

Schagerbrug, 24 april 2012

Aan de raad van de gemeente Zijpe.

Raadsvergadering d.d. : 29 mei 2012

Agendapunt : 12.003283

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan dokterspraktijk hoek Jewelweg - Zeeweg te Callantsoog

Voorstel:

- I. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 april 2012 gegeven beoordeling van de ontvangen inspraakreacties en zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan "Dokterspraktijk hoek Jewelweg – Zeeweg te Callantsoog", zoals uiteengezet in de Reactienota Vooroverleg en Zienswijzen, welke deel uitmaakt van dit besluit;
 - II. Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
 - III. Het bestemmingsplan "Dokterpraktijk hoek Jewelweg – Zeeweg te Callantsoog" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0476.BP001P0003-0401, met de bijbehorende bestanden, en met inachtneming van het gestelde in de Reactienota Vooroverleg en Zienswijzen, ongewijzigd vast te stellen;
 - IV. Het eventueel voeren van verweer in de vervolgpprocedure tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders;
 - V. De indiener van zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.
-

Inleiding:

De heer van Beekveld, huisarts te Callantsoog, heeft momenteel zijn praktijk aan de Vloedlijn 15 te Callantsoog. Dit pand wordt gehuurd, maar door omstandigheden wordt deze praktijk opgeheven. De heer van Beekveld wil graag centraal in het dorp een praktijkpand om zodoende voor een ieder goed bereikbaar te zijn.

Naast het huidige VVV kantoor aan de Jewelweg 8 ligt een perceel grond, in eigendom van de gemeente, wat naar de mening van de aanvrager uitermate geschikt is om een praktijk te huisvesten. Op 22 november 2011 is ingestemd met de verkoop van 380 m2 gemeentegrond ten behoeve van de bouw van een huisartsenpraktijk. De koopovereenkomst is getekend op 27 februari 2012.

Om de realisatie van een dokterspraktijk mogelijk te maken dient een wijziging van de geldende bestemmingen plaats te vinden ten behoeve van een maatschappelijke voorziening. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan voor de hoek Jewelweg Zeeweg te Callantsoog is gereed om door uw raad vastgesteld te worden. Het plan voorziet in de mogelijkheid een dokterspraktijk op te richten.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 1 maart 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Op het ontwerpplan is 1 zienswijze ingediend. Ook is van een drietal instanties een vooroverleg reactie ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 1. Deze zienswijze en de inspraakreacties moeten worden beantwoord en er zal een besluit moeten worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan.



Wat willen we bereiken?

Vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, zodat een actueel juridisch-planologisch kader bestaat op basis waarvan realisatie van een dokterspraktijk mogelijk wordt.

Wat gaan we daarvoor doen?

1.1 De ingediende zienswijze is ontvankelijk en is beantwoord

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 maart 2012 tot 12 april 2012. De zienswijze is ontvangen binnen de gestelde termijn en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze wordt behandeld in de als bijlage 2 opgenomen Reactienota Vooroverleg en Zienswijzen.

2.1 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en de betrokken belangen zijn op voldoende en juiste wijze afgewogen

Over het bestemmingsplan heeft overleg en afstemming plaatsgevonden met de wettelijke overlegpartners. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen.

De zienswijze en inspraakreacties geven geen reden het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen of af te zien van het voornemen om het bestemmingsplan vast te stellen aangezien het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

3.1 Er is geen sprake van verhaal van kosten van de grondexploitatie

Sinds het van kracht worden van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook te besluiten omtrent het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan in geval sprake is van een aangewezen bouwplan. In onderhavige geval is er echter geen sprake van grondexploitatiekosten, waardoor geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan bestaat.

4.1 De wijziging van de bestemming van het perceel is ruimtelijk aanvaardbaar

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een maatschappelijke voorziening ter plaatse van de hoek Jewelweg-Zeeweg te Callantsoog mogelijk. Een dergelijke voorziening is goed in te passen in een omgeving die in hoofdzaak wordt gekenmerkt door woningbouw in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast past de ontwikkeling in het rijks- en provinciale beleid en is het plan in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving.

Wat gaat het kosten?

De planontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is op 29 februari 2012 een verhaalsovereenkomst planschade afgesloten waarin afspraken ten aanzien van de vergoeding van eventuele planschade zijn opgenomen. Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden leges op grond van de Legesverordening in rekening gebracht.

Communicatie.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan conform de wettelijke eisen gepubliceerd in het Schager Weekblad en de Staatscourant. Het plan wordt tevens digitaal beschikbaar gesteld via RO-online. De VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten krijgen het raadsbesluit langs elektronische weg toegezonden. De indiener van zienswijzen wordt van de beantwoording en vaststelling van het plan in kennis gesteld met vermelding van de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Zijpe

, burgemeester

, secretaris



Steller: L. Le Clercq

Bijgevoegd: raadsbesluit en bestemmingsplan

Ter inzage:

1. Ontvangen inspraakreacties en zienswijze;
2. Reactie nota Vooroverleg en Zienswijzen;
3. B&W besluit 24 april 2012;
4. Bestemmingsplan dokterspraktijk hoek Jewelweg-Zeeweg te Callantsoog.



De raad van de gemeente Zijpe;

Nr. 12.003283

Overwegende,

dat op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners;

dat het ontwerpbestemmingsplan "Dokterspraktijk hoek Jewelweg – Zeeweg te Callantsoog op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 1 maart 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 29 februari 2012 in het Schager Weekblad en de Staatscourant, en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad één zienswijze naar voren is gebracht;

dat gelet op de Reactienota Vooroverleg en Zienswijzen er geen wijzigingen worden voorgesteld voor het bestemmingsplan "Dokterspraktijk hoek Jewelweg- Zeeweg te Callantsoog";

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2012;

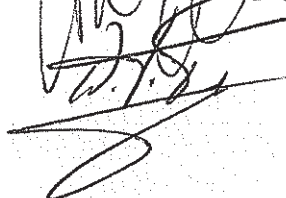
gelet op het RTG van 8 mei 2012;

gelet op de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

- I. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 april 2012 gegeven beoordeling van de ontvangen inspraakreacties en zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan "Dokterspraktijk hoek Jewelweg – Zeeweg te Callantsoog", zoals uiteengezet in de Reactienota Vooroverleg en Zienswijzen, welke deel uitmaakt van dit besluit;
- II. Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- III. Het bestemmingsplan "Dokterpraktijk hoek Jewelweg – Zeeweg te Callantsoog" bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0476.BP001P0003-0401, met de bijbehorende bestanden, en met inachtneming van het gestelde in de Reactienota Vooroverleg en Zienswijzen, ongewijzigd vast te stellen;
- IV. Het eventueel voeren van verweer in de vervolgpprocedure tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders;
- V. De indiener van zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit.

Schagerbrug, 29 mei 2012
De raad voornoemd,

, voorzitter.
, griffier.

Reactienota Vooroverleg en Zienswijzen in het kader van het bestemmingsplan "Dokterspraktijk hoek Jewelweg – Zeeweg te Callantsoog".

Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan dokterspraktijk hoek Jewelweg – Zeeweg te Callantsoog heeft met ingang van 1 maart 2012 tot 12 april 2012 ter visie gelegen. Gedurende voornoemde periode is 1 schriftelijke zienswijze ontvangen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een dokterspraktijk mogelijk op de hoek van de Jewelweg – Zeeweg te Callantsoog.

De ontvangen zienswijze is samengevat en voorzien van een beantwoording, waarbij de gemeentelijke reactie op de zienswijze cursief is weergegeven. Van de zienswijze ligt voor u een kopie ter inzage.

1.1 Zienswijze:

Onderstaand een korte samenvatting van de inhoud van de zienswijze.

Samenvatting inhoud zienswijzen 1:

- 1) Bewoners maken zich zorgen over het parkeren. In de huidige situatie moeten bewoners al vaak zoeken naar een parkeerplek. Ernstige zorgen wordt gemaakt over het toenemend bezoek van de nieuwe dokterspraktijk en het met zich meebrengende parkeerongemak. Gevraagd wordt of bij de nieuwe praktijkruimte meer parkeervakken gerealiseerd kunnen worden dan de 4 voorgestelde extra plaatsen. Gedacht wordt aan de groenstrook tegenover de Previnaireweg 58.

Beoordeling van zienswijze 1:

Inhoudelijke reactie

Ad 1) Parkeren

De gemeente is bekend met de hoge parkeerdruk op een aantal locaties in Callantsoog. In dit kader laat de gemeente momenteel voor deze kern een bezettingsgraadonderzoek voor parkeren uitvoeren. De uitkomsten van dit onderzoek worden medio 2012 verwacht. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zal worden bezien op welke locaties de bezettingsgraad van de openbare parkeerplaatsen het hoogst is en of extra parkeerruimte noodzakelijk is. Indien de parkeerdruk op sommige locaties te hoog wordt geacht, zal vervolgens worden bezien waar eventuele extra parkeerruimte gerealiseerd kan worden.

De planontwikkeling voor de dokterspraktijk voldoet met de aanleg van 4 extra parkeerplaatsen aan de uitgangspunten van de Parkeernota Zijpe 2011. De Parkeernota Zijpe 2011 gaat voor een arts uit van 2 parkeerplaatsen per behandelkamer. De reeds aanwezige parkeerstrook aan de Zeeweg zal ten behoeve van de planontwikkeling met 4 parkeerplaatsen worden uitgebreid. In de uitvoering zal worden bekeken of verdere verlenging van deze parkeerstrook met extra parkeerplaatsen uitvoerbaar is om ter plaatse extra parkeerruimte te realiseren.

Belangenafweging en conclusie:

Met het bestemmingsplan dokterspraktijk Jewelweg- Zeeweg wordt beoogd een actueel juridisch-planologisch kader te bieden op basis waarvan de planontwikkeling voor de realisatie van een nieuwe dokterspraktijk mogelijk wordt.

Gelet op de eerder genoemde argumenten geeft de zienswijze geen reden het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen of af te zien van het voornemen om het bestemmingsplan vast te stellen aangezien het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Vooroverleg:

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan "Dokterspraktijk hoek Jewelweg – Zeeweg te Callantsoog" toegezonden aan diverse overleginstanties. Van 3 instanties zijn opmerkingen ontvangen. Deze opmerkingen zijn samengevat en voorzien van een reactie.

Van de onderstaande instanties is een reactie ontvangen:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.
3. Veiligheidsbureau Schagen, Zijpe;

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerking Waterkwaliteit

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft per brief van 24 februari 2012 haar reactie gegeven.

Uit de ingediende gegevens blijkt niet welk materiaal als dakbedekking wordt gekozen. Uit figuur 6, 9 en 10 van de toelichting blijkt dat voor een onconventionele dakconstructie wordt gekozen. Voor deze dakconstructie is mogelijk een zinken dakbedekking beoogd. Daarnaast zijn in de regels bij het bestemmingsplan geen richtlijnen opgenomen ten aanzien van het gebruik van uitlogbare materialen. Er dient in verband met de kwaliteit van het afstromende hemelwater en de kwaliteit van de (water-) bodem terughoudend te worden omgegaan met het toepassen van uitlogbare materialen zoals lood, koper en zink. Bij aansluiting van het dakoppervlak op het gemeentelijke hemelwaterriool als aansluiting op het aanwezige gemengde stelsel met riooloverstorten op het oppervlaktewater, heeft uitlogend materiaal een negatief effect op de waterbodempkwaliteit.

Zorgplicht

Ten aanzien van de toepassing van uitlogbare materialen en lozing van hemelwater geldt een nadrukkelijke zorgplicht voor de lozer. De lozer moet er voor zorgen dat er geen water- en baggerkwaliteitsproblemen ontstaan. Het blijft hierdoor de verantwoordelijkheid van de lozer om ook de materialen die worden toegepast bij de bouw te beoordelen op risico van uitloging en de gevolgen hiervan. Als immers later uit baggeronderzoek of waterkwaliteitsonderzoeken verhoogde zinkgehalten worden aangetoond die wij aan de lozing (en de gebruikte materialen kunnen linken) is de lozer verantwoordelijk voor de saneringskosten en zal hij alsnog materialen moeten toepassen of een zuiverende voorziening moeten aanbrengen om nieuwe problemen te voorkomen.

Reactie

De opmerkingen ten aanzien van de waterkwaliteit en zorgplicht zijn toegevoegd aan de waterparagraaf van het bestemmingsplan onder 4.5. Hierbij wordt ondermeer opgenomen dat met het oog op de waterkwaliteit terughoudend omgegaan dient te worden met de toepassing van uitlogbare materialen zoals lood, koper en zink.

2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Opmerking

Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Geconcludeerd wordt dat er daarom geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. Van het adviesrecht wordt geen gebruik gemaakt.

Reactie

De gemeente neemt, met instemming, de reactie vanuit de Veiligheidsregio voor kennisgeving aan.

3. Veiligheidsbureau Schagen Zijpe

Opmerking

De voorgenomen plaats van de dokterspraktijk ligt geheel binnen de geluidscontour van het Waarschuwings- en Alarmerings Systeem. Een extra mast hoeft niet te worden geplaatst.

Een primaire bluswatervoorziening in de vorm van een ondergrondse brandkraan is gelegen in de Previnaireweg op een afstand van circa 40 meter van de (brandweer) toegang van het toekomstige bouwwerk. Hiermee wordt voldaan aan de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

De dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening is open water langs de Previnaireweg/ Jewelweg. Deze voorziening is gelegen binnen de maximale afstand van 160 meter, die in de handleiding staat aangegeven.

Het is niet duidelijk of het open water (sloot) voldoende diep is en derhalve voldoende bluswater kan leveren. De sloot dient verticaal tenminste 50 centimeter water te bezitten.

De praktijk is van twee zijden bereikbaar en voldoet daarmee aan bovengenoemde handleiding.

Reactie

De gemeente neemt, met instemming, de reactie van het Veiligheidsbureau voor kennisgeving aan.