

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwenhoorn'

INLEIDING

In 2012 is het voorontwerp bestemmingsplan Nieuwenhoorn opgesteld en heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op 8 mei 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Nota van beantwoording op de reacties uit het wettelijk vooroverleg en de inspraakreacties. Tevens heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Nieuwenhoorn. Van 18 mei 2012 tot en met 28 juni 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan Nieuwenhoorn gedurende zes weken ter inzage gelegen voor een ieder. Er zijn 6 zienswijzen bij de raad ingediend. Vijf zienswijzen zijn binnen de genoemde termijn van zes weken bij de raad binnengekomen en daarmee ontvankelijk. 1 zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk.

ZIENSWIJZE 1:

Samenvatting:

De reclamant geeft aan dat hij destijds na de aankoop van zijn woning aan het Achterdorp 5 te Nieuwenhoorn een verzoek heeft ingediend om te komen tot een wijziging van de bestemming naar een woonbestemming.

Reclamant geeft aan dat hij in de veronderstelling was dat de wijziging van de bestemming al zou hebben plaatsgevonden, wat naar nu blijkt niet is gebeurd. Reclamant wil hierbij nogmaals het verzoek doen om de bestemming van zijn woning aan het Achterdorp 5 te wijzigen naar een woonbestemming.

Commentaar:

Een formeel verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen is bij de gemeente niet bekend. In het kader van deze bestemmingsplanherziening kan een verzoek tot wijziging van de bestemming niet worden toegekend. Voordat tot een wijziging van de bestemming kan worden overgegaan, moet uit juridisch-planologisch oogpunt komen vast te staan dat er geen overwegende bezwaren zijn om te komen tot een wijziging van de bestemming. Vanwege de strakke planning van dit bestemmingsplan worden ontwikkelingen die nog niet voldoende concreet zijn, niet meegenomen. Het advies aan reclamant is om na vaststelling een concreet en onderbouwd verzoek in te dienen. Op basis daarvan wordt beoordeeld of bestemmingsplanwijziging mogelijk is,

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 2:

Samenvatting:

1.

Reclamant geeft aan zich op twee onderdelen niet te kunnen verenigen met het ontwerp bestemmingsplan ten aanzien van het perceel aan de Rijksstraatweg 301 waar het transportbedrijf Van Orselen is gevestigd.

Reclamant constateert dat in het ontwerp bestemmingsplan het transportbedrijf positief is bestemd, uitgezonderd een gedeelte van het perceel waarop de vrijstelling betrekking heeft. Dit perceel, kadastraal bekend als nummer 234, ligt achter het bedrijfsgebouw en direct in het verlengde van de achtertuin van reclamant. Op het genoemde perceel was indertijd illegaal een asfaltverharding aangebracht, welke later door middel van een vrijstelling artikel 19 Wet Ruimtelijke Ordening is gelegaliseerd. Tegen de verleende vrijstelling is door reclamant beroep ingesteld bij de rechtbank.

De rechtbank heeft reclamant in het gelijk gesteld en de verleende vrijstelling vernietigd. Dit oordeel van de rechtbank was gebaseerd op een deskundigenrapport dat door de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) was uitgebracht.

Tegen het besluit van de rechtbank is door het transportbedrijf hoger beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft het hoger beroep gegrond verklaard. De Raad van State heeft overwogen dat mogelijk door het opleggen van maatwerkvoorschriften of het treffen van andere maatregelen toch aan de normen kan worden voldaan. Een en ander betekent dat het college van B&W opnieuw verplicht zijn te beslissen over de bezwaren van reclamant tegen de vrijstelling respectievelijk bouwvergunning.

Voor reclamant is het niet aanvaardbaar dat de verharding voor meer dan de helft positief bestemd wordt. Reclamant stelt dat het gehele perceel 234 niet voor bedrijfsdoeleinden bestemd mag worden. Het gebruik van het perceel 234 voor de stalling en als manoeuvreerruimte verdraagt zich niet met de woonfunctie die het perceel van reclamant heeft. Volgens de VNG brochure bedraagt de richtafstand in dit geval 100 meter en kan eventueel (na motivatie) naar 50 meter worden verlaagd. Aangezien er geen onderbouw is voor een kortere afstand dan 100 meter, laat staan 50 meter, gaat het volgens reclamant niet aan om hier een positieve bestemming op te leggen. Net zoals het geval is met het voorste deel, dient het achterste gedeelte van de bestemming buiten de grenzen van het nieuwe bouwvlak te blijven.

2.

Reclamant geeft aan het niet eens te zijn met het bebouwingspercentage van 30% zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan op het terrein aan de Rijksstraatweg 301. Reclamant geeft aan zich niet te kunnen verenigen met dat bebouwingspercentage, omdat dit ingaat tegen de provinciale regelgeving. Het bouwvlak aan de Rijksstraatweg 301 heeft een oppervlak van circa 2400 m² bij een bebouwingspercentage van 30% mag zodoende 720 m² aan bebouwing worden gerealiseerd.

De aanwezige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 600 m². Indien het bebouwingspercentage van 30% zal worden gehandhaafd, zou het transportbedrijf kunnen uitbreiden naar 720 m² wat betekent dat er bovenop de huidige 600 m² nog eens 20% aan bebouwing bij zou mogen komen.

Reclamant geeft aan dat het transportbedrijf is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellevoetsluis en buiten de bebouwingscontour, zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie. In die Verordening is bepaald dat niet-agrarische bedrijven buiten de bebouwingscontouren slechts eenmalig mogen worden uitgebreid met maximaal 10%. Het nu opgenomen bebouwingspercentage van 30% laat meer ruimte dan op grond van de Verordening Ruimte is toegestaan.

Reclamant is de mening toegedaan dat een enkele verwijzing naar het vigerende planologische regime onvoldoende is om van de provinciale Verordening af te wijken.

Reclamant is van mening dat het bouwvlak moet worden getrokken rondom de bestaande bebouwing. Tevens moet in de regels worden opgenomen dat het bouwvlak mag worden overschreden, maar slechts eenmalig ter grootte van een uitbreiding van 10%.

Commentaar

1.

Terecht wordt opgemerkt dat de afstand van het gedeelte dat buiten het bestemmingsplan is gelaten (de witte vlek) van het perceel 234, tot de woning van de reclamant te kort is, op basis van de afstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Het perceel met het nummer 234 wordt in het vast te stellen bestemmingsplan Nieuwenhoorn buiten het bestemmingsplan gelaten voor zover het de verharding betreft aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw en de verharding aan de voorzijde zijn in het juridisch geschil geen onderwerp van discussie en daarom positief bestemd.

Inmiddels heeft het transportbedrijf Van Orselen een nieuw actueel geluidsonderzoek laten uitvoeren. Het betreffende geluidsrapport ligt momenteel ter beoordeling bij de DCMR. Het geluidsonderzoek moet uitwijzen of met het treffen van maatregelen in de overdrachtsfeer, de geluidsbelasting dusdanig kan worden gereduceerd dat de verharding alsnog voor de bedrijfsdoeleinden kan worden gebruikt.

Voor het gedeelte van het perceel 234 dat buiten het bestemmingsplan wordt gelaten zal dan een afzonderlijke planologische procedure doorlopen moeten worden om de verharding alsnog te kunnen gebruiken voor de bedrijfsdoeleinden. Een en ander op voorwaarde dat door het treffen van maatregelen in de overdrachtsfeer, de geluidsbelasting binnen de normen blijft.

2.

Op basis van berekeningen blijkt dat de bestaande bebouwing op het perceel aan de Rijksstraatweg 301 een oppervlakte heeft van 651 m^2 . Het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van 2234 m^2 . Bij een bebouwingspercentage van 30% betekent dit dat er maximaal 670 m^2 bebouwd mag worden. Aangezien de huidige bebouwing een omvang heeft van 651 m^2 mag er nog 19 m^2 aan bebouwing gerealiseerd worden. De maximale uitbreidingsmogelijkheid bedraagt hierdoor 3%. Dat is een dermate beperkte uitbreiding dat er ruimtelijk gezien geen argumenten zijn om daar een verdere beperking op te leggen, aangezien een en ander ook blijft binnen de regels van de provincie.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 3:

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij en enkele andere insprekers in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan bezwaar hebben gemaakt tegen de woningbouwplannen op het perceel 595 langs de Dorpsweg. Zij zijn namelijk de mening toegedaan dat er voldoende mogelijkheden zijn voor woningbouw in Nieuwenhoorn.

Reclamant geeft aan dat de betreffende gronden in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming hebben gekregen en hiermee redelijk tevreden te zijn. Reclamant is het echter niet eens met de formulering op bladzijde 18, paragraaf 2.6 'ontwikkelingen': "Teneinde de woningbouw alsnog mogelijk te maken zal een planologische afwijkingsprocedure worden gevolgd".

Reclamant geeft ook nog aan dat de wethouder tijdens de raadsvergadering van de Commissie WWR heeft gezegd dat de woningbouw op die locatie nodig is ter bekostiging van de voetbalvelden.

Door deze opmerkingen te maken zou meteen de waarde van het bestemmingsplan worden ontkracht.

Commentaar:

Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid om woningbouw mogelijk te maken op de genoemde percelen zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, niet zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ook niet in het nu vast te stellen bestemmingsplan.

De betreffende gronden zijn conserverend bestemd wat betekent dat de huidige bestemming 'Agrarisch' op de verbeelding is opgenomen. Het gegeven dat het bestemmingsplan de woningbouwplannen nu niet mogelijk maakt, betekent niet dat de betreffende gronden altijd hun agrarische bestemming zullen houden.

Een en ander sluit niet uit dat er in de toekomst alsnog woningbouw zou kunnen komen. Aangezien de voornoemde locaties gelegen zijn buiten de bebouwingscontour uit de provinciale Verordening Ruimte, zal er eerst een ontheffing van die Verordening Ruimte moeten zijn verkregen.

Voor een dergelijk bouwplan zal een afzonderlijke planologische procedure doorlopen moeten worden. Voor reclamant bestaat dan weer de mogelijkheid bezwaren kenbaar te maken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 4:

Samenvatting

Reclamant merkt op dat de gemeente het pand aan de Rijksstraatweg 272a+272b specifiek wenst te bestemmen als specifieke vorm van fysiotherapiepraktijk. Volgens reclamant is deze manier van bestemmen te specifiek en niet in overeenstemming met het huidige gebruik.

Reclamant merkt op dat het pand aan de bovenstaande adressen nu volledig zijn opgenomen als "Maatschappelijk". Het gedeelte 272a is echter in gebruik als woonhuis en cliënten zouden dit gebruik graag onder het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd zien.

In het verleden is al aangegeven dat het gebruik als woning van het pand aan de Rijksstraatweg 272 in strijd is met de vergunning uit 1992 en het bestemmingsplan.

Het verzoek van reclamant is om een woning te mogen realiseren op het perceel (naast de bestaande woning en fysiotherapiepraktijk). Dit onder verwijdering van het bestaande woonhuis in het pand 272b (dan wel beëindiging van het gebruik als woonhuis).

Reclamant geeft de gemeente in overweging het perceel kadastraal bekend Sectie B 2597 als zelfstandige woonbestemming met bouwvlak op te nemen.

Commentaar

Op 22 september 1992 is een bouwvergunning verleend voor het vergroten van de bestaande schuur op het perceel Rijksstraatweg 272, met als doel deze te gebruiken als fysiotherapiepraktijk. Dit verzoek was op dat moment, zowel voor het bouwen als voor het gebruik, in strijd met het vigerende bestemmingsplan (hetzelfde bestemmingsplan "Nieuwenhoorn" wat nu nog steeds vigeert).

De verleende, rechtsgeldige vergunning is in het ontwerp bestemmingsplan als zodanig opgenomen. Dit betekent dat het bouwvlak ter grootte van de schuur en de bestemming maatschappelijke doeleinden, beperkt tot fysiotherapiepraktijk, zoals deze destijds is vergund, op de verbeelding en in de regels zullen worden opgenomen.

Het feit dat een deel van de schuur naast het gebruik als fysiotherapiepraktijk, gebruikt wordt als woning doet hier niets aan af. Feitelijk wordt hier nu illegaal gewoond. Het gebruik van de schuur is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan en met de verleende vergunning van 22 september 1992. U heeft eerder een principeverzoek (d.d. 13 januari 2011) gedaan tot wijziging van het bestemmingsplan. Op dit principeverzoek is een negatief advies gegeven in verband met de ligging van het gebouw ten opzichte van het parkeerterrein van de sportvelden. Wij zien op dit moment geen reden om af te wijken van dit advies. Voor het opnemen van een woonbestemming zal met een goede ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangetoond dat een woonbestemming juridisch-planologisch mogelijk is. Het is op dit moment dan ook niet mogelijk op de door de reclamant aangegeven locatie een woonbestemming op te nemen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 5:

Samenvatting

1.

Reclamant geeft aan dat hij woonachtig is op het adres Korteweg 12 en dat hij daar een agrarisch bedrijf uitoefent in het houden van en de handel in fokvee. Dat bedrijf wordt uitgeoefend in de bedrijfsopstallen gelegen achter de woning. Volgens reclamant kan dit bedrijf worden aangemerkt als een agrarisch toeleveringsbedrijf immers een dergelijk bedrijf is gericht op het leveren van fokvee of goederen aan agrarische bedrijven.

Daarnaast is aan reclamant op 16 februari 2001 een vrijstelling verleend voor een winkel in paardenbenodigdheden aan de Korteweg 12 met een maximale oppervlakte van 40 m².

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat hij van een ambtenaar die destijds werkzaam was bij bouw- en woningtoezicht, toestemming zou hebben gekregen om de oppervlakte van het verkooppunt te mogen uitbreiden naar 150 m². Er is echter geen vergunning verleend voor een dergelijke uitbreiding.

Reclamant is van mening dat aan de toezegging van de betreffende ambtenaar zoveel gewicht moet worden toegekend, dat een bestuursorgaan gebonden is deze toezegging te effectueren door de niet vergunde uitbreiding alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

De 150 m² aan paardensportbenodigdheden en artikelen voor de toelevering aan agrarische bedrijven, zou als nevenactiviteit kunnen worden beschouwd in de zin van artikel 3.5 van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is van mening dat de activiteiten van het verkooppunt in paardenbenodigdheden en de andere activiteiten meer gezien dienen te worden als toeleveringsactiviteit aan de agrarische sector dan als detailhandel.

Reclamant is namelijk van mening dat het houden van fokvee de agrarische hoofdactiviteit is en de activiteiten in de verkoopruimte een nevenactiviteit betreft.

2.

Reclamant geeft aan dat hij het voornemen heeft om een drietal woningen te bouwen met een perceelsgrootte van elk 1000 m² tussen de kruising Kortweg/Smithilseweg en de kruising Korteweg/Bonseweg.

Reclamant is van mening dat de woonbestemming meteen opgenomen zou moeten worden en niet te wachten tot het moment dat de plannen concreet zijn. Volgens reclamant is het vanuit efficiency wenselijk een en ander nu al op te nemen in het bestemmingsplan en niet te wachten op het moment dat de plannen heel erg concreet zijn

Commentaar

1.

Opgemerkt dient te worden dat in tegenstelling tot wat reclamant stelt onduidelijk is of er daadwerkelijk sprake is van het houden van fokvee als agrarische hoofdactiviteit. Inspectie ter plaatse heeft uitgewezen dat er weliswaar bedrijfsopstallen aanwezig zijn, maar dat er geen fokvee is waargenomen. Ook de website van de "Horse Barn" geeft geen aanwijzing dat het hier naast de verkoopactiviteiten ook zou gaan om een bedrijf in het houden van fokvee.

Uit het register van de Kamer van Koophandel blijkt dat er in het verleden wellicht een bedrijf aanwezig was dat zich bezig hield met het fokken van vee, maar dat die activiteiten niet meer plaatsvinden.

Voorwaarde om de activiteiten van het toeleveringsbedrijf als nevenactiviteit te kunnen kwalificeren is dat de agrarische activiteiten de hoofdfunctie vormen.

Aangezien de hoofdfunctie waar reclamant op doelt niet aanwezig is, kunnen de andere activiteit niet als nevenactiviteit worden gekwalificeerd.

Reclamant geeft ook aan dat zijn verkoopactiviteiten in de winkel meer gezien dient te worden als een toeleveringsbedrijf dan als een winkel. Het ontwerp bestemmingsplan definieert detailhandel als:

'het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'.

Uit de beschrijving van de activiteiten van de 'Horse Barn' blijkt niet dat het hier gaat om activiteiten die hoofdzakelijk gericht zouden zijn op de verkoop aan agrarische ondernemers, maar vooral aan particulieren.

Ten onrechte stelt de reclamant dat hij op basis van een toezegging van een ambtenaar bepaalde rechten kan claimen. Uit de vele jurisprudentie die er op dit vlak aanwezig is, komt naar voren dat er aan uitspraken die zijn gedaan door een ter zake niet beslissingsbevoegde ambtenaar geen rechten kunnen worden ontleend. Daarom is er geen aanleiding om op basis van toezeggingen gedaan door de betreffende ambtenaar een positieve bestemming op te nemen van het gedeelte dat illegaal in bedrijf is.

De uitoefening van de functie detailhandel in de huidige vorm is op deze locatie ongewenst, onder andere in verband met verkeersaantrekkende werking. Daarnaast hoort de functie van detailhandel op deze schaal niet thuis in dit gebied. De gemeente is dan ook voornemens om handhavend op te treden tegen het gebruik van detailhandel voor dat deel dat niet vergund is.

2.

Het is niet zonder meer mogelijk om op de verbeelding een woningbouwlocatie op te nemen. De locatie waar de mogelijke woningbouw is voorzien is gelegen buiten de bebouwingscontour van de Verordening Ruimte van de provincie. Dat betekent dat alvorens de locatie zou kunnen worden opgenomen, ontheffing van de Verordening Ruimte van de provincie moet zijn verkregen. Eerder is woningbouw niet mogelijk. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zouden er onderzoeken aanwezig moeten zijn die een onderbouwing vormen waarom woningbouw mogelijk is op die locatie. Daarna zal de provincie nog daadwerkelijk ontheffing moeten verlenen.

Het doorlopen van die verschillende onderzoeken zal zoveel tijd vergen dat de vaststelling van het bestemmingsplan vertraging met zich mee zal brengen en dat is niet wenselijk gezien de actualiseringverplichtingen die de wet aan gemeenten stelt ten aanzien van bestemmingsplannen. Reclamant kan bij de gemeente een principeverzoek indienen met betrekking tot de plannen voor woningbouw.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.