



Anna Paulowna
GEMEENTE

Besluit van de Raad

(2011.096)

Behoort bij agendapunt: 6

De raad van de gemeente Anna Paulowna;

gelezen het voorstel van B & W d.d. 8 november 2011;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform hetgeen gesteld in de Nota van zienswijzen en aanpassingen Wieringerwaard en Nieuwsluis behorende bij dit raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan "Wieringerwaard en Nieuwsluis" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0366.BPWieringerwaard-va01, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 2010-04, met de daarbij behorende toelichting, en met inachtneming van punt 1. van dit besluit, digitaal en analoog vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Anna Paulowna, 28 november 2011

De raad voornoemd,

H.J.C. Daalmijer
griffier

A.J. Pennink
voorzitter



Anna Paulowna

GEMEENTE

Voorstel aan de Raad

Agendapunt : 6
Datum : 8 november 2011
Steller : Harry ter Beeke
Sector : Grondgebiedzaken
Referentie : INT.02027
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan " Wieringerwaard en Nieuwesluis"

raadsverg. d.d.
28-11-2011
Besluit:

- conform vastgesteld
- stemverklaring
CDA-fractie

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform hetgeen gesteld in de Nota van zienswijzen en aanpassingen Wieringerwaard en Nieuwesluis behorende bij dit raadsbesluit;
2. Het bestemmingsplan "Wieringerwaard en Nieuwesluis" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0366.BPWieringerwaard-va01, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 2010-04, met de daarbij behorende toelichting, en met inachtneming van punt 1. Van dit besluit, digitaal en analoog vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie voor dit project op een andere wijze verzekerd is.

Beknopte inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening Wro moet binnen een periode van tien jaar na de vaststelling van een bestemmingsplan de bestemming van gronden opnieuw worden vastgesteld. Omdat de geldende bestemmingsplannen voor een groot deel van de gronden binnen de woonkernen in de gemeente in de periode voor 2000 zijn vastgesteld, heeft de gemeenteraad besloten om voor deze gronden nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Eén van de op te stellen bestemmingsplannen betreft het voorliggende bestemmingsplan voor Wieringerwaard en Nieuwesluis.

Dit bestemmingsplan is vooral een beheerplan. Dit betekent dat op grond van dit bestemmingsplan de gronden overeenkomstig de bestaande situatie zijn bestemd en overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen: op grond van het bestemmingsplan zijn, met uitzondering van de gebruikelijke aanvaardbare ontwikkelingen op kleine schaal, geen ontwikkelingen mogelijk.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Breezand" in de periode van 4 augustus tot 15 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn 6 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

Meetbare effecten

n.v.t.

Argumenten

- 1.1 Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Zowel een ieder als de diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, die in het plan in het geding zijn, de betrokken

waterschapsbesturen en de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt. In de bij dit voorstel en besluit behorende Nota van zienswijzen wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen en ook naar aanleiding van een aantal ambtshalve opmerkingen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast ten opzichte van het ontwerp.

2.1 Op grond van artikel 3.1 Wro dient het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de raad.

3.1. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan wordt gerealiseerd, naast een bestemmingsplan, eveneens een exploitatieplan vaststelt. De eerste vaststelling van het exploitatieplan dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Het exploitatieplan is een instrument waarmee het gemeentebestuur bepaalde kosten die door haar worden gemaakt, kan doorberekenen aan de ontwikkelaar/initiatiefnemer van het bouwplan. In een aantal gevallen kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Het gaat dan om gevallen waarin het verhaal van de kosten op een andere wijze is verzekerd. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de gemeente alle gronden in het te ontwikkelen gebied in eigendom heeft (kostenverhaal is dan mogelijk via de uitgifteprijs) of als met de ontwikkelaar/initiatiefnemer in de fase voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan of bestemmingsplan en exploitatieplan een (anterieure) overeenkomst is gesloten waarin de ontwikkelaar/initiatiefnemer zich op vrijwillige basis heeft vastgelegd de bedoelde kosten voor zijn rekening te nemen.

In dit geval hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Ten aanzien van de in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de financiële consequenties (het zogenaamde kostenverhaal) wordt verwezen naar de ondertekende anterieure overeenkomst inzake het project.

Omdat er geen exploitatieplan nodig is, zoals in dit geval, moet op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro expliciet besloten worden dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttelingen, risico's en/ of alternatieven

n.v.t.

Financiële gevolgen en dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planning

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de raad;
- Publicatie vaststelling bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van eventueel beroep;
- Het bestemmingsplan treedt na de beroepstermijn inwerking tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend en daarop positief is besloten;
- Na het ongebruikt verstrijken van de beroepstermijn dan wel na dat op het beroep is beslist is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Overleg fusiepartners

Overleg met de fusiepartners is niet noodzakelijk.

Arhi-besluit

Het Arhi-besluit is niet van toepassing.

Communicatie

- Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld ten aanzien van de vaststelling;

- Publicaties vinden plaats in de CTR/Polderbode, Staatscourant en op internet.

Evaluatie

n.v.t.

Advies/instemming OR

n.v.t.

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit kan direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, kan beroep worden ingesteld (in de periode waarin de stukken gedurende 6 weken ter inzage liggen) door diegenen die een zienswijze hebben ingediend en daarnaast door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend.

Burgemeester en wethouders,

M.H.A. Hazebroek
secretaris

A.J. Pennink
burgemeester

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN “WIERINGERWAARD/NIEUWESLUIS”

Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Wieringerwaard/Nieuwesluis” in de periode van 4 augustus tot 15 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn 6 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

De namen van de indieners van een zienswijze zijn opgenomen in de analoge versie van de nota die ter visie ligt bij het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven met daaronder de gemeentelijke reactie. Vervolgens wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en, zo ja, hoe en wat aangepast zal worden.

Zienswijze 1.

Op het perceel Molenweg 45 is in 2001, met een vrijstelling, bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning. Geconstateerd is dat het bouwvlak niet in overeenstemming is met de feitelijke situering van de woning. Verzocht wordt het bouwvlak conform de huidige situatie op de verbeelding weer te geven.

Reactie gemeente

Uit de afgegeven bouwvergunning en na bestudering van de luchtfoto's blijkt dat deze constatering correct is.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

Bouwvlak opnemen rond de bestaande woning.

Zienswijze 2.

De Provincie Noord-Holland geeft aan dat de gemaakte opmerkingen op het voorontwerp van het bestemmingsplan “Wieringerwaard en Nieuwesluis” ex artikel 3.1.1 Bro op verantwoorde wijze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp van het bestemmingsplan “Wieringerwaard en Nieuwesluis” geeft uit oogpunt van de provinciale belangen geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Reactie gemeente

Er wordt kennis genomen van de reactie van de provincie.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.

Het Hoogheemraadschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan

Reactie gemeente

Er wordt kennis genomen van de reactie van het hoogheemraadschap.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4.

- a. De vereniging voorziet een grootschalige duurzame en maatschappelijke ontwikkeling op de agrarische percelen grond begrensd tussen de Noorddijk aan de noordzijde, de Nieuwesluis aan de oostzijde, de Nieuwe Sluizerweg aan de zuidzijde en de bestaande bebouwing aan de westzijde. De vereniging voorziet binnen dit gebied de ontwikkeling van onder andere een zorgboerderij voor mensen met lichamelijke en/of geestelijke beperkingen. Rondom de boerderij liggen tientallen hectares aan akkerbouw en weidegrond waar op duurzame en biologische waarde kan worden geteeld, verbouwd en geproduceerd. Verzocht wordt om op korte termijn in gesprek te treden met de initiatiefnemers en te bezien op welke wijze deze ontwikkeling op korte termijn kan worden gefaciliteerd.
- b. Gestreefd wordt om voor het betreffende gebied:
 - Een apart ontwikkelingsgericht bestemmingsplan op te stellen; of
 - Een wijzigingsbevoegdheid op te nemen; of
 - De regels te verbreden zodat de beoogde ontwikkeling op korte termijn, fasegewijs kan worden opgestart.
- c. Opgemerkt wordt dat voor het eerder genoemde gebied niet de juiste planologische situatie is beschreven. Verzocht wordt alsnog juist op te nemen;
- d. op de gronden van het “ontwikk gebied” was vroeger sprake van ecologische betekenis. Deze ecologische betekenis had betrekking op weidevogels. De weidevogels hebben moeten wijken voor de landbouw. In de zorgboerderij kan op een weidevogelvriendelijke manier worden gewerkt. Hierdoor kan deze kwaliteit (weidevogelleefgebied) worden teruggehaald.
- e. De ontwikkeling van inintatefnemer past uitstekend in de in 2001 vastgestelde “Toekomstvisie 2015”. In deze visie wordt aangegeven dat het onvoldoende is om bestaande waarden te behouden en wordt ingezet op ontwikkelingen waar rust en ruimte als ook landschappelijke waarden nadrukkelijk overwogen worden.
- f. De percelen zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als “Agrarisch”. Deze bestemming zou op korte termijn de ontwikkeling kunnen beperken. Dit wordt als een verloren kans gezien.

- g. Geconcludeerd wordt dat, als de gemeente haar eigen visie durft na te komen, in contact moet worden getreden met initiatiefnemers, om deze kans voor Wieringerwaard niet voorbij te laten gaan. Deze ontwikkeling kan circa 80 nieuwe arbeidsplaatsen bieden.

Reactie gemeente

- a. Uit de zienswijze kan worden afgeleid dat de initiatiefnemers een grootschalige ontwikkeling tot stand willen brengen. Een dergelijke ontwikkeling vraagt om een goede ruimtelijke afweging. Een dergelijke afweging hoort niet thuis in het kader van dit bestemmingsplan, wat vooral een beheerplan is. Wij zijn van mening dat bij een dergelijke particuliere ontwikkeling, het initiatief bij de initiatiefnemers hoort te liggen.
- b. Wij nemen kennis van dit streven. Zoals hiervoor gemeld zullen wij een (ruimtelijke) afweging voor een dergelijke grootschalige ontwikkeling separaat beoordelen. In dit bestemmingsplan zullen geen regels opnemen voor een ontwikkeling.
- c. Deze constatering is terecht. In tabel 1 van de toelichting zal het bestemmingsplan "Plan in hoofdzaak" vastgesteld 11 augustus 1950 en goedgekeurd 15 augustus 1951 worden opgenomen.
- d. Zie onze reactie onder a.
- e. Zie onze reactie onder a.
- f. Zie onze reactie onder a.
- g. Zie onze reactie onder a.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

Toelichting

In tabel 1 van de toelichting zal het bestemmingsplan "Plan in hoofdzaak" vastgesteld 11 augustus 1950 en goedgekeurd 15 augustus 1951 worden opgenomen.

Zienswijze 5.

- a. uit het bestemmingsplan blijkt dat de woonboot nabij de jachthaven Nieuwesluis niet is bestemd. Deze woonboot is alleen in gebruik ten behoeve van recreatie en niet voor permanente bewoning. Gemeente heeft nooit te kennen gegeven dat de woonboot illegaal ligt. De ligplaats waar de woonboot is aangemeerd is in eigendom van de jachthaven die vervolgens weer huurt van het Hoogheemraadschap. Er wordt gebruik gemaakt van water- en energietoevoer, waarbij de kosten worden voldaan aan de leveranciers. Verzoeker is van mening dat de woonboot onderdeel is van de "Stichting Haven Nieuwesluis", omdat de ligplaats onder het grondgebied van de jachthaven valt.
- b. Voor de woonboot wordt een andere norm gehanteerd dan voor de schepen (voorzien van een motor) die in de jachthaven liggen.

Reactie gemeente

- a. De “Stichting Haven Nieuwesluis” geeft aan dat de voor de recreatieve woonboot al sinds 1979 liggeld wordt betaald aan de jachthaven. Tevens is geconstateerd dat de jachthaven een eigendomsrecht heeft op het gebruik van de gronden, waaraan de recreatieve woonboot ligt. Uit archiefonderzoek blijkt dat deze ligplaats in ieder geval sinds 1991 wordt ingenomen. Gezien deze voorgeschiedenis en de feitelijke situatie wordt het bestemmingsplan zo aangepast dat de recreatieve woonboot ook binnen de jachthaven wordt geregeld.
- b. Deze constatering is juist. Een recreatieve woonboot heeft ook een andere (ruimtelijke) uitstraling en wordt anders gebruikt (in principe niet om mee te varen) dan een motorschip en/of een zeilboot.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

Verbeelding

de gronden ter plaatse van de woonboot en ligplaatsen bestemd als “Recreatie” en aangeduid als “jachthaven”.

Regels

- *De volgende begrippen zijn toegevoegd (Artikel 1):*
 - *ligplaats:*
een ruimte voor het afmeren en doen of laten liggen van een vaartuig;
 - *permanente bewoning:*
bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;
- *In artikel 11 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:*
 - in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen:*
 - *één woonschip ten behoeve van recreatieve bewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “jachthaven”,*
 - *verder zijn “oeverstroken en kaden” toegevoegd nu deze bestemming over de grens van land en water ligt;*
 - In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het verboden is:*
 - *het gebruiken of laten gebruiken van een woonschip voor permanente bewoning;*
 - *het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats voor woonschepen, met uitzondering van 1 woonschip ter plaatse van de aanduiding “jachthaven”;*

Zienswijze 6.

- a. Niet alle gronden in bezit van de jachthaven zijn als zodanig bestemd. Verzocht wordt de aanduiding ten behoeve van de jachthaven uit te breiden inclusief steiger en de recreatief gebruikte woonboot.
- b. Opgemerkt wordt dat de woonboot niet permanent wordt bewoond en uitsluitend in gebruik is voor recreatieve doeleinden en dat voor de woonboot sinds 1979 liggeld wordt betaald aan de Stichting Haven Nieuwesluis;

- c. In de regels is voor de jachthaven een maximaal aantal ligplaatsen van 44 opgenomen. De jachthaven heeft echter de beschikking over 45 ligplaatsen. Verzocht wordt dit aantal aan te passen in de regels.

Reactie gemeente

- a. Zie hiervoor onze reactie onder 5.a Het bestemmingsplan zal conform de feitelijke situatie van de jachthaven worden aangepast.
- b. Zie hiervoor onze reactie onder a.
- c. Het aantal zal worden aangepast naar 45.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zie hiervoor onze conclusie onder punt 5. Daarnaast zal het aantal toegestane ligplaatsen worden aangepast naar 45.

Ambtelijke aanpassingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ondergeschikte, tekstuele wijzigingen of verduidelijkingen aangebracht in de toelichting. Daarnaast is bijlage 3 (dakopbouwen) van de toelichting verwijderd. Verder zijn de volgende wijzigingen in de regels en/of de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht:

A. Molenweg 37bb Wieringerwaard

Ter plaatse van het perceel Molenweg 37bb zijn de gronden bestemd als “Bedrijf”, inmiddels is er een omgevingsvergunning verleend voor een woning op dit perceel.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast door op de verbeelding aan de Molenweg 37bb de bestemming “Wonen - Lintbebouwing” en tuinbestemming te geven. Voor het perceel wordt de kadastrale grens aangehouden. Voor de bestemming tuin wordt aangesloten op de naast perceel met huisnummer 37b gelegen bestemming tuin.

B. Populierenlaan 13 Wieringerwaard

Het bouwvlak van dit woonperceel is niet conform de afgegeven bouwvergunning op de verbeelding weergegeven.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast door op de verbeelding voor het perceel Populierenlaan 13 een bouwvlak conform de afgegeven bouwvergunning weer te geven.

C. Sluizerweg 2 en 3 Wieringerwaard

De woonbestemming is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Een gedeelte van het perceel dat ten behoeve van de woningen wordt gebruikt is bestemd als “Agrarisch”.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast door op de verbeelding de bestemming “Wonen-Lintbebouwing” toe te kennen conform de feitelijke situatie bij de percelen Sluizerweg 2 en 3. Voor de bestemming “tuin” wordt aangesloten op begrenzing van de bestemming “tuin” bij het perceel Sluizerweg 2.

D. Bijgebouwen

In de bestaande regeling bestaat de mogelijkheid het hele achtererf vol te kunnen bouwen met bijgebouwen dit is ruimtelijk ongewenst.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

In de regeling zal een koppeling worden gelegd met de term achtererfgebied. Deze term zal als volgt in de begripsbepaling worden meegenomen:

- erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

Binnen dit achtererfgebied mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nooit meer dan 70 m² mag bedragen.

E. Aanpassingen in de regels

Bij de regeling voor dakopbouwen is bij de bestemming “Agrarisch” opgenomen dat dit alleen aan de zijgevel mag plaatsvinden. Dit is niet in overeenstemming met de algemene regel voor dakopbouwen bij de andere bestemmingen. De toevoeging aan de zijgevel zal worden verwijderd.