

Nota van zienswijzen

bestemmingsplan Houtwegen, Waterwegen en
Westertuinen

projectnr. 234792
revisie 2
28 mei 2013

auteur(s)

S.W. Jordaan MSc.
mr. drs. K.E. van Dijk

Opdrachtgever

Gemeente Heemskerk
Postbus 1
1960 AA Heemskerk

datum vrijgave

28-05-2013

beschrijving revisie

goedkeuring

mr. drs. K.E. van Dijk

vrijgave

drs. A. van Dongen

Projectgroep bestaande uit:

Tekstbijdragen:

Fotografie:

Vormgeving:

Datum van uitgave:
28 mei 2013

Contactadres:
Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

Copyright © 2013

Ingenieursbureau Oranjewoud

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

	blz.
1	
Inleiding	2
2	
Zienswijzen	3
2.1	
Indiener 1.....	3
2.2	
Indiener 2.....	3
2.3	
Indiener 3.....	4
2.4	
Indiener 4.....	4
3	
Ambtshalve wijzigingen.....	6
3.1	
Rijksstraatweg 1a.....	6
3.2	
Rijksstraatweg 41.....	6
3.3	
Fietstunnel Kleine Houtweg / Westelijke Randweg.....	7
3.4	
Rijksstraatweg 49b.....	7
3.5	
Dubbelbestemming Archeologie (Waarde - Archeologie- 1).....	7
3.6	
Gemeentewerf, Lijnbaan 11.....	7

1 Inleiding

Met ingang van 23 november 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.

In deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voor zien. Per zienswijze is de reactie van de gemeente aangegeven en is concluderend aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten. Deze ambtshalve wijzigingen worden in hoofdstuk 3 aangegeven.

2 Zienswijzen

2.1 Indiener 1

Adres: De Smidse 15
Naam: J.A. Visser, namens Immo Vastgoed Holland B.V., Breda
Datum ontvangst: 21 december 2012
Ontvankelijkheid: ja

Samenvatting

Op 16 oktober 2012 is ten behoeve van het realiseren van een bouwmarkt op het adres De Smidse 15 te Heemskerk door de gemeente Heemskerk een omgevingsvergunning verleend waarmee het bouwen en gebruiken van de bouwmarkt, in strijd met het destijds vigerende bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt. In het ontwerp bestemmingsplan is de locatie bestemd als Bedrijventerrein - 2, waarbinnen een bouwmarkt niet bij recht is toegestaan maar alleen met een binnenplanse vrijstelling. Gelet op de eerder verleende omgevingsvergunning en gezien de verwachting dat het gebruik als bouwmarkt binnen de looptijd van het plan niet zal wijzigen, verzoekt inspreker aan het perceel De Smidse 15 te Heemskerk de bestemming 'bouwmarkt', ofwel 'perifere detailhandel' toe te kennen.

Beantwoording

De bouwmarkt kan worden aangemerkt als perifere detailhandel, zoals blijkt uit artikel 1 (begrippen) van het ontwerp bestemmingsplan. Binnen de bestemming Bedrijventerrein - 2 is deze functie aangemerkt als strijdig gebruik. B&W kunnen hiervan ingevolge lid 6.4.3 afwijken door middel van een omgevingsvergunning, waarmee de vestiging van perifere detailhandel wel mogelijk gemaakt kan worden. Op 16 oktober 2012 is aan inspreker reeds een omgevingsvergunning verleend, waarmee de realisatie van de bouwmarkt en het gebruik ervan mogelijk wordt gemaakt (binnenplanse ontheffing op het bestemmingsplan Houtwegen 1^e wijziging). Gezien voorgaande ligt het voor de hand de bouwmarkt in het nieuwe bestemmingsplan overeenkomstig te bestemmen. Derhalve zal aan het perceel de functieaanduiding 'detailhandel perifeer' worden toegekend.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Er wordt een aanduiding 'detailhandel perifeer' aan het perceel toegekend.

2.2 Indiener 2

Adres: Rijksstraatweg 44-46-48.
Naam: Nelis bouw en ontwikkeling
Datum ontvangst: 27 december 2012
Ontvankelijkheid: ja

Samenvatting

In het ontwerp bestemmingsplan is er ruimte vrijgehouden tussen het bouwvlak en de groene wal ter plaatse van de Rijksstraatweg 44-46-48. Omdat de groene wal langs de Water Acker is uitgevoerd als een halve wal met keerwand, verzoekt de inspreker het bouwvlak te verschuiven tot de keerwand.

Beantwoording

Met het verzoek wordt ingestemd. Het bouwvlak wordt circa 5 meter in oostelijke richting verschoven, evenals dat bij het zuidelijk gelegen perceel (Albert Heijn XL) het geval is. Uit stedenbouwkundige overwegingen wordt ervoor gekozen een bouwhoogte van maximaal 10 meter toe te staan. Hiermee wordt een betere overgang naar het naastgelegen gebied bereikt.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt circa 5 meter verruimd. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter.

2.3 Indiener 3

Adres: Naast Kleine Houtweg 35
Naam: Stichting Dierenambulance Kennemerland
Datum ontvangst: 3 januari 2013
Ontvankelijkheid: ja

Samenvatting

De Stichting Dierenambulance Kennemerland is vanaf 2011 in gesprek met de gemeente om de naast het perceel van Dierenambulance (Kleine Houtweg 35) gelegen kavel van de voormalige scouting (deels) in gebruik te mogen nemen voor de uitbreiding van de Dierenambulance. Gezien het gestegen aantal vrijwilligers is de uitbreiding zeer urgent. Gelet hierop verzoekt de inspreker de kavel dezelfde bestemming te geven als nummer 35, namelijk 'maatschappelijk' met een maximaal bebouwingspercentage van 50% en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Beantwoording

Aan het perceel gelegen tussen de percelen Kleine Houtweg 35 en 39, zijn de bestemmingen Tuin - 1 en Wonen toegekend. De op het perceel aanwezige loods heeft daarnaast een bouwaanduiding 'vrijstaand' gekregen. De toegekende bestemmingen doen geen recht aan de bestaande situatie en de uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mogelijke situatie. Gebruik ten behoeve van woondoeleinden is in verband met de achtergelegen bedrijventerrein en de hierop aanwezige bedrijven niet haalbaar. Bestaande bedrijven zouden hierdoor in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Aan een uitbreiding van de bestemming Maatschappelijk, ten behoeve van voornoemde doeleinden, kleven deze bezwaren niet. Met het verzoek wordt gedeeltelijk ingestemd. Voorts wordt een deel bestemd als tuin onbebouwd (Tuin -1), teneinde het gebied een open karakter te laten houden.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De helft van het perceel wordt bestemd voor Maatschappelijke doeleinden, met de nadere aanduiding dierenambulance. Het overige deel wordt bestemd als tuin onbebouwd (Tuin-1).

2.4 Indiener 4

Adres: Lijnbaan 27/27a
Naam: Dhr. en mw. Breed
Datum ontvangst: 17 december 2012
Ontvankelijkheid: ja

Samenvatting

In september 2003 heeft de inspreker een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een dakopbouw/2^e verdieping op de bedrijfswoning aan de Lijnbaan 27 te Heemskerk. Het bouwplan is destijds beoordeeld, waarbij is aangegeven dat het weliswaar niet voldeed aan het destijds vigerende bestemmingsplan maar wel binnen de stedenbouwkundige visie van de gemeente paste. Daarom is aangegeven dat een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 3 van de WRO (oud) gevoerd kon worden. Sindsdien wacht inspreker op een nieuw bestemmingsplan zodat het bouwplan zonder vrijstellingsprocedure gerealiseerd kan worden. Derhalve verzoekt inspreker om twee zaken:

Ad. 1

De bestaande bedrijfswoning aan de Lijnbaan 27 is niet opgenomen op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. Inspreker verzoekt daarom deze alsnog op te nemen op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Ad. 2

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan is voor de bestemming Bedrijventerrein - 2 een maximale bouwhoogte gesteld van 8 meter voor zowel bedrijfswoningen als bedrijfsruimtes. Gezien het in 2003 ingediende principeverzoek en de positieve reactie van de gemeente destijds (weliswaar strijdig met bestemmingsplan, maar passend binnen stedenbouwkundige visie), verzoekt inspreker nu om de maximale bouwhoogte voor bedrijfswoningen te stellen op 10 meter. De algemene afwijkingsregel (bouwhoogte maximaal 10 meter) die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen voldoet volgens inspreker niet.

Beantwoording

Ad. 1

Met het verzoek wordt ingestemd. Het betreft hier een bestaande, legale, bedrijfswoning.

Ad. 2

Met het verzoek wordt gedeeltelijk ingestemd. In het bestemmingsplan wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een extra bouwlaag. Via het instrument van de binnenplanse afwijking kan de gemeente te zijner tijd een concreet bouwplan op zijn merites beoordelen. Belangrijke beoordelingscriteria zijn dat de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:

1. de bezonnings situatie op de aangrenzende erven of tuinen;
2. de privacy;
3. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn en bouwhoogte.

Conclusie

De reactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan een extra bouwlaag kan worden gebouwd.

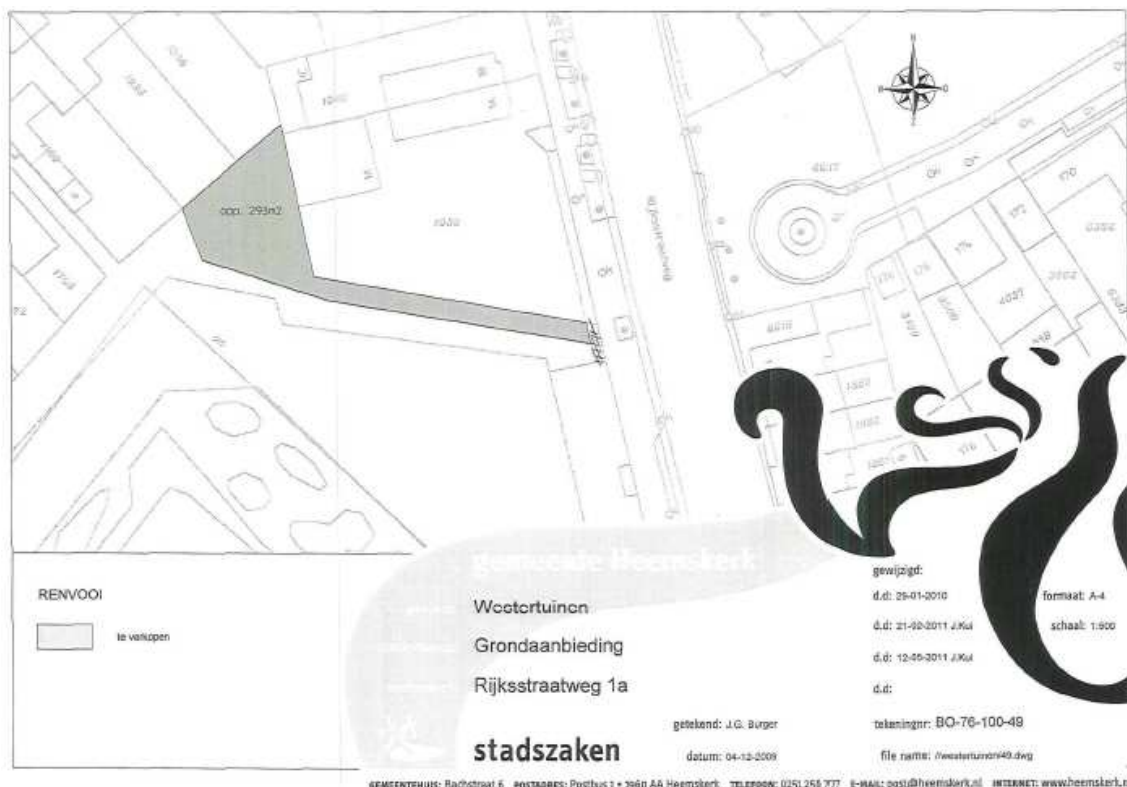
3 Ambtshalve wijzigingen

In dit hoofdstuk zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen. Dit zijn wijzigingen die de gemeente, los van ingekomen zienswijzen, doorvoert om de kwaliteit van het bestemmingsplan te verhogen.

3.1 Rijksweg 1a

Het perceel van het autobedrijf HB Occasions aan de Rijksweg 1a, 1965 LA te Heemskerk is niet geheel juist op de verbeelding opgenomen. Een gedeelte grond dat aan het bedrijf is verkocht heeft ten onrechte de bestemming 'Groen' gekregen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal deze grond net als de rest van het perceel van het autobedrijf de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf' krijgen.

Het betreft onderstaande strook (aangegeven met 'te verkopen grond')



Figuur 1:strook grond die verkocht is aan HB Occasions en wordt voorzien van de bestemming Bedrijf. .

3.2 Rijksweg 41

Op 17 november 2012 is bij de gemeente Heemskerk per brief een verzoek binnen gekomen om de begane grond van het pand aan de Rijksweg 41 te Heemskerk te mogen gebruiken voor de inkoop van goud etc. van particulieren en groothandel in goud etc. Het pand heeft in het vigerende bestemmingsplan "De Houtwegen 1^e wijziging 1981" de bestemming bedrijven, met bedrijfswoning. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het pand de bestemming kantoor gekregen. In het ontwerp is aangegeven dat het inzamelen van goederen onder de functie "bedrijf" valt. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat het door inspreker voorgenomen gebruik in het vigerende plan is toegestaan maar in het ontwerp niet. Aangezien de vestiging van IJmond Goud planologisch niet ongewenst is, zal het pand worden voorzien van een aanduiding "bedrijf met een lichte categorie", waarmee het voorgenomen gebruik planologisch mogelijk wordt gemaakt.

3.3 Fietstunnel Kleine Houtweg / Westelijke Randweg

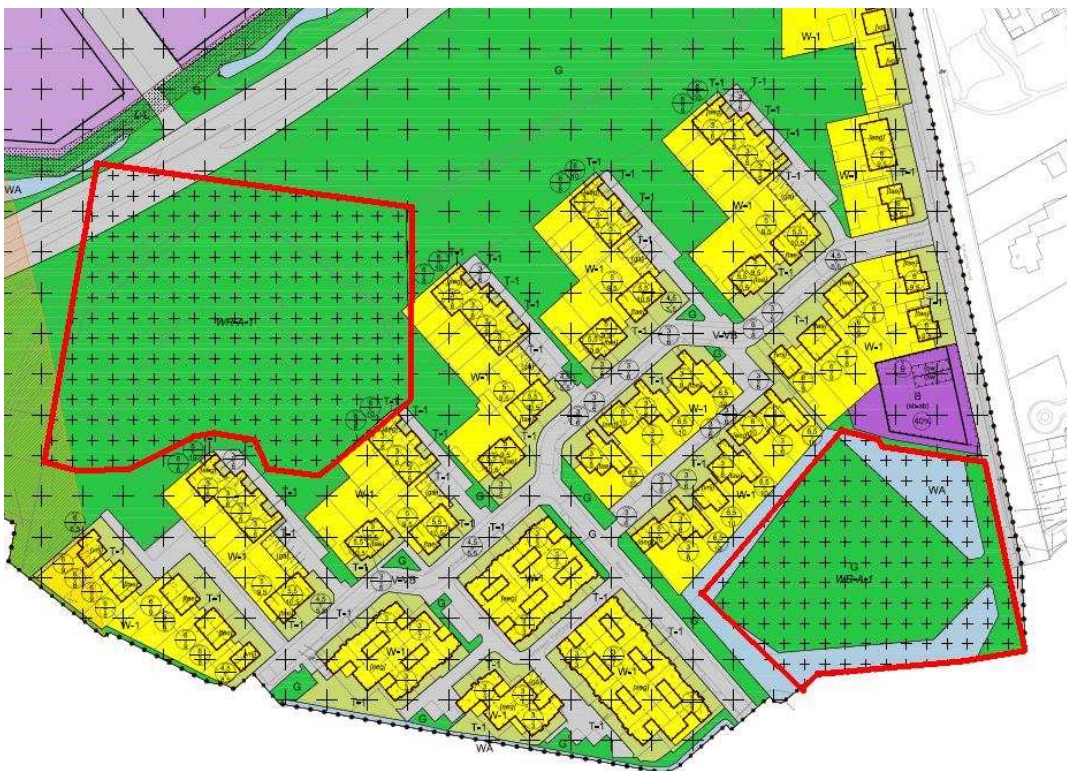
Onder de Westelijke Randweg wordt een fietstunnel gerealiseerd. In het ontwerp bestemmingsplan is deze nog niet ingepast. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer wordt toegevoegd dat 'tunnels voor langzaam verkeer' zijn toegestaan. Hiermee wordt deze omissie verholpen.

3.4 Rijksweg 49b

Uit nameting blijkt dat het bouwvlak 3 meter te klein is. De diepte van het bouwvlak bedraagt 18 meter in plaats van 15 meter. Bij de vaststelling wordt dit hersteld.

3.5 Dubbelbestemming Archeologie (Waarde - Archeologie- 1)

Er is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-1 toegekend aan de onderstaande delen van het plangebied (zie figuur 2). Dit is in lijn met het gemeentelijk archeologiebeleid, meer specifiek de verwachtingswaardekaart. Beide plandelen zijn hierop aangewezen als 'beoogd gemeentelijk archeologisch monument'. Omdat de aanwijzing als monument nog niet heeft plaatsgevonden, is bescherming via het bestemmingsplan alsnog geboden.



Figuur 2. Plandelen die worden voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-1 (rood omkaderd).

3.6 Gemeentewerf, Lijnbaan 11

De gemeentewerf aan de Lijnbaan 11 is grotendeels gelegen binnen de bestemming Bedrijventerrein - 2 (bedrijven) en voor een klein deel binnen Bedrijventerrein - 1 (gemengde functies). Om de ligging van de gemeentewerf eenduidig op te nemen, wordt bij vaststelling aan het gehele perceel de bestemming Bedrijventerrein -2 toegekend, alsmede een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf" toegekend.