



IO-16-29789

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN DORPSKERNEN IV 2016**

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	2
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	20
3.1 Regels	20
3.2 Verbeelding	27
3.3 Toelichting	33

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpskernen IV heeft van 11 maart 2016 tot 22 april 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 33 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen, waarvan 2 gelijklopende (zienswijzen nummers 28). Twee zienswijzen zijn buiten de wettelijke termijn ingediend. Er wordt daarom voorgesteld om deze als niet-ontvankelijk te verklaren, ook omdat er geen sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding.

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 standpunten gemotiveerd. Onder *Standpunt* wordt vervolgens aangegeven of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. Reclamant 1(PI-16-84228)

Zienswijze

In de zienswijze geeft reclamant aan dat het perceel aan de Kleine Zomerdijk 4a al 15 jaar niet meer gebruikt wordt als agrarisch en dat in de toekomst ook niet meer gebeurd. Reclamant wil graag de agrarische bestemming veranderd hebben in een woonbestemming.

Reactie

Aan de achterzijde van het perceel van Kleine Zomerdijk 4a te Wognum bevindt zich een kas van ongeveer 1700 m² en enkele andere agrarische bedrijfsgebouwen. Deze kas is functioneel alleen voor agrarische doeleinden te gebruiken, daarom is het niet wenselijk om de bestemming te veranderen in een woonbestemming tijdens deze herziening. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de raad voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan voor het wijzigen van een agrarisch bestemming naar wonen. Een voorwaarde hierbij is dat de agrarische bedrijfsbebouwing wordt teruggesloopt tot maximaal 300 m². Wanneer de raad deze regeling opneemt, kan reclamant gebruik maken van deze regeling om de bestemming alsnog naar wonen te veranderen. Wellicht komt het perceel ook in aanmerking voor de ruimte voor ruimteregeling. Bij deze regeling kan storende bebouwing worden gesloopt in ruil voor één of meerdere woonkavels. Om te toetsen of reclamant in aanmerking komt voor deze regeling, moet een principeverzoek worden ingediend.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2(PI-16-86312)

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de functieaanduiding mechanisatiebedrijf gelegen op de bestemming aan de Kerkstraat 86a te Wognum te veranderen in een bedrijf categorie 3.3, zodat de verhuurmogelijkheden aan derden in de toekomst geen aanpassingen van het bestemmingsplan behoeven.

Reactie

Er is een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd aan de Kerkstraat 86a. Het perceel ligt in een woongebied. De functieaanduiding mechanisatiebedrijf is gegeven omdat het bedrijf dat zich daar wilde vestigen inpasbaar was. Dat wil niet zeggen dat alle bedrijven met een milieucategorie 3.2 (3.3 bestaat niet) inpasbaar zijn op die locatie. Het is daarom niet wenselijk om alle categorie 3.2 bedrijven (of hoger) toe te staan vanwege overlast voor de buurt.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3(PI-16-86313)**Zienswijze**

Kerkstraat 88 te Wognum heeft de aanduiding karakteristiek gekregen. Reclamant wil weten waarom dit pand als karakteristiek is bestempeld. Daarnaast verzoekt reclamant om de aanduiding er af te halen, aangezien de uitvoeringmogelijkheden hierdoor worden beperkt.

Reactie

De gemeente heeft sinds de fusie in 2011 een lijst met karakteristieke panden gehad. In 2012 is besloten deze lijst te herijken. Daarbij is gelet op de mate van oorspronkelijkheid (gaafheid), de cultuurhistorische waarde, de architectonische waarde, de situering en de zeldzaamheid van panden. De herijkte lijst is in 2014 door de gemeenteraad als bijlage bij de Welstandnota vastgesteld. Bij het beoordelen van nieuwbouwplannen of verbouwingen houdt de gemeente rekening met de lijst met karakteristieke panden.

Het is de wens van de gemeenteraad om de karakteristieke hoofdvorm en de karakteristieke elementen van panden te behouden. Daarom zijn panden in het bestemmingsplan als karakteristiek aangewezen. De aanwijzing heeft onder meer als gevolg dat karakteristieke panden (of onderdelen daarvan) niet 'zo maar' gesloopt kunnen worden. Daarvoor is een omgevingsvergunning van het college nodig. Bij het verlenen van de vergunning kijkt het college of de karakteristieke hoofdvorm of karakteristieke elementen behouden kunnen blijven.

Het pand Kerkstraat 88 is opgenomen in de lijst met karakteristieke panden. In de aanwijzing als karakteristiek panden staat het volgende omschreven:

Het pand is het woonhuis van oud-burgemeester Jan Commandeur geweest. Commandeur heeft het laten bouwen. Rond 1966 is dit familiebezit verkocht. Het met rode Tuile du nordpannen gedekte schilddak heeft een overstek met gootbodem van houten schroten. In het voordakvlak bevindt zich een dakkapel. Het gevelmetselwerk heeft horizontale accenten d.m.v. banden in verticaal metselwerk. Het metselwerk in de voorgevel is ter plaatse van de raamkozijnen links en rechts golvend uitgevoerd, over de volle hoogte van de gevel. Boven de in originele stijl vernieuwde voordeur in de rechterzijgevel is een luifel met houtsnijwerk aangebracht. De vernieuwde kozijnen hebben gemetselde onderdorpels. De losstaande gemetselde garage heeft een plat dak en de deuren zijn gemoderniseerd. In de voorgevel is het familiewapen van de familie Commandeur aangebracht in de vorm van een gevelsteen van de Postgaleij. Het pand heeft cultuurhistorische waarde als deels gaaf bewaard woonhuis uit circa 1925.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Reclamant 4(PI-16-86314)**Zienswijze**

Het bouwblok voor de schuur en erfverharding aan de Hoornseweg 8 te Wognum zijn volgens reclamant wegbestemd. Reclamant verzoek om de bestemming bedrijf/bedrijfsruimte/opslag/stalling te handhaven en het te bouwvlak vast te stellen op 285m².

Reactie

De schuur en erfverharding zijn inderdaad niet voorzien van een bouwvlak in dit bestemmingsplan. Ook in het vorige bestemmingsplan Dorpskernen III 2013 was dit perceel niet voorzien van een bouwvlak. De schuur ligt midden in agrarisch gebied en het is niet wenselijk dat deze wordt teruggebouwd na eventuele sloop. De raad wordt voorgesteld om in dit bestemmingsplan op te nemen dat een vrij buiten een bedrijfskavel of bestemmingsvlak in het open veld staande schuur, kan worden gebruikt voor het bieden van schuilgelegenheid voor vee, de opslag van agrarisch materieel of agrarische producten en/of niet-agrarische opslag. Op deze manier kunnen deze gebouwen nog wel functioneel gebruikt worden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reclamant 5(PI-16-86725)

Zienswijze

Het bedrijf van reclamant is gevestigd aan de Ganker 7. Om in de toekomst geen problemen te krijgen met de burens heeft reclamant de woning gekocht aan de Ganker 7c (ten zuiden van het bedrijf). Om de investering terug te verdienen wordt verzocht om het bouwblok te verplaatsen.

Reactie

De raad wordt ambtshalve voorgesteld om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen om een woning te verplaatsen. Dit kan dan met een wijzigingsplan. Wanneer de raad dit voorstel overneemt, kan reclamant aan de hand van een concreet bouwplan een verzoek hiervoor indienen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant 6(PI-16-86945)

Zienswijze

In het bestemmingsplan is Kerkstraat 76 te Wognum bestemd als bedrijf. Volgens reclamant is er al tientallen jaren geen bedrijf gevestigd op dit adres. Aangezien het perceel grenst aan de tuin van reclamant wordt verzocht om de bedrijfsbestemming te veranderen in een woonbestemming. Op die manier verwacht reclamant geen overlast in de toekomst.

Reactie

Dit perceel wordt inderdaad alleen voor wonen gebruikt. Reclamant is echter geen eigenaar van het perceel. Er is contact opgenomen met de eigenaar en deze wenst de bedrijfsbestemming op het perceel te behouden. De bedrijfsbestemming is inpasbaar op deze locatie, daarom hoeft de bestemming niet gewijzigd te worden.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Reclamant 7(PI-16-86946)

Zienswijze

Aan de Kerkstraat 102 te Wognum is volgens reclamant een volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd. Reclamant verzoekt daarom om de woonbestemming te veranderen in een agrarische bestemming. Daarnaast verzoekt reclamant om het bouwvlak weer terug te plaatsen.

Reactie

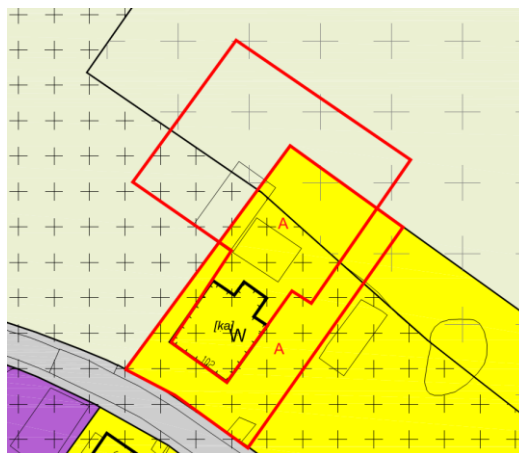
Reclamant had in het bestemmingsplan Wognum/Balkweiterhoek 2008 ook een agrarische bestemming. Dat is ten onrechte wegbestemd. Feitelijk zit er ook een agrarisch bedrijf.

Standpunt

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast. De bestemming van het gehele perceel Kerkstraat 102 wordt weer agrarisch en het bouwvlak komt weer terug.



Balkweiterhoek 2008



Aanpassen bouwvlak en bestemming

8. Reclamant 8(PI-16-86951)

Zienswijze

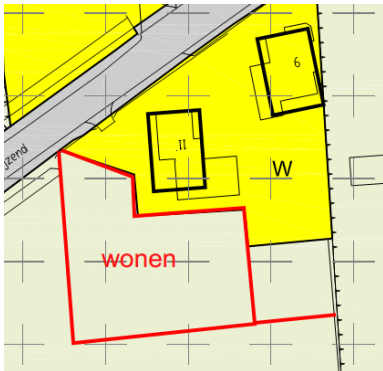
Reclamant verzoekt om het perceel ten zuiden van Wijzend 11 een woonbestemming te geven, aangezien het is aangekocht door de eigenaar van Wijzend 11 en het is ingericht als tuin.

Reactie

Een woonbestemming is een passende bestemming voor de tuin. Ook Wijzend 9 gebruikt een deel van een agrarische bestemming als tuin. Daarom wordt de woonbestemming bij beide percelen vergroot.

Standpunt

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast. De agrarische bestemming van een deel van de percelen van Wijzend 9 en 11 wordt veranderd in een woningbestemming.



verzoek



Feitelijke situatie

9. Reclamant 9(PI-16-86961)

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de huisvesting van buitenlandse werknemers te verplaatsen naar de achterzijde van het perceel van Dorpsstraat 113b te Nibbixwoud. Reclamant verwacht 1000m² nodig te hebben voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Reactie

In overleg zijn potentiële locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers aangewezen. Door de afstand met de naastgelegen woningen is het niet mogelijk om aan de zijkant van het agrarische bedrijf de huisvesting mogelijk te maken. De enige mogelijkheid is de achterkant.

Standpunt

De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast. Het bouwvlak is uitgebreid aan de achterzijde en verwijderd aan de zijkant.



Verwijderen bouwvlak aan zijkant, toevoegen bouwvlak aan achterzijde.

10. Reclamant 10(PI-16-87004)

Zienswijze

Volgens reclamant is bij de verkoop van grond voor het project Bloesemgaarde afgesproken dat bij het bedrijf aan de Kerkstraat 121 te Wognum een bedrijfswoning mocht worden gebouwd. Reclamant verzoekt om die mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Op 29 januari 2010 is er een brief verzonden naar reclamant waarin de volgende optie ter overweging werd gegeven: "Indien gehele sanering van de bedrijfsopstallen plaatsvindt, zijn wij in beginsel bereid medewerking te verlenen aan de bouw van een woning. De bedrijfsactiviteiten kunnen in dat geval worden verplaatst naar het bedrijventerrein Overspoor-Oost." Deze optie is nog steeds aanwezig. Wanneer er concrete plannen zijn voor de bouw van een woning en sanering van de bedrijfsopstallen, kan reclamant hiervoor een verzoek indienen. Aangezien niet-concrete plannen niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan, wordt de plankaart op dit moment niet gewijzigd.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Reclamant 11(PI-16-87005)

Zienswijze

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van de bedrijfsloods aan de Rijweg 1 te Zwaagdijk te vergroten tot 600 m², met een goothoogte van 5 meter en een dakhelling van 25-30 graden.

Reactie

Het gaat hier niet om een concreet plan. Er wordt gevraagd om een verdubbeling van het bouwvlak zonder dat er aanwijzingen zijn dat dit ooit tot uitvoering gaat komen. Niet-concrete plannen worden niet meegenomen in dit conserverende bestemmingsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Reclamant 12(PI-16-87006)

Zienswijze

Reclamant vermeldt dat de parkeerplaats naast Het Woud 8A te Nibbixwoud de bestemming parkeren had ten behoeve van het sportterrein. Het heeft nu een algemene bestemming verkeer/verblijf. Als de sportvelden verdwijnen moet volgens reclamant ook het parkeren ten behoeve van sportvelden te verdwijnen.

Reactie

In bestemmingsplan Nibbixwoud 2006 had dit parkeerterrein inderdaad de aanduiding 'Parkeren Sportterrein'. Dit soort specifieke aanduidingen zijn verdwenen in de bestemmingplannen van de dorpskernen. Het heeft daarom nu een algemene verkeersbestemming. Momenteel is er nog geen andere functie/bestemming voor dit parkeerterrein, daarom wordt het parkeerterrein niet wegbestemd.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Reclamant 13(PI-16-87007)

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de sportvelden in Nibbixwoud niet te veranderen in een woonbuurt aangezien dit volgens reclamant een mooie open plek midden in het dorp is. Reclamant verzoekt om de sportvelden te veranderen in een kinderboerderij of park zodat het dorp leefbaar blijft voor ouderen, kinderen en jonge gezinnen.

Reactie

Het gaat om een conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de huidige situatie zo goed mogelijk wordt vastgelegd. Momenteel zijn de sportvelden nog sportvelden. De plannen voor dit gebied zijn nog niet concreet. Wanneer de plannen concreet worden kan reclamant een zienswijze indienen tegen het betreffende bestemmingplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Reclamant 14(PI-16-87008)

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het naastgelegen dorps huis van Zwaagdijk aan de Zwaagdijk 204-A te Zwaagdijk-Oost. Het dorps huis doet volgens reclamant afbreuk aan de leefomgeving, heeft een nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer, en er wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Reactie

De zienswijze van reclamant wordt niet gedeeld door de gemeente. Het dorps huis is vergund. Voordat de vergunning verleend werd, is alles onderzocht en is gebleken dat het dorps huis ruimtelijk inpasbaar was. Er is daarom geen aanleiding om het dorps huis weg te bestemmen in dit bestemmingsplan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Reclamant 15(PI-16-87009)

Zienswijze

Reclamant verzoekt om het agrarische bedrijf aan de Zwaagdijk 164 te Zwaagdijk-Oost te bestemmen als woning, aangezien het perceel al sinds 2002 niet meer als agrarisch in gebruik is.

Reactie

Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een schuur. Deze schuur is functioneel alleen agrarisch te gebruiken, daarom is het niet wenselijk om de bestemming te veranderen in een woonbestemming tijdens deze herziening. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de raad voorgesteld om een

wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar wonen. Een voorwaarde hierbij is dat de agrarische bedrijfsbebouwing wordt teruggesloopt tot maximaal 300 m². Wanneer de raad deze regeling overneemt, kan reclamant hiervan gebruik maken.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Reclamant 16(PI-16-87010)

Zienswijze

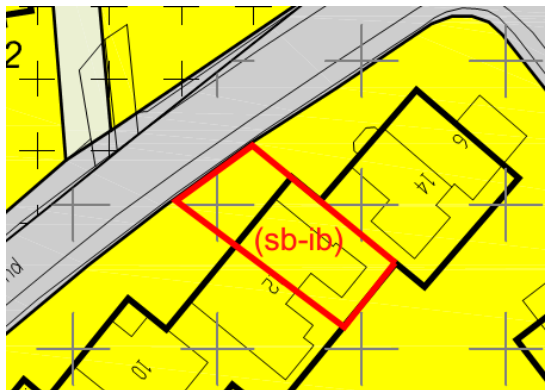
Reclamant verzoekt om de woonbestemming aan de Oosterwijzend 12 te Nibbixwoud, te veranderen in een bedrijf met winkelfunctie. Het installatiebedrijf van de reclamant is hier namelijk al jaren gevestigd.

Reactie

De werkplaats van het installatiebedrijf van reclamant blijkt al jaren in het linkerdeel van het perceel van Oosterwijzend 12 te zijn gevestigd. Dit deel was in bestemmingsplan Nibbixwoud 2006 bestemd als 'winkels en bedrijven'. Aangezien deze bestemming niet meer bestaat en er geen winkel in het pand gevestigd is, krijgt de bestemming de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'.

Standpunt

Het linkerdeel (noordoostelijk deel) van het perceel Oosterwijzend 12 krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf'.



Toevoegen functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf' (sb-ib)

17. Reclamant 17(PI-16-87011)

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de Kromme Leek en zijn omgeving beter te beschermen.

Reactie

De aardkundige monumenten zijn voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van de bijzondere waarden van de gebieden. Deze gebieden

worden evenwel ook al beschermd via de Provinciale Milieuverordening. De provincie vraagt gemeenten om juist de gebieden met aardkundige waarden in bestemmingsplannen te beschermen in geval er sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Onder de gebieden met aardkundige waarden is ook de Kromme Leek begrepen. De Kromme Leek is bestemd voor 'Water'. Het bestemmingsplan Dorpskernen IV is een consoliderend plan waarin enkel op perceelniveau enige ontwikkelingsruimte wordt geboden. Het plan biedt geen mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen die van invloed zouden kunnen zijn op de aardkundige waarden. Enkel met wijziging kunnen er ontwikkelingen plaatsvinden, die mogelijk van invloed op de gebieden zijn, zoals het vergroten van agrarische bouwvlakken of de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de Kromme Leek. Aan die wijzigingsbevoegdheden zullen aardkundige waarden aan het toetsingskader worden toegevoegd, zodat met de waarden voldoende rekening kan worden gehouden.

Standpunt

Aan onder meer de wijzigingsbevoegdheden voor vergroten en wijzigen van agrarische bouwvlakken en ter plaatse van de wetgevingszone wijzigingsgebied 2 in het toetsingskader aardkundige waarden opnemen.

18. Reclamant 18(PI-16-87246)

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de bedrijfsbestemming van het perceel aan de Kerkstraat 95A te Wognum te veranderen in een woonbestemming.

Reactie

Een woonbestemming is meer op zijn plaats in deze wijk. De bestemming wordt daarom gewijzigd.

Standpunt

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast. De bestemming wordt 'Wonen'.

19. Reclamant 19(PI-16-87471)

Zienswijze

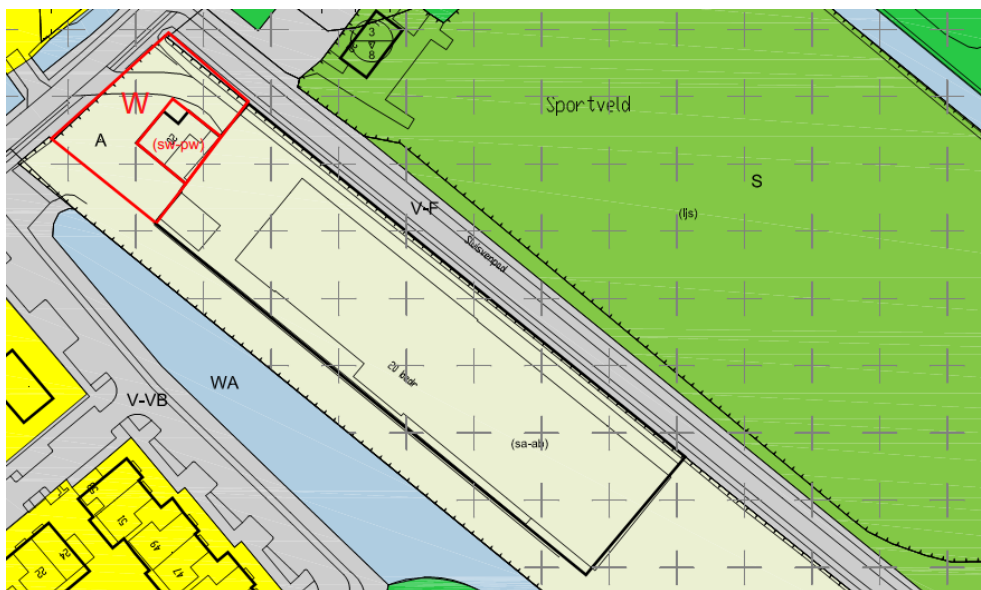
Reclamant vraagt om een bestemmingswijziging van de agrarische bedrijfswoning aan de Oosterwijzend 20 te Nibbixwoud. Reclamant vraagt om een woonbestemming met de aanduiding plattelandswoning en onderbouwt de goede ruimtelijk ordening met een akoestisch rapport.

Reactie

Reclamant heeft met een akoestisch rapport aangetoond dat een woonbestemming passend is voor dit perceel. Er is daarom geen bezwaar om de bestemming te wijzigen naar wonen.

Standpunt

De agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd in een plattelandswoning met de bestemming wonen.



Toevoegen bestemming wonen en aanduiding plattelandswoning (sw-pw)

20. Reclamant 20(PI-16-87443)

Zienswijze

Reclamant vraagt om een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen van het perceel Zwaagdijk 207 te Zwaagdijk-Oost.

Reactie

Aan de achterzijde en zijkant van het perceel bevinden zich schuren. Deze schuren zijn functioneel alleen agrarisch te gebruiken, daarom is het niet wenselijk om de bestemming te veranderen in een woonbestemming. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de raad voorgesteld om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan, voor het wijzigen van een agrarisch bestemming naar wonen. Een voorwaarde hierbij is dat de agrarische bedrijfsbebouwing wordt teruggeloopt tot maximaal 300 m². Wanneer de raad deze regeling overneemt, kan reclamant hiervan gebruik maken.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Reclamant 21(PI-16-87456)

Zienswijze

Reclamant vraagt om bij de vakantiechalets op het perceel Oosteinderweg 57 toe te voegen 'alleen verhuur voor toeristen voor recreatie'. Ook vraagt reclamant om bij de B&B toe te voegen dat er maximaal 3 kamers worden verhuurd voor recreatie en toeristen, aangezien het er volgens reclamant nu dikwijls 5 zijn en ook door werkvolk worden gebruikt.

Reactie

De chalets mogen inderdaad alleen recreatief gebruikt worden. De begripsomschrijving moet daarom worden aangepast. Voor de B&B is een

vergunning verleend waarbij ook logies voor buitenlands werknemers wordt toegestaan. In deze vergunning is ook aangegeven hoeveel kamers er mogen worden verhuurd. Het is dus niet noodzakelijk om dit te vermelden op de plankaart.

Standpunt

De begripsomschrijving van chalets wordt aangepast zodat deze alleen recreatief te gebruiken zijn.

22. Reclamant 22(PI-16-87494)

Zienswijze

Reclamant heeft de zienswijze op 29-6-2016 ingetrokken.

23. Reclamant 23(PI-16-87548)

Zienswijze

Reclamant is van mening dat een deel van het perceel Wijzend 70A te Wognum geen agrarische bestemming moet hebben omdat er geen sprake is van een agrarisch bedrijf. Het hele perceel moet volgens reclamant worden bestemd als 'bedrijf' met de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf'. Ook wijst reclamant naar een brief waarin uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk is en tevens de bouw van een bedrijfswoning. Daarom vraagt reclamant om de mogelijkheid voor een bedrijfswoning op het perceel. Tenslotte vraagt reclamant om een wijzigingsbevoegdheid naar kantoor op het perceel.

Reactie

Ondanks dat de productie van de fruitbomen is teruggelopen, is een agrarische bestemming nog steeds het meest passend voor deze locatie. Daarnaast heeft de agrarische bestemming de functie om gebieden 'open' te houden tot behoud van de landschappelijke waarde, zie artikel 3.1 onder h van de planregels. Dit betekent dat op basis van de bindende lijst van hoofdgroepen/bestemmingen uit SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) de agrarische bestemming de meest passende is.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening vinden wij dat een bedrijfswoning niet passend is op deze locatie. De luchtkwaliteit ter plaatse en tevens het geluid van de A7 zorgen ervoor dat een bedrijfswoning niet aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening' kan voldoen. Bovendien is er geen noodzaak voor een bedrijfswoning. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat een bedrijfswoning noodzakelijk is, als de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht van de eigenaar opeist, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet zijn. (Zie Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 20 maart 2013, no. 201206577/1/A1). Reclamant maakt niet aannemelijk dat de bedrijfsvoering zoveel tijd en aandacht vraagt dat daar gewoond moet worden. Reclamant stelt dat hij veelvuldig te maken heeft met inbraken en ramkraken en dat daarom toezicht nodig is. Dit toezicht maakt een bedrijfswoning gezien de jurisprudentie niet noodzakelijk. Hierbij geldt dat reclamant ook beveiligingsmaatregelen kan treffen.

Een kantooruimtebestemming is misschien mogelijk wanneer er concrete plannen worden neergelegd voor de bouw van deze kantooruimte. Op dit

moment is het nog maar de vraag of nieuwe kantoorruimte op deze locatie noodzakelijk is, gezien het feit dat de tweede kantoorlocatie van Scholtens vanwege de marktomstandigheden niet wordt gebouwd. Reclamant vraagt nu alleen om de mogelijkheden te verruimen zonder concrete bouwplannen. Op die manier kan de gemeente de kwaliteit, zoals verwoord in de stedenbouwkundige visie, niet waarborgen.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24. Reclamant 24(PI-16-87550)

Zienswijze

Reclamant vraagt om uit te kijken naar een horecabestemming voor een eetcafé in Wognum.

Reactie

Wij kunnen alleen beoordelen of een horecabestemming passend is wanneer er een concreet verzoek wordt gedaan.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. Reclamant 25(PI-16-87640)

Zienswijze

1. Reclamant verzoekt om in hoofdstuk 8 de wijzigingen beter te beschrijven. Onder het kopje 'Provinciaal Inpassingsplan (PIP) ondergrondse hoogspanning' op pagina 72 is toegelicht dat "het daarbij behorende akoestische onderzoek voor het onderstation Westwoud is opgenomen in bijlage 5'. Reclamant noemt dat het akoestisch onderzoek geen onderdeel is van het PIP, maar samenhangt met de uitbreiding van Liander op onderstation Westwoud.
2. Verder verzoekt reclamant om de 50kV-kabelverbinding in de bestemmingen verkeer en wonen te voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbepalingen worden gesteld aan de gronden. Daarbij verzoekt reclamant om een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, te koppelen aan deze dubbelbestemming, zodat de verbindingen worden beschermd.
3. Reclamant verzoekt ook om een drietal gasdrukmeet- en regelstations aan de Verlengde Kerkweg 7, Raadhuisstraat en Driesprong 3 te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour.
4. Reclamant verzoekt tenslotte om de geluidscontour van het perceel Zwaagdijk 229 te wijzigen aangezien reclamant extra transformatorvermogen wil realiseren. Er is daarvoor een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Reactie

1. De toelichting wordt gewijzigd volgens de aanwijzingen van reclamant.
2. De verbindingen krijgen de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' en worden gekoppeld aan een omgevingsvergunningstelsel (Zie artikel 35).

3. De gasdrukmeet- en regelstations en de bijbehorende veiligheidscontour worden toegevoegd aan de verbeelding.
4. De geluidscontour wordt aangepast na aanleiding van het akoestisch rapport.

Standpunt

Zie reactie.

26. Reclamant 26(PI-16-87645)

Zienswijze

1. Reclamant verzoekt om de toelichting aan te passen. Onder de kop 'Toelichting op PIP' is in het ontwerp de onderstaande tekstpassage opgenomen:

*'Provinciaal Inpassingsplan ondergrondse hoogspanning
De ondergrondse hoogspanning, die in Noord Holland wordt aangelegd, loopt ook door de gemeente Medemblik. Het daarvoor opgestelde provinciale inpassingsplan is overgenomen in dit bestemmingsplan, zowel voor wat betreft de verbeelding als voor de regels. Het daarbij behorende akoestische onderzoek voor het onderstation Westwoud is opgenomen in Bijlage 5'.*

Hierop heeft reclamant de opmerking dat de benaming van het PIP niet juist is alsook dat het akoestisch onderzoek waarnaar wordt verwezen niet opgesteld is ten behoeve van het PIP, maar ten behoeve van de geplande uitbreidingen van Liander op station Westwoud. Reclamant verzoekt daarom ter vervanging van de eerder aangehaalde tekst onderstaande passage op te nemen:

*Provinciaal InpassingsPlan Netuitbreiding Kop van Noord-Holland
Bovengenoemd plan ziet toe op de uitbreiding van het hoogspanningsnet (150 kV) in de kop van Noord-Holland. De uitbreiding beslaat een viertal ondergrondse 150kV-verbindingen, de bouw van een nieuw transformatorstation in de omgeving van Middenmeer en aanpassingen op een viertal transformatorstations. Eén van de ondergrondse 150kV-verbindingen is voorzien binnen de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan. De gemeente is bevoegd om na vaststelling van het PIP op deze gronden een bestemmingsplan vast te stellen, conform artikel 9.2 van het PIP. In dit bestemmingsplan zijn de regels en de verbeelding hieromtrent uit het PIP overgenomen.*

2. Verder verzoekt Reclamant de volgende zinnen anders te omschrijven, zodat helder is welke verbindingen worden bedoeld:
'Binnen het plangebied wordt eveneens een nieuwe 150KV leiding aangelegd. Het tracé hiervoor is overgenomen in dit bestemmingsplan.'

Reclamant stelt voor om onderstaande passage op te nemen:

Binnen de begrenzing van het plangebied van het voorliggende ontwerp worden naast de uitbreidingen zoals voorzien in het PIP, ook twee andere ondergrondse 150kV-verbindingen gerealiseerd, namelijk de 150kV-verbinding Oterleek - Westwoud (reeds in uitvoering) en de 150kV-verbinding ECW - Westwoud. Hiervoor zijn in een eerder stadium

vergunningen verleend en beide tracés zijn correct opgenomen in het ontwerp- bestemmingsplan.

3. Reclamant verzoekt daarnaast om de regels van het bestemmingsplan aan te passen onder artikel 35:

Artikel 35 Leiding - Hoogspanning

Artikel 35 van het ontwerp komt overeen met artikel 4 van het PIP. Echter niet alle onderdelen van dit artikel uit het PIP zijn van toepassing op de gronden binnen het ontwerp. Wij verzoeken u dit artikel nogmaals te beoordelen en alleen die onderdelen over te nemen die van toepassing zijn op de gronden binnen het bestemmingsplan Dorpskernen IV.

4. Reclamant verzoekt tenslotte om de regels van het bestemmingsplan aan te passen onder artikel 45:

Artikel 45 Wijzigingsbepalingen.

45.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' worden gewijzigd in de bestemming 'Leiding - Hoogspanning', met dien verstande dat:

- a. er aanvullend maximaal 4 hoogspanningskabels mogen worden aangelegd;*
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;*
- c. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;*
- d. voor zover het gronden betreft met een dubbelbestemming Waarde - Archeologie dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;*
- e. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;*
- f. voor het overige de regels van artikel 35 van toepassing worden verklaard.*

De wijzigingsbevoegdheid is volgens reclamant al geborgd binnen het PIP. Reclamant verzoekt daarom om dit artikel en de bijbehorende verbeelding niet op te nemen in het bestemmingsplan Dorpskernen IV.

Reactie

1. Wij kunnen ons vinden in de voorgestelde wijziging van de toelichting.
2. Wij kunnen ons vinden in de voorgestelde wijziging van de toelichting.
3. Wij herzien artikel 35 zodat alleen de onderdelen worden overgenomen die van toepassing zijn op de gronden binnen het bestemmingsplan Dorpskernen IV. PM wijziging artikel 35.
4. Wanneer dit niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan Dorpskernen IV is het niet mogelijk om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen. De voorgestelde wijziging voeren wij daarom niet door.

Standpunt

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels en toelichting van het bestemmingsplan conform punten 1, 2 en 3 van de zienswijze.

27. Reclamant 27(PI-16-87734)

Zienswijze

Reclamant wil voor haar verzorgingstehuizen een wijziging van de bestemming Wonen-Wooncentrum naar Wonen-Woongebouw, zodat de bestemmingen mogelijkheden bieden voor wonen zonder de verplichte aanwezigheid van een bijzondere doelgroep.

Reactie

De voorgestelde wijziging is juridisch niet haalbaar omdat de aanduiding 'Woongebouw' bewoning toelaat zonder onderscheid naar doelgroepen zoals bij een aanduiding 'Wooncentrum'. Dit brengt andere ruimtelijke consequenties met zich mee. De parkeerdruk kan bijvoorbeeld hoger worden bij woongebouwen. Per locatie zal dus bekeken moeten worden of de bestemming Wonen-Woongebouw ruimtelijk inpasbaar is.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

28. Reclamant 28(PI-16-87737 & PI-16-87738)

Zienswijze

Reclamanten geven aan dat de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Westeinderweg 11B, verleend op 20 november 2012, niet goed is verwerkt in het bestemmingsplan. De woning wordt nu aangegeven met een kleine letter b. Dat is niet conform de verleende vergunning en het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 op basis waarvan de vergunning is verleend. Reclamant verzoekt daarom om een omgevingsvergunning voor vervangende nieuwbouw voor de woning Westeinderweg 11B.

Reactie

In de systematiek van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 gaf een (huis)nummer recht op de bouw van een woning. In dat bestemmingsplan lag ook het perceel dat op dit ogenblik het adres Westeinderweg 11B heeft. Op de kaart van destijds stond het nummer Westeinderweg 11b. Op basis van die bestemming en dat nummer is de vergunning voor de huidige woning verleend. De woning is nadien in de gemeentelijke basisregistratie opgenomen met een hoofdletter B. Vandaar ook dat de vergunning is verleend voor een woning aan de Westeinderweg 11B. Deze vergunning is onherroepelijk. De woning staat er dan ook legaal.

De systematiek van de bestemmingsplannen voor de dorpskernen is anders; we werken nu met bouwvlakken in plaats van huisnummers. De huidige woning Westeinderweg 11B is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met een bouwvlak. Daarmee is de woning correct opgenomen. Huisnummers hebben dus in het huidige bestemmingsplan juridisch gezien geen betekenis.

Het feit dat in de papieren of pdf versie het bestemmingsplan het huisnummer 11b te zien is, heeft te maken met de ondergrond die gebruikt wordt voor de kaart. Dit betreft de GBKN: Grootchalige basiskaart Nederland. De gegevens op

de kaart stroken niet altijd met registratie bij de gemeente. Juridisch gezien heeft dat geen effect. De ondergrond vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Het maakt een bestemmingsplan alleen makkelijker leesbaar. In de digitale versie van het bestemmingsplan is het huisnummer niet te zien. De digitale versie gaat boven de papieren of pdf-versie.

Standpunt

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29. Reclamant 29(PI-16-87862)

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de uitbreiding van de rijbak van 20 x 40 meter naar 20 x 60 meter aan de Zwaagdijk 277 te Zwaagdijk-Oost, mee te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Dit plan is reeds positief beoordeeld door het college en de klankbordgroep. Op deze plek is een paardrijbak van 1200m² ruimtelijk inpasbaar.

Standpunt

De paardrijbak wordt meegenomen in het bestemmingsplan.



Luchtfoto 2015



Projectie op ontwerpbestemmingsplan

30. Reclamant 30(PI-16-87867)

Zienswijze

Reclamant verzoekt om de bedrijfsbestemming aan de Zwaagdijk 304 te Zwaagdijk-West uit te breiden met ca. 4800m². Doordat het perceel waar het bedrijf op is gesitueerd taps toeloopt is aan de achterzijde geen ruimte tussen het pand en het naastgelegen weiland. Door de grens haaks op het dorpslint van Zwaagdijk te zetten en aan de voorzijde een klein stukje op te schuiven, is reclamant in staat om een natuurlijke erfafscheiding te maken waardoor de lengte van het bedrijfsgebouw nog nauwelijks zichtbaar zal zijn. Tevens is reclamant dan in de gelegenheid om aan de oostzijde van de bebouwing verharding aan te brengen waarover nooddiensten van alle zijden de bedrijfspanden zouden kunnen benaderen in geval van een calamiteit.

Reactie

Het is een logische correctie van het bestemmingsplan. Er wordt daarom een deel toegevoegd aan de bedrijfsbestemming. Op dat gedeelte kan niet worden

gebouwd. Wel kan het verhard worden, zodat het gebruikt kan worden voor nooddiensten zoals reclamant wenst.

Aan de achterzijde bevindt zich de Kromme Leek. Om deze aardkundige waarde te beschermen, wordt de groene beschermingszone aan de achterzijde doorgetrokken. Om de natuurlijke erafscheiding te verzekeren, wordt de groene strook aan de zijkant doorgetrokken.

Standpunt

De bedrijfsbestemming met de functieaanduiding kozijnenfabriek (sb-koz), wordt uitgebreid. Ook wordt een deel groen bestemd om de Kromme Leek te beschermen en de natuurlijke erafscheiding te verzekeren.



Uitbreiden bedrijfsbestemming met functieaanduiding kozijnenfabriek (sb-koz). Noordzijde en oostzijde groen bestemmen.

31. Reclamant 31(PI-16-88047)

De zienswijze is op 3 mei 2016 ontvangen. De laatste dag waarop een zienswijze kon worden ingediend was 21 april 2016. De zienswijze wordt daarom als niet-ontvankelijk verklaard.

32. Reclamant 32(PI-16-88119)

De zienswijze is op 26 april 2016 ontvangen. De laatste dag waarop een zienswijze kon worden ingediend was 21 april 2016. De zienswijze wordt daarom als niet-ontvankelijk verklaard.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In dit hoofdstuk worden de ambtshalve aanpassingen voor de regels en de verbeelding 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 het artikel ‘Wonen’ 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 een elk bestemmingsplan een eensluidende regeling op: via een regel in de algemene afwijkingsregels. In dit bestemmingsplan betreft dit artikel 42.

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 afwijkingsmogelijkheid 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 vallen we terug 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:

- 33. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel;*
- 34. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd);*
- 35. 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 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 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. 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 (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.

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

11. 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.

12. 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.

13. Bestemming Wonen - Stolp

Volgens de systematiek in de andere bestemmingsplannen van de Dorpskernen, worden stolpen aangegeven met een bouwaanduiding en niet met een bestemming. De bestemming 'Wonen - Stolp' kan dus verwijderd worden en worden vervangen door een aanduiding. De legenda moet dienovereenkomstig worden gewijzigd.

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. Bouwregels bij verblijfsrecreatie

De bouwregels bij 'recreatie - verblijfsrecreatie' zijn niet gekoppeld aan een bouwvlak. Hierdoor kunnen de bedrijfswoning, de receptie, de kantine en de groepsaccommodatie overal binnen de bestemming worden gebouwd, zonder groottebeperkingen. Bouwvlakken zijn wel aanwezig op de verbeelding, dus het ontbreken van de zin 'het gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd' is een ommissie in dit bestemmingsplan. Deze zin moet nog worden toegepast:

22.2.3 De in lid 22.1. sub e genoemde gebouwen en overkappingen a. het gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
--

16. 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.
--

17. 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.

18. 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.

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

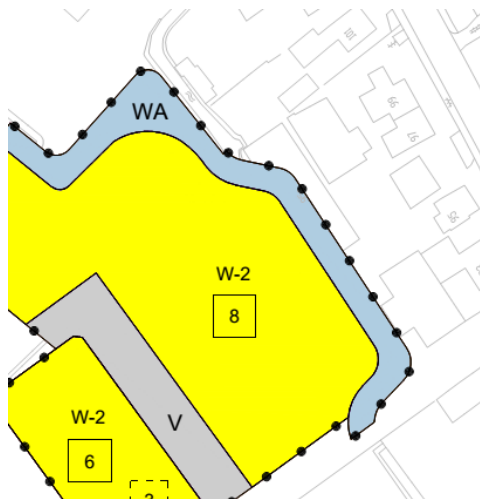
3.2 Verbeelding

1. Westeinderweg 20, Wognum

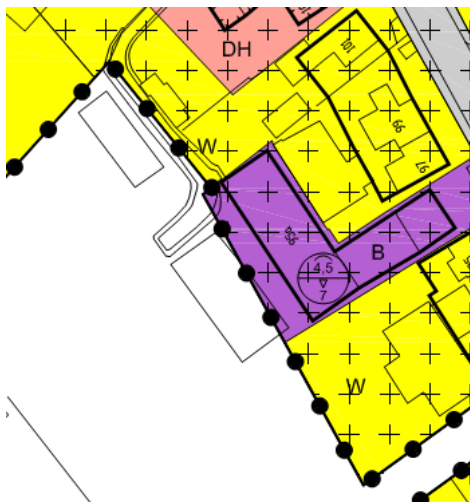
De woning heeft de bouwaanduiding karakteristiek, maar deze woning komt niet voor in de lijst met karakteristieke panden. De bouwaanduiding kan er daarom af.

2. Bloesemgaerde, Wognum

De plangrens van dit bestemmingsplan is niet afgestemd met de herziening van het bestemmingsplan Bloesemgaerde. De plangrens van dit bestemmingsplan moet daarom worden teruggedrongen. De sloot uit Bloesemgaerde loopt namelijk door de bestemmingen van Dorpskernen IV heen.



Herziening Bloesemgaerde



Dorpskernen IV 2016

3. Schoutsplaats 18/20/22/24, Wognum

Het bouwvlak aan de Schoutsplaats 18 t/m 24 ligt niet om de woning. Het bouwvlak moet verschoven worden.



Bouwvlak verschuiven

4. Kerkstraat 37-39, Wognum

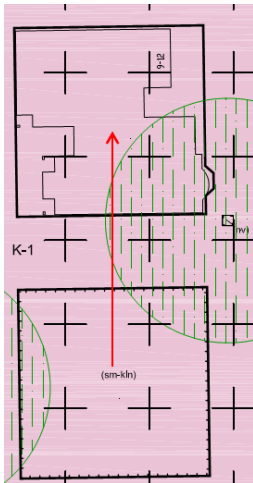
Kerkstraat 27-39 heeft de bestemming Dienstverlening met een functieaanduiding van een bedrijfswoning. Om bewoning door iedereen mogelijk te maken wordt de functieaanduiding veranderd in wonen (w).

5. Kerkstraat 82, Wognum

Kerkstraat 82 heeft de bestemming wonen met een functieaanduiding voor dienstverlening (dv). De dierenarts op die locatie is gestopt, dus de functieaanduiding kan er af.

6. Geert Scholtenslaan 10, Wognum

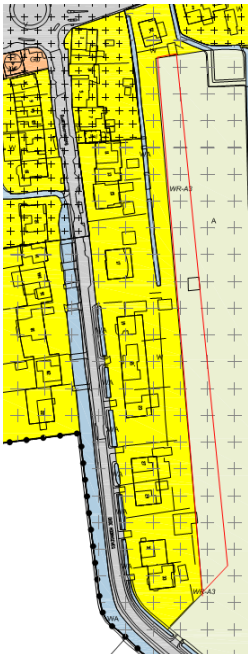
De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' (sm-klm) ligt op het zuidelijke bouwvlak, terwijl de kinderopvang is gevestigd in het noordelijke gebouw. De functieaanduiding moet daarom verplaatst worden.



Verplaatsen functieaanduiding sm-klm

7. Oude Hoornseweg, Wognum

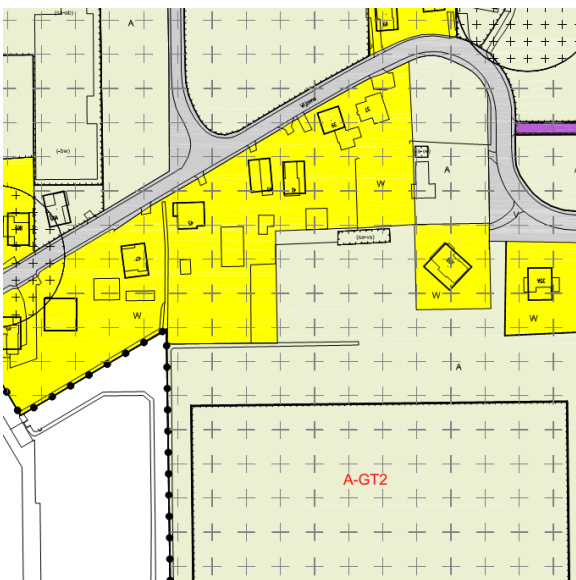
De woonbestemming moet over de gehele lengte van de straat worden verbreed tot 50 meter vanuit de voorgevels. In de regels is namelijk opgenomen dat er bijgebouwen opgericht mogen worden binnen 50 meter vanaf de voorgevel.



Verdiepen woonbestemming tot 50 meter vanuit de voorgevels

8. Overspoor 80, Nibbixwoud

De freesiakwekerij aan Overspoor 80 te Nibbixwoud heeft de bestemming agrarisch met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf'. Het bedrijf is echter een glastuinbouwbedrijf. De bestemming moet dus veranderd worden in 'Agrarisch - Glastuinbouw 2'.



Veranderen bestemming in A-GT2

9. Dorpsstraat 72C, Nibbixwoud

Het bouwvlak aan de dorpsstraat 72C mist de functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten (-bw). Op deze manier kan hier een tweede bedrijfswoning worden

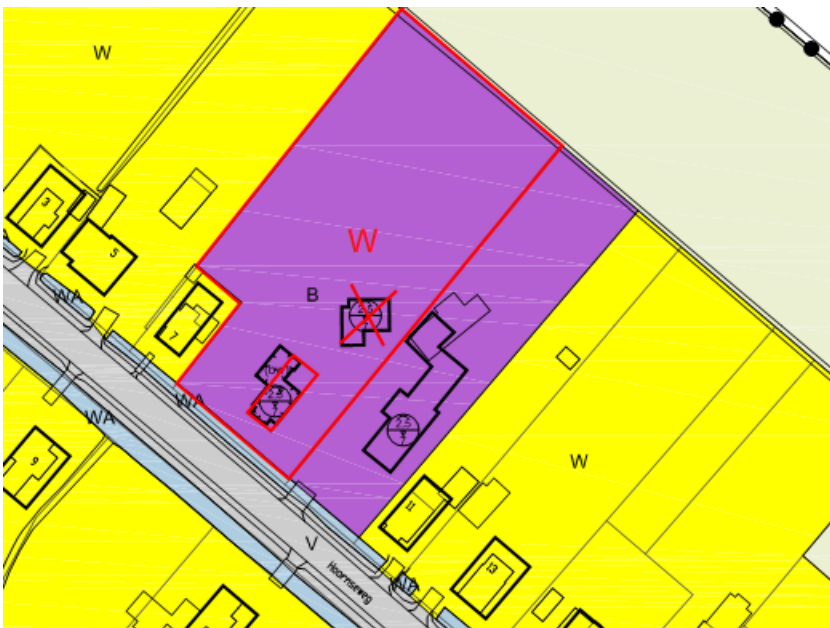
gebouwd. Dat is niet wenselijk in de 2^e lijn, dus daarom moet de functieaanduiding (-bw) worden toegevoegd.



Toevoegen functieaanduiding (-bw)

10. Hoornseweg 9, Wognum

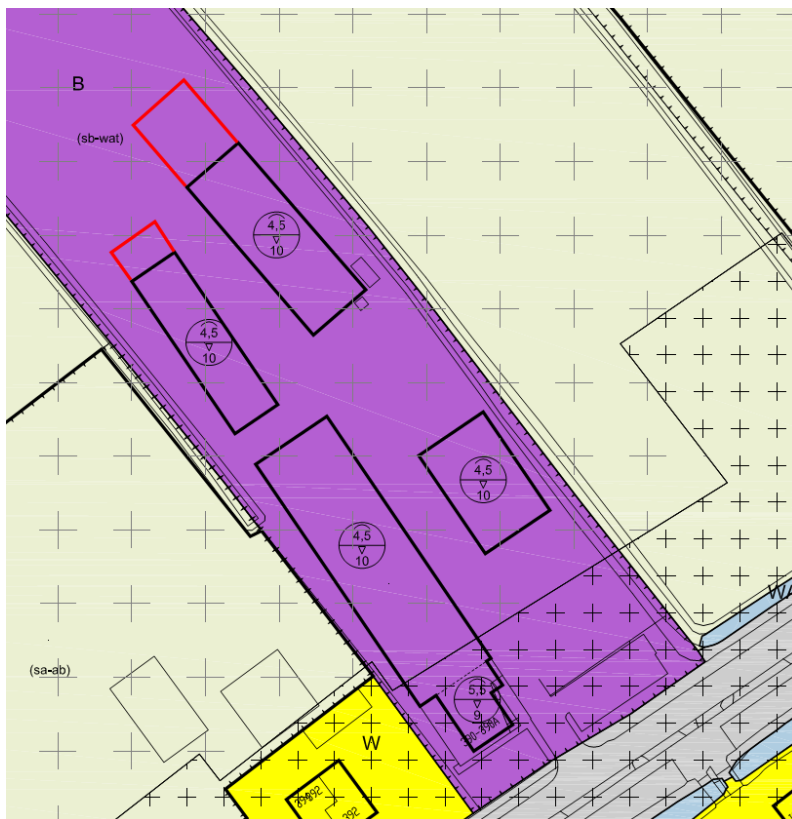
Aan de Hoornseweg 9 is geen bedrijf gevestigd. De bestemming moet worden veranderd in wonen. Bijgebouwen staan volgens de systematiek buiten het bouwvlak, daarom moet het bouwvlak van het bijgebouw worden verwijderd. De diepte van het bouwvlak van het hoofdgebouw moet 15 meter worden, conform de rest van de bouwvlakken van woongebouwen in het bestemmingsplan.



Veranderen bedrijfsbestemming in wonen, verwijderen bouwvlak bijgebouw en creëren bouwvlak voor woning van 15 meter diep

11. Zwaagdijk 390, Zwaagdijk-West

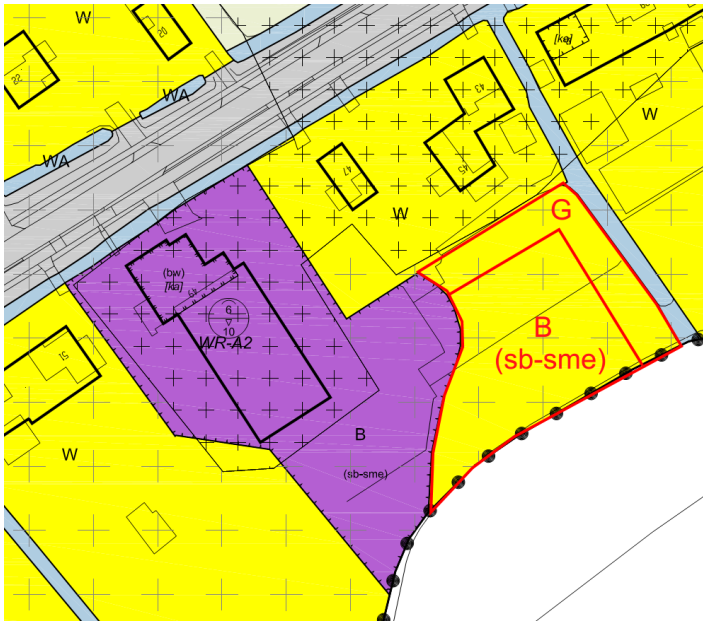
Er is een projectbesluit genomen voor het perceel aan de Zwaagdijk 390 te Zwaagdijk-West. Dit projectbesluit moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Bij dit projectbesluit is een verlenging van de bestaande gebouwen mogelijk gemaakt. Het bouwvlak van deze gebouwen moet daarom worden vergroot.



Vergroten bouwvlakken

12. Zwaagdijk 49, Zwaagdijk-Oost

Er is een projectbesluit genomen voor het perceel aan de Zwaagdijk 49 te Zwaagdijk-Oost. Dit projectbesluit moet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Met het projectbesluit werd een opslagterrein mogelijk gemaakt. Het perceel krijgt daarom de bestemming bedrijf en aangezien het gaat om een smederij krijgt het ook de specifieke functieaanduiding (sb-sme). Het projectbesluit is gekoppeld aan een erfinpassingsplan. In dit plan staat een groenbuffer. Daarom wordt de groenbuffer in het bestemmingsplan als groen bestemd.



Bestemmen groenbuffer en bestemmen smederij

13. Liander

De leidingtracés van de 150kV leidingen van Liander zijn iets gewijzigd. Dit moet daarom worden opgenomen in het bestemmingplan.

14. PWN

PWN vraagt om een dubbelbestemming met een belemmeringstrook ter plaatse van de aanwezige en toekomstige leidingen, zodat de leidingen vrij blijven van bomen en stekelige beplanting. Ook moeten de leidingen vrij blijven van opslag. Wanneer leidingen worden voorzien van verharding, dient deze verharding open te zijn. Op deze manier blijven de leidingen gemakkelijker bereikbaar voor onderhoud. Er wordt meegewerkt aan het voorstel van PWN, daarom worden de leidingen als dubbelbestemming opgenomen op de plankaart en in de regels.

15. Bestemmingplan Grietje Slagterlaan

Voor de locatie Grietje Slagterlaan is een bestemmingsplan vastgesteld voor de realisering van 40 sociale huurwoningen. Om die reden wordt de locatie uit het bestemmingsplan Dorpkernen IV gehaald.

1.3 Toelichting

1. Karakteristieke kleine woningen

In de toelichting wordt onder paragraaf 5.3 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 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 de volgende passage opgenomen:

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 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 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.