

Schagerbrug, 1 mei 2012

Aan de raad van de gemeente Zijpe.

Raadsvergadering d.d. : 29 mei 2012

Agendapunt : 12.002515

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot"

Voorstel:

- I. Kennis te nemen van de door het college van burgemeester en wethouders op 18 oktober 2011 vastgestelde reactienota voorontwerp bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot";
 - II. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 maart 2012 en 1 mei 2012 gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot", zoals uiteengezet in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot", welke deel uitmaakt van dit besluit;
 - III. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 maart 2012 en 1 mei 2012 ambtshalve voorgestelde wijzigingen, zoals uiteengezet in de Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot", welke deel uitmaakt van dit besluit;
 - IV. Het bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0476.BP002H0001-0401, met de bijbehorende bestanden, en met inachtneming van het gestelde in:
 - De nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" en
 - De nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" gewijzigd vast te stellen;
 - V. De zienswijzen die zijn ingediend door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en dhr. P. Ott wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te verklaren;
 - VI. De indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit;
 - VII. Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden vast te stellen, aangezien het een conserverend plan betreft;
 - VIII. Het voeren van verweer in eventuele vervolgpcedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.
-

Inleiding:

Het bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" is gereed om door uw raad vastgesteld te worden.

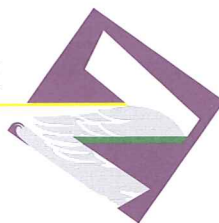
Gevolgde procedure

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 10 maart 2011 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn toen 21 inspraakreacties ingediend. In het kader van het 3.1.1. Bro vooroverleg is het voorontwerp tevens toegezonden aan diverse overleginstanties. Naar aanleiding van het 3.1.1. Bro vooroverleg en de ingediende inspraakreacties is het plan op onderdelen aangepast.

Met ingang van donderdag 3 november 2011 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 8 zienswijzen binnen gekomen. Daarnaast zijn er nog 2 zienswijzen na afloop van de termijn ingediend.

Wat gaan we daarvoor doen?

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" gewijzigd vast te stellen, inclusief de wijzigingen die ambtshalve en naar aanleiding van ingediende zienswijzen zijn doorgevoerd. De beantwoording van de zienswijzen en wijzigingen zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd.



In het belang van een snelle en adequate afhandeling stellen wij u voor het voeren van verweer in eventuele vervolgpcedures, tot in hoogste instantie, op te dragen aan ons college. Overigens zullen wij uw raad met betrekking tot het verloop van eventuele vervolgpcedures op de hoogte houden.

Wat gaat het kosten?

De kosten voor verwerking van de zienswijzen en aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan zijn betaald uit begrotingspost 6.810.005.

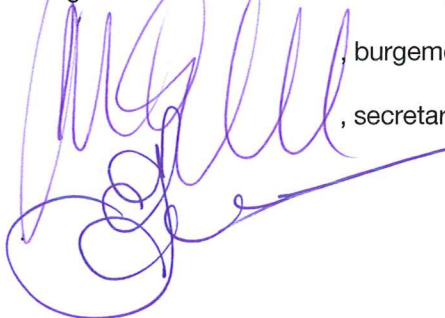
Communicatie.

Na vaststelling door de raad wordt conform de wettelijke eisen een publicatie geplaatst in het Schager Weekblad en de Staatscourant. Tevens zal het bestemmingsplan op digitale wijze beschikbaar worden gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van de zienswijzen worden uitgenodigd voor de RTG, en raadsvergadering waarin het plan ter vaststelling wordt aangeboden. Tevens worden ze schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit. Gedeputeerde Staten en HHNK krijgen het raadsbesluit langs elektronische weg toegezonden.

Overige informatie.

Tegen het vastgestelde plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Zijpe

 , burgemeester
 , secretaris

Steller: M.J. Achterkamp

Bijlagen:

Bijgevoegd:

concept raadsbesluit

Ter inzage:

b&w besluit d.d. 13-03-2012, inclusief bijlagen

b&w besluit d.d. 01-05-2012

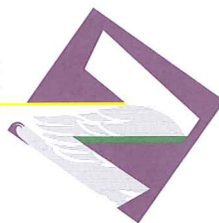
Bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot"

Nota zienswijzen bestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot

Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot

Ingekomen zienswijzen

Memo raad d.d. 04-05-2012



De raad van de gemeente Zijpe;

Nr. 12.002515

Overwegende,

Dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 10 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, en in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening naar diverse overlegpartners is gestuurd;

Dat de inspraakprocedure en het vooroverleg aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot";

Overwegende voorts, dat het ontwerp bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" 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 3 november 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 9 maart 2011 in het Schager Weekblad ten aanzien van de inspraakprocedure en op 2 november 2011 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 8 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

Dat de zienswijzen zijn samengevat in de Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot", en dat de zienswijzen van een inhoudelijke beoordeling zijn voorzien door het college van burgemeester en wethouders;

Dat na afloop van de termijn van terinzagelegging nog eens 2 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

Dat er, naast de wijzigingen die zijn aangebracht naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijzen, aanleiding is ambtshalve wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan aan te brengen;

Dat in de Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" door het college van burgemeester en wethouders alle wijzigingen zijn opgenomen die ambtshalve dienen te worden aangebracht;

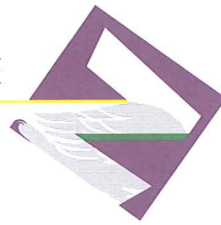
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2012 en 1 mei 2012

Gelet op het RTG van 10 april 2012;

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

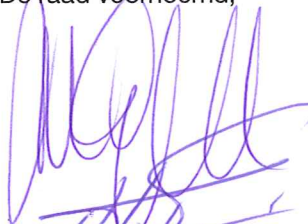
Besluit:

- I. Kennis te nemen van de door het college van burgemeester en wethouders op 18 oktober 2011 vastgestelde reactienota voorontwerp bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot";
- II. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 maart 2012 en 1 mei 2012 gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot", zoals uiteengezet in de Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot", welke deel uitmaakt van dit besluit;
- III. In te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 maart 2012 en 1 mei 2012 ambtshalve voorgestelde wijzigingen, zoals uiteengezet in de Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot", welke deel uitmaakt van dit besluit;



- IV. Het bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0476.BP002H0001-0401, met de bijbehorende bestanden, en met inachtneming van het gestelde in:
- De nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" en
 - De nota ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" gewijzigd vast te stellen;
- V. De zienswijzen die zijn ingediend door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en dhr. P. Ott niet-ontvankelijk te verklaren;
- VI. De indieners van de zienswijzen schriftelijk te informeren over het raadsbesluit;
- VII. Conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan voor de in dit bestemmingsplan begrepen gronden vast te stellen, aangezien het een conserverend plan betreft;
- VIII. Het voeren van verweer in eventuele vervolgpcedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Schagerbrug, 29 mei 2012,
De raad voornoemd,

, voorzitter.

, griffier.

Nota zienswijzen bestemmingsplan “Dorpen langs de Groote Sloot”

GEMEENTE
ZIJPE



Zienswijzen Schagerbrug

P. de Lange, Grote Sloot 380, 1751 LL Schagerbrug

Zienswijze

De heer De Lange kan zich niet vinden in het bouwblok dat is toegekend aan zijn woning. In het vorige bestemmingsplan "Schagerbrug 1971" had het bouwblok een diepte van 15 meter. Op basis van dat plan heeft de heer Lange onlangs een bouwplan ingediend. In het bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" is de diepte van het bouwblok teruggebracht naar 11 meter, waardoor de door hem ingediende aanvraag niet meer passend is.

Reactie van de Gemeente

De diepte van het bouwvlak is inderdaad teruggebracht ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan "Schagerbrug 1971". De bouwaanvraag is ingediend op basis van door de gemeente verstrekte informatie en destijds als passend beoordeeld. Het bouwvlak wordt daarom aangepast aan de ingediende aanvraag.

De zienswijze heeft gevolgen voor het plan. Het plan wordt hierop aangepast.

Stichting Sporthal Molentocht, P. Ottstraat 1, 1751 CW Schagerbrug

Zienswijze

Stichting sporthal Molentocht vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende twee punten:

- a. Het bouwvlak is te strak om de bestaande sporthal heen getekend, terwijl er al geruime tijd sprake is van plannen om een nieuwe kantine tegen de sporthal aan te bouwen. Deze plannen zijn niet passend in het bestemmingsplan, zoals dat er nu ligt.
- b. In het ontwerp-bestemmingsplan is een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 10 meter toegekend. De goot- en nokhoogte zijn echter 8 meter respectievelijk 10 meter. Gevraagd wordt om de goothoogte aan te passen en deze hoogte tevens toe te kennen aan de onder sub a genoemde uitbreiding.

Reactie van de Gemeente

- a. De uitbreiding ziet op een aanbouw met een breedte van 8 meter buiten het toegekende bouwblok. Hiermee komt de beoogde uitbreiding voor het grootste gedeelte op de bestemming "Groen" te liggen. Het bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot" is conserverend van aard. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie is opgenomen. Pas wanneer uitbreidingsplannen voldoende concreet en nader uitgewerkt zijn, kunnen ze mee worden genomen in een bestemmingsplanherziening. In dit geval ligt er nog geen concrete aanvraag waarover door het college / de raad een besluit kan worden genomen. Derhalve kan de uitbreiding nu nog niet worden meegenomen. In het bestemmingsplan "Schagerbrug 1971" heeft het perceel waarop de sporthal is gelegen de bestemming "Groen" zonder bouwmogelijkheden.
- b. De toegekende goothoogte is inderdaad niet juist. De sporthal heeft een goothoogte van 8 meter. De bestaande aanbouw heeft een hoogte van 3,5 meter. De goothoogte van de sporthal wordt aangepast aan de bestaande situatie.

De zienswijze heeft gevolgen voor het plan. Het plan wordt hierop aangepast.

CRB Timmerwerk, dhr. C. Rampen, Schagerweg 58, 1751 CD Schagerbrug

Zienswijze

De heer Rampen verzoekt om de toegekende goot- en bouwhoogte van 4 resp. 8 meter te verhogen naar 5 respectievelijk 10 meter. Hij voert daarbij het volgende aan:

- zijn perceel staat in de breedte en heeft daardoor een heel andere uitstraling dan de direct naast gelegen percelen;

- in hetzelfde straatbeeld zijn naast ons gelegen een tweetal woningen met soortgelijke percelen, deze hebben een bouwhoogte van 10 en 11m.
- gedacht wordt aan het bouwen van een soort notariswoning welke goed past in het straatbeeld maar niet past in het voorliggende bestemmingsplan
- denkend aan het bouwbesluit 2003 kan met het genomen besluit moeilijk voldaan worden aan de hedendaagse eisen.

Reactie van de Gemeente

Een goot- en bouwhoogte van maximaal 4 respectievelijk 8 meter worden aanvaardbaar geacht op grond van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en de maatvoeringen die voorkomen rond het betrokken perceel. Het naastgelegen perceel Schagerweg nr. 62 heeft een goothoogte toegekend gekregen van maximaal 4 meter en abusievelijk een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Dit zal teruggebracht worden naar een bouwhoogte van 8 meter. Het andere naastgelegen perceel, Schagerweg 58, heeft net als perceel Schagerweg 60 een goot- en bouwhoogte toegekend gekregen van maximaal 4 respectievelijk 8 meter. Voorts is het bestemmingsplan conserverend van aard. Er ligt nog geen concrete aanvraag voor een gebouw met een hogere goot- en nokhoogte waarover door het college/raad een besluit kan worden genomen. Met hoogten van 4 en 8 meter kan worden voldaan aan het Bouwbesluit. De door de heer Rampen aangevoerde redenen voor het verder oprekken van de goot- en bouwhoogte hebben geen aanleiding gegeven om de goot- en bouwhoogte op te rekken naar 5 respectievelijk 10 meter.

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het plan.

Zienswijzen Sint Maartens(vlot)brug

Firma Hanse, Handelskade 3, 1753 BG Sint Maartensvlotbrug

Zienswijze

De firma Hanse wil een groter bouwblok op de percelen met de kadastrale nummers 4264 en 4345.

Reactie van de Gemeente

In november 2010 is er een gesprek gevoerd met de Firma Hanse, waarin afspraken zijn gemaakt over het opknappen van het terrein. Het in het ontwerp-bestemmingsplan ingetekende bouwvlak op het perceel met nummer 4264 en 4345 is niet volgens de gemaakte afspraken ingetekend. Er wordt een groter bouwblok ingetekend, conform de gemaakte afspraken.

De zienswijze heeft gevolgen voor het plan. Het plan wordt hierop aangepast.

Zienswijzen Oudesluis

Fam. P. Way, De Akker 19, Oudesluis

Zienswijze

De zienswijze van de familie Way ziet op de beantwoording van de in een eerder stadium ingediende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het betreft de volgende vier punten:

- a. De familie Way constateert dat er geen timmerfabriek bestaat in categorie 2 en kan zich daarom niet vinden in een categorie-wijziging; een timmerfabriek in categorie 2 is niet terug te vinden in bijlage I van het bestemmingsplan "Staat van Bedrijven". Ook bestaat er onduidelijkheid over de aanduiding "sb-anb".
- b. Er is geen sprake van een conserverend plan, want de gemeente is al bezig met de verplaatsing van de timmerfabriek en nieuwbouwplannen zijn gepresenteerd.
- c. De stolp is een bedrijfsgebouw inclusief woning en heeft 1 nummer. Als je voor de stolp straks twee woningen bouwt, heb je twee huisnummers.
- d. Ook hier is sprake van een herinrichtingsplan van grond. Dan is het een gemiste kans dat de timmerfabriek er dan nog is.

Reactie van de Gemeente

- a. Een timmerfabriek in categorie 2 is inderdaad niet als zodanig terug te vinden. De huidige activiteit van de timmerfabriek is onder te brengen onder SBI- code 203,204,205 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout p.o. < 200 m2. Deze activiteit valt onder categorie 3.1. De aanduiding "sb-anb" is een specifieke aanduiding voor aannemersbedrijf. Dit klopt niet met de huidige situatie. Omdat de huidige situatie historisch is gegroeid, is de aanduiding "sb-tif" toegekend (specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek).
- b. Op de plek van de timmerfabriek zijn geen nieuwbouwplannen gepresenteerd. Er was ooit wel sprake van het verplaatsen van de timmerfabriek en woningbouw op de vrijgekomen locatie. Dit bleek financieel echter niet haalbaar en daarom zijn deze plannen nooit verder ontwikkeld.
- c. Naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreactie is al aangegeven dat huisnummering geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het huisnummer staat op de gebruikte ondergrond onder de plankaart, en heeft geen juridische betekenis.
- d. De familie Way doelt waarschijnlijk op het waterbergingsproject ten zuiden van Oudesluis. Dit project maakt echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Ook de timmerfabriek maakt hier geen onderdeel van uit. Er zijn op dit moment geen plannen om de timmerfabriek te verplaatsen, waardoor de bedrijfsbestemming gehandhaafd blijft.

C. Hoogesteger en E.R. Tragter, Friesebuurt 3, 1757 PL Oudesluis

Zienswijze

De heer Hoogesteger en Mevrouw Tragter geven een zienswijze op het ontwerp op de volgende punten:

- a. De heer Hoogesteger en mevrouw Tragter zijn het niet eens met de weergave van de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, en verzoeken om aanpassing ervan
- b. Noorderweg 10 is een woonhuis met erf en groen en geen bedrijf;
- c. Verzocht wordt de toegekende milieucategorie 3.1 voor het perceel Noorderweg 11 te herzien in categorie 2;
- d. Verzocht wordt de toegekende milieucategorie 3.2. voor het perceel Noorderweg 13 te herzien in categorie 2 en een bebouwingspercentage van 80% in plaats van 100%;
- e. De Noorderweg 14 krijgt een bebouwingsmogelijkheid van 100%, terwijl andere burgerwoningen in Oudesluis dit niet mogen. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen;
- f. Verzocht wordt de toegekende milieucategorie 3.2 voor de percelen Noorderweg 15 en 16 terug te brengen naar categorie 2. De afgegeven milieuvergunning is bedoeld voor Noorderweg 13 en niet voor 15 en 16;
- g. Tenslotte richt de zienswijze zich tegen de flexibiliteitsbepalingen waarin het bestemmingsplan voorziet, en met name het bepaalde in artikel 4.4 onder a van de bij het ontwerp-plan behorende regels, omdat de afstanden van bedrijven tot woningen hiermee niet zijn gewaarborgd. De indieners

van de zienswijze stellen voor om in de planregels de bepaling op te nemen dat het toestaan van bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak in geen geval mag leiden tot een situatie waarin de volgens bijlage 1 grootste afstand minder dan 90% van die afstand zal komen te bedragen, opdat de mogelijkheid tot het verlenen van medewerking aan het afwijken van de voorschriften inzake het bouwen binnen het bouwblok voldoende objectief zijn begrensd.

Reactie van de Gemeente

- a. De zienswijze van de heer Hoogesteger en mevrouw Tragter ziet niet op onjuiste beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie en wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen. Bovendien maakt de reactienota geen juridisch onderdeel uit van het bestemmingsplan en derhalve heeft een eventuele foutieve weergave van een inspraakreactie geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
- b. Uit de gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat het perceel Noorderweg 10 geen relatie (meer) heeft met het naastgelegen bedrijf. De woning wordt niet meer gebruikt als bedrijfswoning. Het is juist dat de woning als woonhuis wordt gebruikt. De woning zal als zodanig worden bestemd.
- c. Het bedrijf op de Noorderweg 11 handelt in boten, en verricht onderhouds- en reparatiewerkzaamheden daaraan. Op het buitenterrein staan boten gestald. Een dergelijk bedrijf is niet terug te vinden in de Staat van Bedrijven. Het betreft geen scheepsbouw. Het bedrijf kan gelijkgesteld worden aan een bedrijf dat zich bezig houdt met handel en reparatie/onderhoud van auto's. Dat soort bedrijven heeft categorie 2. Het perceel Noorderweg 11 zal daarom categorie 2 toegekend krijgen.
- d. De categorie 3.2 is inderdaad niet juist. Het betreft hier een aannemersbedrijf voor de bouw met timmerwerkplaats. Deze activiteit is terug te vinden als SBI code 45.3 bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m2, hiervoor is een categorie 3.1. toegekend. Het perceel Noorderweg 13 krijgt daarom categorie 3.1 toegekend. Het bebouwingspercentage is gesteld op 100%. Er is geen aanleiding om dit bebouwingspercentage bij te stellen naar 80%.
- e. Er is inderdaad een verkeerd maatvoeringsymbool opgenomen op de plankaart. Dit wordt aangepast.
- f. De categorie 3.2 is inderdaad niet juist. Het betreft hier een aannemersbedrijf voor de bouw met timmerwerkplaats. Deze activiteit is terug te vinden als SBI code 45.3 bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m2, hiervoor is een categorie 3.1. toegekend. Het perceel Noorderweg 15 krijgt daarom categorie 3.1 toegekend. De milieuvergunning is afgegeven voor de percelen kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A, nummers 1878, 2606 en 2755 (Noorderweg 13 en 15). Noorderweg 16 is een niet bestaand adres.
- g. Bij toepassing van de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de diverse belangen. Voor afwijkingsmogelijkheden zijn voorwaarden en toetsingskaders opgenomen, onder meer "de milieusituatie". Omdat het een conserverend plan betreft, zijn slechts ontwikkelingen van geringe omvang mogelijk. Bovendien is de bepaling zoals die nu is opgenomen in overeenstemming met het inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Petten – 't Zand – Callantsoog – Groote Keeten". De bepaling is nu voor alle dorpen in de gemeente Zijpe gelijk. Deze zienswijze is voor de gemeente geen aanleiding om het plan aan te passen.

De zienswijze heeft gevolgen voor het plan. Het plan wordt hierop aangepast.

Mevr. T. van der Veen, Friesebuurt 2, 1757 PL Oudesluis

Zienswijze

- a. Mevrouw van der Veen is het niet eens met de samenvatting van de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan.
- b. Mevrouw Van Der Veen heeft bezwaar tegen de toegekende milieucategorie 3.1 aan het perceel Noorderweg 10 en 11. Zij vraagt zich af of er bij het toekennen van deze categorie wel rekening is gehouden met de woonbebouwing in de Friesebuurt.
- c. Bezwaar tegen de 100% bebouwing op het perceel. Hierdoor zal het woongenot van mevrouw van der Veen achteruit gaan en zal zij hier schade van ondervinden.

Reactie van de Gemeente

- a. De zienswijze van de mevrouw Van der Veen ziet niet op onjuiste beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie en wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen. Bovendien maakt de reactienota geen juridisch onderdeel uit van het bestemmingsplan en derhalve heeft een eventuele foutieve weergave van een inspraakreactie geen gevolgen voor het bestemmingsplan;
- b. Uit de gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat het perceel Noorderweg 10 geen relatie (meer) heeft met het naastgelegen bedrijf. De woning wordt niet meer gebruikt als bedrijfswoning. Het is juist dat de woning als woonhuis wordt gebruikt. De woning wordt als zodanig bestemd.
- c. Het bedrijf op de Noorderweg 11 handelt in boten en verricht onderhouds- en reparatiewerkzaamheden daaraan. Op het buitenterrein staan boten gestald. Een dergelijk bedrijf is niet terug te vinden in de Staat van Bedrijven. Het betreft geen scheepsbouw. Het bedrijf kan gelijkgesteld worden aan een bedrijf dat zich bezig houdt met handel en reparatie/onderhoud van auto's. Dat soort bedrijven heeft categorie 2. Het perceel Noorderweg 11 krijgt daarom categorie 2 toegekend. Het bebouwingsvlak is vrij strak om de bestaande bebouwing heen geprojecteerd en niet om het gehele perceel. Het perceel heeft een oppervlakte van 1135 vierkante meter, en het toegekende bouwvlak heeft een oppervlakte van 594 m². Er dient dus 541 vierkante meter van het terrein onbebouwd te blijven (bijna 48 procent van de terreinoppervlakte). De gemeente acht dit aanvaardbaar.

De zienswijze heeft gevolgen voor het plan. Het plan wordt hierop aangepast.

Garage Ton Blokker v.o.f., dhr. A.R. Blokker, mevr. A.M. Blokker, Sportlaan 8, 1757 PJ te Oudesluis,

Zienswijze

De zienswijze richt zich op de volgende twee punten:

- a. Het toekennen van een bedrijfsbestemming op de percelen, kadastraal bekend gemeente Zijpe, nummers 2417, 1505 en 3108 conform de aanvankelijke plankaart bij het voorontwerp-bestemmingsplan, zodat de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen worden gecontinueerd. Dit wordt als volgt gemotiveerd:
 - Door de gemeente is ten onrechte gesteld dat de bedrijfsactiviteiten zijn aangevangen nadat het bestemmingsplan "Oudesluis 1971" is vastgesteld. Op het perceel zijn al vanaf 1938 bedrijven gevestigd, aanvankelijk een horecabedrijf, later een bedrijf dat grote machines en voertuigen repareerde. In later jaren zijn er in het voorhuis een bankfiliaal en een postagentschap gevestigd geweest.
 - Er is een Hinderwetvergunning verleend, en ter zake van de gemeentelijke heffingen is het pand altijd bedrijfsmatig aangeslagen;
 - In 1983 is toestemming verleend om de percelen aan de overkant van de weg (1505 en 3108) als parkeerruimte te reserveren. Bovendien is er op deze percelen geen sprake van een waterkerende functie die eventueel parkeren in de weg zou staan. Het wegbestemmen leidt tot kapitaalsvernietiging;
 - Er wordt een beroep gedaan op rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, omdat zich aan de Noorderweg vergelijkbare gevallen voordoen (Kossen en Muntjewerf). Deze percelen hebben wel een bedrijfsbestemming gekregen;
 - De firma Blokker wil de bedrijvigheid op de betrokken percelen voortzetten. Het voorstel tot een persoonsgebonden gedoogbeschikking is onaanvaardbaar. Er is sprake van planschade door het niet opnemen van een bedrijfsbestemming.
- b. De aanduiding "kantoorruimte toegestaan" zoals die ook was opgenomen in het bestemmingsplan "Oudesluis 1971" dient weer te worden opgenomen. Er is sprake van planschade door het niet opnemen van de aanduiding "kantoorruimte".

Reactie van de Gemeente

- a.
 - De bedrijfsactiviteiten van de garage zijn aangevangen in 1983. Dit is 12 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan "Oudesluis 1971". Dat er andere bedrijven hebben gezeten voordat de garage zich heeft gevestigd, doet niet ter zake, en bovendien waren dit geen garagebedrijven (horeca, kantoor, grondverzetbedrijf). Het streven van de gemeente is er op gericht om bedrijven in de dorpen die (milieu)hinder kunnen veroorzaken, te verplaatsen naar regionale of lokale

bedrijventerreinen en om geen uitbreiding van bedrijvigheid in woonlinten toe te staan. Het toekennen van een bedrijfsbestemming aan het betrokken perceel teneinde een garagebedrijf aldaar mogelijk te maken, is niet passend binnen dit beleid.

- Een toegekende Hinderwetvergunning wil nog niet zeggen dat het bedrijf er planologisch ook mag zitten. Op grond van artikel 13 van de Hinderwet (oud) kon een vergunning slechts in het belang van het voorkomen of beperken van gevaar, schade of hinder worden geweigerd. Planologische aspecten speelden bij de toepassing van de Hinderwet geen rol, aangezien bij de beoordeling van een aanvraag om een vergunning alleen getoetst mocht worden aan de bepalingen van de Hinderwet. Strijd met het bestemmingsplan kon geen reden zijn om de vergunning te weigeren. Bij de beoordeling van de aanvraag Hinderwetvergunning van Blokker heeft dus geen toets aan het bestemmingsplan plaatsgevonden. Bij de heffing van gemeentelijke belastingen wordt uitgegaan van het feitelijk gebruik. Er wordt daarbij niet getoetst of dat gebruik volgens het bestemmingsplan is toegestaan of niet.
 - Uit de door Garage Blokker overgelegde stukken valt niet op te maken dat er al sinds 1983 door de gemeente toestemming is verleend voor het gebruik van de percelen 1505 en 3108 als parkeerruimte. Weliswaar is perceel 1505 opgenomen in de Hinderwetvergunning van 1983, maar het bestemmingsplan vormde zoals gezegd geen toetsingskader bij de aanvraag voor een Hinderwetvergunning. Perceel 3108 ontstond pas veel later (is verland) en is pas in 2004 door Blokker aangekocht van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dat het parkeren niet belemmerend werkt voor de waterkerende functie, doet niet ter zake. Er is geen sprake van wegbestemmen, aangezien de betrokken percelen nooit bestemd zijn geweest als parkeerruimte; de percelen hadden deels de bestemming 'Tuinen en erven', en deels de bestemming 'Water'.
 - Het beroep op rechtszekerheid/rechtsgelijkheid gaat niet op. Het perceel van de firma Muntjewerf heeft altijd al een bedrijvenbestemming gehad, ook in het plan Oudesluis 1971 (Handel- en Nijverheid). Voor firma Kossen geldt het volgende: het bestemmingsplan Oudesluis 1971 is in werking getreden op 5 september 1975. Aangezien de firma Kossen al vóór de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Oudesluis 1971 was gevestigd op het perceel Noorderweg 11 en de grond als bedrijfsterrein gebruikte, en dat sindsdien ononderbroken heeft gedaan, wordt dit gebruik overgangsrechtelijk beschermd. Dit gebruik opnieuw onder het overgangsrecht brengen is niet mogelijk, zodat het gebruik positief bestemd dient te worden. Dit alles geldt niet voor Garage Blokker en er is dan ook geen sprake van rechtsongelijkheid.
 - Aangezien garagebedrijf Blokker al bijna 30 jaar op de Sportlaan 8 gevestigd is en aan dhr. A. R. Blokker een Hinderwetvergunning is verleend voor de activiteiten aldaar, is de gemeente bereid een persoonsgebonden gedoogbeschikking te verlenen voor een zekere duur, zodat het bedrijf de activiteiten voorlopig nog kan voortzetten. Daarbij geldt wel dat de bedrijfsactiviteiten binnen de planperiode beëindigd moeten worden en een eventuele gedoogbeschikking zal dus in ieder geval voor een kortere periode geldend zijn dan de planperiode. De gemeente acht dit alleszins redelijk. Er kan geen sprake zijn van planschade, omdat het perceel in het hiervoor geldende bestemmingsplan "Oudesluis 1971" geen bedrijfsbestemming had, maar dezelfde bestemming als die het nu krijgt, te weten een woonbestemming. Er is dus geen sprake van een planologisch nadeligere situatie.
- b. De aanduiding "kantoorruimte toegestaan" is op 5 september 1975 bij Koninklijk Besluit vernietigd. De aanduiding is daarmee nooit toegekend, waardoor er geen sprake kan zijn van een bestaand recht. Er is geen planschade door het niet opnemen van de aanduiding "kantoorruimte", aangezien geen sprake is van een planologisch nadeligere situatie.

Ondanks het bovenstaande is er toch aanleiding om het verzoek te honoreren. Garage Blokker is een categorie 2-bedrijf. In de plantoelichting is opgenomen dat in woongebieden bedrijven in de categorie 1 en 2 in beginsel aanvaardbaar zijn. Verder staat in de plantoelichting (p. 31):

De bedrijven die in de woongebieden van Oudesluis (...) zijn gevestigd, hebben een milieuvergunning op grond van de Wet milieubeheer of zijn zogenoemde AMvB-bedrijven. Op basis hiervan mogen deze bedrijven op deze plaatsen aanvaardbaar worden geacht en zijn ze als zodanig inbestemd.

Daarnaast kan niet ontkend worden dat het garagebedrijf Blokker al bijna 30 jaar op de Sportlaan 8 gevestigd is, dat de gemeente nooit handhavend heeft opgetreden tegen dit strijdige gebruik en zelfs een Hinderwetvergunning voor de activiteiten aldaar heeft verleend.

Gelet op dit alles zal het bestemmingsplan als volgt worden aangepast:

Perceel A2417 krijgt de bestemming “Bedrijf” met bouwvlak gesitueerd rondom de bestaande bebouwing, milieucategorie 2.

De percelen A1505 en A3108 krijgen de bestemming “Bedrijf” zonder bouwvlak, milieucategorie 2.

De percelen A2417, A1505 en A3108 krijgen de functieaanduiding “garage”.

Nb. De goot- en bouwhoogte wijzigen niet en blijven staan op 8 respectievelijk 13 meter.

De zienswijze heeft gevolgen voor het plan. Het plan wordt hierop aangepast.

**Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
“Dorpen langs de Groote Sloot”**

G E M E E N T E

Z I J P E



Ambtshalve wijzigingen

Door de gemeente is een aantal aanpassingen in het ontwerp-bestemmingsplan aangebracht. Het betreft:

1. Wijzigen bouwvlak De Akker 2 Oudesluis
2. Wijzigen bouwvlak Schagerweg 30c en 30d te Schagerbrug
3. Wijzigen bouwhoogte Schagerweg 62 te Schagerbrug
4. Wijzigen bestemming Grote Sloot 205 te Sint Maartensbrug
5. Toevoegen aanduiding bedrijfswoning ("bw") op het perceel Grote Sloot 207 te Sint Maartensbrug.
6. Kleine aanpassing diverse planregels "Waarde – Archeologie"
7. Aanpassing verwijzing in planregel 20.7 "Wonen"
8. Kleine correctie digitale versie bestemming "Bedrijf"
9. Wijzigen milieucategorie Grote Sloot 229 te Sint Maartensbrug
10. Toevoegen aanduiding bedrijfswoning ("bw") op het perceel Sportlaan 57 te Oudesluis
11. Wijzigen milieucategorie Sint Maartensweg 5 te Sint Maartensvlotbrug
12. Wijzigen milieucategorie op de percelen Handelskade 3 en Handelskade 10 te Sint Maartensvlotbrug

Hieronder wordt afzonderlijk ingegaan op bovenstaande punten en is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

1. Wijzigen bouwvlak De Akker 2 te Oudesluis
Het bouwvlak van De Akker 2 was op een onjuiste wijze ingetekend. Het bouwvlak is aangepast aan de bestaande bebouwing.
2. Wijzigen bouwvlak Schagerweg 30c en 30d te Schagerbrug
Het bouwvlak rondom de woningen Schagerweg 30c en 30d was op een onjuiste wijze ingetekend. Het bouwvlak is in zoverre aangepast, dat de achterzijde evenwijdig loopt aan de achterzijde van de woningen, en niet meer evenwijdig aan de weg.
3. Wijzigen bouwhoogte Schagerweg 62 te Schagerbrug
Geconstateerd is dat abusievelijk een bouwhoogte van 9 meter is toegekend. Dit wordt gewijzigd in een bouwhoogte van 8 meter.
4. Wijzigen bestemming "Wonen" in de bestemming "Maatschappelijk" van Grote Sloot 205 te Sint Maartensbrug.
Op 31 januari 2012 is door de raad vastgesteld het bestemmingsplan "Grote Sloot 205" te Sint Maartensbrug. Deze planprocedure is gevoerd naar aanleiding van de bouw van een nieuwe huisartsenpraktijk aan de Grote Sloot 205. Het voorliggende bestemmingsplan wordt nu in overeenstemming gebracht met de huidige planologische situatie en de reeds gevoerde planologische procedure is hiermee in dit bestemmingsplan opgenomen.
5. Toevoegen aanduiding bedrijfswoning ("bw") op het perceel Grote Sloot 207 te Sint Maartensbrug.
Abusievelijk is de aanduiding bedrijfswoning niet opgenomen, terwijl er wel een woning zit op het perceel. Dit is nu aangepast.
6. De regels:
21.4 onder a onder 6;
22.4 onder a onder 6;
23.4 onder a onder 6;
24.4 onder a onder 6;
25.4 onder a onder 6;
26.4 onder a onder 6;
worden geschrapt. In deze regelonderdelen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het in de grond brengen van voorwerpen. Als deze regels zouden blijven staan, mag er nog geen tentharing de grond in zonder omgevingsvergunning. Dat is niet wat er met dit vergunningstelsel wordt beoogd. Dit betekent dat de daarop volgende regelonderdelen worden vernummerd.

7. In 20.7 wordt verwezen naar lid 20 sub a, onder 2. Dit moet zijn lid 20.2 sub a, onder 3.
8. In artikel 4.1 lid 1 sub 10 ontbreekt het cijfer 10. Dit wordt toegevoegd.
9. De milieucategorie op het perceel Grote Sloot 229 te Sint Maartensbrug wordt gewijzigd van 3.2 in 3.1.
Het betreft hier een aannemersbedrijf voor de bouw met timmerwerkplaats. Deze activiteit is terug te vinden als SBI code 45.3 bouwbedrijven algemeen: b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$, hiervoor is een categorie 3.1. toegekend. Het perceel Grote Sloot 229 krijgt daarom categorie 3.1 toegekend.
10. Toevoegen aanduiding bedrijfswoning op het perceel Sportlaan 57 te Oudesluis
Op het perceel Sportlaan 57 te Oudesluis ontbreekt de aanduiding dat hier een bedrijfswoning is toegestaan. De bedrijfswoning is reeds vergund en dient derhalve positief bestemd te worden.
11. Wijzigen milieucategorie Sint Maartensweg 5 te Sint Maartensvlotbrug
Op het perceel bevindt zich een voormalige melkfabriek. Op dit moment worden de bedrijfsgebouwen slechts gebruikt als opslagruimte. Dit valt onder milieucategorie 2. De eerder toegekende categorie 3.2. is onjuist en te zwaar, gezien het huidige gebruik.
12. Wijzigen milieucategorie loonbedrijf Hanse, gevestigd op de percelen Handelskade 3 en Handelskade 10 te Sint Maartensvlotbrug
In het ontwerp-bestemmingsplan was abusievelijk een milieucategorie 3.2. toegekend. Op de percelen bevindt zich een loonbedrijf. Deze activiteit valt volgens VNG bedrijven en milieuzonering onder categorie 3.1. De eerder toegekende categorie 3.2. is onjuist en te zwaar, gezien het gebruik.