de bestemming 'Bedrijf' te leggen, met een functieaanduiding voor maximaal categorie 3.1.

2.20 Reclamant 20 Provincie Noord-Holland

2.20.1 Samenvatting

a. Cono terrein

De zienswijze ziet op de wijzigingsbevoegdheid voor het zuidelijke deel van het bedrijventerrein. Opgemerkt wordt dat deze locatie buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) ligt. Op grond van artikel 12 lid 1 en artikel 14 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie mag een bestemmingsplan niet voorzien in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein en niet in nieuwe verstedelijking in het landelijke gebied. Op grond van de wijzigingsregels is nog onvoldoende duidelijk dat de uitbreiding van het terrein voldoet aan de eisen van de verordening. Zo lang de ontheffing nog niet is verkregen verzoekt de provincie om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verordening.

b. Westmijzerdijk

De zienswijze ziet toe op de wijzigingsbevoegdheid aan de Westmijzerdijk. Opgemerkt wordt dat deze locatie gedeeltelijk buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) ligt. Op grond van artikel 13 lid 1 en artikel 14 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie mag een bestemmingsplan niet voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw of verstedelijking in het landelijke gebied. In de toelichting moet worden aangegeven of de ontwikkeling voldoet aan de Ruimte voor Ruimte regeling of er moet een ontheffing van de verordening worden aangevraagd. Zo lang de ontheffing nog niet is verkregen verzoekt de provincie om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verordening.

2.20.2 Reactie gemeente

a. Cono terrein

Inmiddels is er ontheffing verkregen van de PRVS teneinde de wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Bij het aanwenden van de wijzigingsbevoegdheid hoeft geen ontheffing meer te worden aangevraagd.

b. Westmijzerdijk

Zoals de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan vermeldt, was in het bestemmingsplan Dorpskernen 1999 de wijzigingsbevoegdheid reeds opgenomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente contact opgenomen met de provincie om haar op dit feit te wijzen. De provincie heeft hier kennis van genomen en heeft aangegeven dat de locatie aan de Westmijzerdijk als bestaand bebouwd gebied (BBG) kan worden aangemerkt. Er is geen sprake van strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zodat een ontheffing of de Ruimte voor Ruimte regeling niet aan de orde is.

2.20.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.21 Reclamant 21 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

2.21.1 Samenvatting

a. Noordervaart 93

Het HHNK merkt op dat er vooroverleg heeft plaatsgevonden over de ontwikkeling van een zorgboerderij aan de Noordervaart 93. De voorwaarden met betrekking tot watercompensatie zijn niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het HHNK verzoekt om de plankaart aan te passen aan de afspraken die met Grontmij zijn gemaakt.

b. Wijzigingslocatie 7 Cono

Het HHNK wijst erop dat op 14 oktober 2011 een wateradvies is afgegeven voor deze locatie. De waterloop die zich aan de westzijde van het plangebied ligt, wordt door de ontwikkeling ingesloten en maakt het onderhoud moeilijker uitvoerbaar. Het onderhoud wordt bij voorkeur varend gedaan, reden waarom HHNK verzoekt om de waterloop te verbreden naar ten minste zes meter. Omdat de wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden geeft om met elkaar in overleg te gaan ziet het HHNK graag een voorwaarde opgenomen dat goedkeuring van het HHNK dient te worden verkregen.

c. Overige locaties

Het HHNK verzoekt om rekening te houden met haar belangen bij de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheden aangezien vele locaties aan het water zijn gelegen. Voor ontwikkelingen langs waterlopen is een watervergunning van het HHNK nodig.

Volgens het HHNK is het onvoldoende dat de wijzigingsbevoegdheid slechts op de plankaart is opgenomen. Een beschrijving in de planregels is nodig. HHNK verzoekt om een artikel 'WRO-zone' op te nemen waarin wordt opgenomen dat er contact opgenomen dient te worden met de waterbeheerder zodat de belangen van het HHNK zijn gewaarborgd.

d. Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering

In de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering dient een voorrangsregeling te worden opgenomen waarbij aangegeven dient te worden dat deze bestemming prioritair geldt boven de onderliggende bestemmingen. Daarnaast dient te worden aangegeven dat voor werkzaamheden binnen deze zone altijd goedkeuring verkregen dient te worden van de waterbeheerder.

e. Leidingen HHNK

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal afvalwatertransportleidingen van het HHNK waarbij bouwbeperkingen kunnen gelden. Het betreft leidingen in Grootschermer, Zuidschermer, Oterleek en Stompetoren. Het verzoek is om deze leidingen op de plankaart op te laten nemen.

2.21.2 Ambtshalve reactie gemeente

De brief is gedateerd op 20 oktober 2011, ontvangen 24 oktober 2011. De zienswijze is te laat ingediend en derhalve niet-ontvankelijk. Ambtshalve wordt tot de volgende beantwoording overgegaan.

a. Noordervaart 93

Het plan om een zorgboerderij te ontwikkelen is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het is prematuur om de afspraken met betrekking tot waterberging nu al vast te leggen. Wij verwijzen naar de beantwoording op de zienswijze van Kennemer Wonen onder 2.14.

b. Wijzigingslocatie 7 Cono

In artikel 32.1 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de locatie bij het bedrijventerrein. In deze wijzigingsbevoegdheid is de bestemming Water ook opgenomen. Bij de nadere uitwerking zal het aspect water worden beoordeeld. Bij aanwending van de wijzigingsbevoegdheid wordt vooroverleg gevoerd met instanties. Dit vloeit voort uit artikel 1.1.1 lid 3 Bro jo. artikel 3.1.1 Bro. Het is derhalve niet noodzakelijk om in de wijzigingsbevoegdheid een voorwaarde op te nemen over het raadplegen van de waterbeheerder.

c. Overige locaties

Het bestemmingsplan is niet het instrument om de werking van de Keur op te nemen. De Keur van het HHNK geldt onverkort naast het bestemmingsplan.

Het HHNK ziet over het hoofd dat het ontwerpbestemmingsplan een planregel bevat waarin de algemene wijzigingsregels in zijn verwoord. Deze regel is neergelegd in artikel 32 'Algemene wijzigingsregels'.

Ten aanzien van het verzoek om in de wijzigingsregels op te nemen dat er contact opgenomen dient te worden met de waterbeheerder, verwijzen wij naar de voorgaande beantwoording onder b.

d. Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering

In de planregels zal bij de afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels een passage worden opgenomen dat alvorens wordt afgeweken van het bestemmingsplan, het college schriftelijk advies inwint bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenoemde bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

In de planregels is in artikel 19 verwoord dat alleen bestaande bebouwing is toegestaan en voor nieuwe bouwwerken steeds een afwijking van het bestemmingsplan is vereist.

e. Leidingen HHNK

De afvalwaterleidingen betreffen geen planologisch relevante leidingen en worden daarom niet overgenomen in het bestemmingsplan. De zgn. verplichte 'KLIC' melding voor grondroerende werkzaamheden waarborgt voldoende een zorgvuldige omgang van graafwerkzaamheden in de buurt van leidingen.

2.21.3 Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk. Ambtshalve wordt de volgende wijziging aangebracht.

Aan artikel 19.3 wordt de volgende passage toegevoegd: ten behoeve waarvan schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

2.22 Reclamant 22 Boot Haeser advocaten

2.22.1 Samenvatting

De zienswijze wordt ingediend namens een cliënt.

a. Noordervaart 65 a en b: ondergrond

Reclamant voert aan dat op grond van artikel 1.2.4 van het Bor een deugdelijke ondergrond moet worden vastgesteld. Het bestemmingsplan voldoet hier niet aan omdat de op ondergrond het gebouw aan de Noordervaart 65 a en b niet is opgenomen. Reclamant wenst aanpassing van de ondergrond.

b. Noordervaart 65 a en b: bouwvlak

Reclamant wenst een separaat bouwvlak voor Noordervaart 65 a en b. Het pand is namelijk gesplitst met op de begane grond een kantoor en op de verdieping een woning. Artikel 17.2.1 onder a staat

eraan in de weg dat het kantoor weer wordt gebruikt als woning omdat het aantal woningen dan wordt uitgebreid. Dit is onwenselijk. Reclamant verzoekt om artikel 17.2.1 onder a te laten vervallen.

c. Bedrijf

Reclamant verzoekt om in artikel 4.2.1 onder g de zinsnede aan te passen zodat artikel 4.1 onder g en artikel 4.2.1 onder f en g op elkaar aansluiten.

d. Horeca/bedrijf Noordervaart 140

Reclamant ziet graag in artikel 4.1 onder l zodanig aangepast dat tevens horeca mogelijk is in categorie 1a t/m c in plaats van uitsluitend in categorie 1b. Het gaat in het bijzonder om het perceel Noordervaart 140. Reclamant verwijst naar een projectbesluit uit april 2010 waarin was bepaald dat horeca tot en met categorie 1c toelaatbaar was. In tegenstelling tot wat de plantoelichting vermeld op pagina 41, is het projectbesluit niet juist overgenomen volgens reclamant.

e. Cono herontwikkeling & wijzigingsbevoegdheid

In tegenstelling tot wat de plantoelichting beschrijft, is reclamant van mening dat de herontwikkeling van het Conoterrein voldoende duidelijk is om in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Reclamant verwijst in dit verband naar een website. Een wijzigingsbevoegdheid is niet noodzakelijk. Reclamant kan zich niet vinden in de planregels zoals verwoord in artikel 32.1. De planregel maakt geen (bouw)ontwikkelingen mogelijk die reeds op grond van de bestemming Bedrijf rechtstreeks zijn toegestaan.

f. Milieucategorie

Reclamant verzoekt om milieucategorie 4.1 en hoger toe te staan op het voormalige Cono terrein omdat dat thans ook toegelaten is. Genoemd wordt naar een aanvraag om omgevingsvergunning uit milieucategorie 4.2. In ieder geval ziet zij graag op de zuidzijde van het terrein maximaal de milieucategorie 4.2 toegestaan.

g. Ontsluiting

Reclamant is het niet eens met de te realiseren rondweg en ziet in plaats daarvan graag een rotonde die het verkeer terugleidt over de bestaande infrastructuur (Melkweg). Er zijn reeds grondtransacties verricht om de gewenste inrichting mogelijk te maken. De ontsluitingsweg aan de oostelijke zijde is volgens reclamant niet noodzakelijk en ziet reclamant graag geschrapt.

h. Verkeersbestemming zuidelijk deel

Reclamant verzoekt om het zuidelijke deel wat nu als Verkeer is bestemd, te bestemmen als Bedrijf. De grond is door reclamant verworven en wordt feitelijk gebruikt voor industrie- cq. bedrijfsdoeleinden.

i. Parkeerplaatsen Dres

Het perceel aan de Dres, thans in gebruik als parkeerplaats, is aan reclamant aangeboden met het oogmerk om detailhandel c.q. een winkelcentrum te realiseren. Reclamant verzoekt om de bestemming hierop aan te passen.

j. Waarde-Archeologie 3

Reclamant heeft niet kunnen beoordelen of er sprake is van archeologische waarde, aangezien de beleidsstukken niet ter inzage zijn gelegd. Derhalve strekt artikel 22 van de planregels niet tot een goede ruimtelijke ordening.

2.22.2 Reactie gemeente



a. Noordervaart 65 a en b: ondergrond

Voor de ondergrond is gebruik gemaakt van gegevens van de GBKN. Deze gegevens zijn afkomstig van het kadaster. De ligging van de bestemming wordt niet bepaald door de ondergrond, maar door de geografische coördinaten. De ondergrond dient hierbij slechts ter oriëntatie. Kadastrale wijzi-

gen hebben als zodanig geen effect op de houdbaarheid van het bestemmingsplan. De ondergrond maakt immers geen deel uit van het besluit.

b. Noordervaart 65 a en b: bouwvlak

Het pand aan de Noordervaart 65 heeft een woonbestemming met de functieaanduiding 'kantoor'. Noordervaart 65 a en 65 b betreft het gedeelte met rood omcirkeld op de afbeelding links. Noordervaart 65 betreft een woning en in het gedeelte van Noordervaart 65 a en b zit een woning en een kantoor gevestigd. Ingevolge artikel 17.2.1 onder a mag het bestaande aantal woningen per bouwvlak niet worden vergroot.

De bestemming Wonen laat de functie wonen toe, ook op het deel waar de functieaanduiding 'kantoor' op is gelegd. Het is dus niet de bedoeling dat er een zelfstandige tweede woning wordt gerealiseerd op de verdieping of een deel daarvan. Het pand Noordervaart 65 a en b mag in gebruik genomen worden als één woning indien het kantoor komt te vervallen. Er is nimmer sprake geweest van het realiseren van een tweede woning/appartement.

c. Bedrijf

De zinsnede 'in afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder f, alsook 4.1.1 onder g, bedraagt het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' ten hoogste het aangegeven aantal.', wordt opgenomen in de planregels.

d. Horeca/bedrijf Noordervaart 140

De planwetgever heeft met artikel 4.1 onder I beoogd om horeca toe te laten tot maximaal categorie 1b. Dit zal worden aangepast in de planregels. De horecacategorie 1c is ten tijde van de projectbesluitprocedure onwenselijk gebleken in verband met de maatschappelijke weerstand die dit oproept. Het is een publiekrechtelijke taak van de gemeente om een integrale belangenafweging te maken wanneer zij het planologische regime vastlegt voor de komende tien jaar. De maatschappelijke belangen wegen hierin mee en hebben ertoe geleid dat de horeca aanvaardbaar wordt geacht tot maximaal categorie 1b. Horecacategorie 1 a en 1b bieden voldoende faciliteiten voor de rand van een bedrijventerrein, zodat de noodzaak tot een hogere categorie ontbreekt. Met reclamant is dit in april 2011 zowel mondeling als schriftelijk afgestemd. De planregels worden hierop aangepast.

e. Cono herontwikkeling & wijzigingsbevoegdheid

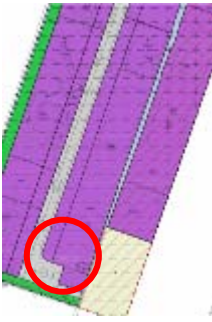
Vooropgesteld dient te worden dat het wijzigen van de bestemming met een wijzigingsbevoegdheid tot gevolg heeft dat de bevoegdheid van het college van B&W niet verder reikt dan de omschrijving in de bestemmingen in het 'moederplan'. De wijzigingsbevoegdheid maakt derhalve de bouw mogelijkheden uit het moederplan ook mogelijk op de te wijzigen gronden, met dien verstande dat de bepalingen uit de wijzigingsregel in acht dienen te worden genomen.

De herontwikkeling waar reclamant aan refereert in de bijlage van de zienswijze betreft bedrijfsbebouwing binnen de bestemming 'Bedrijf'. De ontwikkeling welke nog niet in voldoende mate concreet is waarop wordt gedomd in het ontwerpbestemmingsplan, betreft echter slechts het zuidelijke deel van het terrein, thans bestemd als Agrarisch. De wijzigingsbevoegdheid strekt zich tevens uit over het overige deel van het bedrijventerrein om de ontsluitingsweg (rondweg) mogelijk te maken. Dit laat onverlet dat bedrijfsgebouwen in het op de verbeelding 'paarse deel' (gedeelte met bestemming Bedrijf) volgens het ontwerpbestemmingsplan wel mogelijk zijn.

De ontwikkeling van het zuidelijke deel van het terrein is nog niet voldoende concreet of zeker. Wel bestaat de redelijke verwachting dat dit gerealiseerd zal worden omdat de onderhandelingen hieromtrent zich in een vergevorderd stadium bevinden, en is de ontwikkeling wenselijk vanuit oogpunt van veiligheid en afronding van het terrein.

Inmiddels heeft de Provincie Noord-Holland een ontheffing afgegeven voor bouwen Buiten Bestaand bebouwd Gebied op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Naar aanleiding daarvan is een voorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid die toeziet op het aanleggen van een groenstrook aan de oostzijde van het terrein.

f. Milieucategorie



Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Stompetoren' staat een hogere milieucategorie toe omdat in het verleden een zwaarder bedrijf gevestigd zat op het bedrijventerrein, te weten de melkfabriek Cono. Gelet op de ligging van het bedrijventerrein naast de kern Stompetoren en de landelijke omgeving is zware bedrijvigheid zowel vanuit milieu en vanuit landschappelijk oogpunt zeer onwenselijk. Een op de kleinschaligheid van de lintbebouwing van de Noordervaart afgestemde zonering heeft de voorkeur op de locatie. Zware bedrijvigheid heeft een uitwijkmogelijkheid naar de Boekelermeer in Alkmaar. Uitzonderingen blijven maatwerk. Met reclamant is in april 2011 zowel mondeling als schriftelijk afgestemd dat er geen hogere milieucategorie wordt opgenomen dan categorie 3.1 en dat eventueel aanwezige, hogere milieucategorieën specifiek aangeduid kunnen worden. Ten zuiden van het bedrijventerrein bevindt zich nog één bedrijf wat niet op de verbeelding is aangeduid. Dit zal worden opgenomen in het bestemmingsplan (zie rode omcirkeling op de afbeelding links).

g. Ontsluiting

Reclamant heeft na het indienen van de zienswijze schriftelijk kenbaar gemaakt dat hij, anders dan de zienswijze doet vermoeden, zich kan verenigen met een ontsluiting aan de oostzijde van het voormalige Cono-terrein. De zienswijze is op dit onderdeel hiermee afgedaan.

h. Verkeersbestemming zuidelijk deel

De gronden welke op onderstaande afbeelding indicatief zijn omcirkeld, len worden bestemd als Bedrijf. Deze ruimte betreft wordt thans gebruikt door een bedrijf en is niet nodig voor de beoogde rondweg. Er dient wel ruimte over te blijven van 7 meter breed voor de bestemming Verkeer.



zul-
een

i. Parkeerplaatsen Dres

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De plannen die betrekking hebben op de centrumontwikkeling moeten in onderlinge samenhang worden bekeken en vergen een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure. Wij verwijzen verder naar de reactie onder 2.19.

j. Waarde-Archeologie 3

De indeling in zones is vastgelegd in de beleidsnota archeologie 2009 vastgesteld d.d. 31 maart 2009. Deze archeologienota is destijds bekendgemaakt op 8 april 2009 en is thans algemeen raadpleegbaar via de website van de gemeente.

2.22.3 Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zinsnede 'in afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder f, alsook 4.1. onder g, bedraagt het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' ten hoogste het aangegeven aantal.', wordt opgenomen in de planregels. De bestemming op het zuidelijke deel van het bedrijventerrein wordt gewijzigd naar Bedrijf.

De planregels worden aangepast zodat horeca tot en met categorie 1b mogelijk is.

De functieaanduidingen voor hogere aanwezige milieucategorieën op het bedrijventerrein worden verwerkt in het bestemmingsplan.

2.23 Reclamant 23 Huizon

2.23.1 Samenvatting

Reclamant verwijst naar de inspraakreactie uit 2008 waarin wordt verzocht om de parkeerplaatsen bij de Rabobank overeenkomstig de overeenkomst te bestemmen. Reclamant vertrouwt erop dat de overeenkomst en de belangen in acht worden genomen bij de aparte bestemmingsplanprocedures. Reclamant betreurt het dat de centrumontwikkeling buiten beschouwing is gelaten.

2.23.2 Reactie gemeente

Voor wat betreft de centrumontwikkeling verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.19.2 onder f. Ten tijde van de concrete planologisch juridische vertaling van de centrumontwikkeling alsmede de ontwikkeling van de parkeerplaats nabij de Rabobank, worden alle belangen zorgvuldig afgewogen. Het is prematuur om daar op dit moment een uitspraak over te doen.

2.23.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.24 Reclamant 24

2.24.1 Samenvatting

De zienswijze betreft het perceel Westeinde 44 in relatie tot de tweedeliniebebouwing voor nieuwe woningen. Reclamant verzoekt om voor dit perceel te bepalen dat van een kleinere afstand tot de perceelsgrens uit kan worden gegaan dan 3 meter. Reclamant betreft hierbij een principeverzoek, voorbesprekingen met de gemeente en het ingediende plan.

2.24.2 Reactie gemeente

Bij brief van 21 december 2010 heeft het college aan reclamant meegedeeld positief te staan tegenover een wijziging van de bestemming van het perceel Westeinde 44 in de functie Wonen bij de herziening van het bestemmingsplan Dorpskernen, dit n.a.v. een ingediend principeverzoek. Reclamant heeft ervoor gekozen te wachten met het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning totdat een ontwerpbestemmingsplan ter visie zou zijn gelegd, zodat een in te dienen aanvraag overeenkomstig de dan voorgestelde regeling zou zijn. Het plan is echter niet in overeenstemming met de uitgangspunten zoals geformuleerd in het ontwerpbestemmingsplan. Desalniettemin is uit de behandeling in de opiniërende raadscommissies van 1 februari jl., 7 maart jl. en 16 mei jl., gebleken dat de opiniërende commissie positief tegenover het voorstel van reclamant staat om de tweedelinie woning zodanig te situeren dat niet wordt voldaan aan het uitgangspunt van 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Dit standpunt wordt mede ingegeven doordat op het naastgelegen perceel tot waar een kortere afstand wordt aangehouden dan 3 meter, geen tweedeliniebebouwing is toegestaan. De regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat de afstand van 3 meter niet gehanteerd hoeft te worden indien het belendende perceel is uitgesloten van de wijzigingsbevoegdheid voor tweedeliniebebouwing.

2.24.3 Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat de afstand van 3 meter tot aan de perceelsgrenzen niet gehanteerd hoeft te worden indien het belendende perceel is uitgesloten van de wijzigingsbevoegdheid voor tweedeliniebebouwing.

2.25 Reclamant 25 Vos en vennoten namens de stichting 'Houd Driehuizen Heel'

2.25.1 Samenvatting

Reclamant uit zijn bezwaren tegen de bestemming Wonen op een groot deel aan de Visweg 1.

a. Tuin

Hoewel reclamant het zorgvuldig noemt dat de gemeente een aparte bestemmingsplanprocedure doorloopt voor de ontwikkeling aan de Visweg, worden toch zorgen geuit over de Visweg 1. Reclamant begrijpt niet waarom het perceel om de stolpboerderij niet de bestemming Tuin heeft gekregen, aangezien dit overeen komt met de bestaande situatie. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan voor het deel Visweg niet vast te stellen.

b. Structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' & plansystematiek

Reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met p. 24 en 25 van de structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' door de stolpboerderij nu al als Wonen te bestemmen. De plansystematiek is hoofdzakelijk consoliderend en daarmee is de bestemming Wonen in strijd.

c. Bestemmingswijziging

Reclamant haalt de bestemmingswijziging van 2 oktober 2007 aan waarin de bestemming van de stolpboerderij is gewijzigd van Agrarische doeleinden naar Wonen. Slechts de boerderij is gewijzigd en niet het omringende land. De bijgevoegde tekening geeft ook voor het omringende land Woon-doeleinden aan, maar de tekst van het besluit is leidend, aldus reclamant.

d. Provinciaal beleid

Volgens reclamant is er sprake van strijd van rijks- en provinciaal beleid en meent dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant verwijst hiervoor naar de zienswijze zoals deze in ingediend tegen de ontwerpstructuurvisie 'Kamers en Linten 2040'. Door de bestemming Wonen op het omringende land van de Visweg 1 te leggen, vreest reclamant dat de toetsing aan rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid achterwege zal blijven wanneer de plannen voor een nieuw bestemmingsplan ter plaatse ter hand wordt genomen.

e. Vergoeding

Op grond van artikel 7:15 Awb verzoekt reclamant een vergoeding van het bezwaar.

2.25.2 Reactie gemeente

a. Tuin

In tegenstelling tot wat reclamant aanvoert, past de bestemming Wonen bij het bestaande gebruik. Zoals reclamant zelf aangeeft, betreft het een woonhuis met een bijbehorend erf. In spreektaal wordt vaak gesproken van een tuin. In juridische zin betreft het een woonerf bij de woning. De bestemming Tuin is volgende plansystematiek gereserveerd voor voortuinen. De bestemming Wonen zonder bouwvlak is aangewezen voor het gebruik als achtertuin/achtererf.

b. Structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' & plansystematiek

Het valt niet in te zien waarom er sprake zou zijn van een strijdigheid met de structuurvisie 'Kamers en Linten 2040'. De structuurvisie onderschrijft (juist) hetgeen wat in het bestemmingsplan Dorpskernen is bestemd. Dit geldt tevens voor de plansystematiek. Het betreft immers de bestaande situatie dat de grond bij de woning behoort en wordt gebruikt als erf/tuin.

c. Bestemmingswijziging

De wijzigingsbevoegdheid waar reclamant op doelt betreft het gehele perceel van de Visweg 1. In het wijzigingsbesluit is vermeld dat het besluit het perceel Visweg 1 betreft. Er is geen sprake van dat de wijziging zich slechts beperkt tot de stolpboerderij. Dit zou ook niet logisch zijn, gelet op het feit dat de omringende grond bij de stolp behoort (kadastraal perceel) en logischerwijs ook bij de woonfunctie betrokken wordt. Bovendien staat in de tekst van het wijzigingsbesluit dat de bestemming van het perceel Visweg 1 *conform de bijgevoegde en als zodanig aangemerkte kaart* gewijzigd wordt in Woondoeleinden. Het wijzigingsbesluit is derhalve rechtstreeks vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

d. Provinciaal beleid

Wanneer een bestemmingsplanherziening voor de locatie aan de Visweg ter hand genomen wordt, moet getoetst worden aan rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid. Deze toetsing kan niet achterwege blijven. Zulks vloeit voort uit bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en jurisprudentie. Het bestendigen van de woonbestemming van Visweg 1 doet hier niets aan af. De zienswijze waar naar verwezen wordt die betrekking heeft op de ontwerpstructuurvisie 'Kamers en Linten 2040', betreft in zijn geheel de voorgenomen ontwikkeling op de gronden die buiten de plangrens van het bestemmingsplan vallen. Deze zienswijzen zijn daarom niet relevant en hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

e. Vergoeding

Hoofdstuk 7 van de Awb gaat over bijzondere bepalingen voor bezwaar en administratief beroep. Het indienen van een zienswijze kan niet worden opgevat als een bezwaar of administratief beroep tegen een besluit, het betreft immers een zienswijze. Artikel 7:15 Awb heeft derhalve geen betrekking op kosten die zijn gemaakt in het kader van een ingediende zienswijze.

2.25.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.26 Reclamant 26 Quartet projecten

2.26.1 Samenvatting

Reclamant verzoekt onder verwijzing naar de gesloten overeenkomst met de gemeente en de inspraakreactie uit 2008, om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de voormalige gemeentewerf aan de Noordervaart 63a teneinde woningbouw mogelijk te maken.

2.26.2 Reactie gemeente

In de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven door reclamant dat men bereid is om in het kader van de planontwikkeling van het centrum te wachten met de ontwikkeling van de plek van de oude gemeentewerf. Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan was op de locatie van de oude gemeentewerf de toekomstige woningbouw opgenomen. Dit was in tegenstelling tot de gemaakte afspraak. Met de gemeente is daarop afgesproken, dat via een ambtelijke wijziging de oude situatie weer zal worden opgenomen. Zoals de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangeeft, is de centrumontwikkeling zodanig van omvang en in een zodanige fase dat het anticiperend daarop in het bestemmingsplan Dorpskernen niet wenselijk en niet mogelijk is. Wij verwijzen voor een verdere toelichting naar de beantwoording onder 2.19.2 onder f.

2.26.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.27 Reclamant 27

2.27.1 Samenvatting

De zienswijze betreft een strook grond voor het bouwperceel nr. 29, bouwplan 'De Buurt' in Stompertoren. De gronden zijn bestemd voor Verkeer. Dit is volgens reclamant onjuist omdat dit een afwijking betreft van de bouwvergunning van 16-10-2009. Het heeft voorts een toename van verkeersbewegingen voor de woning tot gevolg. Reclamant voert aan dat het een aantasting betreft van de privacy. Tot slot levert de verkeersbestemming een zeer gevaarlijke situatie op omdat de bestemming verkeer direct grenst aan de woning en niet wordt afgeschermd door een groenstrook zoals dat bij de woningen aan de overzijde het geval is. Reclamant voorziet een waardedaling van de woning en verzoekt om de verkeersbestemming te wijzigen naar een passende bestemming.

2.27.2 Reactie gemeente



De woningen en de openbare ruimte van het plan 'De Buurt' worden momenteel gebouwd en aangelegd. Dit is nog niet geheel afgerond. De gronden vallend binnen de bestemming Verkeer zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van doorgaand verkeer. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen toegelaten zoals groen. Groenvoorzieningen zijn dus toegelaten. De 'inham' die aanwezig is

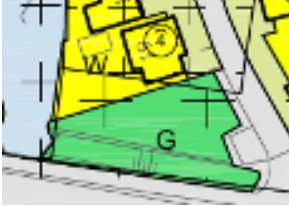
op de bedoelde locatie, zorgt ervoor dat de woning niet direct op de rijweg wordt gebouwd. De inham biedt ruimte aan een pad tot de woning (functie verkeer) en de inrichting voor groen. Het valt niet in te zien dat hierdoor een onveilige situatie ontstaat of dat er sprake is van de toename van het aantal verkeersbewegingen.

2.27.3 Conclusie

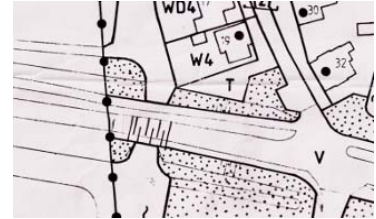
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.28 Reclamant 28

2.28.1 Samenvatting



De zienswijze betreft het perceel tussen de Provincialeweg en het perceel Zuidje 19 te Schermerhorn. De gronden zijn in gebruik als groentetuin en bloementuin. De huidige bestemming Tuin (zie zwart-wit afbeelding rechts) is in het ontwerpbe-



stemmingsplan gewijzigd naar Groen. Dit is volgens reclamant onwenselijk aangezien binnen de bestemming Groen voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen mogelijk zijn. Door de bestemmingswijziging wordt een voet- of fietspad op geringe afstand van het woonhuis mogelijk gemaakt. Reclamant acht dit bezwaarlijk gelet op het verlies van privacy en toename van geluidshinder. Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen naar Tuin.



2.28.2 Reactie gemeente

Het stuk grond waar reclamant op doelt betreft kadastraal perceel V1038 en is in eigendom van de provincie Noord-Holland. De grond heeft in het vigerende bestemmingsplan deels de bestemming Tuin. Gelet op het huidige gebruik als moestuin wordt de bestemming Tuin aan het perceel gegeven, conform de begrenzing zoals aangegeven in het vigerende be-

stemmingsplan.

2.28.3 Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De grond krijgt de bestemming Tuin.

2.29 Reclamant 29 Stichting 'Houd Driehuizen Heel'

2.29.1 Samenvatting

Reclamant verwijst naar de beantwoording van de inspraakreactie in 2008, geeft aan zich niet kunnen vinden in de strekking ervan en verzoekt om een reactie.

2.29.2 Ambtshalve reactie gemeente

Voor zover de brief aangemerkt dient te worden als zienswijze, geldt het volgende. De brief is gedaateerd op 24 oktober 2011, ingekomen 26 oktober 2011 en is buiten de zienswijzentermijn ingediend. Ambtshalve wordt overgegaan tot de volgende beantwoording. De brief gaat in hoofdzaak over de voorgenomen ontwikkeling aan de Visweg in Driehuizen. Dit valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De ontwikkeling aan de Visweg zal worden besproken tijdens een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure waar reclamant de gelegenheid krijgt tot het uiten van zijn zienswijze.

2.29.3 Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk.

2.30 Reclamant 30

2.30.1 Samenvatting

Reclamant uit bezwaren ten aanzien van het niet voldoen aan de koopovereenkomst uit 2010. Het gaat in essentie om het beschikbaar houden van de voortuin en zijtuin als siertuin. Reclamant tracht verdere bebouwing op de zijtuin van Zuidervaart 24b te voorkomen. Voorts wordt de verkeersveiligheid van het gehele plan De Eendracht in Zuidschiermer als bezwaar genoemd.

2.30.2 Ambtshalve reactie gemeente

De brief is gedateerd op 17 oktober 2011, ingekomen 25 oktober 2011. Op 18 oktober 2011 liep de zienswijzentermijn af. Op de postenveloppe is geen stempel van het postbedrijf aangetroffen ('Port betaald' enveloppe). Het risico van verzending ligt bij de verzender. De zienswijze is derhalve 7 dagen te laat ingediend en is niet-ontvankelijk. Ambtshalve wordt tot de volgende beantwoording overgegaan. Reclamant onderbouwt niet waarom de verkeersveiligheid in het geding is. Voor alle woningen geldt een uniforme regeling ten aanzien van erfbepoening.

2.30.3 Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk.

2.31 Reclamant 31

2.31.1 Samenvatting

Reclamant uit zijn bezwaren over de toekenning van de status WR-A-1 op het perceel Driehuizen 7.

Alvorens aan gronden een dubbelbestemming Waarde Archeologie toe te kennen, dient er volgens reclamant, op kosten van de gemeente, een onderzoek plaats te vinden of er zich wel archeologische waarden bevinden, die bescherming en veiligstelling rechtvaardigen.

Reclamant wijst op het recentelijk aanpassen van zijn tuin waarbij grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Omdat er nieuwe tuinaarde is aangebracht, is het niet redelijk om te stellen dat er geen werkzaamheden onder het maaiveld mogen plaatsvinden.

2.31.2 Reactie gemeente

De verwachting van deze archeologische waarden is gebaseerd op de beleidsnota archeologie, vastgesteld d.d. 31 maart 2009. Deze archeologienota is destijds bekendgemaakt op 8 april 2009 en thans algemeen raadpleegbaar via de website van de gemeente. In Driehuizen heeft een kerk langs de dijk gestaan. Deze is in de 20e eeuw verbranden afgebroken. De fundamenteën zijn nog in de ondergrond bewaard gebleven. Resten van het kerkgebouw en menselijke resten vanaf de 16e eeuw zijn in de ondergrond te verwachten. Het perceel Driehuizen 7 is in de archeologienota aangewezen als 'Archeologisch waardevol gebied van de eerste categorie' waarvoor alle bodemroering van belang is. Het is echter niet de bedoeling dat normaal gebruik, beheer en onderhoud een belemmering vormen voor het gebruik van het perceel. Omwille van de duidelijkheid wordt hier een passage over opgenomen in de planregels zodat reclamant zijn tuin naar behoren kan gebruiken.

2.31.3 Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Normaal gebruik, beheer en onderhoud wordt uitgezonderd in de planregels.

2.32 Reclamant 32 Driehuizer gemeenschap

2.32.1 Samenvatting

Reclamant uit zijn bezwaren over de toekenning van de status WR-A-1 op het perceel Driehuizen 7, maar ook t.a.v. andere locaties in het dorp, waar gronden voor Waarde Archeologie (in verschillende categorieën) zijn aangewezen. Dit geldt zeker ook voor het zgn. Klavertjesveld, dat weliswaar in eigendom is van Landschap Noord-Holland, maar in gebruik is als speelveld voor (de kinderen van) het dorp.

De regels en voorschriften, die deze aanwijzing met zich meebrengen en de kosten die dat mogelijk voor de eigenaar en/of gebruiker tot gevolg kan hebben, stuiten bij reclamant op grote bezwaren. Alvorens aan gronden een dubbelbestemming Waarde Archeologie toe te kennen, dient er volgens reclamant, op kosten van de gemeente, een onderzoek plaats te vinden of er zich wel archeologische waarden bevinden, die bescherming en veiligstelling rechtvaardigen.

2.32.2 Ambtshalve reactie gemeente

De brief is ingediend per e-mail op 19 oktober 2011 en is buiten de zienswijzentermijn ingediend. Ambtshalve wordt overgegaan tot de volgende beantwoording. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie dient ter bescherming van archeologische waarden. De verwachting van deze archeologische waarden is gebaseerd op de beleidsnota archeologie, vastgesteld d.d. 31 maart 2009. Deze archeologienota is destijds bekendgemaakt op 8 april 2009 en thans algemeen raadpleegbaar via de website van de gemeente.

2.32.3 Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk.

2.33 Reclamant 33 Achmea rechtsbijstand

De zienswijze wordt ingediend namens een cliënt en betreft de gronden achter de Noordervaart 136.

2.33.1 Samenvatting

Reclamant verwoordt dat woningen op korte afstand van bedrijven een zorgvuldige inpassing behoeven. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan voorziet in een zorgvuldige inpassing van het achter zijn woning gelegen bedrijventerrein, daar waar het betreft de overgang naar het open landschap. Deze zorgvuldigheid ontbreekt volgens reclamant bij het inpassen van de woonfunctie aansluitend op het bedrijventerrein. Hierbij wordt meer specifiek bedoeld op de bouwhoogte van 13 meter van de aan de achterzijde van het perceel Noordervaart 136 grenzende gronden. Reclamant stelt dat deze bouwhoogte zijn privacy, zicht en bezonning onvoldoende beschermt en een onvoldoende waarborg vormt voor een goed woonklimaat.

De oude bebouwing achter het perceel van reclamant bedroeg slechts vier en zes meter. Het argument om een bedrijfsverzamelgebouw toe te laten achter nummer 138 was dat de bebouwing geïsoleerd hoger zou moeten worden. Het is reclamant niet duidelijk waarom dat inzicht niet is toegepast ter zijn woning.

2.33.2 Reactie gemeente



De woning van reclamant betreft een bestaande woning die al jarenlang naast het bedrijventerrein staat (zie ook de afbeelding links van het vigerende bestemmingsplan Dorpskernen).

Tot medio 2008 was op het gedeelte direct ten zuiden en ten westen van het perceel van reclamant een kaasfabriek in bedrijf. Deze fabriek bevatte een maatbestemming op basis waarvan de tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Stompvoren afwijkende situatie gelegaliseerd werd voor de duur dat op die locatie een kaasfabriek werd geëxploiteerd. De

hoogte van de aan het erf van reclamant grenzende bebouwing bedroeg tussen de 19 en 27 meter. In 2010 is de bestaande bebouwing gesloopt en viel nieuwbouw van gebouwen en bouwwerken direct onder de regels en voorschriften van het destijds vigerende plan.

Het vigerende bestemmingsplan op de gronden van het bedrijventerrein achter de Noordervaart 136 betreft het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Stompvoren' (zie afbeelding hieronder). In dit bestemmingsplan kunnen ter plaatse bedrijfsgebouwen worden opgericht tot een bouwhoogte van 13 meter. Dit is niet anders in het ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen zodat er sprake is van een voortzetting van het planologische regime voor dat onderdeel. Dit komt niet onjuist voor.

Naast een goed woon- en leefklimaat is ook het vestigingsklimaat voor bedrijven van belang. Het op slot zetten van bedrijvenontwikkeling is niet wenselijk. Dit geldt des te meer als bekend is dat de bedrijvigheid op het terrein in ontwikkeling is of uitbreidingsplannen heeft.

Bovendien moet worden opgemerkt dat het verlagen van de milieucategorieën een verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft. Hoewel het ontwerpbestemmingsplan uitgaat



van de vigerende bouwhoogte, wordt het woon- en leefklimaat tegemoet beter gewaarborgd door de milieucategorie.

2.33.3 Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.34 Reclamant 34

2.34.1 Samenvatting

a. Driehuizen Visweg

Reclamant verzoekt om de historische structuurlijnen en de cultuurhistorische waarden van de dijkdorpen Grootchermer, Schermerhorn, Driehuizen en Oterleek te respecteren. Reclamant vraagt met name aandacht voor Driehuizen en de voorgenomen bouw van zes woningen welke staat beschreven in de structuurvisie van de gemeente. Betwijfeld wordt of er voldoende rekening wordt gehouden met het behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden omdat de structuurvisie in strijd met het bestemmingsplan de bouw van zes woningen in Driehuizen benoemd. Reclamant pleit voor een beschermend bestemmingsplan en verzoekt om het dorp Driehuizen aan te bevelen bij OCW, VROM en RAM als beschermd dorpsgezicht. Reclamant vraagt of de nut en noodzaak kan worden aangetoond van de bouw van zes woningen aan de Visweg. De bebouwingstypologie van een verzamelerf zoals dat wordt beschreven in het beeldkwaliteitsplan is volgens reclamant in strijd met de kenmerken van het dorp Driehuizen.

b. Vliegtuiglawaai

Reclamant vraagt welke de actie de gemeente onderneemt tegen de geluidsoverlast van het vliegverkeer van en naar Schiphol.

c. Bodemkwaliteitskaart

Volgens de bodemkwaliteitskaart bestaat er een kans op sterke verontreiniging ter plaatse van de kernen Driehuizen, Grootchermer en Schermerhorn. Reclamant vraagt of het is onderzocht wat de oorzaak hiervan is.

2.34.2 Reactie gemeente

a. Driehuizen Visweg

De voorgenomen ontwikkeling voor de bouw van zes woningen zoals staat beschreven in de structuurvisie 'Kamers en Linten 2040' staat los van onderhavig bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van zes woningen aan de Visweg niet mogelijk. De inspraakreactie is in zoverre niet relevant voor het bestemmingsplan. Ondanks dat het dorp Driehuizen geen beschermd dorpsgezicht betreft, merken wij op dat er gedetailleerd is bestemd. De gedetailleerde wijze van bestemmen waarborgt in grote mate de ruimtelijke kwaliteit.

b. Vliegtuiglawaai

Vliegtuiglawaai is geen gevolg van dit bestemmingsplan. Af- en aanvliegroutes van Schiphol worden niet geregeld met onderhavig bestemmingsplan en kunnen er niet door worden beïnvloed. De inspraakreactie is in zoverre niet relevant voor het bestemmingsplan.

c. Bodemkwaliteitskaart

Bodemverontreiniging kan verschillende oorzaken hebben. De bodemkwaliteitskaart geeft geen detailinformatie en spreekt slechts over de kans op verontreiniging. Of de verontreiniging daadwerkelijk aanwezig is en in welke mate, kan pas met zekerheid worden gesteld als er bodemonderzoek is uitgevoerd. Er kan dan waarschijnlijk beter een uitspraak worden gedaan over de oorzaak van de verontreiniging. Aangezien er geen ontwikkelingen worden voorzien met het bestemmingsplan is er geen aanleiding tot vergaand onderzoek. Dit komt uiteraard wel aan de orde indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd waarvoor een bodemonderzoek tot de indieningsvereisten behoort.

2.34.3 Conclusie

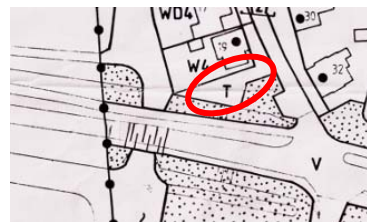
De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Wijzigingen

De volgende wijzigingen opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

1. De werkelijke situatie ter plaatse van Noordervaart 93 is op de verbeelding is opgenomen (watergangen zijn bestemd, dam is verwijderd) en de bestemmingsgrens op het perceel tussen Wiekstraat 10 en 12 is een meter richting de weg verlegd. Voorts is de bestemming 'Tuin' op de gronden op Noordervaart gewijzigd in 'Agrarisch' zonder bouwvlak.
2. Het bouwvlak van Westeinde 45 is verruimd.
3. De grond naast Zuidje 19 heeft de bestemming Tuin gekregen conform het vigerende bestemmingsplan (zie afbeelding hiernaast):
4. Normaal gebruik, beheer en onderhoud is uitgezonderd van het aanlegverbod in de planregels artikel 20 t/m 25 (Waarde-Archeologie 1 t/m 6).
5. De aanduiding (m) is van het perceel Driehuizen 38 afgehaald. De planregels zijn hiermee in overeenstemming gebracht (verwijderen 'schoolwoning' uit begrippen en artikel 17.1 onder h is komen te vervallen).
6. De verkeersbestemming op een perceel ten zuiden van de Melkweg is versmald.
7. Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de algemene afwijkingsregels ten behoeve van een bed and breakfast en de begrippenlijst is hiermee aangevuld (artikel 31.2 (nieuw) en artikel 1.16 (nieuw)).
8. De verwijzing naar artikel 4.1. onder g is toegevoegd aan artikel 4.2.1 onder g. De bestemming op het zuidelijke deel van het bedrijventerrein wordt gewijzigd naar Bedrijf (zie rode omcirkeling):



9. In artikel 4.1 onder k (doorgenummerd) is opgenomen dat horecabedrijven zijn toegelaten **tot en met horecacategorie 1b** van de van de Staat van Horeca-activiteiten.
10. De functieaanduiding voor de hogere aanwezige milieucategorie ('specifieke vorm van bedrijf – 13') op het bedrijventerrein is opgenomen in het bestemmingsplan (verbeelding en planregels artikel 4.1 onder d).
11. De bestemming Wonen is aangepast op de verbeelding ter plaatse van kadastraal perceel M738 (Noordervaart 59).
12. De bestemming Tuin is opgenomen tussen het Zuidje 14 en 16.
13. Aan artikel 19.3 is de volgende passage toegevoegd: 'ten behoeve waarvan schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering'.
14. Het perceel Oterlekerweg 5 heeft de bestemming Horeca met de aanduiding voor een bedrijfs-woning.
15. In artikel 17.3.2 sub a is 14 meter verwijderd en vervangen door 17 meter.

16. Het bouwvlak aan de Einder 1 is aan de zijde van de Oterlekerweg teruggelegd in westelijke richting, in aansluiting op het bestaande hoofdgebouw. Het bouwvlak is uitgebreid in zuidelijke richting, tot op de grens van de tuinbestemming.
17. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter vergroting van het bouwvlak met 20% van het bedrijf aan de Oterlekerweg 2c en 2d met dien verstande dat de milieucategorie niet toeneemt, dan woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast en dat de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt. De wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd op de verbeelding en aan artikel 32 onder 32.9 als 'wro-zone-wijzigingsgebied 6'.
18. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op het adres Oterlekerweg 20 teneinde de bouw van 14 woningen mogelijk te maken (uitsluitend gestapeld gebouwd, goothoogte maximaal 10 meter). De wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd op de verbeelding en aan artikel 32 onder 32.10 als 'wro-zone- wijzigingsgebied 7'.
19. In artikel 32.2 is onder sub f toegevoegd: '...met dien verstande dat de afstand van 3 meter tot aan de perceelsgrenzen niet gehanteerd hoeft te worden indien op het belendende perceel de wro-zone-wijzigingsgebied 2 niet van toepassing is'.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

1. Het bestemmingsplan is gecorrigeerd op tekstuele fouten (taal- schrijffouten, afkortingen uitschrijven, nummering in regels aangepast als gevolg van wijzigingen, imro-code aangepast) en de toelichting is geactualiseerd. Op de verbeelding is 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' gewijzigd in 'Leiding - Hoogspanning'.
2. De woningen uit het projectbesluit 't Waver (NL.IMRO.0458.PBWaver1tm27oneven-VS01) en projectbesluit Dorpsstraat Oterleek (NL.IMRO.0458.PBDorpsstraat5462-VS01) zijn opgenomen in het bestemmingsplan en de 'Wro-zone wijzigingsgebied' 8 en 7 zijn verwijderd (artikel 32.8 en 32.7). De nummering in artikel 32 is hierop aangepast.
3. Voor wat betreft de gronden die betrekking hebben op het projectbesluit Dorpsstraat Oterleek (NL.IMRO.0458.PBDorpsstraat5462-VS01), zijn de volgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van dat projectbesluit:
 - verschuiving bouwvlak gebouw A (zuidelijk bouwvlak) in zuidelijke richting
 - aanpassing bestemmingsgrens waterzijde conform ingemeten situatie
 - bestemmingsgrens 'verkeer' binnengebied richting waterzijde verlengdBovenstaande conform de tekening die als bijlage bij deze nota is gevoegd.
4. In de begrippenlijst is in artikel 1.42 de term 'geluidszone – industrie' opgenomen met de definitie: de met de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.
5. In de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, detailhandel, Gemengd, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie, Sport en Wonen (artikel 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 17) is de volgende bepaling verwijderd:

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
2. de bouwhoogte van overige erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;

En is in plaats daarvan het volgende opgenomen:

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste:

1. 1 m indien geplaatst op ten hoogste 1 m afstand van openbaar gebied;
2. 2 m indien elders geplaatst.

6. Artikel 4.1 onder k (oud) is verwijderd.
7. In artikel 4.1 onder l (doorgenummerd) is 'zonder lpg' toegevoegd aan 'verkooppunt motorbrandstoffen'.
8. In artikel 4.3.1 onder c is de passage 'bijlagen C en D van', vervangen door: 'de onderdelen C en D van de bijlage bij'.
9. In artikel 8.1 onder b is opgenomen: 'tot en met horecacategorie' in plaats van 'ten hoogste categorie'.
10. In artikel 14.2 onderdeel c is de passage 'voor de voorgevel grenzend aan openbaar gebied' verwijderd.
11. In artikel 14.2 onderdeel d (bouwhoogte overige erfafscheidingen 2 meter) is verwijderd.
12. In artikel 4.2.3 onder c is het woord 'antennemast' vervangen voor 'zend-/ontvangstinstallatie'.
13. In artikel 19.1 is tekstueel gecorrigeerd door 'Waterstaat-waterkering' te vermelden.
14. Artikel 17.3.1 is vervangen voor onderstaande tekst:

17.3.1 Splitsen stolp

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 17.2.1 onder a voor het splitsen van één bestaande of herbouwde stolp in twee woningen waarbij geldt dat:

- a. dit is toegestaan bij een stolp die aan de volgende voorwaarden voldoet:
 1. het oppervlak van de stolp bedraagt ten minste 200 m²;
 2. de dakhelling van de stolp bedraagt tussen de 45 en 65 graden;
- b. aan het bestaande stedenbouwkundige beeld, het oorspronkelijke karakter van de bebouwing en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan;
- c. het oppervlak per woning minimaal 100 m² bedraagt.

15. De bestemming aan de Westeinde 85 is gewijzigd naar Wonen en de 'Wro-zone wijzigingsgebied 5' is verwijderd (artikel 32.5).
16. In begripsbepalingen definiëren dat onder 'bestaande aantal woningen' moet worden verstaan: 'het aantal woningen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig zijn of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'.
17. Artikel 31 is zodanig aangepast (artikel 31.1 nieuw) dat een overschrijding van het bouwvlak is toegestaan tot ten hoogste 3 m naar het achtererf met dien verstande dat het bouwvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot. De voorwaarde: 'zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein', komt te vervallen. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken of aan ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten.
18. Artikel 32.1 onder c wordt als volgt geformuleerd: 'op de gronden wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd zoals weergegeven in de figuren in bijlage 3' Er worden figuren toegevoegd als bijlage 3.
19. Op het perceel Dorpsstraat 45 in Oterleek is een bedrijfswoning opgenomen.
20. Enkele bouwvlakken aan de Buitenkruier (met rood omcirkeld afbeelding hieronder) zijn gewijzigd conform de verleende bouwvergunning.



21. Straatnaam 'Urk' op kadastrale ondergrond opnemen in de kern Grootschermer (met rood omcirkeld, zie afbeelding hieronder).



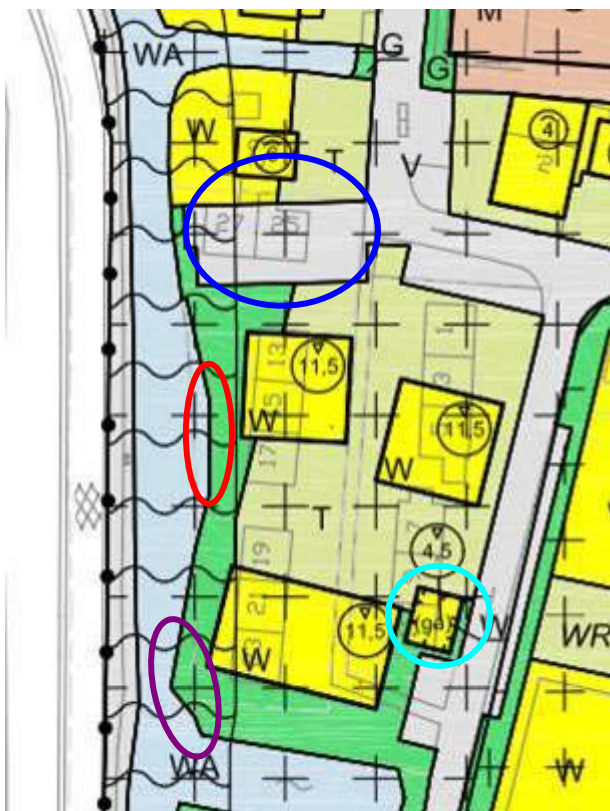
22. De onderstaande passage is overal uit de planregels verwijderd:

- * de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast bedraagt ten hoogste 15 m;
- * de bouwhoogte van antenne-installaties op bouwwerken, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 5 m

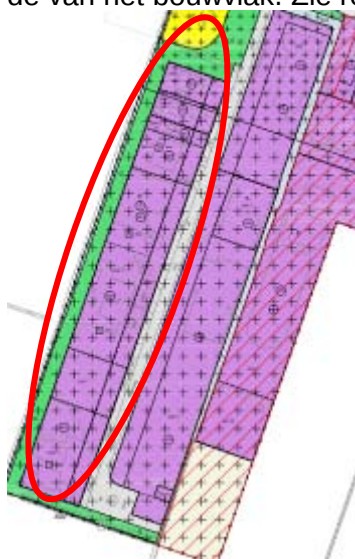
23. De SBI codes van de functieaanduidingen in de tabel in artikel 4.1 en de bedrijveninventarisatielijst (bijlage) zijn gecorrigeerd overeenkomstig de Staat van bedrijfsactiviteiten. In artikel 4.1 is de tabel vervangen door de volgende tabel:

aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste milieucategorie
specifieke vorm van bedrijf-1	203, 204, 205	3.2
specifieke vorm van bedrijf-2	501	3.2
specifieke vorm van bedrijf-3	6024	3.2
specifieke vorm van bedrijf-4	45	3.1
specifieke vorm van bedrijf-5	6024	3.2
specifieke vorm van bedrijf-6	45	3.1
specifieke vorm van bedrijf-7	453	3.1
specifieke vorm van bedrijf-8	453	3.1
specifieke vorm van bedrijf-9	281	3.2
specifieke vorm van bedrijf-10	2852	3.1
specifieke vorm van bedrijf-11	6024	3.1
specifieke vorm van bedrijf-12	6024	3.2
specifieke vorm van bedrijf-13	2561	4.1

24. Conform onderstaande afbeelding is de bestemmingsgrens bij 't Waver 1 t/m 27 oneven is ter plaatse van 't Waver 29 in zuidelijke richting verplaatst en ter plaatse van het water en de groene berm in westelijke richting verplaatst. Het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'garage' is in westelijke richting verplaatst. Conform afbeelding hieronder:



25. Op de verbeelding wordt op het bedrijventerrein de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'maximum aantal wooneenheden' op het hele bestemmingsvlak gelegd in plaats van slechts aan de voorzijde van het bouwvlak. Zie rode omcirkeling.



26. Artikel 4.2.1 onder b wordt als volgt geformuleerd:

'in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - 1' het bouwvlak worden overschreden door bedrijfswoningen tot ten hoogste 5 m buiten de bouwvlakgrens'

27. De gronden achter Zuidervaart 22a en 24 worden toegevoegd aan de woonbestemming, zie rode omcirkeling hieronder.



28. De gronden van Oterlekerweg 12 krijgen, conform het vigerende bestemmingsplan en het gevestigde bedrijf, de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-4' en 'bedrijfswoning' ter plaatse van de bedrijfswoning.
29. De plangrens wordt ter plaatse van de Zuidervaart 69 gewijzigd zodat op deze locatie de oorspronkelijke plangrens van het bestemmingsplan Dorpskernen Schermer uit 1999 wordt gehandhaafd.
30. Op het perceel Westeinde 20 wordt, teneinde de bouw van een extra woning toe te staan, de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen -1' toegevoegd. Tevens wordt het bouwvlak uitgebreid conform bouwtekening bij de zienswijze van reclamant nr. 4. In artikel 17.2 wordt sub d toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1' zijn in afwijking van het bepaalde in sub 17.2.1 onder a twee woningen toegestaan.

Bijlagen Dorpsstraat Oterleek



VERKLARING

	KADASTRALE GRENS		BESTAANDE HOOGTE
	KPN-DATATRANSPORT		LIANDER-LAAGSPANNING
	ZIGGO-DATATRANSPORT		LIANDER-MIDDENSPPANNING
	LIANDER-GAS LAGEDRUK		RIOOL-VRIJ VERVAL
	INGEMETEN BOOM MET STAMDIAETER OP SCHAAAL (cm)		PWN-WATER
	BOOM VOLGENS PLAN		TOEKOMSTIGE INSPECTIEPUT
			TOEKOMSTIG VWA RIOOL

MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS
HOOGTEMATEN IN METERS T.O.V. N.A.P.

Oprachtgever
BOUWCOMPAGNIE
Project
SLOOP 5 WONINGEN DORPSSTRAAT TE OTERLEEK
Onderdeel
**VOORONTWERP
BESTAANDE SITUATIE MET TOEKOMSTIG PLAN**

Tekeningnummer	202	Projectnummer	285899	Bestandsnummer	28589401.dwg	Formaat	A2	Schaal	1:200	Blad		Aantal	
Kantoor	ALKMAAR	Projectnummer	285899	Bestandsnummer		Datum van uitgave	04-06-2012	Get.	B.D.	Gez.		Acc.	



www.grontmij.nl

© Grontmij Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

Plotdatum : 9-7-2012

C:\Users\edekkers\AppData\Local\Temp\Temp1_285899401 - Standard.zip\285899401.dwg

CONCEPT

VOORLOPIG