

Zienswijze nota Bestemmingsplan Bedrijfswoning Beets

Het bestemmingsplan Bedrijfswoning Beets heeft ten behoeve van het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen van 16 december 2010 tot 27 januari 2011. Er is één zienswijze ingediend door de eigenaar van Noorderweg 119 en één zienswijze is ingediend door de Provincie Noord Holland. Per e-mail heeft de Vrom-Inspectie aangegeven zich te scharen achter de zienswijze van de Provincie maar heeft geen formele zienswijze ingediend. Onderstaand worden zienswijzen weergegeven alsmede de gemeentelijke reactie daarop.

Zienswijze eigenaar Noorderweg 119:

De indiener is van mening dat de woning er niet zou moeten komen. Er worden 4 argumenten genoemd:

1. Vermindering van het uitzicht;
2. Geluidsoverlast van het bedrijf;
3. Er zijn reeds voldoende bedrijfswoningen aanwezig;
4. Er is geen noodzaak voor een extra bedrijfswoning.

Beantwoording van de gemeente:

Ad1.: In algemene zin is vrij uitzicht geen argument om een ontwikkeling tegen te houden. Voor eventuele waardevermindering van de woning is de planschaderegeling beschikbaar. De kosten van eventuele planschade wordt op de ontwikkelende partij verhaald.

Ad2.: De komst van de nieuwe woning brengt geen extra geluidsbelasting met zich mee omdat er op het perceel waar de woning komt geen bedrijfsactiviteiten ontplooid mogen worden. Voor het geval het bedrijf geluidsoverlast veroorzaakt wordt verwezen naar de milieuvergunning en de daarin toegestane geluidsproductie. Indien de indruk bestaat dat de grenzen worden overschreden kan de milieudienst van de gemeente worden ingeschakeld om dat te onderzoeken en, indien nodig, maatregel af te dwingen.

Ad3.: Op het terrein van Beets BV is één bedrijfswoning aanwezig. Eén voormalige woning is in gebruik als kantoor. Naast de bedrijfslocatie ligt nog een woning maar deze is geen eigendom van Beets BV en heeft een zelfstandige woonbestemming. De stelling dat er reeds voldoende bedrijfswoningen zijn is derhalve niet juist.

Ad4.: Over de noodzakelijkheid van een extra bedrijfswoning verschillen de meningen. Het college van B en W alsmede de gemeenteraad van Wormerland achten aangetoond dat de woning noodzakelijk is, maar de provincie (en ook de Vrom-Inspectie) denkt daar anders over. Bij de beantwoording van de zienswijze van de provincie wordt uitgelegd hoe de gemeente met het noodzakelijkheidsvraagstuk is omgegaan.

Zienswijze provincie:

Gesteld wordt dat er op een aantal onderdelen geen gehoor is gegeven aan hetgeen in het wettelijk vooroverleg is gesteld. Zo stelt de provincie dat er geen beeldkwaliteitplan is gemaakt, de noodzaak niet is onderbouwd en dat het plan in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

Gesteld wordt dat om het plan te kunnen realiseren een ontheffing van de PRVS nodig is.

Reactie gemeente:

Er is bij het bestemmingsplan wel degelijk een beeldkwaliteitplan gemaakt, alsmede een onderbouwing van de noodzaak. Deze stukken zijn gepubliceerd en hebben ter inzage gelegen. De stukken staan op de website www.RuimtelijkePlannen.nl, de website waar gemeenten bestemmingsplannen wettelijk op moeten publiceren. De provincie heeft deze stukken aanvankelijk niet volledig bekeken en heeft aangenomen dat de stukken er niet waren. De gemeente heeft de provincie daarop geattendeerd en gevraagd om een herziening van de zienswijze. De provincie heeft de stukken alsnog beoordeeld. Daaruit is naar voren gekomen dat er geen medewerking zal worden gegeven aan een extra bedrijfswoning, welke onderbouwing daar ook aan ten grondslag ligt. De provincie alsmede het rijk (Vrom- inspectie) staan op het standpunt dat tweede bedrijfswoningen bij niet agrarische bedrijven per definitie nooit noodzakelijk zijn. Extra woningen in het buitengebied zijn niet toegestaan vanwege strijd met de PRVS en de Rijksbufferzone Amsterdam Purmerend. Aangezien het college en de gemeenteraad van Wormerland de noodzaak voor deze woning wel zien is, in goed overleg met de provincie, besloten toch de noodzakelijke ontheffing van de PRVS aan te vragen. De PRVS biedt geen ontheffingsmogelijkheid voor bedrijfswoningen maar wel voor woningen onder de Pilot Waterlands Wonen. Binnen deze regeling is het mogelijk om, onder voorwaarden, voor in totaal 100 woningen in de Rijksbufferzone Amsterdam Purmerend ontheffing te krijgen. Na regionale afstemming met de partners in de Pilot Waterland is de aanvraag gehonoreerd. Bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord Holland is op 10 juli 2012 de ontheffing verleend.

Conclusie:

De zienswijzen geven alleen voor het onderdeel noodzakelijkheid van de bedrijfswoning aanleiding voor aanpassing. Er zal geen bestemmingsplan voor een bedrijfswoning worden vastgesteld maar er zal een reguliere woonbestemming, met de daarbij behorende regels worden vastgesteld. Nu de ontheffing van de PRVS is verkregen, is gehoor gegeven aan de zienswijze van de provincie. De bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming, de plankaart, toelichting en regels worden erop aangepast.

B&R/SB/augustus 2012