

Bestemmingsplan Woonkern Wormer en Lint 2017

Nota van zienswijzen en wijzigingen



Gemeente Wormerland, behoort bij het besluit
van de raad d.d. 21 maart 2017 tot vaststelling
van het bestemmingsplan

Nota van zienswijzen en wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint –2017'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- onze overwegingen en ons besluit over de zienswijzen
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het Ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons Besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken vanaf 3 november 2016 zes weken lang in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders vooraf bekendgemaakt in het plaatselijke blad 'De Zaankanter' en deStaatscourant, en op de gemeentelijke website. Tijdens de tervisielegging kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 10 reacties ('zienswijzen') ontvangen.

Overzicht van de zienswijzen

<i>Nr.</i>	<i>Datum ontvangst</i>	<i>regnr.</i>	<i>Indiener zienswijze</i>
1.	1 november 2016 (email)		Gasunie te Groningen
2.	8 november 2016	1021	aanvrager
3.	18 november 2016	1023	PWN te Velsbroek
4.	23 november 2016	1022	Aanvrager
5.	14 december 2016 (Incl. aanvulling)	1031	diverse aanvragers
6.	14 december 2016	1038	Aanvrager
7.	14 december 2016	1040	Stichting Verenigingsgebouw
8.	14 december 2016	1025	Aanvrager
9.	14 december 2016	1007	Aanvrager
10.	20 december 2016	1001	Natuurmonumenten, Zaanweg 70C te Wormerveer

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen 'ontvankelijk' of 'niet ontvankelijk'. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop. Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Wormerland,

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 Gasunie

a. Samenvatting zienswijze

Het voornoemde plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

b. Overwegingen

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

c. Besluit

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond/geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

d. Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 2 PWN

a. Samenvatting zienswijze

De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. PWN verzoekt de waterleidingrace in het plangebied te vrijwaren van bomen, beplantingen deze bescherming in het bestemmingsplan vast te leggen;
2. PWN verzoekt gemeentelijke alternatieven voor inpassing van het brandblussysteem in het waterleidingsysteem in een zo vroeg mogelijk stadium te ontwikkelen zodat er voldoende financiële middelen voor kunnen worden vrijgemaakt;
3. PWN vraagt aandacht voor het standaarddocument VVAN. PWN gaat ervan uit dat er geen vervuilde gronden in het plangebied aanwezig zijn.

b. Uitsnede bestemmingsplan

N.v.t.

c. Overwegingen

- Ad 1. Hierin is al voorzien in dit ontwerp. In artikel 29, lid 4 is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om het tracé te beschermen.
- Ad 2. Geen aanpassing nodig. De reactie wordt voor kennis aangenomen.
- Ad 3. Geen aanpassing nodig. De reactie wordt voor kennis aangenomen.

d. Besluit

De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

e. Wijzigingen in bestemmingsplan

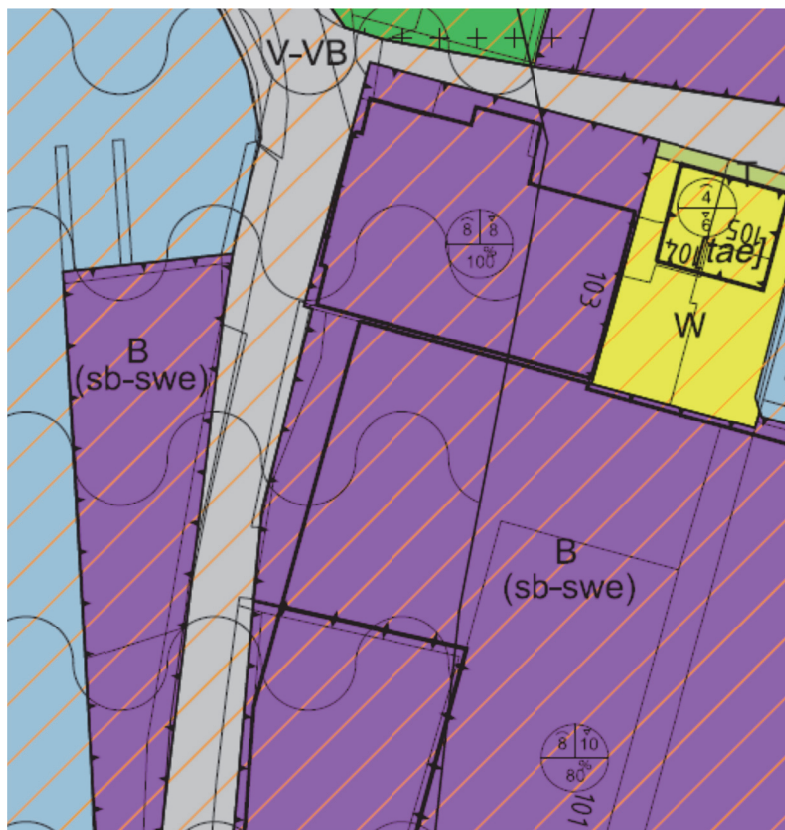
Geen.

Zienswijze 3 Veerdijk 103

a. Samenvatting zienswijze

Aanvrager verzoekt de aanduiding "dienstwoning" toe te voegen aan de bedrijfsbestemming van de locatie Veerdijk 103 Wormer.

b. Uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan



Figuur 1 bestemming Veerdijk 103

c. Overwegingen

De aanvrager is dochter van de eigenaar van het bedrijf, dat op deze locatie is gevestigd. Zij werkt mee in het bedrijf en wenst in verband met het kunnen houden van het toezicht bij het bedrijf te gaan wonen.

Vanuit het belang van de goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren tegen het inwilligen van dit verzoek. Het nut en de noodzaak voor de aanvrager om bij het bedrijf te wonen is voldoende aangetoond. Voorts is het pand aangewezen als gemeentelijk monument. De gemeente streeft naar het behoud van het cultureel erfgoed langs de Zaanoever en om dit soort leegstaande panden een passende herbestemming te geven.

d. Besluit

De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.

e. Wijzigingen in bestemmingsplan

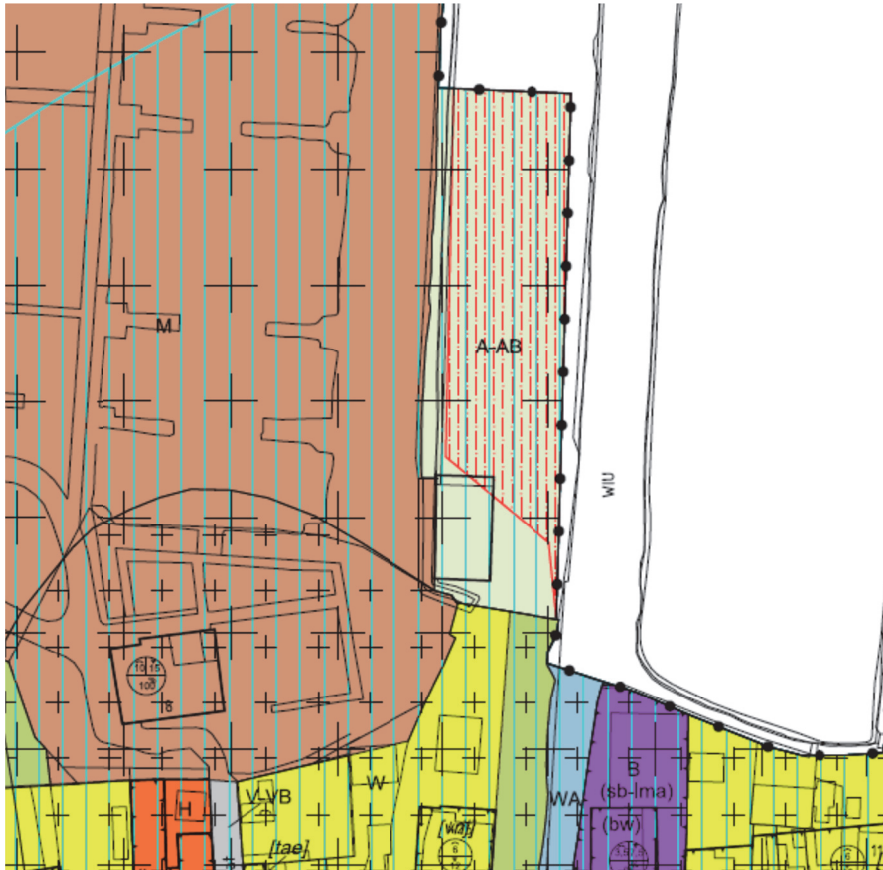
Op de verbeelding wordt voor de locatie Veerdijk 103 aan de bestemming 'Bedrijf' een aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.

Zienswijze 4 Dorpsstraat 425

a. Samenvatting zienswijze

De indiener van de zienswijze is eigenaar van het perceel Dorpsstraat 425. Hij verzoekt u om het perceel achter Dorpsstraat 425 te Wormer vanaf de huidige erfgrans tot 15 m. achter (ten noorden van) de aldaar staande loods als erf/bouwvlak te beschouwen.

b. Uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan



Figuur 2

c. Overwegingen

Het perceel Dorpsstraat 425 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'agrarisch bedrijf' gekregen. De bestaande loods is positief bestemd (zie figuur 1, via het toekennen van een bouwvlak), de rest van het terrein mag niet worden gebouwd. Hiermee is recht gedaan aan de feitelijke situatie ter plaatse en is anderzijds de omissie hersteld die de provincie Noord-Holland heeft gemaakt bij de opstelling van het Natuurbeheerplan.

De indiener van de zienswijze vraagt een vergroting van het agrarische bouwvlak mogelijk te maken (met 15 meter) met het doel de bestaande loods uit te breiden. Voor dit plan heeft hij in maart 2016 reeds een aanvraag (vooroverlegplan) bij de gemeente ingediend. Dit plan is ambtelijk getoetst aan de geldende regels en (ambtelijk) negatief beoordeeld omdat de beoogde uitbreiding in strijd is met het gemeentelijke en het provinciale ruimtelijke beleid. Hierbij is onder meer aangegeven dat het plan buiten het bestaand bebouwd gebied ligt en tevens ligt in een gebied dat in het ontwerpbestemmingsplan en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangeduid als

weidevogelleefgebied. Aan de aanvrager is als alternatieve oplossing voorgesteld de overkapping/uitbreiding te realiseren binnen de woonbestemming via toepassing van hobbyboerregeling en onder de voorwaarde dat aangetoond wordt dat er meer bouwoppervlakte nodig is.

Er is derhalve op dit moment geen reden of aanleiding de beoogde uitbreiding in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

d. Besluit

De zienswijze is ontvankelijk maar is ongegrond/geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

e. Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 5 Bestemming Dorpsstraat 206

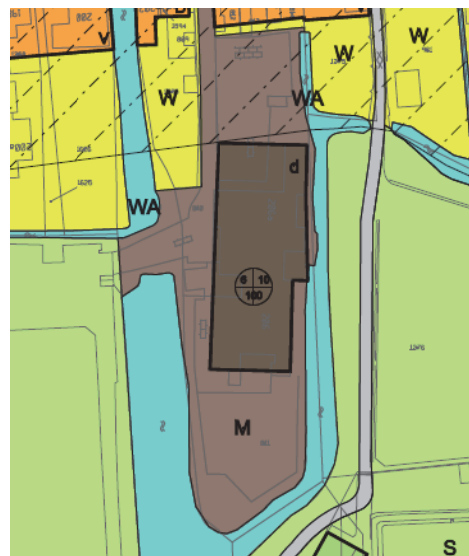
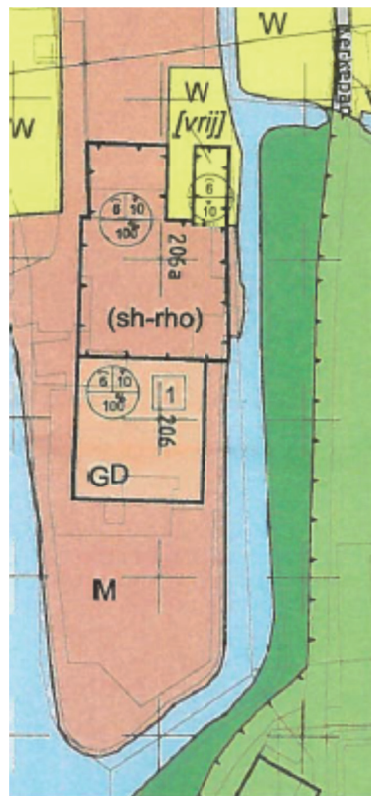
a. Samenvatting zienswijze

Een aantal omwonenden aan de Dorpsstraat en de Mariastraat maakt bezwaar tegen de voorgenomen plannen omtrent het Verenigingsgebouw. Zij zijn van mening dat de functie van het verenigingsgebouw volledig teniet wordt gedaan en wordt getransformeerd in een kroeg/feestlocatie met alle overlast van dien.

Momenteel wordt in het theater een extra bar gemaakt, als dat wordt vergund dan is er dus een extra kroeg, maar het gebruik van een café mag volgens hen niet volgens het geldende bestemmingsplan. De bewoners vrezen in de toekomst nog meer feesten en partijen en verwachten op basis van de huidige situatie nog veel meer overlast.

Aangegeven wordt verder dat onder artikel 14.1E specifiek voor Groos de aanduiding "specifieke vorm van horeca - reguliere horeca", tevens voor **ONGESCHIKTE** reguliere horeca is opgenomen.

b.



Figuur 3 regeling ontwerpbestemmingsplan Figuur 4 huidige bestemmingsregeling

c. Overwegingen

De reclamanten geven in hun zienswijze aan dat zij overlast ondervinden van de huidige horeca-activiteiten die door VOF Groos in een deel van het pand worden uitgeoefend en dat zij vrezen voor een toename van deze overlast in de toekomst. Wij begrijpen deze zorgen en zijn op dit moment met de bewoners en met de eigenaren van VOF Groos in gesprek een oplossing voor dit probleem te vinden. Onze intentie is dit te doen door in een exploitatieovereenkomst nadere eisen en voorwaarden te verbinden over de aard en omvang van de activiteiten die binnen de horeca-inrichting mogen worden uitgeoefend.

Daarnaast wordt streng gecontroleerd of de (milieu) regels daadwerkelijk worden nageleefd en worden bij constatering van overtredingen sancties opgelegd.

Wij merken overigens wel op dat er in het pand reeds decennialang horeca-activiteiten worden uitgeoefend via meerdere bar-units. Om dit bestaande, feitelijke gebruik te reguleren is ervoor gekozen de hiermee samenhangende activiteiten positief te bestemmen en onder bovengenoemde voorwaarden toe te staan.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in artikel 14 lid 1 onder sub e van de regels behorende bij het ontwerpbestemmingplan sprake was van een tekstuele verschrijving. "Ongeschikt" moest hierbij "ondergeschikt" zijn.

Voor de bestemming van het perceel Dorpsstraat 206 wordt verderop in deze nota ook een ambtshalve wijziging voorgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk V.

d. Besluit

De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

e. Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen

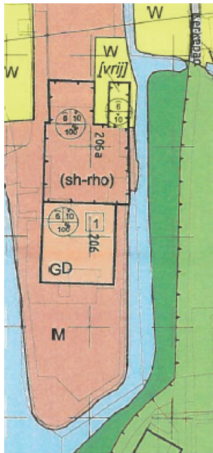
Zienswijze 6 Bestemming Dorpsstraat 206

a. Samenvatting zienswijze

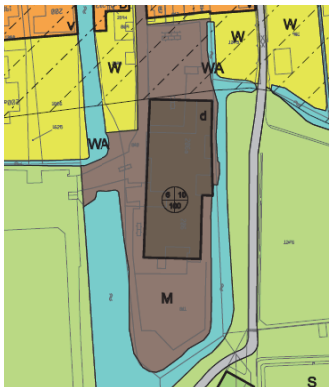
De zienswijze is gericht tegen de planontwikkeling op het perceel Dorpsstraat 206. De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

1. De wijziging van de bestemming Maatschappelijk van Dorpsstraat 206 in 3 nieuwe bestemmingen, genoemd in paragraaf 2.4;
2. In paragraaf 5.4 Planregels, staat de volgende tekst opgenomen: *Op de ontwikkelingslocatie Dorpsstraat 206 is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - reguliere horeca' opgenomen. Hierbij is reguliere horeca als ondergeschikte functie toegestaan.*
3. Het bouwvlak van Dorpsstraat 206 is te groot getekend.
4. In 4.2 wordt onder andere als argument om geen akoestisch onderzoek te hoeven doen genoemd, dat ter plaatse van Dorpsstraat 206 een maximumsnelheid van 30 km/h geldt. Dit is onjuist. Er geldt hier een maximumsnelheid van 50 km/h.
5. Het wijzigen van de huidige maatschappelijke bestemming naar 'gemengd' maakt nu en in de toekomst veel meer mogelijk. In de bestemmingsomschrijving van gemengde bestemming wordt naast wonen en maatschappelijk, ook bijvoorbeeld reguliere horeca en bedrijven in milieucategorie 2 mogelijk gemaakt. Ook dit geeft geluidsoverlast bij hun in de tuin en in hun huis. Naast de overlast die de bewoners ervan zullen ervaren, zal hun huis als gevolg van deze overlast ook in waarde dalen.

b. Uitsnede bestemmingsplan



Figuur 5: Uittreksel ontwerpbestemmingsplan



Figuur 6: Uittreksel huidig bestemmingsplan

c. Overwegingen

Voor de beantwoording van het gestelde onder de punten 1 en 2 (welke betrekking heeft op de horeca-activiteiten) verwijzen wij gemakshalve naar het gestelde onder het kopje "overwegingen" onder zienswijze nummer 5.

Ten aanzien van punt 3 merken wij op dat het bouwvlak juist kleiner is dan in het huidige bestemmingsplan. De voorgevelrooilijn van het bouwvlak is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan een stuk naar achteren geplaatst (zie figuur 6)

Ten aanzien van punt 4 merken wij op dat aan de Dorpsstraat aan maximumsnelheid geldt van 50 km/u en niet van 30 km/u. De toelichting is op dit punt aangepast. Gelet op de afstand tot de as van de Dorpsstraat (minimaal 85 meter) en de afschermende werking van het voorste gedeelte van het gebouw, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat ter plaatse van deze woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening in het plangebied en akoestisch onderzoek is niet nodig.

Ten aanzien van punt 5 merken wij op dat de bestemming 'Gemengd - 2' die aan het gebouw wordt toegekend, in beperkte zin een verruiming van de gebruiksfuncties mogelijk maakt op dit perceel. Wij zijn van mening dat de nieuw toe te laten functies ruimtelijk inpasbaar zijn omdat deze vergelijkbaar zijn naar aard en inrichting vergelijkbaar zijn met de functies die op grond van de vigerende regeling al zijn toegelaten binnen de maatschappelijke bestemming.

Voor eventuele planschade staat na het inwerking treden van het plan wettelijk de mogelijkheid open een beroep te doen op artikel 6.1 Wro.

d. Besluit

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze is gegrond voor zover deze betrekking heeft op de foutieve vermelding van de maximale rijsnelheid van het verkeer aan de Dorpsstraat. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

e. Wijzigingen in bestemmingsplan

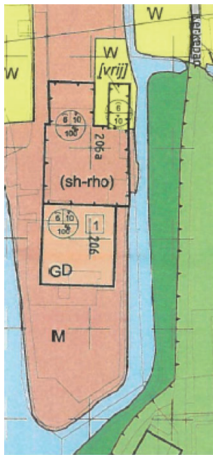
Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangepast op het punt van de toegestane maximum rijsnelheid aan de Dorpsstraat. (maximumsnelheid 50 km/u)

Zienswijze 7 bestemming Dorpsstraat 206

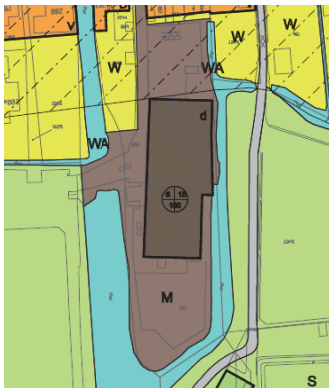
a. Samenvatting zienswijze

Stichting Het Verenigingsgebouw verzoekt om de bestemming 'wonen', die aan de bestaande woning op Dorpsstraat 206A in het ontwerpbestemmingsplan is toegekend, weer om te zetten in 'dienstwoning'. Er blijkt sprake te zijn van overlast door contactgeluid in de woning, doordat het gebouw waarin het theater en café zijn gevestigd, vast is gebouwd aan de dienstwoning. Dit maakt de woning ongeschikt voor verhuur aan een partij die niet aan het theater of café verbonden is. Om die reden willen de Stichting de bestemming dienst-/ bedrijfswoning handhaven.

b. Uitsnede bestemmingsplannen



Figuur 7: Uitreksel verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Figuur 8: Uitreksel verbeelding huidige bestemmingsplan

c. Overwegingen

Tegen het inwilligen van dit verzoek bestaat vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening geen bezwaar. De vigerende bestemming 'bedrijfswoning' blijft gehandhaafd.

d. Besluit

De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.

e. Wijzigingen in bestemmingsplan

De verbeelding wordt aangepast. Hierbij wordt de 'burgerwoning' omgezet in een dienstwoning (behorende bij het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd - 2')

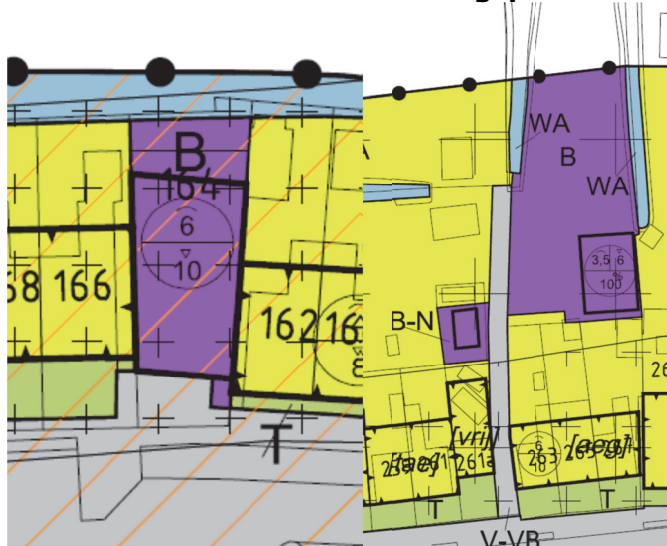
Zienswijze 8 Bestemmingen Zandweg 164 en Dorpsstraat 267/267a

a. Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op twee locaties, namelijk:

1. Zandweg 164 en
2. Dorpsstraat 267 en 267a

b. Uitsnede van het bestemmingsplan



Figuur 9 Zandweg 164 Figuur 10 Dorpsstraat 267 (A)

c. Overwegingen

Zandweg 164

Dit perceel is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. (zie figuur 9). Aanvrager merkt terecht op dat hij in het verleden een bouwvergunning (bouwrecht) heeft gekregen voor een dienstwoning op dit adres. Voorgesteld wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' alsnog op de verbeelding in te tekenen.

Dorpsstraat 267/267a:

Deze locatie is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. Aanvrager wijst erop dat in het huidige bestemmingsplan nog de contouren van een reeds door hem gesloopte loods staan aangegeven. Hij verzoekt de gemeente dit bij de beoordeling van de planontwikkeling op deze locatie mee te nemen.

Wij zullen dit doen. De zienswijze geeft geen aanleiding de bestemming van deze locatie aan te passen.

d. Besluit

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze gegrond te verklaren voor zover dit betrekking heeft op het toestaan van een dienstwoning op het adres Dorpsstraat 164.
3. De zienswijze ongegrond te verklaren ten aanzien van Dorpsstraat 267/267a.

e. Wijzigingen in bestemmingsplan

Op de verbeelding wordt voor de locatie Zandweg 164 aan de bestemming 'Bedrijf' een aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.

Zienswijze 9 Bestemming Dorpsstraat 378

a. Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van het perceel Dorpsstraat 378. Aan het perceel is een agrarische bestemming toegekend (met bouwvlak) met nadere aanduidingen.

De zienswijze is gericht op de volgende zaken:

1. De bestaande gebouwen en de aanbouw van de stal staan niet of onduidelijk op tekening aangegeven;
2. Het bouwvlak aan de oostzijde grenzend aan het bestaande gebouw klopt niet vergeleken met de bestaande bestemmingsplan. De strook aan de oostzijde van het perceel tussen stal en water is naar de mening van aanvrager smaller geworden;
3. Aanvrager vraagt conform eerdere de inspraakreactie om het vergroten van zijn bouwvlak;
4. Het gebouw valt in de nadere aanduiding "wetgevingszone". Bij de afgifte omgevingsvergunning zijn geen beperkingen omschreven. Aanvrager verzoekt de wetgevingszone om de gebouwen heen te leggen.

b. Uitsnede bestemmingsplan



Figuur 11 huidig plan

Figuur 12 ontwerpbestemmingsplan

c. Overwegingen

- Ad 1. Bij de opzet van dit bestemmingsplan is als kadastrale onderlegger de meest recente versie van de GBKN gebruikt. Deze kan afwijken van de bestaande bebouwde situatie op een perceel. Voor de bestemmingslegging van een perceel is dit niet van belang. Hier gaat hierbij om dat het bestaande gebruik van de grond en de aanwezige opstallen vanuit een goede ruimtelijke ordening op een juiste wijze zijn bestemd. Dat is hier het geval.
- Ad 2. Dit is naar onze mening niet juist. De strook aan de oostzijde van het perceel tussen de stal en het water is gelijk aan het huidige bestemmingsplan;
- Ad 3: Aanvrager heeft de gemeente bij de inspraaktraject van dit bestemmingsplan reeds gevraagd zijn bouwvlak te vergroten. Dit verzoek is toen afgewezen. De zienswijze geeft geen aanleiding dit verzoek alsnog in te willigen omdat er hierin

geen nieuwe feiten naar voren worden gebracht tot een ander oordeel zouden moeten leiden.

- Ad 4. Aan het achterste deel van dit perceel/bouwvlak is in het ontwerpbestemmingsplan tevens de aanduiding 'wetgevingszone-weidevogelgebied' toegekend. Dit is nodig omdat deze grond in de provinciale structuurvisie en de bijbehorende ruimtelijke verordening is aangeduid als 'weidevogelleefgebied'. Bij verandering in het gebruik van de grond ter plaatse dient rekening worden gehouden met deze gebiedswaarde. Het is niet toegestaan om de aanduiding om de bestaande gebouwen heen te leggen.

d. Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond/geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

e. Wijzigingen in bestemmingsplan: Geen.

Zienswijze 10 Bestemming Veerdijk 106 Natuurmonumenten

a. Samenvatting zienswijze

De zienswijzen heeft betrekking op onderdelen van de bestemmingsregeling die voor de locatie Veerdijk 106 (Poelboerderij) wordt voorgesteld. De zienswijzen luiden als volgt.

1. Op de locatie van de Poelboerderij, Veerdijk 106 te Wormer, is een botenhuis aanwezig. De locatie van dit botenhuis met aan- en toebehoren is in het ontwerpbestemmingsplan op een andere en qua omvang afwijkende locatie ingetekend dan de feitelijke situatie. Graag zouden wij zien dat het botenhuis met aan- en toebehoren op basis van de feitelijk aanwezige situatie wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
Het bouwvlak is hierbij opgenomen op de kaart van het ontwerpbestemmingsplan. Het is ons niet duidelijk of hieraan ter plaatse de aanduiding "specifieke vorm van water- botenhuis" aan is toegekend. Indien dit niet het geval is verzoeken wij u deze aanduiding alsnog aan toe te kennen
2. Het natuurgebied de Trickel, gelegen rondom de Poelboerderij heeft voor het grootste deel de bestemming "Groen" en een klein gedeelte de bestemming "Natuur" en "Water" in het ontwerpbestemmingsplan. De scheiding tussen genoemde bestemmingen aan de noordzijde van het natuurgebied is niet logisch gekozen indien de feitelijke situatie in ogenschouw genomen wordt. Het verdient voorkeur de bestemmingsplangrenzen van de verschillende functies beter aan te laten sluiten op de feitelijke situatie.

b. Uitsnede bestemmingsplan



Figuur 13: bestemming omgeving Veerdijk 106

c. Overwegingen

Tot 15 december 2016 bestond officieel de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze van aanvrager is op 20 december 2016 ontvangen en is daarmee niet ontvankelijk. Dit heeft tot gevolg dat een verdere inhoudelijke beoordeling van deze zienswijze achterwege kan blijven.

d. Besluit

De zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

e. Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bij de beantwoording van de voorgaande 10 zienswijzen in deze nota hebben wij al een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, die wij hieronder benoemen:

Algemeen

- Aan de bepalingen in artikel 1 van de regels wordt het begrip 'waterdiepte' toegevoegd.

Specifiek

• Dorpsstraat 206

Eerder in deze nota (zie bij de zienswijzen genummerd onder 5 t/m 7) zijn wij reeds ingegaan op de planontwikkeling op dit perceel. Aanvullend hierop merken wij nog het volgende op.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is het uitgangspunt geweest om het bestaande feitelijke gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen in het plangebied te bestemmen. Al decennialang lang vinden er in het Verenigingsgebouw diverse sociaal maatschappelijke activiteiten plaats. Van meet af aan hoort hier ook reguliere horeca bij met alle bijbehorende activiteiten, zoals bruiloften en partijen en livemuziek. Stichting Verenigingsgebouw en VOF Groos beogen de huidige sociale en culturele functie, ook van het cafégedeelte, in stand te houden en verder te ontwikkelen tot een ontmoetingsplaats die ruimte biedt aan sociale en culturele activiteiten. Medio 2017 opent op de 1e verdieping een theater en faciliteert VOF Groos het theatercafé. Daarnaast wordt de reguliere horeca voortgezet in de vorm van onder meer bruiloften, partijen en livemuziek.

Gebleken is dat dat de maatschappelijke bestemming met aanduiding voor ondergeschikte reguliere horeca, die nu in het ontwerpbestemmingsplan aan het voorste deel van pand is toegekend, te beperkt is en dat deze situatie om een maatwerkregeling vraagt. Het voorstel is aan het gehele terrein, inclusief het pand, de bestemming 'Gemengd - 2' te geven. In het voorste deel van het pand, waarin VOF Groos is gevestigd, wordt hierbij, conform het bestaande feitelijke gebruik, 'reguliere horeca' toegestaan. Verder worden de terrassen die aan de voorzijde en aan de oostzijde van het pand zijn gelegen, positief bestemd door deze in het bouwvlak op te nemen. Tenslotte mag in het verkochte achtergebouw uitsluitend ondergeschikte horeca plaatsvinden. In de toelichting van het plan en de daarbij behorende separate nieuwe bijlage, wordt een nadere onderbouwing op het plan gegeven. Hierbij worden ook de effecten van het plan op de omgeving verantwoord.

Wij stellen u dienovereenkomstig voor het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

• Aanpassing situatie achter Wezenland 146

Aan de achterzijde van dit erf een strook met de bestemming verkeer opgenomen. Sinds de eerste bewoning is dit strookje dat mogelijk aanvankelijk bedoeld is als steeg gevoegd bij de tuin en ook als zodanig in gebruik. De verbeelding wordt aangepast aan de werkelijke situatie.

VI Overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan

Onderstaand worden alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter visie heeft gelegen, nogmaals op een rij gezet:

1. Voor de locatie Veerdijk 103 is aan de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.
2. Op de verbeelding is voor de locatie Zandweg 164 aan de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd;
3. De erfsituatie achter Wezenland 146 is aangepast, waarbij de bestemming is gewijzigd naar 'Wonen';
4. De bestemming van het perceel Dorpsstraat 206 is gewijzigd naar 'Gemengd – 2' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Zowel de verbeelding, de regels als de toelichting is aangepast. Aan de toelichting is een nieuwe bijlage 2 bij de toelichting, met een ruimtelijke effectenanalyse toegevoegd.
5. De bestemming 'Gemengd' aan de Veerdijk is hernoemd naar 'Gemengd – 1';
6. Er is een nieuwe bijlage 1 bij de regels toegevoegd (Staat van bedrijfsactiviteiten);
7. Paragraaf 4.9 van de toelichting (ecologie) is geactualiseerd, vanwege de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming op 1 januari 2017;
8. De hoogtebepaling voor steigers (artikel 22.2.4) wordt verduidelijkt. Er wordt een begripsbepaling 'waterpeil' toegevoegd in artikel 1 van de regels.
9. Op blad 5 van de verbeelding wordt in het bouwvlak behorende bij de agrarische bestemming, dat is toegekend aan het perceel Dorpsstraat 425 te Wormer, de gebruikelijke aanduidingen met betrekking tot de maximum goot-en nokhoogte en het maximum bebouwingspercentage van de ter plaatse aanwezige loods opgenomen;
10. Aan paragraaf 3.3 (gemeentelijk beleid) van de toelichting van het bestemmingsplan (zie blz. 22 t/m 25) worden de volgende 3 vastgestelde beleidsregels toegevoegd:
 1. Ontheffing bebouwingsbepalingen woonbestemming ten behoeve van hobbyboeren;
 2. Ontheffing bebouwingsbepalingen woonbestemming ten behoeve van mantelzorg;
 3. Beoordeling aanvragen van agrarische bedrijven bij verandering bedrijfsopzet en/of inrichting"In de toelichting wordt tevens vermeld dat de bestaande beleidsregels van toepassing zijn verklaard op het voorliggende bestemmingsplan.
11. Het schrappen van de laatste zin van het sub kopje 'gemeentelijke beleid' op bladzijde 36 van de toelichting (deel uitmakend van paragraaf Water) Betwijfeld wordt of deze conclusie juist is. De te vervallen zin luidt als volgt:

Citaat: Wanneer verbeterd gescheiden stelsels worden aangelegd zorgt dit voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering. Dit heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement. (Einde Citaat)
- 12.. Het schrappen van de laatste (volledige) zin op bladzijde 24 van de plantoelichting (paragraaf GVVP). De te vervallen zin luidt als volgt:

Citaat: "Het eerste artikel legt expliciet vast dat een bestemmingsplan regels mag bevatten die betrekking hebben op een bevoegdheid waarvoor de uitoefening afhankelijk is gesteld van beleidsregels. (Einde citaat)

De reden om deze zin te laten vervallen is omdat er twijfel bestaat of wat hier staat juist is.

De zin is vervangen door de letterlijke tekst in **artikel 3.1.2. lid 2a.** van het Besluit ruimtelijke ordening, welke als volgt luidt:

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan regels bevatten, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.