



IO-16-30094

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPPLAN DORPSKERNEN I 2016**

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	2
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	8
3.1 Regels	8
3.2 Verbeelding	15
3.3 Toelichting	16

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen I heeft van 19 mei 2016 tot 30 juni 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn zeven zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze daarvan is pro-forma ingediend. De indiener had twee weken de tijd om de zienswijzen aan te vullen, maar dat is niet gelukt. Er wordt daarom voorgesteld om deze als niet-ontvankelijk te verklaren.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het bestemmingsplan bijgesteld moet worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. Per zienswijze wordt eerst een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop en de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft aan welke ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Onder *Zienswijze* wordt een samenvatting van de zienswijze gegeven. Daar waar een zienswijze op meerdere onderwerpen betrekking heeft, zijn die per onderwerp afzonderlijk samengevat. Vervolgens wordt onder *Reactie* onze reactie weergegeven. Onder *Standpunt* wordt vervolgens aangegeven of en zo ja, op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. Reclamant 1(PI-16-90931)

Zienswijze

Liander heeft in het plangebied gasdrukmeet- en regelstations aan de Tripkouw, Oosterstraat en Westerstraat. Deze stations zijn op grond van de regels van het bestemmingsplan toegestaan. Ze hebben geen specifieke aanduiding op de verbeelding/plankaart. Liander wil een specifieke aanduiding 'nutsvoorziening' met een daarbij behorende veiligheidscontour. Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een dergelijk station voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten (woningen) en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Reactie

Wij kunnen ons vinden in de onderbouwing voor het opnemen van de aanduiding en contouren.

Standpunt

De verbeelding wordt gewijzigd zodat de aanwezige gasdruk- en regelstations aan de Tripkouw, Oosterstraat en Westerstraat voorzien worden van de aanduiding 'nutsvoorziening' met bijbehorende veiligheidscontour. Ook de regels van de betreffende bestemmingen 'Verkeer', 'Bedrijf' en 'Agrarisch' worden aangepast, zodat de aanduiding wordt opgenomen.

2. Reclamant 2(PI-16-90222)

Zienswijze

De RUD heeft opmerkingen over (1) externe veiligheid en (2) ecologie.

1. De RUD meent dat de beschrijving van de risico's veroorzaakt door de aanwezige transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg (Rijksweg A7 en N241) onvoldoende is. Er is niet getoetst of er sprake is van PR=10-6 contouren. Dit kan leiden tot strijdigheid met het vaststellen van het plan. De hoogte van het groepsrisico is onvoldoende onderbouwd en gebaseerd op verouderde methodiek. De toelichting op het plan moet op dat punt worden aangepast. De Veiligheidsregio moet advies uitbrengen over zelfredzaamheid en rampenbestrijding.
2. De RUD adviseert zowel voor de soorten- als gebiedsbescherming gewijzigde teksten in de toelichting op te nemen.

Reactie

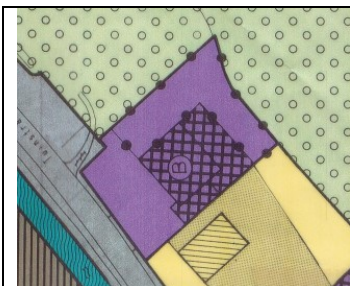
1. De RUD is ambtshalve op de hoogte gesteld van het feit dat de onderbouwing van het groepsrisico en plaatsgebonden risico in de Milieu Effect Rapportage (MER, bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan) is beschreven. Er is dus geen sprake van verouderde methodiek. Voor het plaatsgebonden risico was de MER voldoende. Dat was het niet het geval voor het groepsrisico. Volgens de RUD is de beschrijving in de MER voldoende voor de MER. De beschrijving van de methodiek en de onderbouwing van de personendichtheid (toetsing HART) ontbreekt nog in de paragraaf externe veiligheid van de toelichting. Dit geldt voor zowel de A7 als de N241. Naar aanleiding van het advies van de RUD heeft Prevent Adviesgroep de toetsing HART nog voor ons uitgevoerd. Uit dit rapport (kenmerk: 2016.P232.Briefrapport Externe Veiligheid BP DK_I) blijkt dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.
2. Ecologie
De gewijzigde teksten zijn wat ons betreft akkoord.

Standpunt

1. Onder paragraaf externe veiligheid worden de conclusies van het rapport Prevent Advies Groep opgenomen.
 2. Aanpassing paragraaf ecologie met aangeleverde teksten van RUD.
-
3. Reclamant 3(PI-16-90995)

Zienswijze

Reclamant heeft een mechanisatiebedrijf op het perceel Tuinstraat 10-12 te Benningbroek. Dat had in het bestemmingsplan "Sijbekarspel-Benningbroek" een bedrijfsbestemming met milieucategorie 3. Het bestemmingsplan is op 20 juli 1998 door de gemeenteraad van Noorder-Koggenland vastgesteld. De bijbehorende woning van reclamant heeft in dat bestemmingsplan een woonbestemming (geen bedrijfswoning). Hieronder een uitsnede van de kaart van destijds. Paars is de bedrijfsbestemming, geel de woonbestemming.



Uitsnede bestemmingsplan "Sijbekarspel-Benningbroek" 1998

In het geldende bestemmingsplan Dorpskernen I is de milieucategorie echter naar beneden gesteld naar 2, en heeft de woning een bedrijfsbestemming. Dit betekent dat zowel de bedrijfs- als de bewoningsmogelijkheden zijn beperkt. In dit verband is van belang dat de bewoning door reclamanten niet onder de definitie van een 'bedrijfswoning' valt. Een bedrijfswoning is immers een woning *bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het terrein noodzakelijk is*. Reclamant geeft aan dat het niet noodzakelijk is dat bij het bedrijf wordt gewoond.

Reactie

Ten aanzien van de bedrijfsbewoning kunnen wij de redenering van reclamanten volgen. De woning is destijds als burgerwoning bestemd en vergund en als zodanig ook in gebruik genomen. Dat gebruik is sindsdien niet veranderd. In 2013 was er nog geen zicht op het feit dat dat gebruik binnen de planperiode zou beëindigen. De bewoning door reclamanten is daarom ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht. Verder speelt ook een rol dat bij reclamanten het vertrouwen was gewekt dat hun bestemming niet zou veranderen. Beide omstandigheden geven aanleiding om de bestemming van de woning te wijzigen naar 'Wonen'.

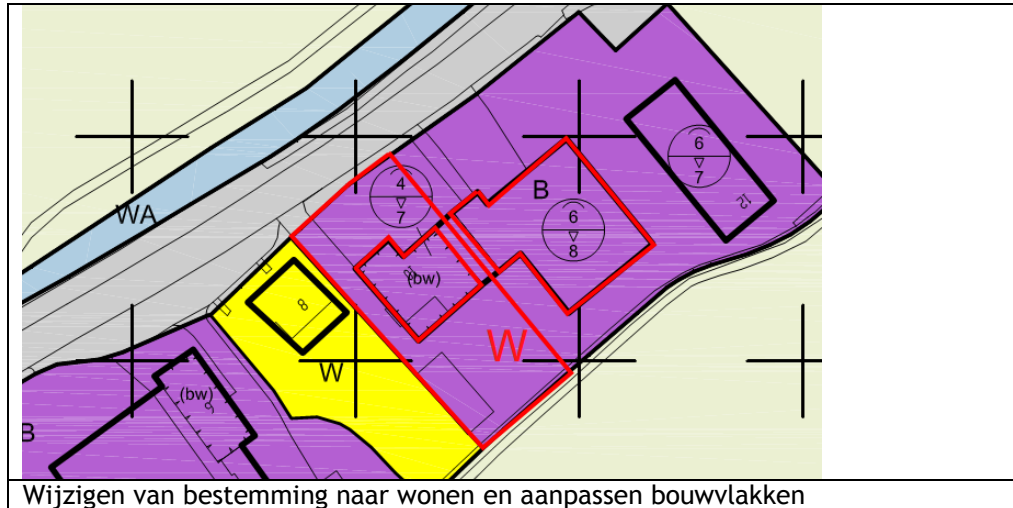
De bedrijfsvoering ter plaatse is zodanig dat geen sprake meer is van een categorie 3.2.-bedrijf ondanks het feit dat het wel als zodanig is ingericht (volgens reclamanten). Om die reden bestemmen wij de bedrijfsgebouwen niet als 3.2. Wij menen dat reclamanten hierdoor ook niet worden benadeeld, omdat de huidige bedrijfsvoering gewoon voortgezet kan worden. Dat betwisten reclamanten op zichzelf ook niet, alleen zij stellen financieel benadeeld te worden omdat de verkoopmogelijkheden daardoor minder worden. Immers: een hogere milieucategorie, betekent meer potentiële kopers.

Richting reclamanten is gecommuniceerd dat een bestemmingsplan en het leggen van bestemmingen niet bedoeld is om verkoopmogelijkheden te verruimen. Wij hebben de wettelijke plicht om bestemmingen aan percelen te geven die wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening nodig achten. Gezien de situering van de bedrijfsgebouwen nabij meerdere burgerwoningen, vinden wij een categorie 3.2. niet passend. Overigens zijn wij van mening dat een categorie 3.2 zich waarschijnlijk nooit op de locatie zou kunnen vestigen, vanwege de korte afstanden tot de nabij gelegen burgerwoningen. Het is dus ook maar de vraag, of de verkoopmogelijkheden van reclamanten nadelig wordt beïnvloed door een lagere categorie.

Wij hebben overleg gevoerd met reclamanten over het voorstel om de woning als burgerwoning te bestemmen en de bedrijfsgebouwen zo te laten (categorie 2). Reclamanten hebben via hun raadsman laten weten zich in het voorstel te kunnen vinden.

Standpunt

Het perceel van het woonhuis aan de Tuinstraat 10 krijgt de bestemming wonen en de bouwvlakken worden aangepast.



4. Reclamant 4(PI-16-90442)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het bedrijf aan de Midwouder Dorpsstraat 34-37 te Midwoud. Reclamant stelt dat daar een metaalbedrijf is gevestigd. Dit betreft een bedrijf met milieucategorie 3.2. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het echter de bestemming tot en met categorie 2. Daarmee wordt het bestaande metaalbedrijf wegbestemd. Reclamant verzoekt de bestemming aan te passen naar 3.2.

Reactie

Het bedrijf heeft in het huidige/geldende bestemmingsplan ook een categorie tot en met 2. Het bedrijf wordt met deze herziening dus niet wegbestemd. In 2013 is het huidige bestemmingsplan Dorpskernen I vastgesteld. Voor die tijd was het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 van de gemeente Medemblik van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 11 oktober 2010 vastgesteld. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is een inventarisatie naar de aanwezige (agrarische) bedrijven in het gebied uitgevoerd. Daar had het perceel ook een bedrijfsbestemming met categorie 2. Hieronder een uitsnede van de regels van het betreffende bestemmingsplan met de aanduiding van de categorie.

Adres	Bestemming	Oppervlakte	Hoogte	Breedte	Diepte	Categorie
Gouwtje, ca. 200 m oost van nr. 10	Gasontvangstation	80 m ²	4 m	4 m		3
Midwouder Dorpsstraat 34 1679 GC Midwoud	Groothandel aandrijfmid-delen c.a.	165 m ² 290 m ²	7 m 3,5 m	8 m 5,5 m		2
Midwouder Dorpsstraat 44 1679 GC Midwoud	Garagebedrijf	765 m ²	5 m	8,5 m		2

Uit de informatie van de RUD bleek er ook een milieucategorie 2 te zitten. Verder hebben wij op 14 juli j.l. een bedrijfsbezoek gebracht. Wij constateerden dat feitelijk een categorie 2 bedrijf gevestigd is.

Met andere woorden: de bedrijfsvoering zoals die op het perceel wordt uitgeoefend is overeenkomstig milieucategorie 2. Wij zien daarom geen aanleiding om de categorie naar 3.2 te verhogen. Ruimtelijk is dat ook niet wenselijk, omdat op zeer korte afstand burgerwoningen aanwezig zijn.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingplan.

5. Reclamant 5 (PI-16-90514)

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het bedrijf aan de Westerstraat 39 te Sijbekarspel. Reclamant stelt dat daar een metaalbedrijf is gevestigd. Dit betreft een bedrijf met milieucategorie 3.2. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het echter de bestemming tot en met categorie 2. Daarmee wordt het bestaande metaalbedrijf wegbestemd. Reclamant verzoekt de bestemming aan te passen naar 3.2.

Reactie

Het bedrijf heeft in het huidige/geldende bestemmingsplan ook een categorie tot en met 2. Het bedrijf wordt met deze herziening dus niet wegbestemd. In 2013 is het huidige bestemmingsplan Dorpskernen I vastgesteld. Voor die tijd was het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 van de gemeente Medemblik van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 11 oktober 2010 vastgesteld. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is een inventarisatie naar de aanwezige (agrarische) bedrijven in het gebied uitgevoerd. Daar had het perceel een bedrijfsbestemming met categorie 3. Hieronder een uitsnede van de regels van het betreffende bestemmingsplan met de aanduiding van de categorie.

Sijbekarspel						
Westerstraat 36 1655 LB Sijbekarspel	Handel in en bewerking van textiel		1600 m ² 250 m ²	4,5 m 3 m	10 m 7 m	3
Westerstraat 39 1655 LC Sijbekarspel	Landbouw- mechanisatie- bedrijf		1300 m ²	4,5 m	12 m	3
Westerstraat 48 1655 LB Sijbekarspel	Aannemersbe- drijf		1200 m ²	4,5 m	8 m	2

Dit betekent dat de categorie niet goed in het bestemmingsplan Dorpskernen I is overgenomen. Er is daarom aanleiding om de categorie naar 3.2 te verhogen.

Standpunt

Aanpassen verbeelding met aanduiding milieucategorie tot en met 3.2.

6. Reclamant 6 (PI-16-89484)

Zienswijze

Reclamant (Old Wood) wil een uitbreiding van zijn bouwblok aan de Buurt 30 te Midwoud, zodat goederen ter plekke kunnen worden opgeslagen. De goederen worden nu nog opgeslagen op een locatie in Nibbixwoud, maar dat is om logistieke redenen niet gewenst.

De goederen betreffen oude, in eigen werkplaats gerestaureerde meubels, lampen en woonaccessoires. De te restaureren handelsgoederen worden in grote hoeveelheden tegelijk, in het buitenland gekocht.

Reactie

De herziening van het bestemmingsplan is niet bedoeld om uitbreidingen zoals de onderhavige mee te nemen. Het gaat hier om een forse uitbreiding van het bouwblok. Op dit ogenblik staat er +/- 950 m² aan bedrijfsbebouwing. Het verzoek is om dit te vergroten met +/- 980 m² tot 1930 m². Dat is meer dan een verdubbeling.

Naar aanleiding van een principeverzoek is dit bouwplan al eerder geweigerd. Dergelijke ontwikkelingen, significante uitbreidingen van bouwblokken/bedrijfsruimten, vinden wij uit een oogpunt van goede ruimtelijke ontwikkeling niet passen binnen een woonbuurt zoals de Buurt te Midwoud is. In de nabijheid van het perceel staan immers allemaal burgerwoningen.

Hierbij is ook van belang dat wij reële ruimte willen bieden aan bedrijven, maar tegelijkertijd grenzen stellen. Een salamtactiek moet worden voorkomen: zoals bijvoorbeeld de situatie dat een bedrijf telkens beetje bij beetje uitbreidt en dat hierbij elke keer het bestemmingsplan wordt aangepast.

In het bestemmingsplan heeft reclamant een bedrijfsbestemming. De gemeenteraad heeft voor dergelijke bestemmingen uitbreidingsmogelijkheden toegestaan (via een ontheffing), maar dan tot 100 m² buiten het bouwblok. De uitbreiding van reclamant komt meer dan 900 m² buiten het bouwblok.

Reclamant noemt een aantal voordelen voor de bedrijfsvoering voor de uitbreiding;

- Arbo-technisch beter voor medewerkers door aanleg van een inpandige laad- en losruimte;
- Minder verkeersbewegingen, hetgeen beter is voor de verkeersveiligheid en milieu.

De bedrijfsvoering van reclamant is niet zodanig dat de verkeersbewegingen tussen de locatie en een eventuele opslagloods buiten het perceel zorgen voor een verkeersonveilige situatie of een significante verslechtering van de milieusituatie. De arbo-technische verbetering betreft een interne bedrijfskwestie die wij niet zo zwaar vinden wegen als ons uitgangspunt dat dergelijke uitbreidingen niet gewenst zijn in een woonbuurt.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. Reclamant 7(PI-16-91300)

De pro-forma zienswijze is op 1 juli 2016 ontvangen. Reclamant heeft tot 25 juli 2016 de tijd gekregen om de zienswijze aan te vullen. Op 25 juli reageerde reclamant met de mededeling dat tot op heden geen aanvulling mogelijk is. De zienswijze wordt daarom als niet-ontvankelijk verklaard.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In dit hoofdstuk worden de ambtshalve aanpassingen voor de regels, de verbeelding en de toelichting beschreven.

3.1 Regels

1. Parkeren/stallen van voertuigen van op woonpercelen

In artikel 23.5.1 onder is een regel opgenomen om ongewenste stalling/parkeren van voertuigen buiten woningen en bijbehorende bouwwerken te voorkomen;

'het buiten (bedrijfs)gebouwen stallen, parkeren, opslaan, of aanwezig hebben, hoegenaamd ook, van boten, auto's, caravans, vrachtauto's, aanhangwagens e.d., tenzij dat redelijkerwijs aanvaardbaar kan worden geacht in het kader van wonen (vrachtwagens worden geacht niet in dat kader te passen).

De regel kan bijvoorbeeld worden ingezet voor handhaving van ongewenste parkeersituaties, denk bijvoorbeeld het parkeren in de voortuinen bij rijtjeswoningen. Wij constateren dat de regel in de praktijk mogelijk niet bruikbaar is vanwege de formulering van de uitzondering. Om die reden passen wij de formulering als volgt aan;

'het buiten (bedrijfs)gebouwen stallen, parkeren, opslaan of aanwezig hebben van boten, auto's, caravans, vrachtauto's, aanhangwagens en vergelijkbare voertuigen, tenzij dat redelijkerwijs aanvaardbaar kan worden geacht, gezien het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden'.

2. Splitsing stolpen

De regeling voor het splitsen van woningen is niet in elk bestemmingsplan voor de dorpskernen hetzelfde. We nemen daarom voor elk bestemmingsplan een eensluidende regeling op: via een regel in de algemene afwijkingsregels. In dit bestemmingsplan betreft dit artikel 35.

3. Cultuurgrond

De functie 'cultuurgrond' onder de agrarische bestemming is in de diverse bestemmingsplannen verschillend geregeld. De ene keer als ondergeschikte functie, de andere keer als hoofdfunctie. Om eenduidigheid te krijgen wordt cultuurgrond als hoofdfunctie opgenomen.

4. Afwijking voor grotere bijbehorende bouwwerken bij woningen.

In de bestemmingsplannen is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor grotere bijbehorende bouwwerken dan 60 m². Dit kan naar respectievelijk 150 en 300 m². Daarvoor gelden onder andere de volgende voorwaarden:

- a. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig;
- b. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie is het aantoonbaar dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;

Met name de criteria ‘aantoonbare behoefte’ en ‘koppeling aan de langere termijn’ levert in de praktijk problemen op. Want: hoe tonen inwoners dat aan? In de praktijk betekent dit dus beperkende regels. Dat willen we tegenaan. Daarom stellen we voor deze voorwaarden te schrappen.

Met het schrappen van de voorwaarden wordt teruggevallen op de zogenaamde algemene criteria voor het verlenen van een vergunning. Dit betekent dat een bijbehorend bouwwerk (schuurtjes, garages, aanbouwen etc.) vergroot kan worden, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In de praktijk kunnen we hier mee uit de voeten en levert het geen onnodige beperkingen op.

5. Omschrijving bestemming ‘Wonen-Wooncentrum’

Deze bestemming hebben de bejaarden- en verzorgingstehuizen. De bestemming is als volgt omschreven:

‘wonen in de vorm van al dan niet zelfstandige huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bejaarden en gehandicapten, alsmede voorzieningen die benodigd zijn voor het verlenen van sociale, sociaal-medische en/of medische verzorging en/of begeleiding alsmede voor dagbesteding van personen die tot deze doelgroep behoren’

Vaak hebben dergelijke huizen een restaurant/kantine waar de bewoners en hun familie een hapje kunnen eten of een verjaardag kunnen vieren. Soms kunnen ook niet-bewoners die vallen onder de bijzondere doelgroepen daar eten. Het heeft dan een sociale functie. De hierboven gegeven omschrijving laat dat echter niet toe, terwijl wij er ruimtelijk geen bezwaar tegen hebben.

Daarom voegen wij ‘ondergeschikte horeca’ aan de omschrijving toe, met de toevoeging dat de ondergeschikte horeca niet ten dienste van de hoofdfunctie hoeft te staan. De toevoeging laat een zelfstandig restaurant met feesten en partijen niet toe en heeft louter en alleen een sociale functie tot doel. Verder voegen we na ‘verzorging en begeleiding’ ook ‘activering’ als activiteit toe. Dit is een wens die voortvloeit uit de praktijk.

6. Begrippen paardrijbak/paardenbak en het bouwen/de aanleg hiervan

In de regels worden de begrippen paardrijbak en paardenbak door elkaar gehaald. We hanteren in het vervolg het begrip paardrijbak.

7. Regeling logies

Voor logies/bed-and-breakfast bij (bedrijfs)woningen geldt de volgende omschrijving voor het verlenen van een vergunning:

Gronden en bouwwerken mogen in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel;*
- 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op*

- eigen terrein gerealiseerd);*
3. *de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van de bedrijfswoning en daaraan ondergeschikt is;*

In een bezwaarprocedure tegen een vergunning voor een logies in een voormalige bedrijfsruimte (met bedrijfsbestemming) heeft de commissie voor de bezwaarschriften het zo uitgelegd dat logies alleen in de woning mag plaatsvinden. Dat is echter niet de bedoeling van de kaderstelling van de raad geweest. Volgens de raad mag logies namelijk ook plaatsvinden in bijvoorbeeld een bedrijfsruimte zoals bij Nes 228 te Onderdijk het geval is.

Daarom passen we de regeling aan door 'in combinatie met het wonen' te schrappen en voorwaarde 3 aan te passen. Omdat logies een ondergeschikte functie moet zijn, bepalen we de omvang op 60 m². We nemen daarom de volgende regeling op:

- het bepaalde in lid 5.5 sub d en g in die zin dat op percelen waar de woonfunctie aanwezig is, gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:*
- a. de oppervlakte voor logiesverstrekking niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel tot een maximum van 60 m²;*
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd);*
 - c. de logiesverstrekking uitsluitend wordt toegestaan waar ook gewoon wordt. De logiesverstrekking mag ook plaatsvinden in de aanwezige bedrijfsgebouwen.*

8. Ruimte-voor-ruimteregeling bij agrarische bedrijven

De regeling is nu beperkt tot het terugbouwen tot één woning. In de praktijk kan een aanvrager hier qua exploitatie niet altijd mee uit de voeten. Daarom verbinden we geen maximum aan het aantal woningen. Het aantal is dan afhankelijk van de exploitatieopzet en de ruimtelijke inpasbaarheid. Dit maakt de regeling flexibeler. Bovendien sluiten we hiermee aan bij de provinciale regeling.

9. Verplaatsen woonbestemmingen

In bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de agrarische bestemming om woonbestemmingen te wijzigen voor de verbetering van de woonsituatie:

- Verplaatsen bestemmingsvlakken wonen*
- Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:
- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van het artikel Wonen van overeenkomstige toepassing zijn;*
 - b. het voormalige bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch', waarna voor deze gronden de regels van artikel Agrarisch van overeenkomstige toepassing zijn;*

- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een ruimtelijke verbetering kan worden bewerkstelligd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de gronden op een goede wijze landschappelijke worden ingepast;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

In de praktijk blijkt daar in de kernen ook behoefte aan te zijn. Daarom nemen we de mogelijkheid op in de bestemmingplannen voor de Dorpskernen.

10. Wegbestemde voormalige agrarische bebouwing

Wij constateerden dat veel voormalige agrarische schuren zijn wegbestemd zonder dat er een regeling is getroffen hoe die schuren gebruikt mogen worden. In de praktijk blijkt er behoefte te zijn aan een regeling. Want: waarvoor mogen deze schuren nu gebruikt worden?

Wij nemen in de regels van het overgangsrecht een regeling op dat dit soort gebouwen gebruikt mogen worden als veldschuur (agrarische en niet-agrarische opslag) zonder nieuwbouw. Zodoende behouden deze schuren toch nog hun functie (en waarde voor de eigenaar) zonder dat ze teruggebouwd kunnen worden. Daarmee zorgen we voor een uitsterf-constructie/saneringsregeling.

11. Functieverandering van agrarisch naar wonen

Het bewonen van een agrarisch perceel zonder dat ter plaatse (nog) een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, komt relatief veel voor. In dit kader wordt gesproken over het 'verwonen' van het buitengebied. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming Wonen. Hierbij moet de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing worden verminderd tot maximaal 300 m². Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen. In de gemeenten Opmeer en Koggenland wordt deze regeling al met succes toegepast. Volgens beide gemeenten werkt dit in de praktijk goed. In de praktijk regelt Koggenland het slopen via een overeenkomst (planshade/exploitatie) die ze met de initiatiefnemer sluiten en via het wijzigingsplan (twee-sporen-beleid).

Vaak zijn de initiatiefnemers/eigenaren vooraf al goed op de hoogte van die sloopverplichting, omdat die 300 m² als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is gekoppeld. De initiatiefnemer mag zelf weten welk deel hij/zij van de bedrijfsgebouwen sloopt. Het betreft ook gebouwen die in goede staat verkeren.

De volgende regeling wordt voorgesteld:

Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel en niet ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van het artikel Wonen van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft;
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

12. Afstand bijbehorende bouwwerken tot zijdelingse perceelsgrens

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om woonhuizen op de perceelsgrens te bouwen (in plaats van 3 meter daarvan af). In praktijk is er ook behoefte aan een dergelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken. Deze mogelijkheid wordt daarom toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

13. Maatvoering paardrijbakken

In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een paardrijbak bij een woning. Dit kan tot 800 m². In de praktijk blijkt er behoefte te zijn aan 1200 m². Dit betreft namelijk een bak met wedstrijdafmetingen. De klankbordgroep heeft geadviseerd deze maatvoering in de bestemmingsplannen op te nemen. Wij passen het bestemmingsplan daarom dienovereenkomstig aan.

14. Afwijkingsmogelijkheid nieuwbouw huisvesting buitenlandse werknemers

In het bestemmingsplan staat bij het artikel 'Agrarisch' een afwijkingsmogelijkheid voor de nieuwbouw voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Dat wil zeggen dat er een aanvraag kan worden gedaan voor een omgevingsvergunning voor deze nieuwbouw. In het artikel 'Agrarisch - Glastuinbouw 2' is hetzelfde artikel opgenomen, maar dan met een wijzigingsbevoegdheid. Om eenduidig beleid te hanteren wordt voorgesteld om in beide artikelen de afwijkingsmogelijkheid toe te passen.

15. Begrip 'bebouwingslint'

In het bestemmingsplan ontbreekt een omschrijving van het begrip 'bebouwingslint'. We hanteren de volgende begripomschrijving:

Bebouwingslint:

Min of meer aaneengesloten, lijnvormige reeks van gebouwen gelegen direct aan een weg buiten de bebouwingscontour, waarbij er een open relatie is met het achterliggende agrarisch gebied.

16. Begrip 'bedrijf'

In het bestemmingsplan ontbreekt een omschrijving van het begrip 'bedrijf', terwijl dit vaak voorkomt. We hanteren de volgende begripomschrijving:

Bedrijf:

Beroepsbezigheid, handwerk, en ook: onderneming die zich bezig houdt met het maken en/of verhandelen van bepaalde goederen en/of het leveren van bepaalde diensten.

17. Begrip 'chalet'

In het bestemmingsplan is het begrip chalet als volgt omschreven:

chalet:

een demontabel bouwwerk, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor bewoning en/of verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben

Chalets worden echter recreatief gebruikt, denk bijvoorbeeld op recreatieparken. Daarom is het woord 'bewoning' niet wenselijk. Aan de andere kant worden chalets op agrarische bedrijven wel gebruikt voor huisvesting van arbeidsmigranten. We hanteren daarom de volgende definitie:

chalet:

een demontabel bouwwerk, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief (nacht)verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. Bij agrarische bedrijven kunnen ze na toepassing van de betreffende afwijkingsbevoegdheid ook gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

18. Begrip 'cultuurgrond'

In het bestemmingsplan is het begrip cultuurgrond als volgt omschreven:

cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering

Het hobbymatige is toegevoegd aan het begrip cultuurgrond om hobbymatig dieren te houden. Hobbymatig in gebruik zijnde gronden kunnen echter voor allerlei doeleinden worden gebruikt. Zo kunnen er ook tuinen worden mogelijk gemaakt op agrarische gronden. Dit is niet wenselijk, aangezien agrarische gronden primair bestemd zijn voor een agrarische functie. Het hebben van een tuin is een functie die behoort bij wonen. Om het gebruik te beperken, zodat

agrarische gronden alleen hobbymatig kunnen worden gebruikt voor het houden van dieren, wordt de begripsomschrijving als volgt aangepast:

<p><i>cultuurgrond:</i> <i>grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn voor het houden van dieren</i></p>
--

19. Voldoende parkeergelegenheid

In artikel 37.2 over voldoende parkeergelegenheid moet 'pm' vervangen worden door Nota parkeernormen 6 maart 2014.

Verbeelding

1. Westerstraat 22 Sijbekarspel

De bestemming is gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Vanwege de aanwezigheid van het naastgelegen bedrijf, is dit vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst. Verder heeft de eigenaar telefonisch aangegeven de bedrijfsbestemming te willen behouden. Het perceel Westerstraat 22 behoud daarom de huidige bestemming.

a. Toelichting

1. Karakteristieke kleine woningen

In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3.1 tot behoud van de karakteristiek kleine woningen in het plangebied de volgende passage opgenomen:

Onder de bestemming Wonen valt een aantal kleine woonhuizen. Dit zijn geen woonhuizen die alleen vanwege de oppervlakte klein zijn, maar woonhuizen waarvan de omvang ook van cultuurhistorische betekenis is, bijvoorbeeld de arbeidershuisjes bij een agrarisch bedrijf. Om aangemerkt te worden als klein woonhuis, moeten de woonhuizen iets over de geschiedenis van het gebied vertellen. Vanuit de huidige woonwensen kan het gewenst zijn om de woonruimte te vergroten, maar dit is in het hoofdgebouw gezien de beperkte afmetingen niet mogelijk. De eigenaar bepaalt zelf de wijze van vergroten. Om dit, met behoud van het kleine woonhuis, ook mogelijk te maken, kan met een omgevingsvergunning toegestaan worden dat de ruimtelijke verhouding tussen het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken wordt opgeheven. De woonruimte kan dan ook gezocht worden in de bijbehorende bouwwerken op een zodanige wijze dat deze niet langer ondergeschikt hoeven te zijn aan het hoofdgebouw. Hierdoor blijft het kleine woonhuis behouden. Er zijn wel voorwaarden aan verbonden. Zo moet er onder andere sprake zijn van een architectonisch hoogwaardig bouwplan waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het kleine woonhuis.

2. Wegbestemde voormalige/vrijgekomen agrarische bebouwingen

In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3.3 de volgende passage opgenomen:

Op meerdere plekken is aan voormalige/vrijgekomen agrarische bedrijfspercelen een woonbestemming toegekend overeenkomstig het feitelijk gebruik. Binnen de generieke woonbestemming mag bij een woonhuis een maximale hoeveelheid bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Op de vrijgekomen agrarische percelen staan vaak nog de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die een veel grotere oppervlakte hebben dan de toegestane oppervlakte voor de bijbehorende bouwwerken. De keus is gemaakt om deze oppervlaktes aan gebouwen onder het overgangsrecht te brengen. De bedoeling is er op gericht dat uiteindelijk op de percelen een situatie ontstaat die vergelijkbaar is met alle andere woonpercelen en dat er een gelijke hoeveelheid bijbehorende bouwwerken aanwezig is. Het positief bestemmen van de oppervlaktes is niet gewenst, omdat daarmee ook een herbouwrecht ontstaat, zodat de oppervlakte nooit verkleind zal gaan worden. Zolang de bebouwing en de oppervlakte aanwezig is, is in de overgangsregels bepaald dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt mogen worden als veldschuur.

3. Bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'

In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3.3. de volgende passage opgenomen:

Het bewonen van een agrarisch perceel zonder dat ter plaatse (nog) een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, komt relatief veel voor. In dit kader wordt gesproken over het 'verwonen' van het buitengebied. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming Wonen. Hierbij moet de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing worden verminderd tot maximaal 300 m².

Hierdoor worden bedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben voor een groot gedeelte gesloopt en wordt voorkomen dat vrijgekomen bedrijfsgebouwen verpauperen of een ongewenste invulling krijgen. In de gemeenten Opmeer en Koggenland wordt deze regeling al met succes toegepast. Volgens beide gemeenten werkt dit in de praktijk goed. In de praktijk regelt Koggenland het slopen via een overeenkomst (planschade/exploitatie) die ze met de initiatiefnemer sluiten en via het wijzigingsplan (twee-sporen-beleid).

Vaak zijn de initiatiefnemers/eigenaren vooraf al goed op de hoogte van die sloopverplichting, omdat die 300 m² als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is gekoppeld. De initiatiefnemer mag zelf weten welk deel hij/zij van de bedrijfsgebouwen sloopt. Het betreft ook gebouwen die in goede staat verkeren.

4. Ondergeschikte horeca bij wooncentra

In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3.1 de volgende passage opgenomen:

De ondergeschikte horeca die is toegelaten binnen de wooncentra staat in beginsel ten dienste van de bewoners van het wooncentrum zelf. De wooncentra vervullen echter ook een belangrijke maatschappelijk-sociale functie in de dorpen. Ze fungeren als ontmoetingsplaats waar mensen die tot de dezelfde doelgroep behoren bij elkaar komen en gezamenlijk sociale activiteiten ontplooiën. Ook buiten de centra wonen veel mensen op zichzelf of hebben behoefte aan afleiding en menselijk contact. Die sociale afleiding vinden ze onder andere in de wooncentra. Vandaar dat de ondergeschikte horeca in de centra ook ten dienste mag staan aan andere bewoners van het dorp, die gebruikmaken van de faciliteiten van de wooncentra. Het is niet de bedoeling dat hier zelfstandige commerciële horecabedrijven ontstaan, die zich richten op een regionale behoefte, vandaar dat er sprake moet blijven van een aan het wooncentrum ondergeschikte horeca-activiteit.

5. Bijlagen toelichting

Het overzicht van de bedrijven in Medemblik wordt geactualiseerd.