

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 8 november 2012

Agendapunt:

Portefeuillehouder: W.I. Meijer

Portefeuille: Ruimte

Voor informatie: Ontwikkeling en beheer, M. Pot, m.pot@zwartewaterland.nl, 038 3853050.

Bijlage(n): Bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis'.

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis'.

Voorstel:

1. De indiener van een zienswijze te antwoorden conform bijgevoegde beantwoording;
 2. Bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis' zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0025-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -kaart gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie d.d. april 2011;
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
 4. De provincie te verzoeken om akkoord te gaan met versnelde bekendmaking van het bestemmingsplan.
-

Aan de gemeenteraad,

1. Samenvatting

Met bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis' worden de verouderde bestemmingsplannen, die op dit moment voor het centrum van Zwartsluis gelden, geactualiseerd. Er worden geen nieuwe, grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Wel zijn projecten als het Bezoekerscentrum en de herinrichting van de eilanden, die eerder al planologisch zijn mogelijk gemaakt, opgenomen in dit bestemmingsplan.

2. Reden raadsbesluit

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan iedere tien jaar worden herzien. Wanneer op 1 juli 2013 nog plannen gelden die ouder dan tien jaar zijn, vervalt het recht om leges te heffen voor bijvoorbeeld omgevingsvergunningen binnen dit plangebied. De geldende bestemmingsplannen voor het centrum van Zwartsluis zijn grotendeels verouderd. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat een actueel toetsingskader voor de komende tien jaar biedt.

3. Toelichting en overzicht van beleidskeuzes

De huidige bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied, zijn grotendeels ouder dan tien jaar. Omdat stedenbouwkundige inzichten in de loop van de tijd veranderen en de feitelijke situatie op sommige plekken afwijkt van die op papier, meestal door vrijstellingen, is het nodig bestemmingsplannen te actualiseren. Met voorliggend bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis' wordt beoogd de actuele ruimtelijke situatie vast te leggen. Het betreft daarom een zogenaamd conserverend bestemmingsplan.

Een grootschalige ontwikkeling als de nieuwbouw van het Agnietencollege is niet in het bestemmingsplan meegenomen, maar volgt een afzonderlijke planologische procedure. De dynamiek van dit project (onderzoeken, ontwerpessies, klankbordgroepbijeenkomsten) verschilt teveel van die van het conserverende bestemmingsplan. Voor het gebied van het Marktplan is voorsnag de huidige situatie bestemd, omdat de randvoorwaarden voor deze ontwikkeling nog onzeker zijn. Te zijner tijd

moet hiervoor een aparte procedure worden gevoerd. De aanpak van het gebied rond de eilanden en de ontwikkeling van het bezoekerscentrum zijn met eerdere procedures planologisch mogelijk gemaakt en worden in dit bestemmingsplan als bestaande situatie meegenomen.

Op 16 juni 2011 heeft uw raad een Nota van uitgangspunten voor de uitwerking van dit bestemmingsplan vastgesteld. Een aantal belangrijke hoofdlijnen hieruit is:

- De historische structuur is van groot belang bij de uitwerking van het bestemmingsplan. In samenwerking met de stichting Fortresse is een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd die mede ten grondslag ligt aan de Nota van uitgangspunten;
- Voor het Centrumgebied wordt een flexibele regeling voorgestaan waarbinnen wonen, dienstverlening, detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk zijn. Hiermee wordt optimaal ruimte geboden voor dynamiek in het centrum;
- Water en groen worden als belangrijke pijlers gezien voor het versterken van het toeristische uiterlijk en de beleving van Zwartsluis en worden in het bestemmingsplan beschermd;
- De bestemmingsregeling voor de openbare ruimte biedt de mogelijkheden om het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte mogelijk te maken en de noodzakelijke verkeerstechnische wijzigingen door te voeren.

Tijdens de voorbereiding van het plan zijn enkele concrete punten naar voren gekomen die wij onder uw aandacht willen brengen:

- De bedrijven aan Mastenmakersstraat 7 en 23, die nog een ‘zware’ bedrijfsbestemming (scheepsreparatie) hebben, zijn niet meer als zodanig in bedrijf. Na overleg met de eigenaren wordt een bredere, maar milieutechnisch ‘lichtere’ bedrijfsbestemming voorgesteld in combinatie met een woonfunctie. Deze bestemming is passend binnen de omgeving.
- Er is een aantal panden aan de Mastenmakersstraat en het Buitenkwartier in gebruik voor kamerverhuur aan tijdelijke werknemers. In de huidige bestemmingsplannen is dit niet toegestaan als onderdeel van de bestemming ‘Wonen’. Voorgesteld wordt om de bestemming ‘Wonen’ in het voorliggende plan ruimer te interpreteren en dit gebruik toe te staan. Dit is ruimtelijk acceptabel, omdat het hier geen standaard woonwijken betreft, maar gemengd gebied tegen het centrum aan. Vanuit Volkshuisvesting wordt wel bekeken of en hoe regulering met de instrumenten uit de Huisvestingswet wenselijk is.

Toelichting voorstellen ‘exploitatieplan’ en ‘GBKN-ondergrond’

In het grondexploitatieplan van de Wro wordt de vaststelling van het bestemmingsplan gekoppeld aan de vaststelling van een exploitatieplan. Dit is niet noodzakelijk als de kosten van de grondexploitatie op een andere manier verzekerd zijn of als er geen grondexploitatiekosten zijn. In dit geval is er geen sprake van ontwikkeling en grondexploitatiekosten. Uw raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Het aangeven van de versie van de topografische ondergrond met daarop de huidige bebouwing is een verplichting (artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening) die is ontstaan met de wettelijke verplichting tot digitalisering van de bestemmingsplannen. De achtergrond hiervan is dat de digitale planbestanden niet zijn gekoppeld aan een ondergrond, maar steeds opnieuw op een verwerste ondergrond worden geprojecteerd. Om achteraf te kunnen beoordelen welke ondergrond in het planproces is gebruikt, moet deze worden vastgesteld.

4. Middeleninzet

Van het plan zijn geen financiële effecten te verwachten.

5. Betrokkenheid burgers en instanties

In het voortraject is de concept Nota van uitgangspunten toegezonden aan een vijftal instanties die betrokken zijn bij de samenleving in Zwartsluis: de Handelsvereniging, Stichting Fortresse, Stichting Recreatie Zwartsluis, Vereniging Toeristisch Recreatief Belang Zwartsluis en vertegenwoordiging van de Horeca. Vervolgens zijn de instanties uitgenodigd om het stuk gezamenlijk door te spreken. Dit

heeft een aantal opmerkingen en aanvullingen opgeleverd die zijn verwerkt in de Nota van uitgangspunten.

Een conceptversie van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd voor inspraak. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen om te reageren op het plan en eventuele onvolkomenheden daarin. Dit heeft een paar reacties opgeleverd die voornamelijk betrekking hadden op afmetingen of bestemmingsgrenzen. Deze zijn verwerkt in het plan dat vervolgens als ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage is gelegd voor zienswijzen.

Er is één zienswijze ingediend. Deze heeft betrekking op de gebruiksmogelijkheden van het water achter Mastenmakersstraat 37. Reclamant vraagt waarom ervoor gekozen is de aanduiding voor het ligplaatsengebied enigszins uit te breiden. Verder is hij van mening dat de gebruiksmogelijkheid van het water onvoldoende inzichtelijk is gemaakt.

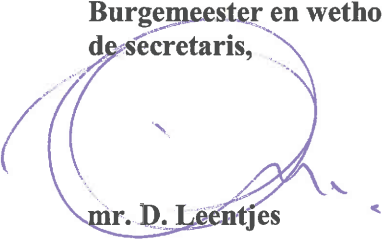
Op 22 augustus 2012 heeft een gesprek met reclamant plaatsgevonden waarin de zienswijze verder is toegelicht en het gemeentelijke standpunt uiteen is gezet. Duidelijk is geworden dat de zienswijze betrekking heeft op de definitie van een 'ligplaats voor recreatievaartuigen'. Naar aanleiding van de zienswijze stellen wij voor om de definitie van 'recreatievaartuig' toe te voegen aan de begripsbepalingen bij de planregels. Er is daarnaast voor gekozen om de definities voor 'woonschepen' en 'recreatievaartuigen' uitgebreider te beschrijven in de toelichting bij het bestemmingsplan zodat voldoende duidelijk is welk gebruik van de gronden wordt beoogd.

6. Aanpak en planning

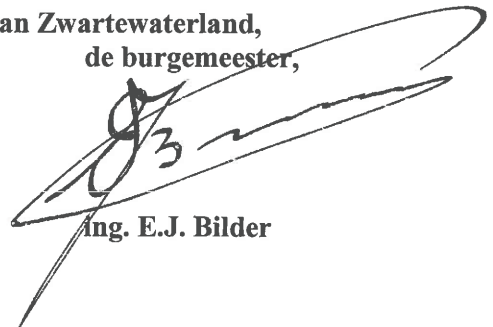
Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt eerst aan de provincie gevraagd of zij akkoord zijn met de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft een wettelijke verplichting om elke wijziging van het bestemmingsplan aan hen voor te leggen. Formeel hebben zij daarvoor zes weken de tijd. Het voorstel is hen te verzoeken om direct op deze wijziging te reageren zodat niet zes weken hoeft te worden gewacht met bekend maken van de vaststelling. Vervolgens wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep is alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij een verschoonbare reden hebben gehad om geen zienswijze in te dienen. Na afloop van de termijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking en geldt het als toetsingskader voor omgevingsvergunningen.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

**Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris,**


mr. D. Leentjes

de burgemeester,


ing. E.J. Bilder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende,

dat het noodzakelijk is het planologisch-juridisch kader voor het oude centrum van Zwartsluis te actualiseren;

dat het bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis' met de ID-code NL.IMRO.1896.BP0025-VS01 conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

dat in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure een zienswijze is ingediend;

dat het een conserverend plan betreft en er daarom geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening zodat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 9 oktober 2012;

Gezien het voorliggende bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis';

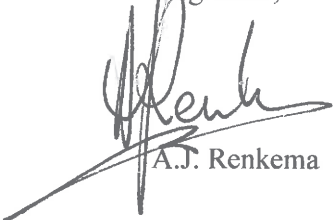
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.3 en artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. De indiener van een zienswijze te antwoorden conform bijgevoegde beantwoording;
2. Bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis' zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0025-VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -kaart gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie d.d. april 2011;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken om akkoord te gaan met versnelde bekendmaking van het bestemmingsplan.

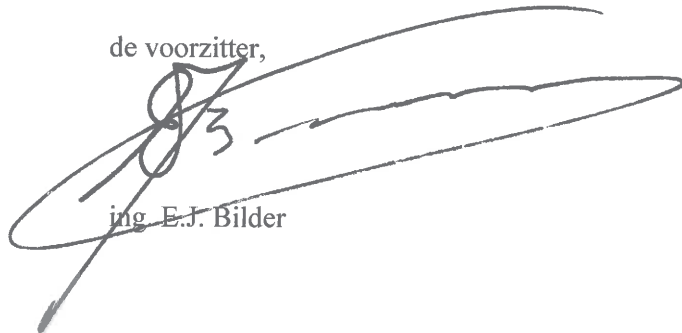
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 8 november 2012.

de griffier,



A.J. Renkema

de voorzitter,



ing. E.J. Bilder

Beantwoording zienswijze bestemmingsplan Oud Zwartsluis

Inhoud zienswijze R.J. van den Berg

1. *Brief met zienswijze d.d. 11 juli 2012*
2. *Brief met aanvulling zienswijze d.d. 30 juli 2012*
3. *Gesprek d.d. 22 augustus 2012 tussen gemeente en reclamant*

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- a.) De in het ontwerpbestemmingsplan genoemde 'uitbreiding van het ligplaatsengebied achter Mastenmakersstraat 37' is niet gemotiveerd;
- b.) Zowel in het bestemmingsplan als in het ligplaatsenbeleid zijn geen bepalingen c.q. restricties opgenomen die het gebruik van het ligplaatsengebied omschrijven en afbakenen.

Uit het gesprek met reclamant is gebleken dat met name een duidelijke omschrijving van 'ligplaatsen en aanleggelegenheid voor recreatievaartuigen' gewenst is.

Gemeentelijk antwoord

Ad a.)

De uitbreiding van het gebied dat is aangeduid met 'ligplaatsen' betreft een stuk water waarover een koopovereenkomst is afgesloten. De koper wenst dit deel van het water te betrekken bij het ligplaatsengebied voor recreatievaartuigen. Het gaat om een relatief klein stuk water dat aansluit op het overige ligplaatsgebied en niet zorgt voor een verhindering van de doorvaart.

Ad b.)

De gronden die binnen de bestemming 'Water' liggen en de aanduiding 'ligplaats' hebben, kennen het volgende toegestane gebruik: *ligplaatsen en aanleggelegenheid voor recreatievaartuigen*. Dit is anders dan de gronden die zijn aangeduid met 'woonschepenligplaats'. Op deze gronden is het alleen mogelijk om 'ligplaatsen voor woonschepen' te hebben.

In de begripsbepaling, artikel 1, van het bestemmingsplan is niet gedefinieerd wat wordt bedoeld met een 'recreatievaartuig' en een 'woonschip'. Wel wordt de definitie 'woonboot' uitgewerkt. In ons ligplaatsenbeleid worden de termen 'recreatievaartuig' en 'woonschip' wel gedefinieerd:

Recreatievaartuig: een vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet-bedrijfsmatige, dat wil zeggen sportieve en recreatieve doeleinden. Hieronder vallen ook roeiboten, kano's etc.

Woonschip: een schip dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt wordt of tot woning bestemd is.

Om meer duidelijkheid te geven over welk gebruik is toegestaan op gronden met de aanduiding 'ligplaats' en 'woonschepenligplaats' worden in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Toelichting

- In de artikelsgewijze toelichting wordt het onderscheid duidelijk gemaakt tussen een woonschip en een recreatievaartuig. Voor de begrippen 'recreatievaartuig' en 'woonschip' wordt gebruik gemaakt van de beschrijving van een 'pleziervaartuig' en 'woonboot' in de

toelichting van de ‘verordening op het binnenwater 2010’ van de gemeente Amsterdam. De volgende omschrijvingen worden toegevoegd:

- De beantwoording van de vraag, of een object als woonschip kan worden aangemerkt, dient te geschieden naar spraakgebruik. De betrokken boot moet naar bouw of inrichting of uiterlijke kenmerken duidelijk, naar objectieve maatstaven, als woonschip te herkennen zijn. Oorspronkelijke vrachtschepen of (grote) voormalige pleziervaartuigen zijn, als ze bewoond worden, ook als woonschip te herkennen.
- De beantwoording van de vraag, of een vaartuig als recreatievaartuig kan worden aangemerkt dient, evenals bij woonboten, te geschieden naar spraakgebruik. Het vaartuig dient naar bouw, inrichting of uiterlijke kenmerken duidelijk, naar objectieve maatstaven, als zodanig te herkennen zijn. Een belanghebbende die een buitenboordmotor hangt aan bijvoorbeeld een dekschuit, kan daarmee dus niet zijn object bestemmen tot recreatievaartuig. Als een recreatievaartuig bijvoorbeeld duidelijk waarneembaar bewoond wordt of als buitenruimte wordt gebruikt, is er geen sprake van een recreatievaartuig.

Regels

- In de begripsbepalingen (artikel 1.75) wordt de term ‘woonboot’ vervangen door ‘woonschip’ zodat deze overeenkomt met de term die in artikel 23 ‘Water’ wordt gebruikt.
- Aan de begripsbepalingen wordt de definitie van een ‘recreatievaartuig’ toegevoegd. Hiervoor wordt de definitie uit het gemeentelijk ligplaatsenbeleid gebruikt: *een vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet-bedrijfsmatige, dat wil zeggen sportieve en recreatieve doeleinden. Hieronder vallen ook roeiboten, kano's etc.*