

Agendapunt	15	
Bijlagennummer	73	
Onderwerp	afdoening kenbaar gemaakte zienswijze/gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan "Keetje"	
Ter behandeling in de commissie	Grondgebiedzaken	1-12-2014
Ter besluitvorming in de gemeenteraadsvergadering van	18-12-2014	
Portefeuillehouder	Weth. Nootebos	
Programma	4 Ruimtelijke ordening, Volkshuisvesting en EZ	

Voorgesteld besluit:

1. kennis te nemen van en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in het raadsvoorstel;
2. de zienswijzen onder 1.1 gegrond te verklaren;
3. kennis te nemen van en in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in het raadsvoorstel;
4. vast te stellen de digitale versie van het bestemmingsplan "Keetje" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand met planidentificatie *NL.IMRO.0532.BPKeetje-VG01*, met de daarbij behorende toelichting waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN, versie april 2014, en de afgeleide analoge vorm;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Keetje" is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), als vervat in de bestandenset met planidentificatie *NL.IMRO.0532.BPKeetje-ON01* met ingang van 27 augustus 2014 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt. Tevens heeft van het volledige plan op papier ter inzage gelegen.

Context en kaders

Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan op het perceel Kadijkweg 65-67 te Lutjebroek vormt het verzoek van de familie De Boer (hierna te noemen: aanvragers) voor de vestiging van een zorgboerderij met ondergeschikte functies.

Het verzoek is getoetst aan de bestemming 'agrarisch' van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2010". Het plan is deels in strijd met de bestemming en de aanvrager heeft een verzoek ingediend voor een bestemmingswijziging van het betreffende perceel.

Doelstellingen

De aanvragers hebben een fruitkwekerij met daarbij een zorgboerderij, theeschenkerij en boerenlandwinkel genaamd "t Keetje" aan de Binnenvijzend 100a te Westwoud. Door de aanleg van de N23, zijn zij genooddacht het bedrijf te verplaatsen. De aanvragers willen zich gaan vestigen op het perceel Kadijkweg 65-67 te Lütjebroek.

Met deze verhuizing willen de aanvragers de huidige bedrijfsvoering wijzigen en het agrarisch bedrijf qua grootte halveren en ondergeschikt maken aan de zorgboerderij. De overige nevenactiviteiten zullen worden uitgebreid met een Bed en Breakfast en enkele trekkershutten.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan "Keetje" willen wij de vestiging van de zorgboerderij met nevenactiviteiten mogelijk maken. Voor de bestemmingswijziging is het ontwerpbestemmingsplan "Keetje" opgesteld.

Planning

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan of door belanghebbenden die niet tijdig hun zienswijze over het ontwerp naar voren hebben gebracht en kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële en andere gevolgen

Het betreft hier een private ontwikkeling. Alle door de gemeente te maken kosten worden door de leges gedekt. Mogelijke tegemoetkoming in schade wordt door middel van een overeenkomst afgewenteld op de aanvragers. Het is hierdoor niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Verantwoording aan de raad

Er is rekening gehouden met de kritische geluiden van de commissie Grondgebiedzaken van 11 november 2013 ten aanzien van de boerenlandwinkel en de trekkershuisjes. De bestemmingsomschrijving voor de boerenlandwinkel laat geen detailhandel toe dan alleen ondergeschikte detailhandel van eigen producten en streekgebonden producten. Ambtshalve is ter verduidelijking hiervoor een toevoeging gebracht in de omschrijving van artikel 3.5.1. Strijdig gebruik waarbij wordt verwezen naar de onder 3.1 vermelde ondergeschikte detailhandelsactiviteiten. Tevens is er een maximale oppervlakte toegevoegd van 100m².

Voor wat betreft de trekkershuisjes is een maximaal aantal en oppervlakte aangegeven in de bouwregels van het plan. Er is geen kookgelegenheid aanwezig waardoor het geen zelfstandige woonruimten zijn maar overnachtingsplekken die alleen in de recreatieve verblijfsperiode mogen worden gebruikt (15 maart tot 1 november). Permanente bewoning is niet toegestaan.

Onder Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 3.5.1 Strijdig gebruik, is een wijziging in het concept foutief doorgevoerd. De omschrijving onder letter b dient ter vervanging van letter c. Abusievelijk is letter c niet verwijderd in het ontwerp.

Zienswijze

*Ad 1.1 Provincie Noord-Holland,
De heer J. van Turen
Houtplein 33
2012 DE Haarlem*

Door de Provincie Noord-Holland is een zienswijze ingediend op 1 oktober 2014.

Reclamant kan zich niet verenigen tegen het te laat toezenden van de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 't Keetje.

Telefonisch hebben zij op 3 november 2014 laten weten hierop terug te komen aangezien de stukken wel binnen de termijn waren toegezonden.

Reclamant verzoekt de algemene gebruiks- en bouwregels die opgenomen zijn uit het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2010' specifiek te bestemmen op de nieuwe bestemming Maatschappelijk-Zorgboerderij.

Reactie

De algemene gebruiks- en bouwregels zijn overgenomen uit de oorspronkelijke agrarische bestemming van het perceel zoals deze voor het hele landelijk gebied gelden.

Om de bestemming specifiek te maken worden de volgende wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd, te weten:

- artikel 3.2.1 letter c en d worden voor de bouw van kassen lager gesteld aangezien het hierbij niet gaat om productiekassen maar hobbykassen, als volgt:
 - c. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 8 m. bedragen en van de kassen niet meer dan 3 m.
 - d. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 12,5 m bedragen en van de kassen niet meer dan 5,5 m.
- Artikel 3.4.1 'Mantelzorg' komt te vervallen omdat deze specifieke afwijkingsregels voor het bieden van mantelzorg in de WABO vergunningvrij is toegestaan per 1 november 2014;
- artikel 3.6 'Specifieke wijzigingsregels' kom te vervallen. Deze wijzigingsregels die van toepassing zijn om de bestemming, bij beëindiging van de bestaande zorgboerderij, te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' hebben geen toegevoegde waarde. Indien de bestaande zorgboerderij wordt beëindigd kan een eventuele bestemmingswijziging binnen de dan geldende de wet- en regelgeving in procedure worden gebracht.

Reclamant heeft aangegeven geen gebruik te maken van de hoorzitting.

Op grond van bovenstaande acht het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Memo

Aanvrager heeft in een memo van 25 augustus 2014 aangegeven dat de omschrijving van de theeschenkerij in de begripsbepalingen onder Hoofdstuk 1 van de Regels niet juist is geformuleerd.

De begripsbepaling van een theeschenkerij onder artikel 1.59 luidt als volgt:

Theeschenkerij: een ondergeschikte horecavoorziening die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken en voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren.

Ambtsshalve is bij de begripsbepaling van een theeschenkerij uitgegaan van het schenken van alcoholvrije dranken.

Bij 't Keetje wordt ondergeschikte daghoreca met een terras gerealiseerd voor het ontvangen van groepen, passanten en recreanten. Het betreft een aan de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" ondergeschikt horecabedrijf waar bedrijfsmatig dranken (hoofdzakelijk alcoholvrije dranken) en of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

De theeschenkerij is een ondergeschikte daghoreca die op gelijke wijze kan worden gesteld met de ondergeschikte horeca in het op 1 april 2014 vastgestelde wijzigingsplan "Molen Ceres". Ook hier is sprake van een ondergeschikte daghoreca met terras voor bezoekers van de zorgboerderij, de molen en passanten en recreanten. Deze begripsbepaling maakt ook het schenken van alcoholhoudende dranken mogelijk.

Het incidenteel schenken van alcoholische dranken is naar onze mening passend in de begripsomschrijving ondergeschikte horecavoorziening in de vorm van een theeschenkerij.

Ambtshalve wijzigingen

Gezien het bovengenoemde zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

1. *Hoofdstuk 1 Inleidende regels:*
 - *artikel 1.59 theeschenkerij, een ondergeschikte horecavoorziening die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van (hoofdzakelijk alcoholvrije) dranken en voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren;*
 - *Artikel 160 trekkershut, een gebouw van eenvoudige constructie (zonder kookgelegenheid) en beperkte omvang ten behoeve van een recreatief nachtverblijf voor passanten in de recreatieve verblijfsperiode van 15 maart tot 1 november van elk kalenderjaar.*
2. *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 3.5.1 Strijdig gebruik, letter c is vervallen.*
3. *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, artikel 3.5.1 Strijdig gebruik, letter f, voor detailhandelsactiviteiten, uitgezonderd de in artikel 3.1 vermelde ondergeschikte detailhandelsactiviteiten met een maximale vloeroppervlakte van 100m2.*

Verder is het ontwerp bestemmingsplan gelijk gebleven.

Communicatie en afstemming

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan of door belanghebbenden die niet tijdig hun zienswijze over het ontwerp naar voren hebben gebracht en kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Belanghebbenden kunnen ook beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

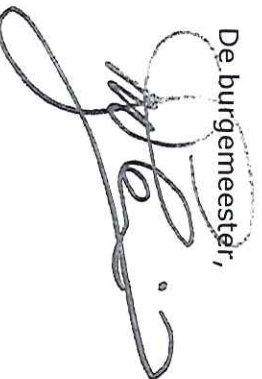
Stede Broec, 11-11-2014

Burgemeester en wethouders van Stede Broec

De secretaris,



De burgemeester,



Raadsbesluit

Bijlagennummer 73

Onderwerp:
afdoening kenbaar gemaakte zienswijze/gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan
"Keetje"

De raad der gemeente Stede Broec;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11-11-2014;

gelet op het advies van de commissie Grondgebiedzaken van 1-12-2014;

gelet op artikel gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t:

1. kennis te nemen van en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals verwoord in het raadsvoorstel;
2. de zienswijzen onder 1.1 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. kennis te nemen van en in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in het raadsvoorstel;
4. vast te stellen de digitale versie van het bestemmingsplan "Keetje" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand met planidentificatie *NL.IMRO.0532.BPKeeetje-VG01*, met de daarbij behorende toelichting waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN, versie april 2014, en de afgeleide analoge vorm;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Stede Broec, gehouden op 18-12-2014.

De raadsgriffier,



De voorzitter,

