



**IO-16-30077**

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN  
BESTEMMINGSPAN DORPSKERNEN II 2016**



<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN</b>	<b>2</b>
<b>3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN</b>	<b>7</b>
3.1 Regels	7
3.2 Verbeelding	14
3.3 Toelichting	16



## **1. INLEIDING**

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen II heeft van 10 juni 2016 tot 22 juli 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn 40 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen, waarvan 35 gelijklopende (zienswijzen nummers 1 en 6). Twee zienswijzen zijn buiten de wettelijke termijn ingediend. 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 ingebrachte zienswijze gegeven. Daar waar een zienswijze op meerdere onderwerpen betrekking heeft, zijn die per onderwerp afzonderlijk samengevat. Vervolgens worden onder *Reactie* de gemeentelijke reactie weergegeven. Onder *Standpunt* wordt vervolgens aangegeven of en zo ja, op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. Reclamanten 1(PI-16-90658, PI-16-90901, PI-16-91312, PI-16-91392, PI-16-91533, PI-16-91534, PI-16-91535, PI-16-91536, PI-16-91538, PI-16-91566, PI-16-91684, PI-16-92248, PI-16-92249, PI-16-92250, PI-16-92251, PI-16-92252, PI-16-92253, PI-16-92254, PI-16-92255, PI-16-92256, PI-16-92257, PI-16-92258, PI-16-92259, PI-16-92260, PI-16-92261, PI-16-92262, PI-16-92263, PI-16-92264, PI-16-92339, PI-16-92340, PI-16-92341 PI-16-92342, PI-16-92503, PI-16-92246)

### **Zienswijze**

Dit betreft een zienswijze waarin de eigenaren van de recreatiewoningen op De Maar in Twisk pleiten voor een dubbelbestemming met 'recreatie, permanente bewoning toegestaan'. De eigenaren hanteren daarbij dezelfde argumenten die zij ook hanteerden in de inspraakreacties die zij indienden tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan (park heeft geen recreatieve waarde, er dreigt leegstand, verpaupering, recreatiewoningen zijn onverkoopbaar).

### **Standpunt**

De dubbelbestemming 'recreatie, permanente bewoning toegestaan' komt uit een oud, vervallen beleidstuk van de provincie. De provinciale verordening kent op dit ogenblik een verbod tot permanente bewoning van recreatiewoningen. Alleen al om die reden kunnen wij geen medewerking verlenen. Voor het overige verwijzen wij naar onze beantwoording in de nota van overleg en inspraak, zie bijlage 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Reclamant 2(PI-16-91062)

### **Zienswijze**

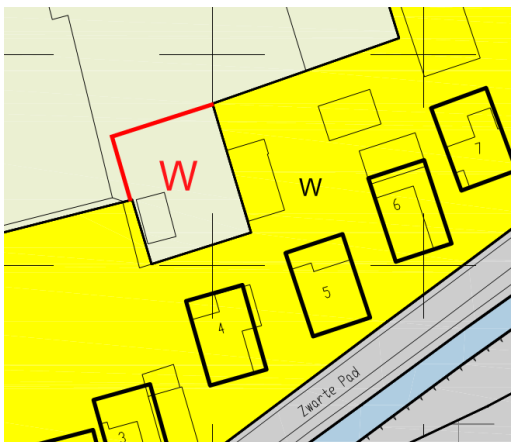
Reclamant wil de woonbestemming aan het Zwartepad 4 te Opperdoes groter hebben zodat er voldoende ruimte is om een schuur te bouwen op het perceel. Reclamant verzoekt om de woonbestemming op gelijke hoogte als de burens de plaatsen.

### **Reactie**

De woonbestemming is inderdaad relatief klein. Wij kunnen ons daarom vinden in de onderbouwing voor het vergroten van de woonbestemming.

### **Standpunt**

Aanpassen verbeelding zodat de woonbestemming groter wordt conform het verzoek van reclamant.



Vergroten bestemming wonen

### 3. Reclamant 3(PI-16-91135)

#### Zienswijze

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft aan dat zij instemt met het ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen II. Wel heeft HHNK de onderstaande opmerkingen en aanvullingen:

#### 1. Waterhuishouding

In paragraaf 4.5 **Water** wordt verwezen naar het *Waterbeheersplan 2010-2015* (WBP 4) van het hoogheemraadschap. Dit WBP 4 is inmiddels echter vervangen door het *Waterprogramma 2016 - 2021*. Informatie hierover is te vinden op [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl) of <http://www.hhnk-waterprogramma.nl/site/>.

#### 2. Nieuwe ontwikkelingen

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden en ontwikkelmogelijkheden opgenomen die een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie met zich mee kunnen brengen. Bijvoorbeeld bij bebouwing van opgenomen bouwvlakken. Bij in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is veelal de bepaling opgenomen dat hierbij de waterbeheerder om advies dient te worden gevraagd. Dat deze initiatieven geen ruimtelijke procedure en watertoetsprocedure behoeven te doorlopen betekent uiteraard niet dat deze initiatieven gevrijwaard zijn van eventuele maatregelen om de waterhuishoudkundige situatie op orde te houden. Voor verhardingstoenames van meer dan 800 m<sup>2</sup> geldt bijvoorbeeld op grond van de Keur een vergunningplicht. HHNK ziet graag aanvullend op de genoemde bepaling dat de gemeente initiatiefnemers wijst op deze plicht indien zij gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid of bestaande ontwikkelruimte waardoor het watersysteem op orde blijft.

#### 3. Aanvulling PlanMER

Ten behoeve van de effecten op de waterkwaliteit is een aanvullende toelichting op de planMER voor dit onderwerp opgesteld. De inhoud van de planMER is juist maar is voor initiatiefnemers abstract. De afgelopen jaren heeft het hoogheemraadschap samen met de agrarische sector meer inzicht verkregen in emissiesporen die wij graag met gemeenten en agrarische ondernemers delen. Naast de wijze waarop het agrarisch perceel wordt bemest en gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, is gebleken dat de inrichting van het erf een belangrijke bijdrage kan leveren aan een emissiereductie. De

inrichting van het erf is grotendeels geregeld via de algemene regels van het Activiteitenbesluit. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hiernaar verwezen. Onze ervaring is echter dat agrarische ondernemers onvoldoende kennis hebben van het Activiteitenbesluit en of zich vaak niet bewust zijn van de emissies van het erf. Ten behoeve van de waterkwaliteitstaak heeft het hoogheemraadschap ook een handhavende rol. Onze ervaring is dat voorlichting en het creëren van bewustzijn veel effectiever zijn dan bestraffing. Uit- of verbouwplannen van het agrarische bedrijf waarvoor een ondernemer contact moet opnemen met de gemeente, zijn ideale gelegenheden om de inrichting van het boerenerf te beschouwen en waar mogelijk te verbeteren. Uiteindelijk is een goed ingericht erf ook in het belang van de ondernemer onder meer om boetes en desinvesteringen te voorkomen. Voor dit onderwerp verwachten wij dat een vroege betrokkenheid van ons zijn meerwaarde zal bewijzen. Voor meer informatie over de erfinrichting kunnen wij ook de website [www.activiteitenbesluitagrarisch.nl](http://www.activiteitenbesluitagrarisch.nl) aanbevelen.

#### **Reactie**

1. Deze wijziging wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
2. De bepaling dat bij de waterbeheerder om advies dient te worden gevraagd is ons inziens voldoende om initiatiefnemers te wijzen op de vergunningplicht. Los van een advies in het kader van een wijzigingsprocedure, wijzen wij de aanvrager van een omgevingsvergunning ook op een eventuele vergunningplicht.
3. Bij nieuwe plannen voor agrarische bedrijven wordt getracht om HHNK vroeg te betrekken bij de erfinrichting.

#### **Standpunt**

1. In paragraaf 4.5 Water wordt verwezen naar het *Waterbeheersplan 2010-2015 (WBP 4)*. Dit wordt vervangen door het *Waterprogramma 2016 - 2021*.
4. Reclamant 4 (PI-16-91238)

#### **Zienswijze**

Reclamant verzoekt om een cosmetische wijziging van zijn bouwvlak. Reclamant vraagt om het oostelijk deel van zo'n 1200 vierkante meter te schrappen en deze vierkante meters aan de westzijde weer te passen.

#### **Reactie**

Uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde gaat ten koste van de erfinpassing (bomenrij) van het agrarische bedrijf. Bovendien kan een uitbreiding nadelige gevolgen hebben voor de eigenaren van de woningen aan die zijde, door bijvoorbeeld een beperking van uitzicht. Om een goede erfinpassing en een zorgvuldige besluitvorming richting de burens te garanderen, is het niet wenselijk om tijdens deze herziening mee te werken aan het wijzigen van het bouwvlak.

#### **Standpunt**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reclamant 5(PI-16-91996)

#### **Zienswijze**

1. De RUD heeft enkele tekstuele opmerkingen over de onderwerpen MER en agrarische bedrijven in de toelichting.



2. De RUD merkt op dat de in bijlage 4 genoemde bedrijvenlijst met hierop aangegeven de milieucategorie een milieucategorie betreft voorkomend uit de milieuwetgeving en geen milieucategorie uit VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering'.
3. Verder is advies uitgebracht over externe veiligheid. 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.

#### **Reactie**

1. De voorstelde tekstuele wijzigingen nemen we over in de toelichting.
2. De bedrijvenlijst wordt gewijzigd na aanleiding van de opmerking.
3. 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\_II) blijkt dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

#### **Standpunt**

1. In de toelichting worden de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de MER en agrarische bedrijven opgenomen.
2. De bedrijvenlijst wordt gewijzigd zodat het duidelijk is dat het gaat om een milieucategorie uit de milieuwetgeving.
3. Onder paragraaf externe veiligheid worden de conclusies van het rapport Prevent Advies Groep opgenomen.

#### **6. Reclamant 6(PI-16-92503)**

De zienswijze is op 22 juli 2016 ontvangen. De laatste dag waarop een zienswijze kon worden ingediend was 21 juli 2016. De zienswijze wordt daarom als niet-ontvankelijk verklaard.

De zienswijze betreft de standaardbrief die meerdere eigenaren van een recreatiewoning op De Maar te Twisk hebben ingediend. Inhoudelijk wordt de zienswijze dus beantwoord onder nummer 1.

#### **7. Reclamant 7(PI-16-92507)**

De zienswijze is op 22 juli 2016 ontvangen. De laatste dag waarop een zienswijze kon worden ingediend was 21 juli 2016. De zienswijze wordt daarom als niet-ontvankelijk verklaard.

De zienswijze betreft overigens een verzoek tot uitbreiding het bedrijf van reclamant. Reclamant heeft echter geen concreet plan. Namens het college is reclamant per e-mail bericht dat dergelijke verzoeken sowieso niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Reclamant is uitgenodigd om in overleg te treden over zijn gewenste uitbreiding.

### 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

Om ongewenste stalling, parkeren enz. van voertuigen op woonpercelen te voorkomen, nemen we onder artikel 16.5 de volgende bepaling op:

*'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 29.

##### 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 m<sup>2</sup>. Dit kan naar respectievelijk 150 en 300 m<sup>2</sup>. Daarvoor gelden onder andere de volgende voorwaarden:

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>a. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig;</li><li>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;</li></ol> |
|--|

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:*

*8. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel;*

*9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd);*

*10. 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 bijvoorbeeld 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 m<sup>2</sup>. 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:*

- 1. 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 m<sup>2</sup>;*
- 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd);*
- 3. 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. 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 m<sup>2</sup>. Hierdoor 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 m<sup>2</sup> als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is gekoppeld. De initiatiefnemer mag zelf weten welk deel hij/zij van de bedrijfsgebouwen sloop. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. In de praktijk blijkt er behoefte te zijn aan 1200 m<sup>2</sup>. 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. Opslag agrarische gronden

Op grond van artikel 3.1 onder e is op agrarische gronden opslag mogelijk. Daar worden geen beperkingen aangesteld qua aard, omvang en situering. Ruimtelijk is dat niet wenselijk. Deze bepaling komt ook niet voor in de andere bestemmingsplannen. Om die reden wordt het voorschrift geschrapt.

#### 19. 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:

***cultuurgrond:***

*grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn voor het houden van dieren*

#### 20. Voldoende parkeergelegenheid

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

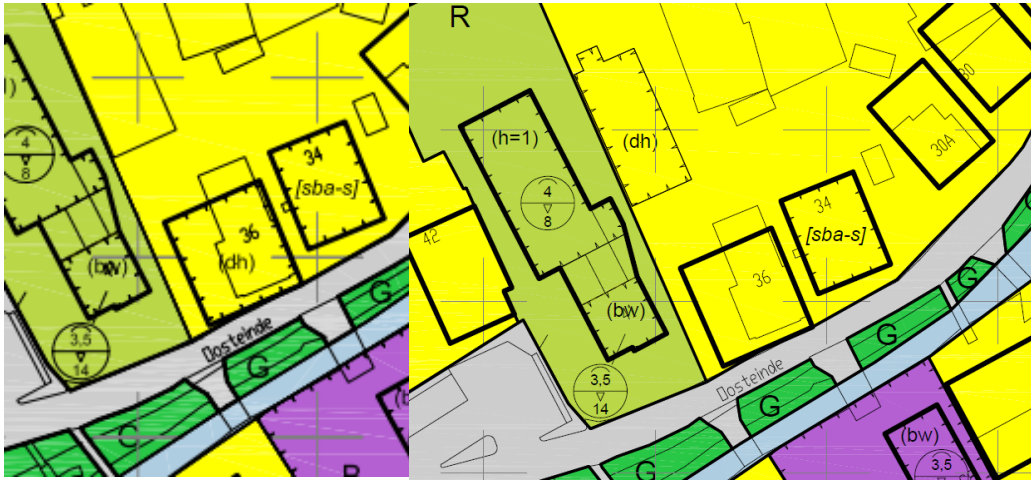




### 3.2 Verbeelding

#### 1. Oosteinde 36, Opperdoes

Er vindt detailhandel plaats in de schuur van de woning aan Oosteinde 36 te Opperdoes. De aanduiding detailhandel (dh) zit echter op het woonhuis. Het is daarom noodzakelijk om de aanduiding te verplaatsen naar de schuur.



Huidige situatie

Nieuwe situatie

#### 2. Oosteinde 41, Opperdoes

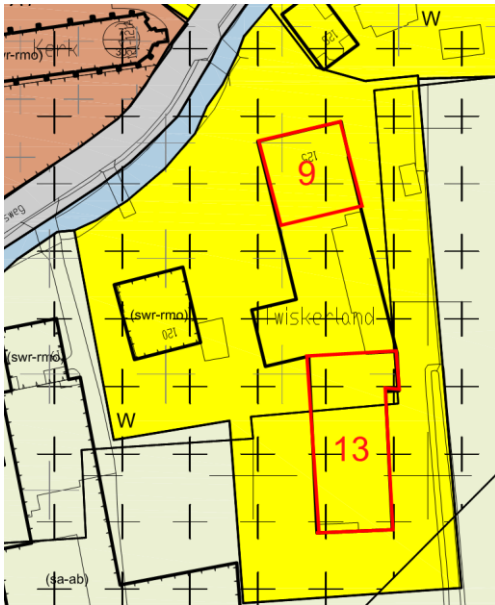
Aan Oosteinde 41 te Opperdoes is een restaurant gevestigd. Om die reden heeft het voorste gebouw de aanduiding 'horeca 1'. Omdat de omschrijving van horeca 1 veel ruimer is dan het gebruik als restaurant en dit ongewenste ruimtelijke gevolgen met zich mee kan brengen, wordt de horeca beperkt tot het gebruik als restaurant.

#### 3. Noordeinde 17, Lambertschaag

Op dit perceel is de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen. Er is toen toegezegd dat op het perceel paarden gehouden mogen worden. De bestemmingswijziging is wel doorgevoerd, maar niet de aanduiding ten behoeve van het houden van paarden. Daarom moet de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - houden van paarden' (sw-hvp) worden toegevoegd.

#### 4. Dorpsweg 125 en 127, Twisk

Er is een projectbesluit genomen voor dit perceel. Het voormalige bejaardentehuis is opgedeeld in 2 woongebouwen. Het noordelijke woongebouw is vergund voor 9 appartementen, het zuidelijke woongebouw voor 13 appartementen. Het bouwvlak moet daarom verkleind worden en het aantal woningen moet worden geprojecteerd op het bouwvlak.



Splitsen bestemmingsvlakken en toevoegen aantal woningen

### 3.3 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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

De bedrijvenlijst van bijlage 3 van de toelichting wordt geactualiseerd. De benaming van bijlage 2 wordt gewijzigd, dit betreft de aanvulling MER en niet het overzicht van de bedrijven in Medemblik.