

Reactienota zienswijzen

Reactienota van het college van burgemeester en wethouders op de zienswijzen op ontwerp- omgevingsvergunning eerste fase ex artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, juncto artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning voor het realiseren van een verblijfsaccommodatie op het perceel Meerdijk 5 te Grootschermer.

In de periode vanaf dinsdag 24 april 2012 tot dinsdag 5 juni 2012 heeft het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1

Reclamant 1.

Kort gezegd is de zienswijze gestoeld op de volgende gronden:

1. De bedrijfsbestemming hoort niet in het landelijk gebied thuis, maar op een bedrijventerrein;
2. Door het toestaan van de verblijfsaccommodatie wordt deze niet in het gebied passende bedrijfsbestemming gehandhaafd, gelegaliseerd en geïntensiveerd;
3. De beoogde verblijfsaccommodatie is een pension en derhalve per definitie niet ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
4. Er is sprake van onzorgvuldige besluitvorming;
5. De formele en geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn niet goed vastgesteld en meegewogen waardoor met het verlenen van deze vergunning een onwenselijke situatie ontstaat;
6. De voorgenomen activiteit is in strijd met de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie;
7. De bij de omgevingsvergunning behorende concept Ruimtelijke Onderbouwing is onvoldoende om te kunnen dienen als een goede onderbouwing bij dit besluit.

Reactie

Ad 1. De bedrijfsbestemming hoort niet in het landelijk gebied thuis

De indiener van de zienswijze is van mening dat de door het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2003' aan het perceel gegeven bestemming 'Bedrijven' niet in het buitengebied thuishoort. Wat daar verder ook van zij, de aanvraag ziet op het in het achterste gedeelte van de stulp vestigen van een verblijfsaccommodatie en niet op het vestigen van een bedrijf. Immers, deze bestemming rust reeds op het perceel. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bepalingen laat het vestigen van een bedrijf toe (artikel 2.8 van de voorschriften). Dat het betreffende bedrijf van aanvragers niet in de bijlage wordt genoemd doet daar verder niet aan af. De bedoelde bijlage geeft slechts een overzicht van de bedrijven. Geenszins wordt hiermee een limitatieve opsomming beoogd of kan de conclusie getrokken worden dat met het ontbreken van een vermelding op de lijst in strijd met het bestemmingsplan wordt gehandeld. Temeer nu in dat geval ook zou gelden voor nieuwe bedrijven binnen de bedrijvenbestemming. Bovenstaande laat onverlet dat het vestigen van een verblijfsaccommodatie moet voldoen aan de relevante wet- en regelgeving.

Ad 2. Handhaving, legaliseren en intensivering van de bedrijfsbestemming

Indiener stelt dat met de voorgenomen activiteit de niet in de omgeving passende bedrijfsbestemming wordt gehandhaafd, gelegaliseerd en geïntensiveerd. De omgevingsvergunning ziet, ondanks dat hier wellicht verwarring over is ontstaan, enkel op het vestigen van een verblijfsaccommodatie in het achterste gedeelte van de stulp. Naast deze ontwikkeling zal het bestaande bedrijf inderdaad worden gehandhaafd, althans de bedrijvenbestemming blijft met uitzondering van het achterste gedeelte van de stolboerderij niet gewijzigd. Met deze

vergunning, en derhalve met de planologische afwijking, wordt de bestaande bedrijfsbestemming niet gelegaliseerd (deze rust immers al op het perceel) of geïntensiveerd.

Ad 3. Pension

In april 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Schermer de beleidsnota 'Verblijfsrecreatie in het Land van Leeghwater' vastgesteld. In deze nota worden de beleidslijnen van de gemeente ten aanzien van verblijfsrecreatie aangegeven. Conform dit beleid wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie. Het beleid geeft aan dat slechts in geval van een maximum bezetting van 4 personen sprake is van een *Bed en Breakfast*. Zodra meer gasten kunnen verblijven is, volgens voornoemd beleid, geen sprake meer van een Bed en Breakfast maar van een hotel of pension. Bij het aanvragen van de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is hier inhoudelijk op ingegaan. Gesteld is dat volgens het beleid inderdaad geen sprake meer kan zijn van een Bed en Breakfast. Immers, de voorgenomen activiteit biedt meer slaapplekken. Derhalve valt, aldus het beleid, de bedoelde accommodatie onder een ander begrip. Gewezen wordt op het gegeven dat in dat geval sprake is van een pension of een hotel. Het beleid lezende wordt onder hotel het volgende verstaan: *'Een hotel is een accommodatie waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten en mogelijk ook aan passanten.'* Aanvragers hebben niet de intentie om de maaltijden, die enkel uit ontbijtmaaltijden zullen bestaan, te verstrekken aan anderen dan aan de gasten. Derhalve sluit ook de definitie van het hotel niet aan bij de voorgenomen activiteit.

Een pension is in de nota als volgt omschreven: *'Een pension is een accommodatie met ten minste vijf slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking anders dan per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten, doch niet aan passanten.'* Bovenstaande beschrijving van de gegeven definitie in de nota sluit het beste aan op de voorgenomen activiteit. Echter omdat er sprake kan zijn van logiesverstrekking voor maar één nacht, past de gewenste verblijfsaccommodatie niet binnen de definitie van een pension. Echter of de kamers voor één nacht of voor meerdere nachten worden verhuurd is ruimtelijk niet relevant.

De beleidsnota formuleert slechts definities voor drie specifieke gevallen en kan niet in alle situaties voorzien. Er zijn natuurlijk altijd andere varianten van verblijfsaccommodaties te verzinnen, in die zin is de naam die de aanvrager aan zijn accommodatie geeft niet zo relevant, maar de omvang en ruimtelijke impact wel. De grote omvang van de stolp maakt het mogelijk om 6 verblijfseenheden te creëren welke toch ondergeschikt zijn aan de woonfunctie van de stolp.

Daarnaast stelt de indiener dat het toestaan van een pension bij een bedrijfsbestemming in strijd zou zijn met de bedoelde nota. In paragraaf 6.11 van de nota wordt zo'n weigeringsgrond niet gegeven.

Ten tijde van het opstellen van de concept Ruimtelijke Onderbouwing is, achteraf onterecht, nog uitgegaan van een bed and breakfast. Dit zal in de concept Ruimtelijke Onderbouwing dan ook worden aangepast. Feit blijft dat de aanvraag en het beoogde gebruik ziet op het realiseren van een verblijfsaccommodatie zoals beschreven in de concept Ruimtelijke Onderbouwing en de aanvraag. Dat daar een verkeerde term aan is gekoppeld, doet daar niets aan af.

De aanvragers maken gebruik van het concept 'Hotel de Boerenkamer'. Om eventuele verwarring te voorkomen merken wij hierover, ten overvloede, het volgende op. In de nota wordt aangegeven dat sprake is van een 'Hotel de Boerenkamer' indien de verblijfsaccommodatie wordt aangeboden bij een agrariër en er maximaal 10 gastenplaatsen zijn. In casu

is geen sprake van een agrariër en worden 12 gastenplaatsen aangeboden. Conform de nota valt de voorgenomen activiteit aldus niet onder het (gemeentelijke, uit de nota volgende) begrip van 'Hotel de Boerenkamer'. De Stichting Hotel de Boerenkamer heeft het concept 'Hotel de Boerenkamer' echter zelfstandig ontwikkeld. De stichting hanteert zelf geen strikte toepassing van een maximaal aantal toegestane gastenplaatsen. De stichting beoordeelt elk geval afzonderlijk. Aanvragers zijn aangesloten bij Stichting Hotel de Boerenkamer en zullen en moeten conform de kwaliteitseisen van de stichting hun verblijfsaccommodatie uitoefenen. Het gebruik maken van dit concept betekent echter niet dat de (gemeentelijke) definitie 'hotel', of de gemeentelijke regels voor 'Hotel de Boerenkamer' automatisch ook van toepassing is op de voorliggende activiteit. De gemeente gaat in casu uit van een verblijfsaccommodatie, wat past binnen het beleid (de Structuurvisie en de strategienota Land van Leeghwater).

Ad 4. Onzorgvuldige besluitvorming

Aanvraag sluit niet aan op principebesluit

Al in 2010 is de voorgenomen activiteit aan de gemeente kenbaar gemaakt door aanvragers. Reeds toen was al duidelijk dat het voornemen in strijd was met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en dat derhalve een planologische procedure doorlopen moest worden. Afhankelijk van de activiteit, de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, dan wel de mogelijkheden die destijds en nu in de Wet ruimtelijke ordening zijn opgenomen, alsmede de mogelijkheden zoals die thans verankerd zijn in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, moet gezocht worden naar het meest doelmatige planologisch instrument. Los van het feit dat een positief beantwoord principeverzoek niet onverlet laat dat uiteindelijk een andere aanvraag kan worden ingediend, is het denkbaar dat ten tijde van het principeverzoek en de aanstonds inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de terminologieën door elkaar zijn gehaald. Het college is zich ondanks dat zeer goed door-drongen van de aanvraag en de voorgenomen activiteit.

Verklaring van geen bedenkingen

Aan de gemeenteraad is op 27 maart 2012 verzocht een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor onderhavige omgevingsvergunning. Aan de raad is, buiten het raadsvoorstel, eveneens de aanvraag en de concept Ruimtelijke Onderbouwing meegezonden. Derhalve is de gemeenteraad afdoende geïnformeerd om een beslissing te kunnen nemen. De raad is volledig op de hoogte van de strekking van de aanvraag. Er bestaat derhalve geen reden om te twijfelen of de verklaring aansluit bij de aanvraag.

Financiële uitvoerbaarheid

De door de indiener op pagina 4 (derde alinea) van zijn zienswijze geschetste situatie ziet niet op de financiële uitvoerbaarheid. Immers, getracht is slechts aan te geven wat de toekomstvisie is van de aanvrager. De aanvrager heeft aangegeven op (de lange) termijn in beginsel te willen stoppen met het transportbedrijf. Thans is dit nog niet aan de orde. Het plan wordt gefinancierd uit eigen middelen. Er bestaat derhalve geen reden om aan de financiële uitvoerbaarheid te twijfelen.

Onjuiste terinzagelegging

Door indiener wordt gesteld dat geen ontwerpbesluit bij de stukken ter inzage is gelegd. Uit de publicatie uit de Staatscourant (Staatscourant 2012, nr. 8281, 24 april 2012) volgt dat 'het onderhavige ontwerpbesluit betreft de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)'. Ten aanzien van de ter inzage legging wordt aangegeven dat 'ingevolge artikel 3.10 Wabo juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht de ontwerpomgevingsvergunning 1e fase en de bijbehorende stukken vanaf 24 april 2012 gedurende zes weken ter inzage liggen op het gemeentehuis Wittenburg, team Ruimte, Noordervaart 99 Stompeteren. De ontwerpomgevingsvergunning 1e fase inclusief de daarbij behorende stukken, is tevens te raadplegen op de website van de gemeente Schermer www.schermer.nl.' Een vergunning is een specifieke

vorm van het algemene besluitbegrip, zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpvergunning is het ontwerpbesluit. De ontwerpomgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis Wittenburg en is online gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken hebben aldus op een juiste wijze ter inzage gelegen.

Onvoldoende een eigen standpunt ingenomen

De indiener meent dat uit de stukken en het dossier blijkt dat het bevoegd gezag op geen enkele wijze een eigen gemeentelijk of bestuurlijk standpunt, waaronder mede moet worden verstaan, een belangenafweging en motivering, heeft ingenomen naar aanleiding van de aanvraag.

Het is niet ongebruikelijk, en zelfs binnen de gemeente bestendig beleid, dat een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld door de aanvragers van de activiteit. Het opstellen en controleren van de ruimtelijke onderbouwing gebeurt echter altijd in samenspraak met de gemeente. Het is een product wat op dat punt gezamenlijk tot stand komt. De bedoelde concept Ruimtelijke Onderbouwing is besproken met de behandeld ambtenaar en de betrokken bestuursleden. De gemeente conformeert zich dan ook aan deze concept Ruimtelijke Onderbouwing. De concept Ruimtelijke Onderbouwing is afdoende bevonden en kan dienen als onderbouwing bij de omgevingsvergunning.

De aanvraag is meerdere malen besproken in de raad alvorens de ontwerp-VVGB is afgegeven. De raadsvoorstellen hiervoor, welke voorzien waren van een gedegen motivering, zijn door de handelend ambtenaar opgesteld en door het college vastgesteld. Het door de deskundige van de aanvrager opgestelde raadsvoorstel diende enkel als mogelijk voorbeeld. Uit de raadsvoorstellen en de besluiten is wel degelijk te herleiden dat een eigen bestuurlijk standpunt is ingenomen.

Ad 5. Bouw- en gebruiksmogelijkheden geldend bestemmingsplan

De indiener van de zienswijze geeft aan dat met het verlenen van deze omgevingsvergunning wordt bekrachtigd dat alle bedrijven op het perceel zijn toegestaan. Daarnaast wordt betoogd dat het verlenen van de omgevingsvergunning, zelfs indien deze wordt beperkt tot verblijfsaccommodatie, er niet toe leidt dat de thans geldende bedrijvenbestemming verdwijnt. Een omgevingvergunning, zo wordt door de indiener geconcludeerd, wijzigt geen bestemmingsplan.

Zoals hierboven onder 'ad 1' al is aangegeven rust op het perceel reeds een bedrijvenbestemming. De aanvraag, hoewel daar kennelijk onduidelijkheid over bestaat, ziet slechts op het vestigen van een verblijfsaccommodatie in het achterste deel van de stolpboerderij. De omgevingsvergunning kan derhalve niet worden aangemerkt 'als een bekrachtiging van de bedrijfsbestemming', deze is immers al bij recht toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. De omstandigheid dat het college voornemens is de vergunning te verlenen, brengt met zich mee dat vervolgens eveneens een verblijfsaccommodatie op het perceel is toegestaan. Bij het eventueel vestigen van nieuwe bedrijven moet met deze omstandigheid (de vestiging van de verblijfsaccommodatie) rekening worden gehouden, in die zin dat beide bestemmingen elkaar niet mogen bijten. De ingenomen stelling dat met deze omgevingsvergunning het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd, is derhalve juist. Een omgevingsvergunning biedt eveneens geen zelfstandig toetsingskader maar laat slecht voor het beoogde project toe dat van het vigerende bestemmingsplan afgeweken mag worden.

Indiener stelt dat het toestaan van zowel een pension (bestemming: "Verblijfsaccommodatie") en bedrijf (bestemming: "Bedrijven") in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aanvullend meent indiener, ten aanzien dit punt, dat ook in de concept Ruimtelijke Onderbouwing voorbij wordt gegaan aan het feit dat op één perceel zowel een bedrijf wordt uitgeoefend als een verblijfsaccommodatie wordt gebezigd. Wij menen dat, in het bijzonder in de

concept Ruimtelijke Onderbouwing, voldoende duidelijk is gemaakt hoe beide bestemmingen met elkaar te verenigen zijn.

Ad 6. De omgevingsvergunning is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De indiener van de zienswijze geeft aan dat in strijd wordt gehandeld met de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (PRVS). In dit kopje wordt overigens nogmaals betoogd dat doordat de bedrijfsbestemming alleen op de plankaart staat en het betreffende bedrijf niet in bijlage A van het bestemmingsplan wordt genoemd, er geen sprake is van een bedrijfsbestemming. Hoewel deze zienswijze geen betrekking heeft op onderhavig omgevingsvergunning, immers de aanvraag om omgevingsvergunning ziet enkel op het vestigen van een verblijfsaccommodatie in het achterste gedeelte van de boerderijstolp, merken wij op dat het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juni 2004 en inmiddels geruime tijd in werking is.

Er dient aldus enkel beoordeeld te worden of het vestigen van de verblijfsaccommodatie in strijd zou zijn met het provinciale beleid. De indiener van de zienswijze geeft aan dat sprake is van verstedelijking buiten Bestaand Bebouwd Gebied. Artikel 9 van de PRVS geeft aan wat als Bestaand Bebouwd Gebied dient te worden aangemerkt. Conform het eerste lid, onder a, van voornoemd artikel wordt als Bestaand Bebouwd Gebied aangemerkt hetgeen *'als zodanig aangegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.'* Een bestemmingsplan (en daarmee eveneens andere planologische besluiten zoals een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo) dat voorziet in verstedelijking buiten het Bestaand Bebouwd Gebied mag zonder ontheffing van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland niet als ontwerp ter inzage gelegd worden. Onder verstedelijking dient (ex artikel 1, lid 38, PRVS), het volgende te worden verstaan: *'alle functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken.'* De functies waarbij bebouwing buiten het Bestaand Bebouwd Gebied mede mogelijk worden gemaakt zijn derhalve 'ontheffingsplichtig'. De stolpboerderij en de bijbehorende schuren zijn allen afzonderlijk opgenomen op de bedoelde kaart bij de PRVS. Conform de lijn van de provincie, wordt de bestaande bebouwing ook als Bestaand Bebouwd Gebied aangemerkt. Het vestigen van een verblijfsaccommodatie waarbij geen uitbreiding van de gebouwen of anderszins bebouwing wordt opgericht buiten het Bestaand Bebouwd Gebied valt derhalve niet onder de PRVS en behoeft ook geen ontheffing van de provincie. De voorgenomen activiteit is niet in strijd met de PRVS.

Ad 7. De concept Ruimtelijke Onderbouwing
Transportbedrijf

Gesteld wordt dat op het perceel Meerdijk 5 geen transportbedrijf is gevestigd, zo zou blijken uit feiten en omstandigheden. Het bedrijf zou zijn verplaatst naar een andere locatie. Dat de bedrijfsactiviteiten zich thans tot een minimum beperken, brengt niet met zich mee dat het bedrijf niet meer op de locatie is gevestigd. Dit blijkt alleen al uit het feit dat sprake is van een bedrijfsbestemming waarbij de omgevingsvergunning ziet op het in het achterste gedeelte van de stolpboerderij mogelijk maken van een verblijfsaccommodatie. Een en ander kan dan ook niet leiden tot de conclusie dat thans sprake zou zijn van het omzetten van een woonbestemming naar een bestemming ten behoeve van de verblijfsaccommodatie.

Aantasting cultuurhistorische waarden van het pand

De indiener van de zienswijze geeft aan dat met het verlenen van deze omgevingsvergunning de cultuurhistorische waarden van het pand worden aangetast. De functieverandering heeft alleen betrekking op de (interne) indeling van de boerderij. Zoals gezegd, betreft de omgevingsvergunning een gefaseerde aanvraag waarbij de eerste fase enkel ziet op de activiteit in strijd handelen met het bestemmingsplan. De tweede fase betreft de activiteit bouwen. De bouwactiviteit zal conform de Wabo onder andere getoetst worden aan de redelijke

eisen van welstand. Alsdan zullen de veranderingen door de betreffende Welstandscommissie getoetst worden. Dat eerder reeds advies is aangevraagd (naar aanleiding van het principe verzoek), doet daar niets aan af.

Inzicht in het bouwplan

In de zienswijze wordt aangegeven dat volledig inzicht in de aanvraag ontbreekt en dat de Wabo een concreet plan in één aanvraag verlangt. Deze stelling kunnen wij niet volgen. Immers, conform artikel 2.5 Wabo bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een gefaseerde aanvraag. In casu is hier gebruik van gemaakt wat heeft geresulteerd in fase 1 waarbij de omgevingsvergunning ziet op een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo. De tweede fase zal conform de wettelijke procedure eveneens ter inzage worden gelegd. De mogelijkheid bestaat dan om een zienswijze kenbaar te maken tegen de in de tweede fase aangevraagde activiteit(en).

Geen aanvraag brandveilig gebruik

In de zienswijze wordt gesteld dat geen aanvraag om vergunning brandveilig gebruik is ingediend en dat niet in strijd met de wet kan worden afgezien van een volledige doormelding met doormelding naar de meldkamer Noord-Holland Noord, en andere voorgeschreven voorzieningen, aan te brengen.

De eerste fase van de omgevingsvergunning, hetgeen hier behandeld wordt, ziet op het afwijken van het bestemmingsplan. Indien een aanvraag 'omgevingsvergunning voor brandveilig gebruiken' noodzakelijk is bestaat de mogelijkheid deze in te dienen in de tweede fase. In het kader van brandveiligheid laat de gemeente zich adviseren door de deskundige van de regio. In dit geval is dit de *Veiligheidsregio Noord-Holland*. Het advies van de Veiligheidsregio nemen wij in beginsel over. Temeer nu uitvoerig over deze situatie met de betrokken personen en instanties is gesproken. Wij zijn derhalve van mening dat de veiligheid van de gasten voldoende gewaarborgd zal zijn.

De aanvraag is niet getoetst aan de PRVS

Gesteld wordt in de zienswijze dat niet getoetst is aan de PRVS (provinciaal beleid). Paragraaf 3.2 van de concept Ruimtelijk Onderbouwing gaat in op provinciaal beleid. Er is wel voldoende getoetst aan de PRVS, zie de tweede alinea van de betreffende paragraaf. Doordat de regelgeving niet expliciet wordt genoemd zal de concept Ruimtelijke Onderbouwing op dat punt worden aangepast. Onder 'ad 6' wordt aangegeven en onderbouwd dat geen sprake is van strijd met de PRVS.

Milieu- en overige aspecten

In de zienswijze wordt achtereenvolgens gesteld dat niet of onvoldoende onderzoek is gedaan naar geluid, externe veiligheid ecologie (waaronder Natura 2000 gebied en flora en fauna), verkeer, nut en noodzaak en de financiële uitvoerbaarheid.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat geen sprake is van een omgevingsvergunning die tevens de bestemming 'bedrijven' op het perceel beoogd. Dit is immers een bestaande bestemming. Er wordt derhalve onterecht uitgegaan van een zwaardere verandering van de bestemming dan met de omgevingsvergunning zal worden toegestaan. Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het vestigen van een verblijfsaccommodatie in het achterste gedeelte van de stolpboerderij mogelijk gemaakt. Gelet op het bedrijf wat thans op het perceel gevestigd is 'bijten' beide functies elkaar niet. Het moge duidelijk zijn dat het realiseren van een verblijfsaccommodatie mogelijk wel gevolgen heeft voor nieuwe of andere bedrijfsinvulling. Immers, na verlening van de omgevingsvergunning dient rekening gehouden te worden met de verblijfsaccommodatie. Het is eveneens mogelijk dat deze verblijfsaccommodatie het bedrijf in de toekomst beperkt.

Daarnaast meent indiener dat een planologische verandering te allen tijde vergezeld dient te gaan met een scala aan onderzoeken. Deze stelling wordt door ons niet gedeeld. Zorgvuldi-

ge besluitvorming brengt met zich mee dat voldoende inzichtelijk wordt gemaakt wat onder andere de gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Daar dient vervolgens een belangenafweging tussen te worden gemaakt. Als met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijk duidelijk is dat met de bedoelde planologische verandering geen milieu (of andere belangen) worden geschaad, of dat de verandering aanvaardbaar is, behoeft in beginsel geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Pas als blijkt dat de gevolgen niet voldoende inzichtelijk kunnen worden gemaakt, of in redelijkheid bij de getrokken conclusies vraagtekens geplaatst kunnen worden, kan een onderzoek bijdragen aan het inzichtelijk maken van de gevolgen. In het algemeen kan gesteld worden dat de beoogde planologisch verandering geen gevolgen heeft voor onder andere het milieu.

Indiener meent dat het toetsen aan de (indicatieve) VNG-bedrijvenlijst niet juist is gebeurd. In de concept Ruimtelijke Onderbouwing is, in paragraaf 4.5, aan de hand van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering gekeken naar de bedrijvigheid die voortvloeit uit de verblijfsaccommodatie. Uit deze analyse volgt wanneer sprake is van 'Hotels en pensions met keuken' de grootste afstand die in acht moet worden genomen 10 meter is. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op meer dan 85 meter. De dichtstbijzijnde mogelijk te realiseren woning, uitgaande van het bestemmingsplan, ligt eveneens op meer dan 10 meter afstand. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand die de richtafstandenlijst voorschrijft.

Natura 2000 gebied Eilandspolder

Zoals te lezen in de concept Ruimtelijke Onderbouwing is gekeken naar de mogelijke gevolgen van de planologische verandering op het Natura 2000 gebied. Al eerder is aangegeven dat de omgevingsvergunning enkel ziet op het realiseren van een verblijfsaccommodatie op het achterste gedeelte van de stolpboerderij en niet op het vestigen van een bedrijf, deze is namelijk al bij recht in het bestemmingsplan aan het perceel gegeven.

Het Natura 2000 gebied Eilandspolder ligt in de directe nabijheid van het perceel. Derhalve moet beoordeeld worden of de planologische verandering, het vestigen van een verblijfsaccommodatie in het achterste gedeelte van de stolpboerderij, gevolgen kan hebben voor dit beschermde gebied. Gekeken moet worden welke gevolgen te verwachten zijn met deze functie, en of deze gevolgen het betreffende gebied kunnen schaden.

In het gebied leven verschillende diersoorten die hinder kunnen ondervinden van diverse activiteiten (trillingen, licht, geluid etc.). Gekeken naar de functie kunnen slechts gevolgen voor licht en geluid worden verwacht. Echter, als gekeken wordt naar de intensiteit waarop licht en geluid het betreffende gebied kunnen verstoren speelt de functieverandering een ondergeschikte rol. Slechts ingeval van grootschalige activiteiten waarbij licht en geluid invloed kunnen uitoefenen op het gebied bestaat gereede twijfel van verstoring van het gebied. De beoogde activiteit valt hier niet onder. Temeer nu de verandering plaats zal vinden in een bestaand gebouw. Er zal geen extra lichthinder plaatsvinden. De lichthinder is daarmee te verwaarlozen. Hetzelfde geldt voor geluid, welke pas als verstoring kan worden aangemerkt als sprake is van geluid dat door de duur en de frequentie tegen het achtergrondgeluid hinder oplevert. Tegen het achtergrondgeluid zal de functie van de verblijfsaccommodatie wegvallen. Er bestaat geen reden aan te nemen dat het vestigen van een verblijfsaccommodatie (temeer nu de bestaande gebouwen niet worden vergroot) leidt tot aantasting of verstoring van het Natura 2000-gebied.

Flora en Fauna

De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op grond van de Natuurbeschermingswet 1988. Naast de mogelijk gevolgen van de functie op die gebieden dient ook gekeken te worden naar de mogelijke gevolgen voor de flora en fauna direct op het perceel (of in de directe nabijheid daarvan). In tegenstelling tot gebiedsbescherming (Natura 2000) gaat het hier om soortbescherming. Nu sprake is van een inwendige functiewijziging zijn er op grond van de Natuurbeschermingswet geen belemmeringen.

Verkeersgevolgen

De verkeersbewegingen zijn inherent aan het stimuleren van meer toeristische activiteiten binnen de gemeente. Dit betekent echter niet dat de gevolgen die het extra verkeer veroorzaakt terzijde kunnen worden geschoven. Beoordeeld moet worden of die gevolgen een dermate grote invloed hebben dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. De bestaande woningen, waaronder die van de indiener van deze zienswijze liggen op een aanzienlijke afstand van de Meerdijk (toegangsweg). De aantal extra verkeersbewegingen zullen derhalve geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Daarnaast zal worden geparkeerd op eigen terrein waardoor ook daaruit, voor omwonende, geen negatieve gevolgen te verwachten zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Het realiseren van de verblijfsaccommodatie zal gefinancierd worden uit eigen middelen. In de concept Ruimtelijke Onderbouwing is slechts ter aanvulling aangegeven wat de toekomstbeelden zijn van aanvragers. Zij willen de bedrijfsvoering op den duur staken maar thans is dat nog niet aan de orde. Een en ander is ook geen voorwaarde voor het al dan niet meewerken aan de planologische verandering. Immers, tegen het vestigen van een verblijfsaccommodatie wordt positief aangekeken (temeer om de toeristische activiteiten binnen de gemeente een impuls te geven). Er bestaat geen reden te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid, waardoor ook geen bedrijfsplan overlegd hoefde te worden. De vrees dat het bedrijfsgedeelte zal worden verkocht heeft geen directe betrokkenheid op de voorgenomen activiteit. Het staat aanvragers immers altijd vrij (een deel van) de boerderij te verkopen. Met het vestigen van een verblijfsaccommodatie zal een eventueel nieuw bedrijf daarmee wel rekening moeten houden.

Conclusie

De zienswijzen leiden slechts tot onderstaande wijzigingen en aanvulling in de Ruimtelijke Onderbouwing en niet tot aanpassing of wijziging van de (ontwerp)omgevingsvergunning. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de volgende wijzigingen aangebracht in de Ruimtelijke Onderbouwing:

- De term 'Bed en Breakfast' wordt verwijderd en de verblijfsaccommodatie wordt benoemd als 'verblijfsaccommodatie';
- De concept Ruimtelijke Onderbouwing wordt aangevuld ten aanzien van:
 - De verenigbaarheid van een verblijfsaccommodatie (bestemming: "Verblijfsaccommodatie") en bedrijf (bestemming: "Bedrijven") op één perceel;
 - In paragraaf 3.2 de provinciale regelgeving expliciet te noemen.

Zienswijze 2

Reclamant 2

Kort gezegd is de zienswijze gestoeld op de volgende gronden:

1. Er bestaat onduidelijkheid over de gevolgde procedure;
2. Er wordt afgeweken van bestaand beleid;
3. De status van de concept Ruimtelijke Onderbouwing is onduidelijk en kan niet dienen ter onderbouwing van het besluit;
4. De zienswijzen zoals ingediend [zienswijze 1] dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Reactie

Ad 1. De procedure

In het algemeen kan worden opgemerkt dat vooral veel onduidelijkheid bestaat over de gevolgde en nog te volgen procedure. Het is correct dat in eerste instantie werd gesproken over het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening) al dan niet in combinatie met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (de zogenoemde 'toverformule'). Tijdens de behandeling werd duidelijk dat zowel de gegeven wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan als ook de binnenplanse afwijking niet kunnen strekken tot het planologisch mogelijk maken van de beoogde functieverandering. Met de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (1 oktober 2010) is gekozen om via een omgevingsvergunning (projectafwijkingsbesluit) de voorgenomen activiteit planologisch mogelijk te maken. Derhalve is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De vergunning ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo kan slechts worden verleend indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Om aan te tonen dat aan die voorwaarden wordt voldaan wordt meestal een zelfstandige ruimtelijk onderbouwing opgesteld die de ruimtelijke onderbouwing van het besluit bevat. Daarbij is het niet uitzonderlijk dat deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld door de aanvrager zelf, dan wel met hulp van een deskundige, en dat in deze fase overleg wordt gevoerd met de gemeente over deze ruimtelijke onderbouwing. De concept Ruimtelijke Onderbouwing maakt onderdeel uit van het ontwerpbesluit en gaat in op de gevolgen van de voorgenomen activiteit op de ruimtelijk ordening.

Ad 2 en 3. Bestaand beleid/ Status concept Ruimtelijke Onderbouwing

In de zienswijzen wordt aangegeven dat sprake is van een activiteit welke in strijd is met het bestaande beleid. Hoewel niet met zoveel woorden genoemd, gaan wij ervan uit dat indiener van de zienswijze doelt op het beleid ten aanzien van verblijfsaccommodaties in de gemeente Schermer. In onze reactie op zienswijze 1 wordt uitvoerig ingegaan op het gegeven dat de voorgenomen activiteit binnen het bestaande beleid valt. Korteidshalve wordt verwezen naar de reactie en het voorstel ten aanzien van deze zienswijze. Het is correct dat in de concept Ruimtelijke Onderbouwing ten onrechte de terminologie Bed & Breakfast wordt gebruikt. Dit zal worden aangepast naar 'verblijfsaccommodatie'. Korteidshalve wordt hier verder verwezen naar de reactie en het voorstel ten aanzien van zienswijze 1.

Daarnaast vraagt de indiener van de zienswijze zich af of er een waarborg bestaat ten aanzien van het verblijf van een zelfredzame minder valide. De verlening van de omgevingsvergunning zal het mogelijk maken dat in het achterste gedeelte van de stolpboerderij een verblijfsaccommodatie gerealiseerd mag worden. De kamer op de begane grond wordt daarbij tevens zodanig ingericht dat deze beschikbaar zal zijn voor zelfredzame mindervalide. Dit neemt echter niet weg dat ook gasten zonder beperking gebruik mogen maken van deze kamer op de begane grond.

Ad 4. Zienswijze 1

De indiener van de zienswijze verzoekt zienswijze 1 als herhaald en ingelast te beschouwen. Korteheidshalve wordt hier verwezen naar de reactie en de conclusie ten aanzien van deze zienswijze.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van de (ontwerp)omgevingsvergunning.

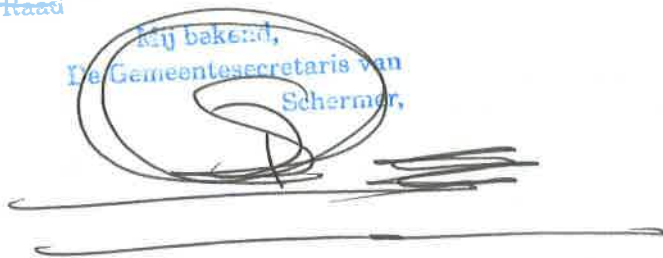
Gewaarmerkt als behorende bij besluit

van

B. en W.
de Raad

d.d. 1-5-2013 No. RU/BWT/20110044

bij bekend,
De Gemeentesecretaris van
Schermer,



Gemeente Schermer Bouw- en Woningtoezicht d.d. 2-5-2013 js AKKOORD met in aanmerking van de voorwaarden	5.
--	----