

Nota Inspraak Bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan

**Vastgesteld door het college van
Burgemeester en wethouders van
Oostzaan op 29 januari 2013**

Inhoudsopgave

Nota inspraak Buitengebied Oostzaan

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Algemene beantwoording	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Wijze van tekenen plankaart, gebouwen buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak	7
2.3	Ondergrond	7
2.4	Botenstallingen	8
2.5	Paardenbakken	8
2.6	Particuliere bouw wensen en initiatieven	9
Hoofdstuk 3	Inspraakreacties	
3.1	Band, A., Bouwkundig Bureau Andre Band, Ambacht 20A, 1511 JZ, Oostzaan	10
3.2	Band, A., Bouwkundig Bureau Andre Band, Ambacht 20A, 1511 JZ, Oostzaan (2)	11
3.3	Beek ter, D., HUS Zaanstreek, MAIL	13
3.4	Bekebrede, E., Noordeinde 140D, 1511 AH, Oostzaan	14
3.5	Berge van, E., Zuideinde 271A, 1511 GN, Oostzaan	14
3.6	Berge van, V., Zuideinde 273, 1511 GN, Oostzaan	15
3.7	Boer de - Letterie, A., Extremité Sud, Zuideinde 198, 1511 GM, Oostzaan	17
3.8	Brouwer, D., Maatschap D en Ko Brouwer, Zuideinde 174, 1511 GL, Oostzaan	17
3.9	Brouwer, K., Zuideinde 154, 1511 GK, Oostzaan	19
3.10	Brouwer, P., De Wering 20, 1511 HE, Oostzaan	19
3.11	Buis, K., Zuideinde 215, 1511 GE, Oostzaan	20
3.12	Dam van, J., De Haal 71, 1511 AM, Oostzaan	21
3.13	Dietz, J., Noordeinde 76, 1511 AE, Oostzaan	22
3.14	Dood de, B.R., van Beekstraat 115, 1121 NJ, Landsmeer	23
3.15	Dood de, N., De Haal 65, 1511 AM, Oostzaan	24
3.16	Dral, G., De Heul 1&3, 1511 AJ, Oostzaan	25
3.17	Dral, G., Stichting Vrienden van het Oostzanerveld, De Heul 1 en De Heul 3, 1511 AJ, Oostzaan	26
3.18	Duijnhoven van, V.J.W., De Haal 22, 1511 AR, Oostzaan	27
3.19	Eijk van, A., De Haal 56C, 1511 AS, Oostzaan	29
3.20	Fase, K.C., Zuideinde 218, 1511 GM, Oostzaan	30
3.21	Flens, P., De Haal 77, 1511 AM, Oostzaan (en aanvulling)	31
3.22	Frantzen, M.L.M., Frantzen Advocaten, Hoger Einde Zuid 2, Postbus 132, 1190 AC, Oudekerk a/d Amstel	32
3.23	Goede, J.P.H., Dierhouderij Goede, De Heul 35, 1511 AJ, Oostzaan	36
3.24	Grimminck, R., De Heul 39, 1511 AJ, Oostzaan	38
3.25	Haas de, M., en J., Lisweg 321 en Paling 15,	39
3.26	Helkamp, N., Haal 47, 1511 AM, Oostzaan	40
3.27	Horst ter, S., en Koning, J.G., Zuideinde 165B, 1511 GD, Oostzaan	41
3.28	Horst ter, S., en Koning, J.G., Zuideinde 165B, 1511 GD, Oostzaan (2)	41
3.29	Horstman, S.P., Horstman Beheer B.V., Noordeinde 108A, 1511 AG, Oostzaan	42
3.30	Hut, D., Autoschadebedrijf A. Hut VOF., Anemoonstraat 16, 1511 EZ, Oostzaan	43

3.31	Jong, D., De Haal 113, 1511 AN, Oostzaan	44
3.32	Klaasse Bos, R., Klaasse Bos Tuinmaterialen, Noordeinde 75, 1511 AB, Oostzaan	45
3.33	Koopmans, A. en M., Zuideinde 217, 1511 GE, Oostzaan	47
3.34	Kristel, F.J., Zuideinde 206, 1511 GM, Oostzaan	48
3.35	Kuiper, H., De Heul 37, 1511 AJ, Oostzaan	49
3.36	Lange de, C., Claes Compaeneiland 20, 1511 DB, Oostzaan	50
3.37	Lange de, C.P., De Heul 10, 1511 AK, Oostzaan	50
3.38	Lust, K., K. Lust en Zn. VOF, De Haal 141, 1511 AP, Oostzaan	51
3.39	Neimeijer, J.H., Stationsstraat 6, 1511 AW, Oostzaan	52
3.40	Onrust, H.M., Noordeinde 100, 1511 AG, Oostzaan	53
3.41	Piets - Koopmans, A., Zuideinde 203, 1511 GE, Oostzaan	54
3.42	Pilger, F., De Haal 119, ---	55
3.43	Pol van de, O., Bloemisterij van de Pol, Kerkbuurt 15, 1511 BB, Oostzaan	55
3.44	Pol van de, W.P., Zuideinde 293 en 295, 1511 GP, Oostzaan	56
3.45	Posch, D., De Haal 94, 1511 AT, Oostzaan	57
3.46	Rabe, I., De Haal 58A, 1511 AS, Oostzaan	58
3.47	Ras, C., Cor Voet B.V. Wild & Gevogelte, Noordeinde 65, 1511 AB, Oostzaan	59
3.48	Schaft, G., Propco Parkinglots Oostzaan BV, Westeinde 6, 1511 MB, Oostzaan	61
3.49	Sieben, H., Posthoornstraat 24, 1511 CE, Oostzaan	63
3.50	Tol van, P.A., en Hoogland, W., Zuideinde 187, 1511 GD, Oostzaan	64
3.51	Versloot, Fam., De Haal 25, 1511 AL, Oostzaan	65
3.52	Vleeshakker, D., De Heul 17, 1511 AJ, Oostzaan	66
3.53	Voet, J.B., Zuideinde 195, 1511 GD, Oostzaan	67
3.54	Vonk, J., Noordeinde 116, 1511 AG, Oostzaan	68
3.55	Voorthuijsen, De Haal 21, 1511 AL, Oostzaan	70
3.56	Walst, G., W., en H., Brigantijn 11, 1602 CV, Enkhuizen	71
3.57	Wolting, R., Cumela, Nijverheidsstraat 13, Postbus 1156, 3860 BD, Nijkerk	72
3.58	Wolting, R., Cumela, Nijverheidsstraat 13, Postbus 1156, 3860 BD, Nijkerk (2)	73
3.59	Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, Kinngegin, C.E., Postbus 38, 1510 AA, Oostzaan	76
3.60	Zon van, J., Purmerland 66, 1451 ME, Purmerland	78
Hoofdstuk 4 Vooroverlegreacties		80
4.1	Brandweer Zaanstreek - Waterland, Beek van, M.J., Prins Bernhardplein 112, 1508 XB, Zaandam	80
4.2	LTO Noord, Willig, J., Fonteinlaan 5, 2012 JG, Haarlem	80
4.3	Nederlandse Gasunie, Lof van der, L., N.V., Postbus 19, 9700 MA, Groningen	84
4.4	Provincie Noord-Holland, Appelman, R., Postbus 3007, 2001 DA, Haarlem	84
4.5	Rijkswaterstaat, Dijkzeul, D., Toekanweg 7, 2035 LC, Haarlem	85
4.6	Staatsbosbeheer West, Roessen, A. M., Naritaweg 221, 1043 CB, Amsterdam Sloterdijk	86
4.7	TenneT TSO B.V., Stufkens, D.E., Postbus 718, 6800 AS, Arnhem	88
Hoofdstuk 5 Ambtelijke inspraakreacties en inspraakreactie raad		91
5.1	Ambtelijke wijzigingen	91
5.2	Zienswijze raad	91

Nota inspraak Buitengebied

Inleiding

Dit eindverslag geeft de resultaten weer van de inspraak- en overlegprocedure die is gevoerd voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oostzaan. Dit eindverslag wordt als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied gevoegd, dat medio februari ter inzage wordt gelegd in het kader van de te doorlopen zienswijze procedure.

Proces

Op 4 september 2012 heeft publicatie plaatsgehad in de Staatscourant en in Het Kompas van het voornemen van de gemeente om dit bestemmingsplan in de inspraak te brengen. Vervolgens is het voorontwerp met ingang van 5 september 2012 tot en met 16 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegd. Tevoren is huis- aan- huis een brief verspreid, waarin aan de eigenaren van de gronden mededeling is gedaan van de start van het inspraaktraject. Verder konden de stukken digitaal (via de landelijke voorziening www.Ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website) ingezien dan wel gedownload worden.

Gedurende de genoemde periode van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Om een en ander te vergemakkelijken is een voorbeeld reactieformulier beschikbaar gesteld. Voorts zijn op 13 september 2012 en op 20 september 2012 inloopavonden in het gemeentehuis gehouden. Deze beide avonden zijn druk bezocht.

Resultaten inspraak

In totaal zijn 60 reacties ontvangen. Alle reacties zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Resultaten wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is, gelijktijdig met het inspraaktraject, in het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan de instanties die bij de planvorming betrokken dienen te worden. In totaal zijn 7 overlegreacties ontvangen. In hoofdstuk 4 zijn de reacties van de instanties opgenomen.

Opbouw van deze inspraaknota

Alle schriftelijk en/of mondeling ingediende reacties zijn in deze nota kort samengevat en becommentarieerd. De ingekomen reacties zijn op achternaam en in alfabetische volgorde gerangschikt. In de inhoudsopgave treft u een volledig overzicht aan van de indieners van de reacties.

Bij het lezen van de reacties bleek dat een aantal reacties betrekking heeft op hetzelfde onderwerp. Om een herhaling van beantwoording te voorkomen, is een algemene beantwoording opgenomen in hoofdstuk 2. Bij de individuele reacties wordt in een aantal situaties verwezen naar deze algemene beantwoording.

In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 worden de reacties afzonderlijk behandeld. De beantwoording is verdeeld in 3 delen/ kopjes, namelijk:

1. **Korte samenvatting inhoud van de reactie.** Hierin wordt de inhoud van de reactie nog een keer kort samengevat weergegeven.
2. **Beoordeling van de reactie** (door de gemeente). Onder dit kopje geeft de gemeente antwoord op uw verzoek.
3. **Conclusie.** Onder dit kopje wordt aangegeven of de reactie aanleiding geeft het voorontwerpbestemmingsplan al dan niet aan te passen en de wijze waarop dit gebeurt.

In hoofdstuk 5 worden ambtshalve nog een aantal wijzigingen en/of correcties doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan en wordt ook de zienswijze behandeld die de gemeenteraad heeft kenbaar gemaakt over de nog openstaande beslispunten uit de concept Nota van Uitgangspunten.

Hoofdstuk 2 Algemene beantwoording

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk geeft de gemeente een reactie op een aantal onderwerpen die herhaaldelijk in de inspraak- en overlegreacties aan bod zijn gekomen. Om een dubbeling in de beantwoording te voorkomen, is ervoor gekozen deze onderwerpen in dit hoofdstuk te behandelen. Bij de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt hier zo nodig naar verwezen.

2.2 Wijze van tekenen plankaart, gebouwen buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak

De bestemmingsvlakken zoals deze zijn opgenomen in de huidig geldende bestemmingsplannen, zijn in het nieuwe bestemmingsplan grotendeels overgenomen. De bouwvlakken en bestemmingsvlakken zijn aangepast aan de huidige kadastrale grenzen van de percelen. Bestaande legale bouwwerken die buiten het bestemmingsvlak of bouwvlak liggen, vallen onder het overgangsrecht. Deze zijn in de huidige omvang toegestaan en mogen worden gehandhaafd. Dit is geen reden om het bouwvlak of bestemmingsvlak te verruimen.

2.3 Ondergrond

De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is gebaseerd op de meest recente kadastrale ondergrond. Hierop staan de straten, gebouwen en huisnummers aangeduid. De ondergrond is opgenomen om het plan beter leesbaar te maken. Straten en woningen zijn zo sneller te vinden. Het is (in sommige gevallen) mogelijk dat de ondergrond niet helemaal up to date meer is, bijvoorbeeld omdat op de ondergrond een verkeerde straatnaam staat of er staan bepaalde gebouwen niet op. Voor dit bestemmingsplan heeft dit geen enkele betekenis omdat de ondergrond uitsluitend is bedoeld om te kunnen bepalen waar een bepaalde bestemming ligt. De bestemming geeft immers aan wat wel of niet mag, en niet de ondergrond. Alleen de bestemmingen (en aanduidingen enzovoort) zijn juridisch bindend. De ondergrond is juridisch niet bindend.



afbeelding ondergrond



ondergrond met bestemmingsplan

2.4 Botenstalling

In het plangebied komen een aantal botenstallingen voor. Geen van de stallingen wordt voor andere doeleinden gebruikt dan als stalling voor boten. De botenstallingen worden ruimtelijk als passend beschouwd in het gebied omdat de bouwwerken zijn naar hun vorm en omvang kleinschalig van aard zijn en merendeels direct aan de achtererven van woningen of bedrijven liggen.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn in 1^e instantie een aantal geïnventariseerde stallingen op de plankaart aangegeven middels de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenstalling'.

Uit diverse inspraakreacties is gebleken dat de inventarisatie niet volledig was. Aan de hand hiervan is er een na-inventarisatie geweest. Ontbrekende (bestaande) botenstallingen worden alsnog opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt, buiten dit bestemmingsplan om, door de gemeente met de betreffende eigenaar contact opgenomen en gecheckt of er in het verleden een omgevingsvergunning is verleend. Als dit laatste niet het geval is, wordt door de gemeente aan de eigenaar alsnog verzocht hiervoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.

2.5 Paardenbakken

Alle (bekende) bestaande paardenbakken die buiten het erf liggen, zijn geïnventariseerd en op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan aangeduid.

Buiten dit bestemmingsplan om wordt door de gemeente met de betreffende eigenaar nog contact opgenomen en gecheckt of er sprake is van een verleende aanlegvergunning. Als dit laatste niet het geval is, wordt de eigenaar alsnog gevraagd een aanlegvergunning in te dienen.

Paardenbakken mogen verder alleen omheind zijn via een terreinafscheiding. Er mogen geen lichtmasten en andere voorzieningen aanwezig zijn. Dit doet teveel afbreuk aan de natuur en het landschap in het buitengebied. Indien dit soort voorzieningen worden geconstateerd, wordt de eigenaar aangeschreven om deze te verwijderen.

2.6 Particuliere bouwwensen en initiatieven

In een groot aantal inspraakreacties wordt de gemeente verzocht om bij recht een bepaalde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op de verbeelding (plankaart) van het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Het gaat bijvoorbeeld om wensen om het huidige woon- of bedrijfserf te mogen vergroten of om de (nieuw) bouw van 1 of meerdere woningen mogelijk te maken in het gebied.

Dit nieuwe bestemmingsplan is daarvoor niet het geschikte instrument. Volgens de regels van het rijk en de provincie Noord-Holland, vastgelegd in de Provinciale ruimtelijke structuurvisie en in de Nota Ruimte, mag het nieuwe bestemmingsplan niet voorzien in nieuwe woningbouw, andere vormen van nieuwe verstedelijking of uitbreidingen van bestaande verstedelijking, tenzij hiervoor reeds een vergunning of goedkeuring is verkregen.

De reden hiervoor is dat het buitengebied van Oostzaan strikt beschermd is vanuit het oogpunt van natuur en landschap. Het gebied is aangewezen als beschermd landschap (Bufferzone Amsterdam- Purmerend en Nationaal Landschap Holland) en als natuurgebied (weidevogelleefgebied, Natura 2000). Er zijn op basis van de huidige regels van de provincie onder specifieke voorwaarden wel uitzonderingen mogelijk, onder andere door toepassing van de Ruimte voor Ruimte- regeling en de regeling rond de "Pilot Waterlands Wonen". Dergelijke specifieke gevallen behoeven, naast goedkeuring van de gemeenteraad, wel eerst een goedkeuring (onthefing) van de provincie. Hierbij moet uw plan of wens voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de ruimtelijke noodzaak van de nieuwe woningbouw of nieuwe verstedelijking moet aangetoond en onderbouwd zijn.
- aangetoond en onderbouwd moet zijn dat de nieuwe verstedelijking of nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied en;
- de nieuw te realiseren woning(bouw) moet passen in het straatbeeld, geen nadelig effect hebben op de woon- en leefomgeving van mens, plant of dier en de waarden van het gebied niet aantasten

Indien u meent dat uw initiatief voldoet aan de genoemde voorwaarden en u kunt dit ook goed onderbouwen en motiveren (via diverse deskundigenrapportages), kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij de gemeente. De haalbaarheid van uw plan wordt dan beoordeeld op basis van een concreet bouwplan. De planologische medewerking aan een aanvaardbare ontwikkeling vindt vervolgens plaats middels een zelfstandige bestemmingsplanprocedure.

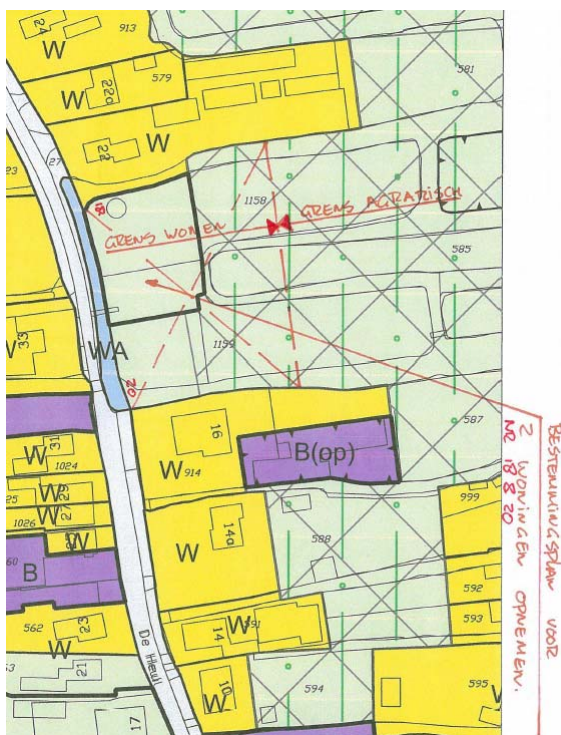
Hoofdstuk 3 Commentaar op de reacties

Hieronder worden de inspraakreacties (zo nodig) samengevat weergegeven. Daarna volgen per reactie een beoordeling en een conclusie. Voor zover een gedeelte van een inspraakreactie niet of niet volledig is weergegeven, betekent dit niet dat hiermee bij de beoordeling geen rekening is gehouden.

3.1 Band, A., Bouwkundig Bureau Andre Band, Ambacht 20A, 1511 JZ, Oostzaan

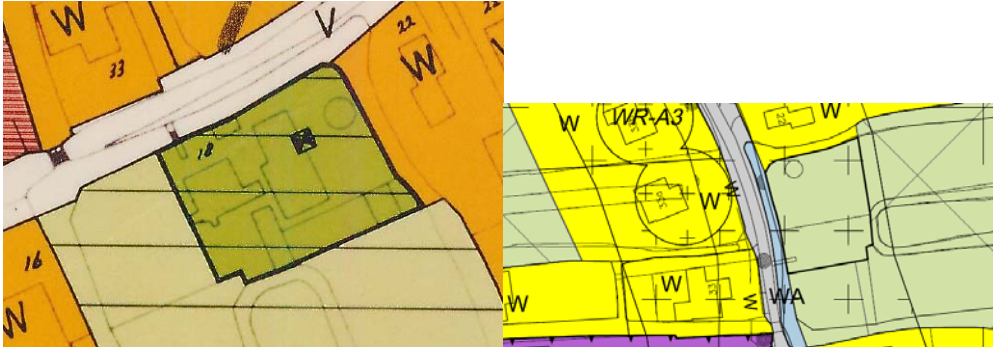
Samenvatting inhoud reactie

De reactie is ingediend voor de heer P. Boon, woonachtig op de Haal 72, Oostzaan. U verzoekt namens uw cliënt om de woonbestemming voor de Heul 18 & 20 weer op te nemen op de nieuwe plankaart. Volgens uw cliënt heeft de gemeente in 2010 al aangegeven mee te willen werken aan de nieuwbouw van 2 woningen. De plannen zijn ook goedgekeurd door de welstandscommissie, de toenmalig wethouder en een afgevaardigde van de provincie. Tevens verzoekt u de grens van het bestemmingsvlak Wonen wat op te rekken, zoals dit ook bij de naastgelegen kavels het geval is, zie onderstaande afbeelding.



afbeelding - uitsnede voorontwerpbestemmingsplan De Heul 18 - 20

Beoordeling



afbeelding - Vigerend plan

Voorontwerpbestemmingsplan

U hebt in 2011 bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om op dit perceel twee woningen mogen bouwen. De gemeente heeft u toen gewezen op de wijzigingsbevoegdheid die hiervoor in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Noord" is opgenomen. Nadien is er over deze zaak geen vervolgoverleg of actie meer geweest. Omdat door de gemeente voor uw plan nog geen planologische goedkeuring of vergunning is verleend, is er geen sprake van een bestaand recht en kunnen wij op de verbeelding van dit bestemmingsplan geen woonbestemming aan dit perceel toekennen. Ook uw verzoek voor het oprekken van het bestemmingsvlak voor Wonen kunnen wij niet inwilligen. Voor de motivatie verwijzen wij gemakshalve naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de Algemene Beantwoording.

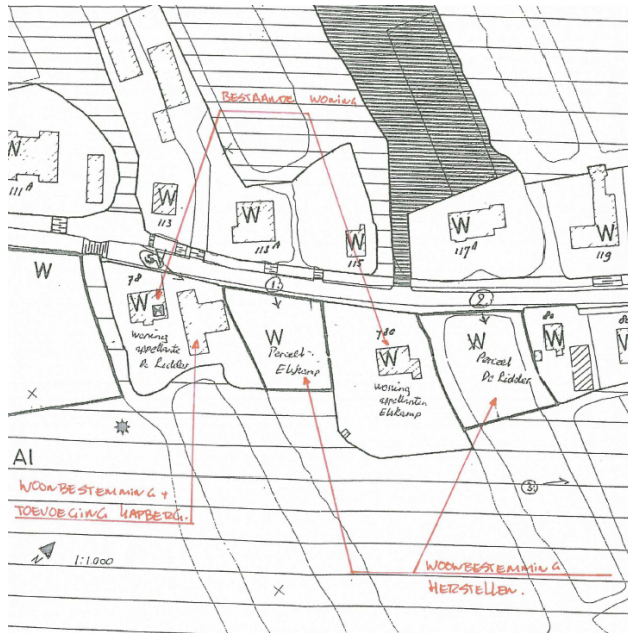
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Band, A., Bouwkundig Bureau Andre Band, Ambacht 20A, 1511 JZ, Oostzaan (2)

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie is ingediend voor de heer K.S. Mol, woonachtig aan de Dorpsstraat 60 te Watergang. Uw cliënt zou graag willen zien dat de in het verleden wegbestemde woonbestemmingen (zie onderstaande afbeeldingen) weer worden teruggeplaatst op de diverse kavels. Tevens wordt door uw cliënt verzocht of er bij de opstallen bij De Haal 78A en 78B extra mogelijkheden voor deze opstallen mogelijk zijn, ook gezien de culturele historische waarden van deze opstallen. Mogelijk kan er een woonbestemming aan gegeven worden en kan de verdwenen kapberg worden terug gebouwd. De opstallen stonden medio 2003 op de nominatie om als historisch erfgoed op genomen te worden.

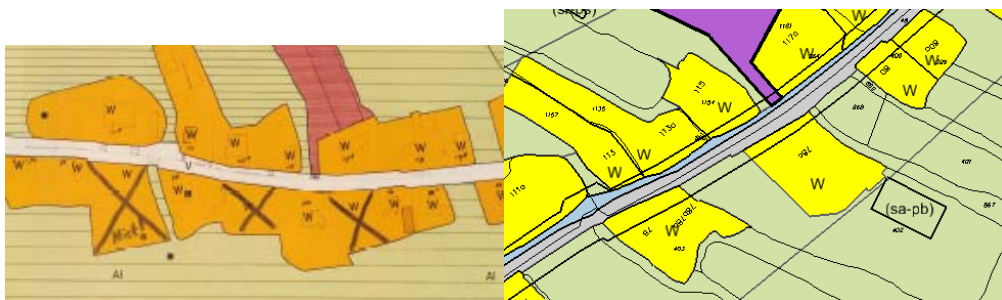


afbeelding - feitelijke situatie

Beoordeling

Uw verzoeken om de in het verleden wegbestemde woonbestemmingen terug te plaatsen en om uw wensen voor de percelen De Haal 78a en b in dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken, kunnen wij niet inwilligen omdat hiervoor geen bestaand recht in de vorm van een planologische goedkeuring of een omgevingsvergunning is verkregen. Wij verwijzen voor de motivatie gemakshalve naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de Algemene Beantwoording.

Wij zijn bereid met u in overleg te gaan om de ruimtelijke mogelijkheden te bekijken voor de percelen De Haal 78a en b.



afbeelding - vigerend plan

voorontwerpbestemmingsplan

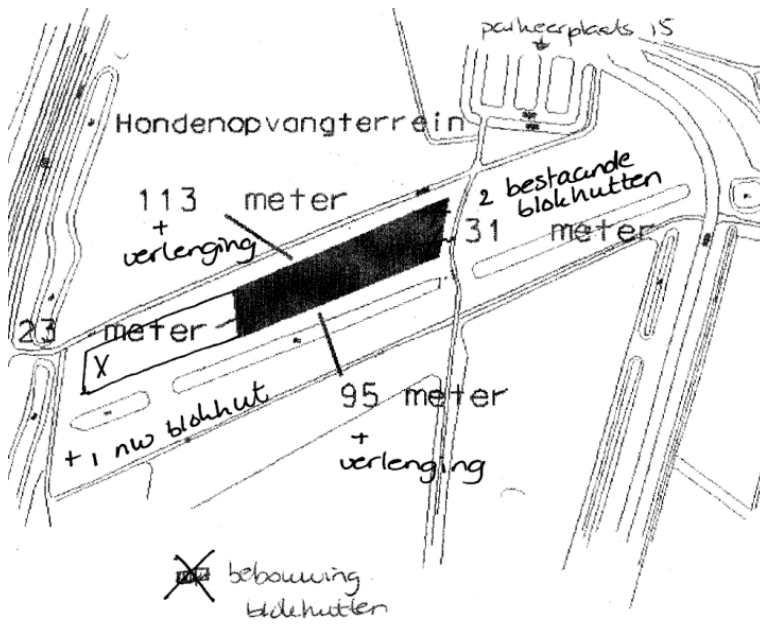
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Beek ter, D., HUS Zaanstreek, MAIL

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat het hondenopvangterrein niet juist is weergegeven op de plankkaart. (zie onderstaande afbeelding)



Beoordeling

Het hondenopvangterrein is goed bestemd op de verbeelding. Deze grond heeft de bestemming "recreatie". De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondenopvang', die geldt voor het gebouw van de hondenopvang, is echter abusievelijk voor het verkeerde gebouw opgenomen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Conclusie

Op de verbeelding wordt de aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondenopvang' verwijderd. Deze aanduiding wordt ten zuiden van het perceel opgenomen ter plaatse van de daadwerkelijke hondenopvang.

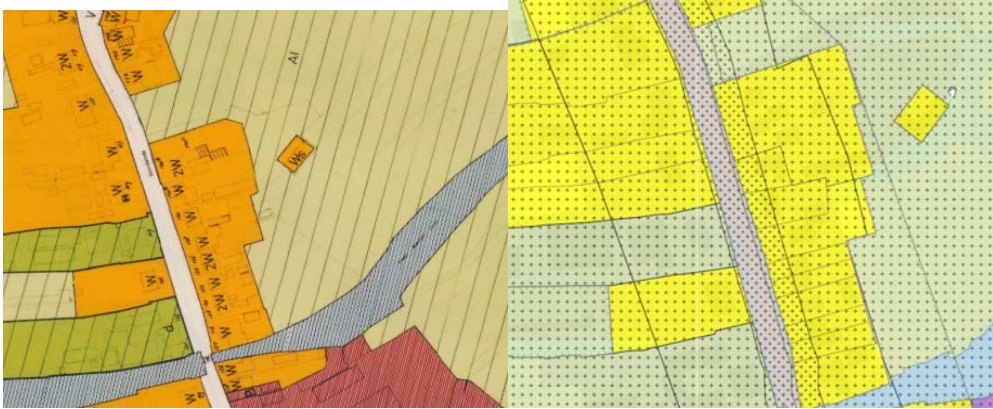
3.4 Bekebrede, E., Noordeinde 140D, 1511 AH, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat een stuk grond op uw erf niet de functie Wonen heeft gekregen. Dit bevreemdt u omdat dit wel bij uw buren het geval is. Verzocht wordt de huidige functie Agrarisch aan te passen naar Wonen.

Beoordeling

Wij hebben het huidige bestemmingsvlak voor 'Wonen', zoals dat voor uw perceel in het vigerende bestemmingplan 'Buitengebied Noord' is opgenomen, in het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan overgenomen. (zie onderstaande afbeeldingen) Dit is ook bij de omliggende percelen het geval. Wij zien daarom geen aanleiding uw verzoek in te willigen. Aanvullend verwijzen wij gemakshalve naar het gestelde in de paragrafen 2.2 Wijze van tekenen en 2.6 (particuliere bouwweisen) van de algemene beantwoording.



afbeelding 'Buitengebied Noord'

voorontwerpbestemmingsplan

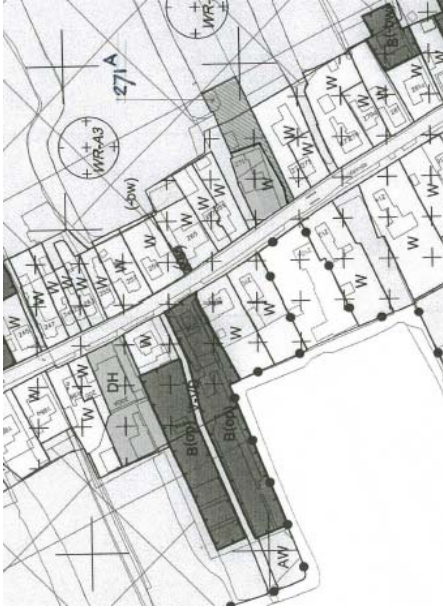
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Berge van, E., Zuideinde 271A, 1511 GN, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat de situatie ter plaatse van de woning en erf niet juist is weergegeven. De 'W' verwijzend naar de bestaande woning ontbreekt. Verzocht wordt deze functie op de verbeelding toe te voegen.



afbeelding - locatie Zuideinde 271A

Beoordeling

De bestaande situatie is ten onrechte onjuist op de plankaart ingetekend.



afbeelding voorontwerp

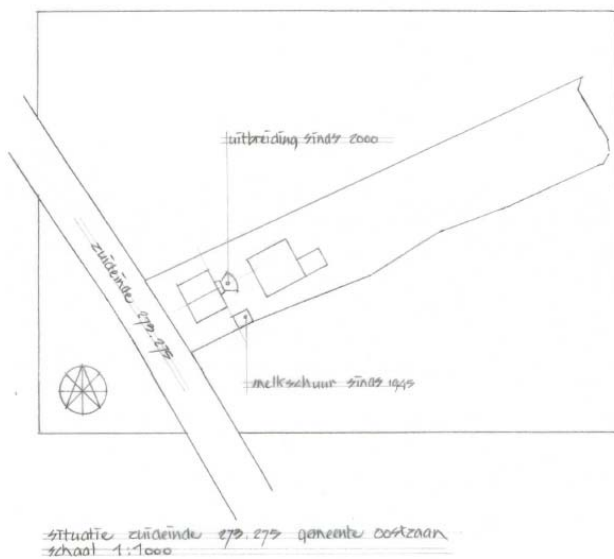
Conclusie

Op de verbeelding wordt het perceel Zuideinde 271a als woonbestemming aangeduid.

3.6 Berge van, V., Zuideinde 273, 1511 GN, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U brengt onder de aandacht dat de situatie ter plaatse van het Zuideinde 273 / 275 niet juist is ingetekend. Op de verbeelding ontbreekt de uitbreiding aan de achterzijde van het woonhuis (bouwvergunning 5 dec. 2000) en is de 'melkschuur' (bouwjaar 1945) aan de zuidzijde van het erf niet weergegeven. Verzocht wordt om beide bouwwerken op de verbeelding in te tekenen zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven. Verder informeert u de gemeente dat u voornemens bent het woonhuis en het erf met authentieke Oostzaanse boerderij en inpanidige hooiberg middels voordracht bij de vereniging Heemschut als cultuurhistorisch erfgoed te laten waarderen en te laten beschermen.

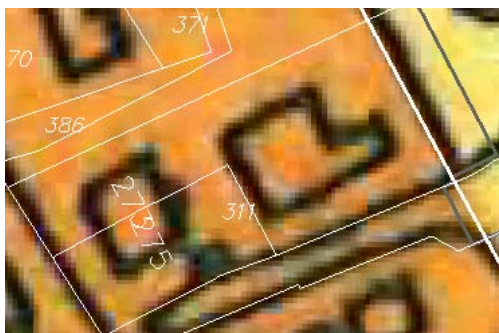


afbeelding - huidige situatie

Beoordeling

Gemakshalve verwijzen wij voor uw opmerkingen over de bestaande bebouwing op uw perceel, die op de verbeelding ontbreekt, naar het gestelde paragraaf 2.3 Ondergrond van de algemene beantwoording. Uw bestaande rechten zijn geborgd (en worden dus niet beperkt) in het nieuwe bestemmingsplan.

Uw informatie over het voorgenomen verzoek tot bescherming van de bebouwing als cultuurhistorisch erfgoed nemen wij (met dank) voor kennisgeving aan.



afbeelding - vigerend plan



voorontwerpbestemmingsplan

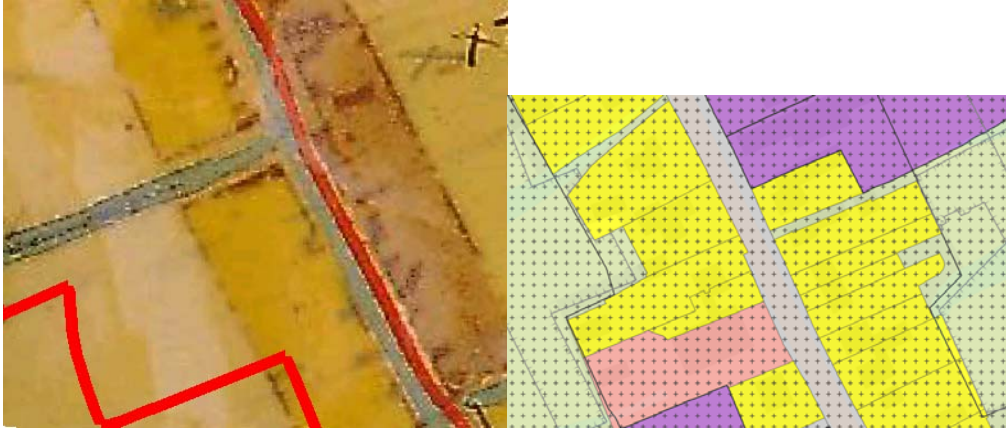
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7 Boer de - Letterie, A., Extrémité Sud, Zuideinde 198, 1511 GM, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat op het perceel Zuideinde 198 in het geldende bestemmingsplan sprake was van de bestemming Detailhandel. Deze is in het nieuwe bestemmingsplan verdwenen. U verzoekt om deze functie weer toe te wijzen aan dit perceel.



Afbeeldingen: uitsnede huidige bestemmingsplan

afbeelding - uitsnede voorontwerp

Beoordeling

Uit de gebiedsinventarisatie is gebleken dat dit perceel nu een woonfunctie heeft. Ook in het geldende bestemmingsplan rust op dit perceel een woonbestemming. (zie bovenstaande afbeelding) Deze bestemming is in het nieuwe bestemmingsplan weer opgenomen. Er is naar ons bekend in het verleden door de gemeente geen vergunning of toestemming verleend voor de vestiging van detailhandel op deze locatie. Indien u documenten kunt overleggen, waaruit blijkt het tegendeel blijkt, zijn wij bereid ons standpunt te heroverwegen.

Conclusie

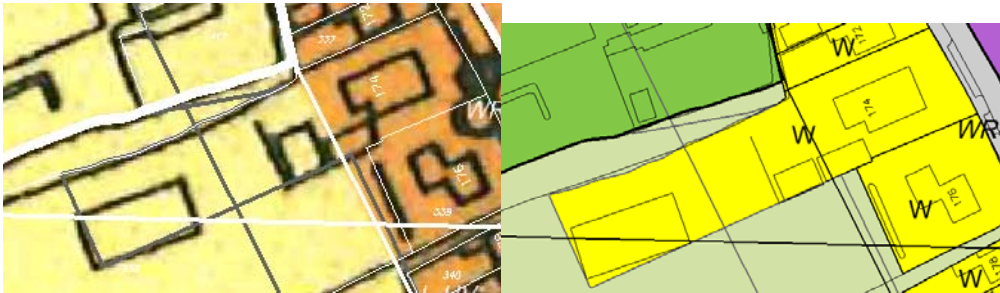
De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.8 Brouwer, D., Maatschap D en Ko Brouwer, Zuideinde 174, 1511 GL, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat uw perceel op de verbeelding niet aangegeven staat als agrarisch bedrijf, terwijl het al sinds 1911 een agrarisch bedrijf is. Verder geeft u aan dat uw woning een bedrijfswoning is en dat u graag een tweede bedrijfswoning wilt bijbouwen. U verzoekt de beide punten aan te passen.

Beoordeling



afbeelding - vigerend plan

afbeelding voorontwerp

Uit navraag is gebleken dat u inderdaad een agrarisch bedrijf heeft. De zaak is dus verkeerd ingetekend op de verbeelding en wordt aangepast. Ook uw woning krijgt hierin een aanduiding als bedrijfswoning.

Verder biedt het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning op uw erf bij te bouwen. Hiertoe dient u wel een apart verzoek om medewerking bij de gemeente in te dienen voor het verkrijgen van een ontheffing van het bestemmingsplan. Er moet wel aan de navolgende voorwaarden te worden voldaan,

- a. de nieuw te bouwen woning moet noodzakelijk zijn voor het toezicht op het agrarisch bedrijf;
- b. het betreft een boven gemiddeld volwaardig agrarische bedrijf met een minimale omvang van twee maal de gemiddelde bedrijfsomvang van een volwaardig agrarisch bedrijf, op basis van de normering van het Landbouw Economisch Instituut (LEI);
- c. de tweede bedrijfswoning moet zodanig worden gesitueerd, dat toekomstige burgerbewoning niet voor de hand ligt, dat wil zeggen binnen het bouwvlak en voor de aanwezige bedrijfsgebouwen;
- d. de bouw van de woning mag geen nadelige milieuconsequenties voor de omgeving heeft; en
- e. er mag voor het betreffende bedrijf dan wel perceel in het verleden niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning gebouwd zijn;

Wij wachten een eventueel (in te dienen) verzoek van u met belangstelling af en zijn bereid u te helpen bij de voorbereiding hiervan.

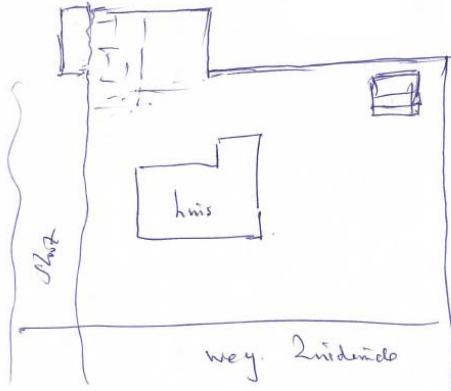
Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: Op de verbeelding wordt de bestemming wonen omgezet naar agrarisch overeenkomstig het vigerend plan, inclusief bouwvlak. Binnen de agrarische bestemming is 1 bedrijfswoning toegestaan.

3.9 Brouwer, K., Zuideinde 154, 1511 GK, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat de achterlijn van het weiland en erfgedeelte anders loopt dan op de kaart. Dit is geen rechte lijn maar een met uitloop met terras en botenhuis. Zie de onderstaande schets.



afbeelding - schets huidige situatie

afbeelding - uitsnede voorontwerp

Beoordeling

De kadastrale grens van uw woenerf loopt inderdaad anders dan op de verbeelding is aangegeven. Vanuit ruimtelijk oogpunt is geen bezwaar om het stuk terras bij de woonbestemming te trekken.

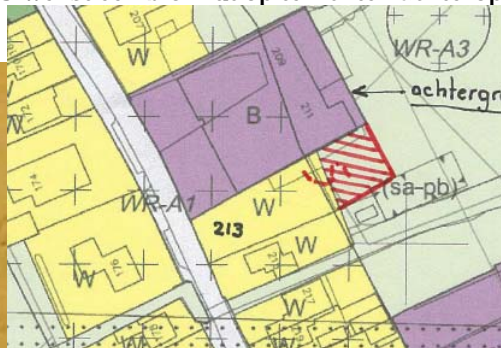
Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: Op de verbeelding wordt de bestemming 'wonen' aangepast zodanig dat het terras binnen de woonbestemming komt te liggen.

3.10 Brouwer, P., De Wering 20, 1511 HE, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U verzoekt om de achtergrens van de Zuideinde 213 te Oostzaan te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. U geeft aan dat de eigendomsgrenzen verder lopen dan dat nu de woonbestemming is gelegd. U wenst een blokhut op te richten achterop het perceel.



afbeelding - huidige situatie

afbeelding - gewenst bestemmingsvlak

Beoordeling

Het is wettelijk niet mogelijk om in dit nieuwe bestemmingsplan uw verzoek in te willigen om uw erf te vergroten. Voor de motivatie verwijzen wij u hierbij gemakshalve naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de Algemene Beantwoording. Daarbij merken wij voorts nog op dat de gemeente de bestemmingsmogelijkheden van een stuk grond baseert op het huidige/feitelijke gebruik van deze grond. De bestemmingsgrens van uw woonerf is gebaseerd op de meest recente kadastrale gegevens en is tevens gelijkgesteld aan de naastgelegen woonerven. Wij achten het niet gewenst dat ten opzichte van deze buurpercelen een precedent wordt geschapen.

Conclusie

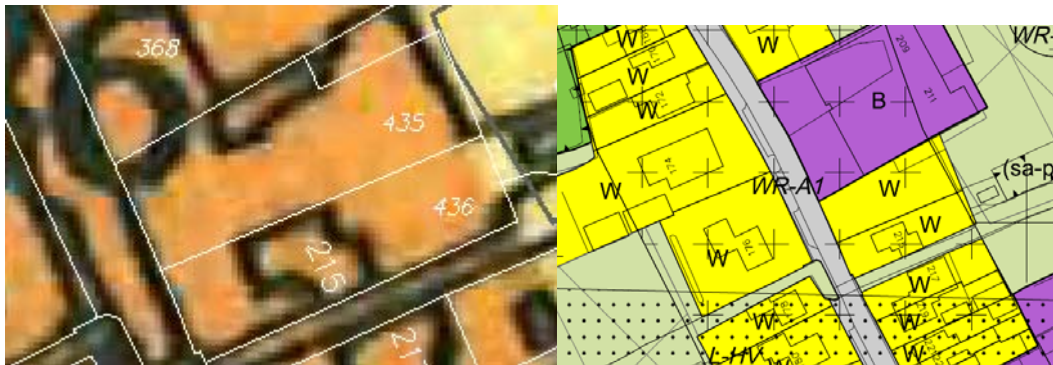
De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.11 Buis, K., Zuideinde 215, 1511 GE, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat u graag in gesprek met de gemeente wilt gaan over hoofdzakelijk het perceel Zuideinde 213. Op dit perceel zijn plannen om een woning te bouwen en u wilt graag antwoord op de volgende vragen:

- Is er voor dit perceel een bouwvergunning afgegeven? Zo ja, wat is de afgifte datum?
- Wat is de plek op het perceel waar de woning eventueel gebouwd mag worden?
- Hoeveel en waar zijn de bijgebouwen op het perceel gesitueerd?
- Zijn er eventuele bepalingen voor een eventueel erf afscheiding opgenomen?

Beoordeling

afbeelding - vigerend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Wij zijn vanzelfsprekend bereid u te informeren over de ontwikkeling op het perceel Zuideinde 213. Er is door de eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning op dit perceel. Hierop is door de gemeente nog geen beslissing genomen.

De nieuwe woning dient in het lint gebouwd te worden. Over de hoeveelheid en de plaatsing van bijgebouwen doet het voorontwerpbestemmingsplan geen uitspraak, behalve dat bijgebouwen op een afstand van maximaal 20 m van de woning geplaatst mogen worden en op ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn (vanaf de weg gezien). Er wordt verder bepaald tot hoeveel vierkante meter er aan bijgebouwen mag worden opgericht. Daarnaast is het

mogelijk op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om tot een beperkt aantal vierkante meter aan bijgebouwen vergunningvrij op te richten.

Tenslotte is in artikel 16.2 Bouwregels onder sub 16.2.2 onder m aangegeven dat erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m mogen bedragen. Overige erf- of perceelafscheidingsen mogen maximaal 1 m bedragen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.12 Dam van, J., De Haal 71, 1511 AM, Oostzaan

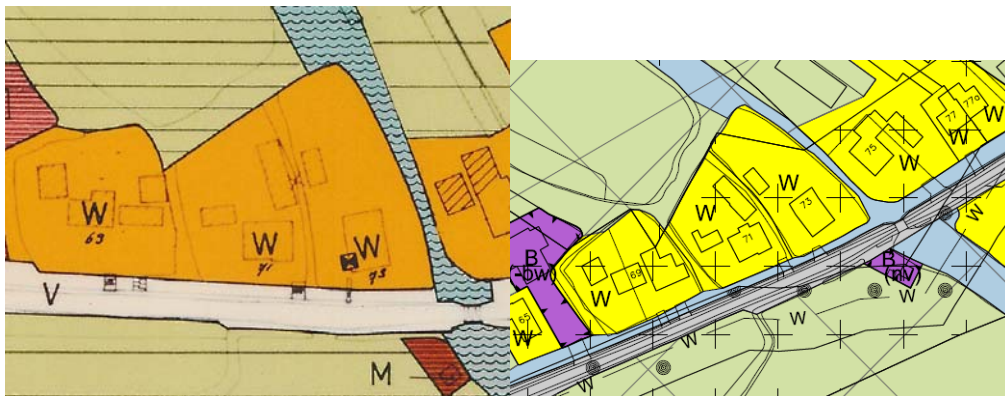
Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat het botenhuis op deze locatie door de gemeente gedoogd is en dat deze niet op de verbeelding is ingetekend.

Bijlage: gedoogbrief en foto's huidige situatie

Beoordeling

Het botenhuis wordt alsnog ingetekend op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan. Zie ook de algemene beantwoording van paragraaf 2.4 (botenhuis).



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Conclusie

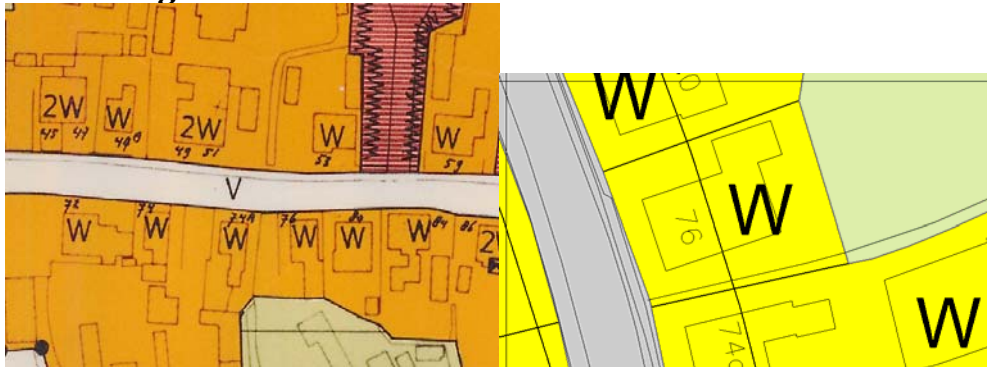
De inspraakreactie geeft aanleiding op de verbeelding aan de locatie van het botenhuis een specifieke aanduiding 'botenhuis' te geven.

3.13 Dietz, J., Noordeinde 76, 1511 AE, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat op de plankaart het geel gearceerde gedeelte is aangegeven voor Wonen en het groene gedeelte voor Agrarisch met Waarden. Het gedeelte Wonen is naar uw mening ontzettend klein in vergelijking met het agrarische gedeelte. Dit beperkt u ontzettend in het realiseren van eventuele bijgebouwen (bijv. tuinhuis of blokhut) welke u achterin op uw perceel willen realiseren. Als u om zich heen kijkt en ook de plankaart bestudeert, komt u tot de conclusie dat links en rechts van uw perceel allerlei opstallen zijn gerealiseerd en de omliggende woningen met grote percelen aanzienlijk meer bouwvlak hebben en dus meer mogelijkheden. Graag zou u het bouwvak vergroot willen hebben, wat betreft voor het gehele perceel.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Het is juist dat uw woonerf een stuk kleiner is dan de omliggende percelen en dat uw erf dienovereenkomstig ook kleiner op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is ingetekend. (zie afbeeldingen) Wij begrijpen dan ook uw wens om uw woonerf te vergroten. De regels van de provincie Noord-Holland en de rijksoverheid verbieden het de gemeente echter in dit bestemmingsplan nieuwe vormen van verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking toe te staan omdat het buitengebied van Oostzaan vanuit het oogpunt van natuur en landschap strikt beschermd is. Wij kunnen daarom uw verzoek om in dit bestemmingsplan een vergroting van uw erf mogelijk te maken, niet inwilligen. Voor een nadere motivatie verwijzen wij u gemakshalve naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de Algemene Beantwoording.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3.14 Dood de, B.R., van Beekstraat 115, 1121 NJ, Landsmeer

Samenvatting inhoud reactie

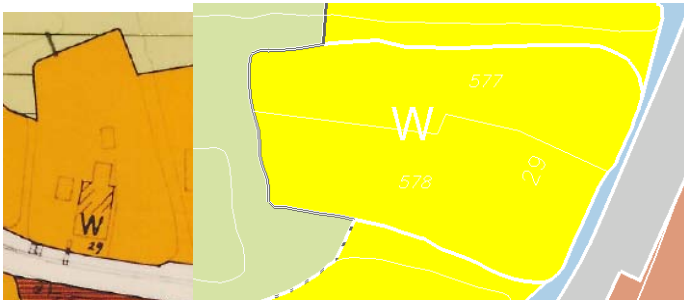
De inspraakreactie heeft betrekking op de Haal 29b. U geeft aan dat er 2 bestaande schuren niet op de kaart staan weergegeven, die er al wel ongeveer 40 jaar staan. Als tweede merkt op dat het wenselijk zou zijn dat de functie 'Wonen' wordt veranderd in 'Wonen (2)' omdat het 2 gescheiden kavels zijn en het wel een woonbestemming heeft van 850 m².



afbeelding - huidige situatie De Haal 29

Bijlage: Kadastrale kaart.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Ten aanzien van uw opmerking over het ontbreken van de schuren in de ondergrond wordt verwezen naar paragraaf 2.3 Ondergrond van de algemene beantwoording

Ten aanzien van uw verzoek om in het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe woning mogelijk te maken op de gesplitste bouwkavel, verwijzen wij gemakshalve naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de Algemene Beantwoording. Aanvullend hierop merken wij op dat het gegeven dat het 2 gescheiden kavels betreft en het perceel al een woonbestemming heeft van 850 m², u geen recht geeft op extra bouw mogelijkheden. In het geldend bestemmingsplan is slechts 1 woning toegestaan en is er geen recht op twee woningen. Ons is niet bekend dat u voor dit adres een woonvergunning heeft.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.15 Dood de, N., De Haal 65, 1511 AM, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U heeft een aantal punten waar u op wilt reageren:

1. Het gebied waar de bestemming 'Wonen' op ligt is achter uw woning maar 1 meter. Als u in de toekomst een schuurtje wilt plaatsen kan dit dus niet zonder wijziging van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze bestemming te vergroten;
2. U geeft aan dat de sloot met een vergunning gedeeltelijk gedempt is;
3. U verzoekt om de schapenschuur en de erfverharding (aan de achter- en zijkant van de schapenschuur te legaliseren. Hierover is een gesprek met de gemeente geweest, zie het gespreksverslag.
4. U wilt vermelden dat u een pleidooi over het Oostzanerveld heeft gehouden op een bijeenkomst van de Contact Groep Bedrijven Oostzaan, op die avond heeft u het een en ander gezegd over uw werkzaamheden in het Oostzanerveld en wat uw wensen voor de toekomst zijn.

Beoordeling



afbeelding geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Ad. 1 en 3

De regels van de provincie Noord-Holland en de rijksoverheid verbieden het de gemeente in dit bestemmingsplan nieuwe vormen van verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking toe te staan omdat het buitengebied van Oostzaan vanuit het oogpunt van natuur en landschap strikt beschermd is.

Legalisering van de zonder vergunning gebouwde schapenshuur en de omliggende erfverharding is dus niet mogelijk in dit bestemmingsplan. Indien u meent dat uw initiatief voldoet aan de genoemde voorwaarden en u kunt dit ook goed onderbouwen en motiveren (via diverse deskundigenrapportages), kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij de gemeente. De haalbaarheid van uw plan wordt dan beoordeeld op basis van een concreet bouwplan. De planologische medewerking aan een aanvaardbare ontwikkeling vindt vervolgens plaats via een zelfstandige bestemmingsplanprocedure. Wij verwijzen u hierbij tevens naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de Algemene Beantwoording.

Ad 2 en 4

Uw opmerkingen over het dempen van de sloot en het pleidooi over het Oostzanerveld zijn niet relevant voor de bestemmingslegging van dit perceel en nemen wij voor kennisgeving aan.

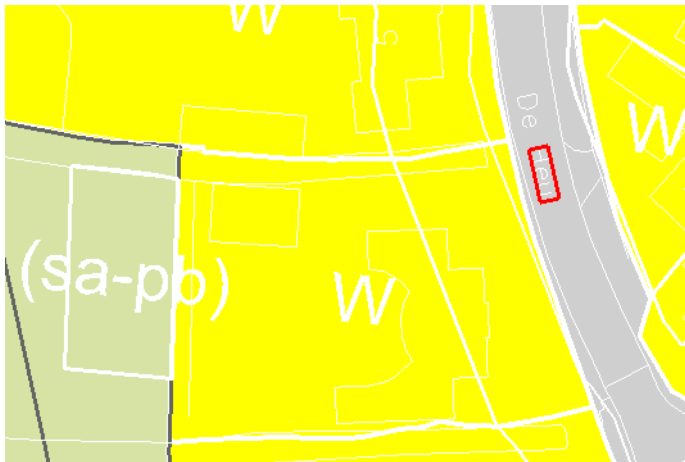
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.16 Dral, G., De Heul 1&3, 1511 AJ, Oostzaan

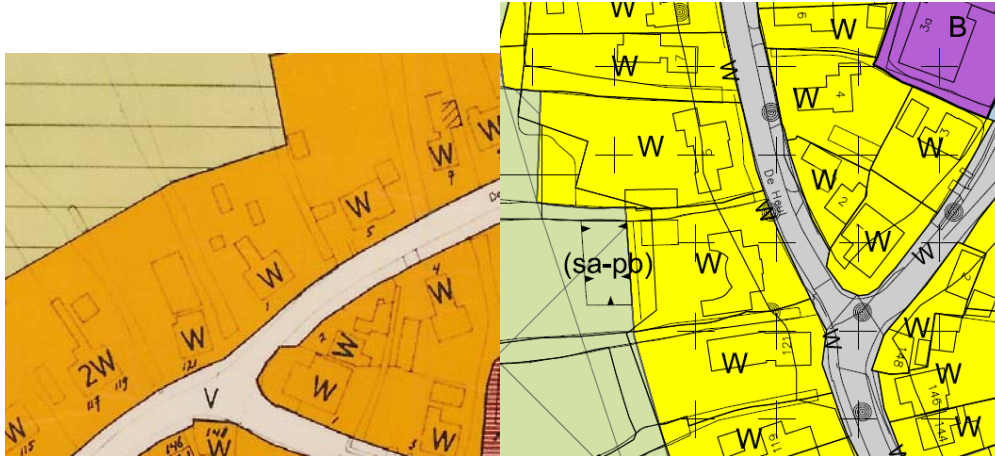
Samenvatting inhoud reactie

U ziet in de legenda wel een aanduiding staan voor een botenstalling maar u ziet deze op de verbeelding niet terugkomen. Uw botenhuis is destijds (via art. 19.3) vergund door B&W dus is naar uw mening geheel legaal.



Beoordeling

Uw reactie is gegrond. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.4 Botenstalling van de algemene beantwoording.



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Conclusie

Op de verbeelding wordt voor het botenhuis de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenstalling' opgenomen.

3.17 Dral, G., Stichting Vrienden van het Oostzanerveld, De Heul 1 en De Heul 3, 1511 AJ, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie is namens de Stichting Vrienden van het Oostzanerveld. De stichting geeft aan dat zij content zijn met de wijze waarop rekening is gehouden met de doelstellingen van de stichting. Toch willen zij nog een aantal punten ter overweging leggen:

1. In het kader van het behouden van het open cultuurlandschap zullen boeren een belangrijke rol moeten blijven spelen bij het beheer van het gebied. In het kader van het optimaliseren van de inkomenssituatie van de boeren en ook vanuit het oogpunt van bevordering van toerisme en educatie verzoekt u in het plan optimaal ruimte te bieden aan nevenactiviteiten op de boerderij zoals verkoop van streekproducten, kano/boot verhuur, activiteiten ten behoeve van toerisme, kleinschalig kamperen e.d.
2. In het kader van het betrekken van de bevolking in het algemeen, maar ook van specifieke groepen als scholieren, bij het beheer en ontwikkelingen in het veenweidegebied verzoekt u om planologische ruimte te creëren voor het vestigen van (een) informatiepunt(en) eventueel te combineren met de locatie voor een potstal en startpunt voor een tocht door het gebied.
3. Bevorderen van de waterrecreatie door (een) aantrekkelijke vaarroutes mogelijk te maken.

Beoordeling

Wij spreken onze waardering uit voor de activiteiten van uw Stichting en onderschrijven de reactie volledig. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet reeds in de genoemde wensen van de Stichting en behoeft op dit punt dus geen aanvulling. Wij verwijzen hierbij naar artikel 3.6.1 van de regels, waarin een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor het uitoefenen van diverse nevenactiviteiten op het boerenerf. Ook het vestigen van een informatiepunt op een boerenerf behoort tot de mogelijkheden. Voorts is binnen de bestemming Water het in stand houden en ontwikkelen van vaar- en schaatsroutes opgenomen in de bestemmingsomschrijving en is deze activiteit dus toegestaan.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.18 Duijnhoven van, V.J.W., De Haal 22, 1511 AR, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op de bestemming van De Haal 24 en De Haal 28.

De Haal 24

Op dit perceel staat een woonhuis met 3 schuurtjes, waarvan de grootste een vloeroppervlak heeft van minder dan 30 m². Het perceel heeft nu de bestemming 'Bedrijf' gekregen, terwijl deze daar volgens u geheel niet geschikt voor is. Verzocht wordt om deze bestemming te veranderen in 'Wonen'.

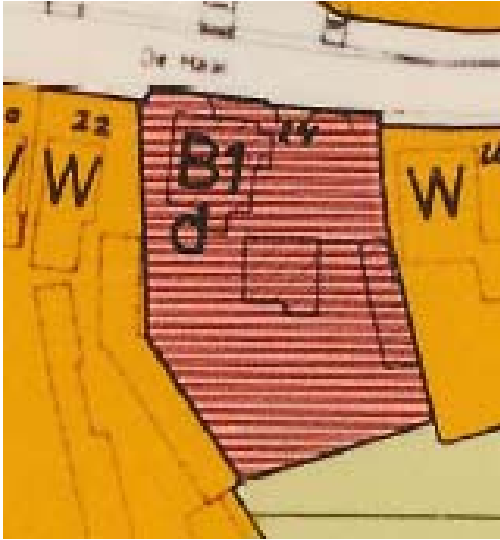
De Haal 28

Het bestemmingsplan voor De Haal 28 biedt een mogelijkheid tot het oprichten van nieuwe opstallen voor agrarisch gebruik. Volgens u impliceert dit dat het mogelijk is om op deze locatie een agrarisch bedrijf te starten. Vanwege de omvang, vorm en bereikbaarheid van het perceel is dit niet mogelijk. Het perceel aan de straat kant zou de functie 'Wonen' moeten krijgen, het schiereiland achter de tuin van het woonhuis de bestemming 'Agrarisch'.

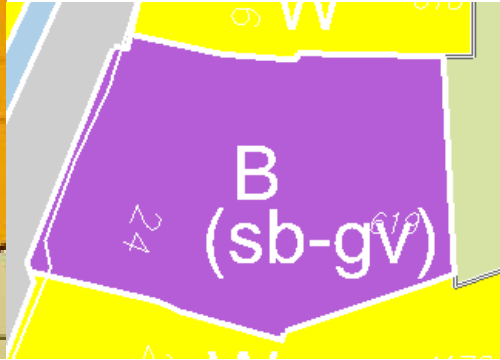


De Haal 24 en De Haal 28.

Beoordeling



*afbeelding - geldend plan
De Haal 24*



afbeelding voorontwerp

De Haal 24

De bedrijfsbestemming is gebaseerd op het huidige gebruik van het perceel als groothandel in voedingsmiddelen (V.O.F. Van Meerveld). Als de bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn beëindigd, zijn wij bereid te overwegen de bedrijfsbestemming om te zetten naar 'wonen'. Wettelijk mag de gemeente deze functieverandering niet mogelijk maken in het nieuwe bestemmingsplan (zie paragraaf 2.6 van de Algemene Beantwoording). U dient hiertoe een afzonderlijk verzoek in te dienen bij de gemeente. Voor de omzetting van de bedrijfsfunctie dient een aparte ontheffingsprocedure te worden gevoerd. Wij adviseren u hierbij van te voren overleg te voeren met de gemeente.

De Haal 28



Afbeelding huidige bestemmingsplan

Het perceel De Haal 28 heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische (bouw) bestemming. Deze bestemming is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Indien er geen sprake meer is van de uitoefening van een agrarisch bedrijf op deze locatie, kunt u een schriftelijk verzoek doen bij de gemeente om deze bestemming te veranderen. Wettelijk mag de gemeente de door u gewenste functieverandering niet mogelijk maken in het nieuwe bestemmingsplan (zie paragraaf 2.6 van de Algemene Beantwoording). Voor de omzetting van de functie dient een aparte ontheffingsprocedure te worden gevoerd. Wij adviseren u hierbij van te voren overleg te voeren met de gemeente omdat er aan de inwilliging van het verzoek voorwaarden worden verbonden. (bijvoorbeeld een verkleining van het bouwvlak)

Het 'schiereiland' heeft reeds een agrarische bestemming.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.19 Eijk van, A., De Haal 56C, 1511 AS, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U hebt de inspraakreactie mede ingediend namens uw broer, de heer H. van Eijk. De inspraakreactie heeft betrekking op de adressen De Haal 56A, 56B en 56C (perceel L532). U geeft aan dat dit perceel recentelijk is gesplitst in 2 stukken. Op deze percelen rust een woonbestemming met de nadere aanduiding "woonwagen" en er staan 3 woonwagens. De woonwagens zijn volgens u niet meer in al te beste staat en u verzoekt dan ook voor beide percelen een normale woonbestemming te krijgen, zodat er op beide percelen een nieuwe woning gebouwd kan worden.

Beoordeling

In 2010 heeft u bij de gemeente reeds een soortgelijk verzoek ingediend, dat tot nu toe nog niet is afgehandeld. U bent toen geadviseerd de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan af te wachten. Het nieuwe bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan uw verzoek omdat in dit plan uitsluitend ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden aan bestaande of vergunde nieuwe functies in het buitengebied. Voor nieuwe functies, zoals nieuwe woningen, biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden omdat de regels van het rijk en de provincie Noord-Holland dit verbieden. Dit betekent overigens niet dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied in het geheel niet mogelijk zijn. De haalbaarheid van een nieuwe ontwikkeling wordt beoordeeld op basis van een concreet initiatief van uw kant, dat goed is onderbouwd. Wij zijn bereid met u hierover nader in gesprek te gaan. De planologische medewerking aan een aanvaardbare ontwikkeling vindt vervolgens plaats via een zelfstandige bestemmingsplanprocedure. Wij merken hierbij op dat er voor de bouw van zogenaamde "Ruimte voor Ruimte woningen" en op bepaalde plekken in het bebouwingslint van Oostzaan op grond van het provinciale beleid onder specifieke voorwaarden mogelijkheden zijn voor woningbouw.



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

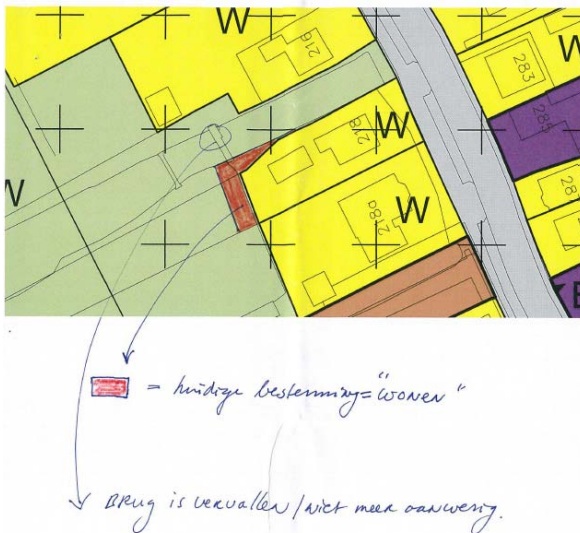
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

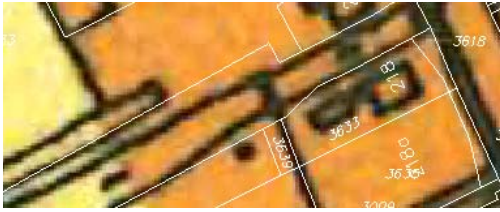
3.20 Fase, K.C., Zuideinde 218, 1511 GM, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

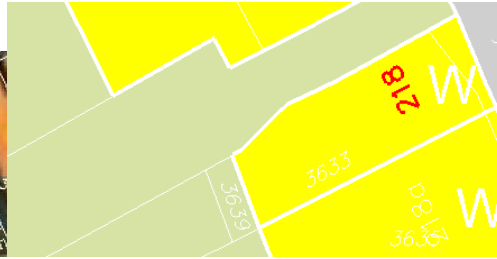
De reactie heeft betrekking op de Zuideinde 218. Op dit perceel is een deel niet correct weergegeven. Aan de westzijde is een strook weergegeven als bestemming 'AW'. Deze dient de bestemming 'Wonen' te hebben omdat dit zo in gebruik is. (zie rood gearceerde). Verder geeft u aan dat er een loopbrug is ingetekend, deze is niet meer aanwezig.



Beoordeling



afbeelding - geldend plan



voorontwerpbestemmingsplan

Voor het tekenen van het perceel is gebruik gemaakt van de kadastrale grenzen. Bij controle is geconstateerd dat het rood gearceerde deel binnen de kadastrale grenzen van het perceel valt. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Ten aanzien van opmerking over de niet meer aanwezige loopbrug, verwijzen wij u naar paragraaf 2.3 Ondergrond van de algemene beantwoording.

Conclusie

De reactie is deels gegrond en deels ongegrond. Op de verbeelding wordt de woonbestemming uitgebreid, zodat het gearceerde deel, zoals aangegeven door u, binnen de woonbestemming valt.

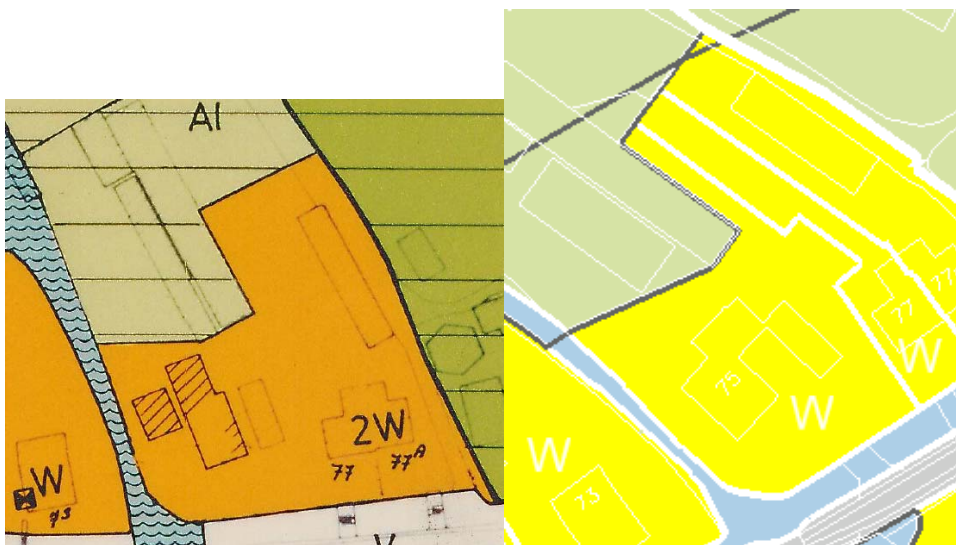
3.21 Flens, P, De Haal 77, 1511 AM, Oostzaan (en aanvulling)

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op de percelen De Haal 75 en 77.

U geeft aan dat De Haal 75 te groot is en de ondergrond niet meer klopt. Tevens vraagt u zich af waarom De Haal 77 niet als agrarisch is bestemd. Er is sprake van 100 schapen en de schuren achter De Haal 75 behoren tot nr. 77. In de praktijk is hier nooit een woonbestemming geweest. Tevens is er een drietal botenhuizen aanwezig.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

afbeelding nieuwe bestemmingsplan

Voor uw opmerking over het onjuist intekenen van de ondergrond verwijzen wij gemakshalve naar paragraaf 2.2 Wijze van tekenen van de algemene beantwoording.

De grootte/omvang van het bestemmingsvlak voor de percelen De Haal 75 en De Haal 77 is gebaseerd op de bestaande rechten in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord. Beide percelen hebben hierin reeds een woonbestemming en het stuk grond gelegen achter het woonerf heeft en blijft een agrarische bestemming. Deze bestemmingen zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen, wat feitelijk inhoudt dat er niets verandert. De situatie is derhalve naar ons mening juist ingetekend op de plankaart. De gemeente mag wettelijk gezien deze woonfunctie niet omzetten in een agrarische bestemming aangezien deze functieverandering gevolgen kan hebben voor de woon- en leefomgeving van de mensen, planten en dieren.

Wij hebben de 3 niet ingetekende botenhuizen alsnog op de plankaart opgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een specifieke aanduiding toe te kennen aan de 3 botenhuizen.

3.22 Frantzen, M.L.M., Frantzen Advocaten, Hoger Einde Zuid 2, Postbus 132, 1190 AC, Oudekerk a/d Amstel

Inhoud reactie

De reactie is ingediend namens Hout- en Bouwmarkt Buijs B.V., gevestigd te Skoon 3 te Oostzaan en de heer J. Schaap, wonende aan de Dromerstraat 21 te Oostzaan, hierna te noemen cliënt.

De reactie heeft betrekking op de in het plangebied gelegen en bij cliënten in gebruik respectievelijk eigendom zijnde gronden aan De Heul 31A te Oostzaan zoals met arcering aangegeven op de als bijlage 1 aangehechte kaart (kadastraal bekend: sectie L nummers 553, 1128, 1139 en 559), welke gronden al een jaar of 80 niet meer agrarisch maar voor bedrijfsdoeleinden - in de vorm van een hout- en bouwmarkt en daarbij behorende opslag - worden gebruikt.

Voorgeschiedenis

Cliënten zijn naar uw zeggen reeds ruim 10 jaar met het college van burgemeester en wethouders en de Provincie in gesprek over het zogenaamde Pilotproject, c.q. herstructureringsproject voor De Haal 8-10 en De Heul 31A. Op basis van dat Pilotproject kan na bedrijfsverplaatsing op de vrijkomende gronden aan de Haal en De Heul te Oostzaan woningniewbouw plaatsvinden. Het Pilotproject is gebaseerd op het bedrijfsverplaatsingsbeleid van uw gemeente, waarin wordt beoogd bedrijven met veel (en zwaar) vrachtverkeer buiten het dorp te vestigen op nabij de snelweg gelegen bedrijfsterreinen. Bij brief van 6 maart 2007 heeft ook de Minister ingestemd met voormeld Pilotproject. Zo overweegt de Minister in die brief aan de Provincie dat geen sprake is van een ruimte-voor-ruimteregeling of een rood-voor-groenconstructie en is de Minister van mening dat het een herstructureringsproject in bestaand bebouwd gebied betreft dat leidt tot een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en niet in strijd is met het bufferzonebeleid (zie de als bijlage 2 aangehechte brief van de Minister).

Teneinde de beoogde bedrijfsverplaatsing van De Haal en De Heul te kunnen realiseren, hebben uw cliënten tijdig een optie genomen op een zeer ruime bedrijfskavel op het nieuwe bedrijventerrein Skoon (in eerste instantie met een omvang van 8250 m², later 4650 m²). Tot twee keer toe hebben cliënten zelfs ook een bouwvergunning gekregen voor het bouwen van een compleet nieuwe, zelfstandige bedrijfsvestiging. Omdat cliënten naar uw mening destijds verkeerd door uw gemeente zijn geïnformeerd omtrent de milieuhygiënische belemmeringen in De Heul (in plaats van een aangegeven stankcirkel van 25 meter gelden ter plaatse maar liefst twee stankcirkels van 50 meter) en als gevolg van de kredietcrisis hebben cliënten uiteindelijk van hun optie op die ruime bedrijfskavel op het bedrijventerrein Skoon af moeten zien. Cliënten hebben daarnaast vooralsnog tevergeefs een kapitaal moeten besteden aan planvorming, vergunningverkrijging, onderzoeken, legeskosten en optierente.

Gedeeltelijke bedrijfsverplaatsing van De Haal naar een locatie op het bedrijventerrein Skoon (een winkel van 125 m² zonder opslagmogelijkheden) heeft inmiddels wel plaatsgevonden en ook is inmiddels planologische medewerking verkregen voor woningniewbouw op de vrijkomende gronden aan De Haal. Bedrijfsbeëindiging en -sanering op De Heul en het alsnog realiseren van een complete, zelfstandige bouwmarkt op bedrijventerrein Skoon - zoals altijd het plan is geweest - blijft echter onmogelijk zolang woningniewbouw op de gronden aan De Heul niet planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Van een compleet nieuwe, zelfstandige bedrijfsvestiging op bedrijventerrein Skoon is tot op de dag van vandaag dan ook nog steeds geen sprake, waardoor opslag in De Heul noodzakelijk blijft.

Planologische medewerking woningniewbouw De Heul 31A

Op 13 juni 2008 hebben cliënten een verzoek om planologische medewerking voor woningniewbouw aan De Haal 8 en De Heul 31A bij het College van Burgemeester en wethouders ingediend. Uit de bij dat verzoek behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt naar uw mening dat woningniewbouw aan de Heul 31A geen onaanvaardbare, negatieve effecten op de omgeving zal hebben. Een kopie van die ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 3 van de reactie aangehecht.

Zoals het College bij besluit van 23 september 2008 heeft besloten, zal medewerking worden verleend aan het bouwen van 21 woningen aan De Heul 31A overeenkomstig het ingediende verzoek van 13 juni 2008 zodra er reëel zicht is op het verdwijnen van de geurhindercirkels (zie onderdeel 2 van de notulen van de collegevergadering van 23 september 2008 die als bijlage 4 zijn aangehecht).

Met de vaststelling van de Geurverordening op 2 april 2012 (in werking getreden op 25 april 2012) is die milieuhygiënische belemmering inmiddels opgeheven, zodat eindelijk tot woningniewbouw op de gronden kan worden overgegaan. Zie in dat verband de als bijlage 5 aangehechte kaart, waaruit blijkt dat ter plaatse van de gronden aan De Heul 31A thans reeds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in voldoende mate is gegarandeerd. Het is dan ook van het grootste belang dat het nog vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" ter plaatse van de gronden aan De Heul 31A woningniewbouw toestaat als onmiskenbaar onderdeel van het Pilotproject.

Voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan"

Gelet op het voorgaande, bevreemdt het uw cliënten dan ook dat het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" ter plaatse van de voormelde gronden aan De Heul 31A niet voorziet in woningniewbouw zoals opgenomen in het eerder genoemde Pilotproject. Eén deel van de betreffende gronden heeft immers de bestemming "Bedrijf met de nadere aanduiding "bedrijfswooning uitgesloten (-bw)" (een deel van perceel met nummer 1128) en een ander deel van de gronden heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" (een deel van perceel met kadastraal nummer 1128 en de percelen met kadastrale nummers 559, 553 en 1139). De realisatie van het Pilotproject wordt in het voorontwerp bovendien bemoeilijkt door de op de gronden geldende dubbelbestemmingen "Waarde- Archeologie 1" en "Waarde- Archeologie 2". In het kader van het verzoek om planologische medewerking van 13 juni 2008 is onderzoek gedaan naar eventueel in de gronden aanwezige archeologische waarden. Uit dat onderzoek blijkt reeds dat ter plaatse van de gronden aan De Heul 31A geen archeologische waarden behoeven te worden verwacht (zie paragraaf 5.8 van de als bijlage 3 aangehechte ruimtelijke onderbouwing). Cliënten zien dan ook niet in waarom deze dubbelbestemming thans aan de gronden wordt toegekend.

Ook de in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheden bieden geen soelaas omdat het Pilotproject niet voldoet aan de betreffende wijzigingsvoorwaarden. Het Pilotproject wordt dan ook op geen enkele manier mogelijk gemaakt in het voorontwerp. In dat verband wijzen cliënten erop dat het standaardjurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat de gemeenteraad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan (vgl. de uitspraak van 26 september 2012, 201110405). Cliënten zijn van mening dat het College met dit voorontwerp voorbij gaat hun zwaarwegende belangen bij de realisatie van het Pilotproject.

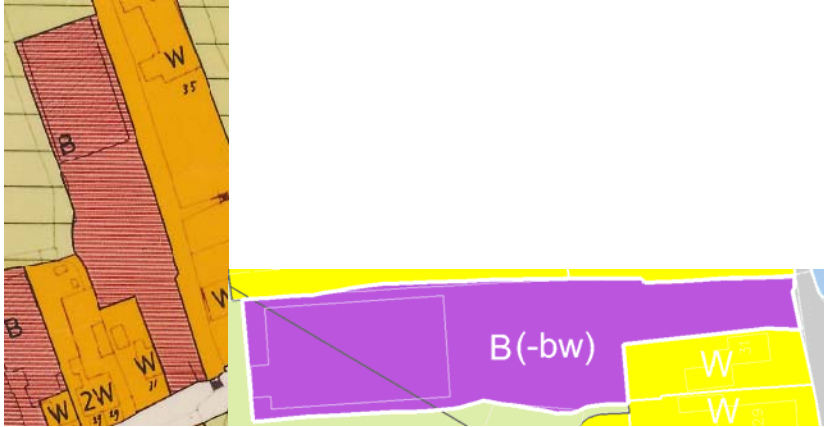
In de tweede plaats bevreemdt het cliënten dat de in het voorontwerp opgenomen bestemmingen niet in overeenstemming met de al tientallen jaren aanwezige feitelijke situatie zijn. In het voorontwerp heeft slechts een deel van het perceel met kadastraal nummer 1128 een bedrijfsbestemming, terwijl de percelen met kadastrale nummers 1128, 553, 559 en 1139 reeds een jaar of 80 niet meer agrarisch maar juist voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. Het is voorts standaardjurisprudentie dat bestaand, legaal gebruik niet zonder meer mag worden weg bestemd en onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Het niet toekennen van een bedrijfsbestemming aan de percelen met kadastrale nummers 1128, 553, 559 en 1139 is dan ook niet mogelijk en bovendien ondoelmatig omdat ze binnen de planperiode zeker niet agrarisch gebruikt zullen worden.

Tot slot wijzen uw cliënten erop dat een bestaand gebouw op het perceel met kadastraal nummer 553 ten onrechte niet met een bouwvlak is ingetekend op de plankaart en aldus eveneens in strijd met vaste jurisprudentie van de Afdeling is weg bestemd (zie het meest noordelijke bouwvlak op de als bijlage 1 aangehechte kaart).

Conclusie

Gelet op het voorgaande, gaan uw cliënten ervan uit dat het College de woningniewbouw zoals opgenomen in het Pilotproject positief zal bestemmen in het nog vast te stellen bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan" dan wel tenminste de bestaande, legale situatie in de vorm van bedrijfsbebouwing en dito gebruik positief zal worden bestemd. Cliënten zijn gaarne bereid daarover met het College in overleg te treden.

Beoordeling van de reactie



afbeelding - geldend

bestemmingplan

Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan

Uw reactie bestaat uit een aantal onderdelen. Onderstaand gaan wij hier nader op in.

Reactie 1:

U stelt dat uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gronden ter plaatse aan de Heul 31 A geen archeologische waarden behoeven te worden verwacht (zie paragraaf 5.8 bijlage 3) cliënten zien dan ook niet in waarom deze dubbelbestemming thans aan de gronden wordt toegekend. Wij delen de mening van uw cliënten niet. De gemeente Oostzaan heeft in 2011 haar archeologieregels en -beleid geactualiseerd. Dit beleid voldoet aan de eisen gesteld in de Monumentenwet, onderdeel Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Uit de geactualiseerde nota archeologie blijkt dat de grond ter hoogte van de Heul 31A archeologisch waardevol gebied is. De gemeente is wettelijk verplicht deze archeologische waarden als dubbelbestemming opnemen in haar nieuwe bestemmingsplan(nen).

Reactie 2:

U stelt dat, gelet op de voorgeschiedenis, uw cliënten ervan uitgaan dat het college de beoogde woningniewbouw op het perceel de Heul 31A, zoals opgenomen in het pilotproject, positief zal bestemmen in het nog vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. Wij delen deze mening niet. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is het bestaande en vergunde gebruiksrecht van de gronden in het plangebied vastgelegd. Hierbij zijn voor het perceel De Heul 31 A de geldende rechten uit bestemmingsplan Buitengebied Noord (1997) overgenomen. De gemeente mag wettelijk gezien het beoogde woningbouwproject van uw cliënten niet inpassen in dit bestemmingsplan omdat hiervoor nog geen planologische goedkeuring van de provincie en van de gemeente is verkregen en hiervoor door het College nog geen omgevingsvergunning is verleend. Wij verwijzen hiervoor aanvullend naar het gestelde onder paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording.

Reactieonderdeel 3:

U merkt op dat uw cliënten ervan uitgaan dat het college van burgemeester en wethouders tenminste de bestaande, legale situatie in de vorm van bedrijfsbebouwing en dito gebruik positief zal bestemmen.

Eerder hebben wij reeds opgemerkt dat de bestaande rechten van uw Cliënten uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord (1997) in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 1 op 1 zijn overgenomen. De rechten van uw cliënten zijn daarom in dit nieuwe plan niet beperkt. Een eventuele uitbreiding/vergroting van het huidige bestemmingsvlak is thans niet aan de orde, omdat hiervoor naar ons bekend hiervoor in het verleden geen toestemming of vergunning is verleend door hetzij de provincie of de gemeente. Hiervoor verwijzen wij u wederom naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de Algemene Beantwoording. Uw stelling dat "reeds tientallen jaren sprake is van de aanwezige feitelijke situatie en dat het gedeelte reeds een jaar of 80 niet meer agrarisch gebruik maar juist bedrijfsmatige gebruik is" doet niets aan onze motivatie af omdat het vermeende gebruik van dit deel van het bedrijfserf (gelegen buiten het bestemmingsvlak) ook in strijd is met het nu nog vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord en er dus geen wettelijke titel aanwezig is voor deze functieverandering.

Indien u via overlegging van gemeentelijke documenten kunt aantonen dat het gebruik van het gedeelte van het perceel grond met de bestemming "Agrarisch met waarden" via een reeds gevoerde (planologische) procedure door de gemeenteraad is gewijzigd en is vergund van agrarisch gebruik naar "bedrijfmatig gebruik met de aanduiding opslag", zijn wij bereid in de zienswijze fase van het plantraject de raad voor te stellen het gedeelte met de bestemming "Agrarisch met waarden" te veranderen in de bestemming "bedrijf" met de functieaanduidingen "bedrijfswoning uitgesloten (-bw)" en "Opslag (op)". Het pand op aan het einde van het perceel mag/kan op basis van het overgangsrecht blijven bestaan.

Conclusie

De reactie geeft vooralsnog geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.23 Goede, J.P.H., Dierhouderij Goede, De Heul 35, 1511 AJ, Oostzaan

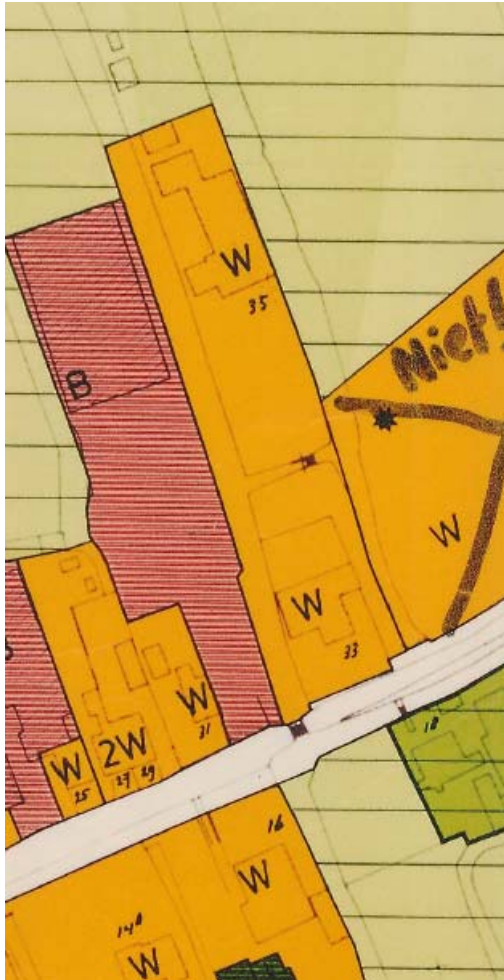
Samenvatting inhoud reactie

U wilt graag dat uw gehele perceel als agrarisch bouwblok wordt aangemerkt. Dit in verband met de dierhouderij. Voor de Wet en Dienst Regelingen heeft u een agrarisch bedrijf met een UBN en een relatienummer. Zie bijlage 1: Milieuvergunning (afgegeven door de gemeente).

Verder geeft u aan dat niet alle gebouwen en botenhuizen juist zijn ingetekend. De gebouwen en botenhuizen zijn van voor 1997, wel zijn sommige hierna volgens u vernieuwd. De oude schuur achter het huis is met een sloopvergunning en bouwvergunning vernieuwd.

Aangezien u een bijdrage levert aan het in stand houden van het Oostzanerveld (u hebt hier namelijk land in eigendom en in pacht) en hiervoor is de landbouwschuur noodzakelijk om de werktuigen te stallen.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan



voorontwerpbestemmingsplan

Uw perceel heeft in nu het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord reeds een woonbestemming. De gemeente mag wettelijk gezien in dit nieuwe bestemmingsplan deze functie niet zonder meer omzetten in een agrarische bestemming aangezien deze functieverandering gevolgen kan hebben voor de woon- en leefomgeving van de mensen, planten en dieren. Daarnaast verwijzen wij gemakshalve naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de Algemene beantwoording. Indien u een agrarische bestemming op dit perceel wenst te krijgen, moet u hiervoor een afzonderlijk verzoek in te dienen bij de gemeente en dit verzoek goed motiveren. Wij raden u aan te voren overleg te voeren met de gemeente over de (on) mogelijkheden van een dergelijk initiatief. Hiervoor dient een aparte bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd.

Voor de bouwwerken achter op het perceel buiten het bestemmingsvlak is bij ons geen vergunning bekend. Wanneer de gebouwen met vergunning zijn gebouwd, mogen ze blijven staan. Ze zijn dan legaal aanwezig. Zie hiervoor ook onze algemene beantwoording in paragraaf 2.2. Voor de volledigheid kunt u de vergunning aan ons overleggen.

Ten aanzien van de gebouwen die niet zijn ingetekend verwijzen naar paragraaf 2.3. De gebouwen zijn niet weg bestemd. Ze zijn alleen niet opgenomen in de ondergrond.

Een aantal bestaande botenhuisen zijn niet opgenomen op de plankaart. Dit wordt hersteld. Zie hiervoor de algemene beantwoording van paragraaf 2.4 Botenstalling.

Conclusie

Op de verbeelding wordt voor het botenhuis de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenstalling' opgenomen.

3.24 Grimminck, R., De Heul 39, 1511 AJ, Oostzaan

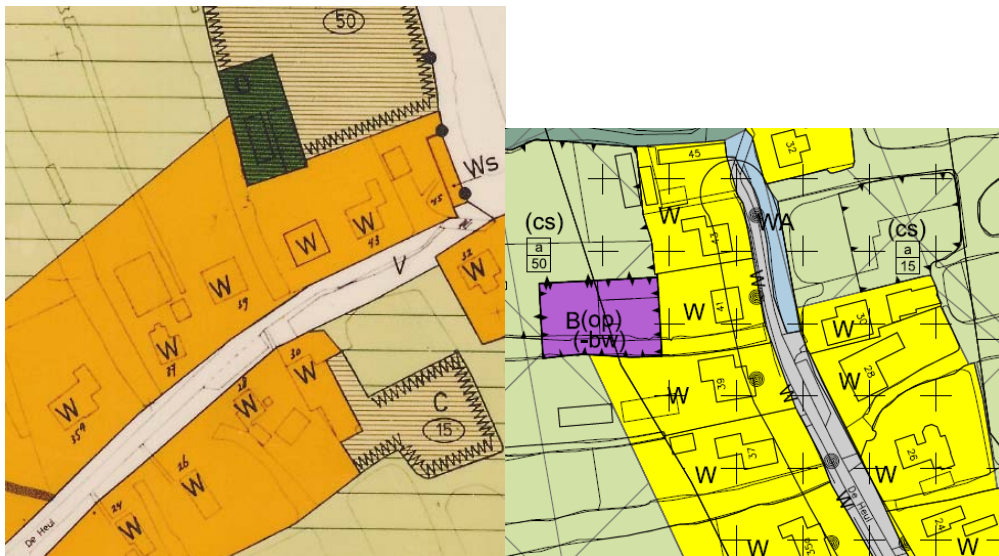
Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat u in 2006 tevergeefs een bouwplan had ingediend voor de bouw van woningen op dit perceel. U verwijst in uw reactie naar de behoefte aan starterwoningen in Oostzaan en naar de mogelijkheden die de gemeente hiervoor biedt in het zuidelijke deel van de lintbebouwing en eventueel ook in de toekomst in het noordelijke deel van het lint. Aangezien de gemeente Oostzaan er momenteel financieel gezien niet goed voor staat zal woningbouw de gemeente naar uw mening kunnen helpen aan meer financiële middelen.

U verzoekt om voor uw gehele perceel de bestemming 'Agrarisch' te veranderen naar 'Wonen'. Verder stelt u voor om de bijgebouwen die geschikt zijn voor bewoning (indien de eigenaren dit wensen) te bestemmen met een woonfunctie. Dit zal voor de gemeente Oostzaan een hoop problemen oplossen. U dient ook een tweede verzoek in om een woonbestemming te krijgen op het bijgebouw achter de Heul 39. Indien woningbouw in de nabije toekomst niet mogelijk is, verzoekt u om de mogelijkheid te bekijken welke vormen van recreatie er mogelijk zijn op uw perceel.

Als laatste verzoekt u om als hobbyboer aangemerkt te worden, ten einde u van plan bent uw hobby weer op te pakken en uit te breiden.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Aan uw verzoeken om in dit bestemmingsplan op de door u genoemde locaties nieuwe woningbouw mogelijk te maken, kunnen wij geen medewerking verlenen omdat de geldende regels van de gemeente, provincie en rijk zich hiertegen verzetten. Wij verwijzen u nader hiervoor naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording.

Voor nadere informatie over welke vormen van recreatie er mogelijk zijn op uw perceel, verzoeken wij u contact op te nemen met de ambtelijke organisatie.

In artikel 1 (begrippen) van de regels wordt onder sub 1.47 uiteengezet aan welke criteria u moet voldoen om te worden aangemerkt als hobbyboer.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.25 Haas de, M., en J., Lisweg 321 en Paling 15,

Samenvatting inhoud reactie.

U geeft aan dat het perceel weiland gelegen aan de oostzijde van het Noordeinde, tussen de nummers 94 en 98 in het huidige bestemmingsplan de bestemming "A1" heeft en in eigendom is van vier leden van de familie De Haas. De perceelsgrootte is 4.740 m² en op het gedeelte dat direct grenst aan de openbare weg is het overgangsrecht van toepassing voor opstal van materialen, zodat dit niet kan gelden als een doorkijk. Het nieuwe bestemmingsplan geeft volgens de mogelijkheid voor bebouwing van dit perceel omdat het aan de oostzijde van het Noordeinde is gelegen, dus het gedeelte grenzend aan het recreatiegebied het Twiske. Het perceel land heeft verder naar uw mening geen aardkundige waarde, omdat het nagenoeg opgehoogd is met hoofdzakelijk zand om onderhoudskundige redenen, dus is geen veenweidegebied meer. Ook in het Streekplan Noord-Holland Zuid, waar ook Oostzaan onder valt, zijn nog bijna 100 te bouwen woningen te vergeven op de uitleglocaties, dat zijn de locaties in het landelijk gebied. Verder heeft de gemeente Oostzaan volgens u op de binnenstedelijke locaties niet het toegewezen aantal woningen kunnen bouwen, te weten: de bedrijfsverplaatsing van de firma Buijs gelegen aan de Haal en de Heul levert geen 18 nieuwbouwwoningen op maar 12.

Op het perceel land in eigendom van vier leden van de familie de Haas kunnen naar uw mening met een goede ruimtelijke verdeling (voor woningen en parkeergelegenheid) zeven woningen gebouwd worden. U vraagt het college van B & W van Oostzaan om de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken, zodat de bestemming van het perceel weiland gelegen tussen de percelen Noordeinde 94 en 98 veranderd kan worden van agrarisch naar wonen.

Beoordeling

De regels van de provincie Noord-Holland en de rijksoverheid verbieden in dit bestemmingsplan bij recht op de beoogde locatie nieuwe woningbouw toe te staan omdat het buitengebied van Oostzaan vanuit het oogpunt van natuur en landschap strikt beschermd is. Dit is onder meer vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening, die in 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Wij kunnen daarom wettelijk gezien uw verzoek niet meenemen in dit nieuwe bestemmingsplan. Voor een nadere uitleg en motivatie hierop verwijzen wij gemakshalve naar paragraaf 2.6 van de Algemene beantwoording.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

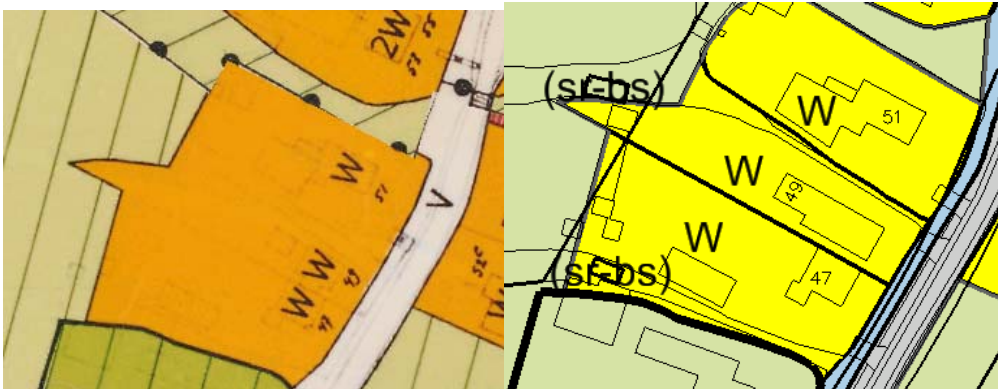
3.26 Helkamp, N., Haal 47, 1511 AM, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De reactie heeft betrekking op de erfafscheiding tussen de Haal 47 en de Haal 49. U geeft aan dat het wenselijk is om het bebouwde gedeelte van nummer 47 naar de stippellijn (zie foto) te verplaatsen om de erfafscheiding op één lijn te krijgen.



Beoordeling



afbeelding - geldend bestemmingsplan voortwerpbestemmingsplan

U verzoekt het erf behorende bij uw woning te mogen vergroten. Dit gebeurt door een stuk weiland bij het erf te trekken. De bestemmingsgrens in het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de bestemmingsgrens uit het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan ligt de achtergrens van het perceel De Haal 47 ook niet gelijk aan die van het perceel De Haal 49. Wij achten het niet gewenst dat ten opzichte van deze buurpercelen een precedent wordt geschapen.

Daarnaast verbieden ook de regels van de provincie Noord-Holland en de rijksoverheid het de gemeente in dit bestemmingsplan nieuwe vormen van verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking (zoals erfvergrotingen) toe te staan omdat het buitengebied van Oostzaan vanuit het oogpunt van natuur en landschap strikt beschermd is. Dit is onder meer vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening die in 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland. Wij kunnen daarom wettelijk gezien uw verzoek niet meenemen in dit

nieuwe bestemmingsplan. Voor een nadere uitleg en motivatie hierop verwijzen wij gemakshalve naar paragraaf 2.6 van de Algemene beantwoording.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

3.27 Horst ter, S., en Koning, J.G., Zuideinde 165B, 1511 GD, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U wijt ons op een conflicterende regel in de regels. Op bladzijde 98 wordt onder paragraaf 3.2.3 aangegeven dat zowel voor bedrijfsgebouwen als voor bedrijfswoningen een maximale goothoogte geldt van 6 meter. Op bladzijde 104 wordt onder paragraaf 4.2.2 echter gesteld: 'c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 9 meter bedragen'. (zie bijlagen)

In 2007 is in het zuidelijk buitengebied tegen een mogelijke bouwvergunning voor gebouwen met een goothoogte van 9 m zeer ernstig verzet gerezen, waarna de betrokken bouwvergunning ook niet is verleend. Hierbij wilt u dan ook dringend verzoeken om de maximale goothoogte in paragraaf 4.2.2 in overeenstemming to brengen met de in paragraaf 3.2.3 vermelde 6 meter grens.

Beoordeling

Er is naar onze mening geen sprake van een conflicterende regelgeving. Het is wel juist dat voor bedrijven andere hoogtenormen gelden dan voor woningen. Verder worden afhankelijk van het type bedrijvigheid hoogtebeperkingen gesteld aan gebouwen.

Uw opmerking over de goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen (Artikel 3.2.3) heeft betrekking op de bestemming "Agrarisch met waarden" en is specifiek van toepassing op agrarische bedrijven. Artikel 4.2.2 heeft betrekking op de bedrijfsbestemming en is van toepassing op de niet-agrarische bedrijven. Voor beide typen bedrijvigheid betreft het gangbare hoogtenormen die aan gebouwen worden gesteld.

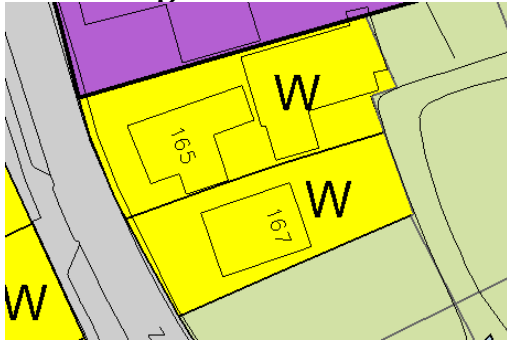
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.28 Horst ter, S., en Koning, J.G., Zuideinde 165B, 1511 GD, Oostzaan (2)

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat u al sinds 1995 op de Zuideinde 165B woont. Dit pand was oorspronkelijk een winkelruimte voor een doe-het-zelf-zaak, met op de eerste verdieping een keukenshowroom. Dit is geleidelijk verbouwd tot een woonhuis, met alsmaar kleiner wordende bedrijfsruimte. Momenteel wordt 75% van dit pand als woning gebruikt en de resterende 25% is een geluidsopnamestudio (KvK nr: 35.027.579). Deze is, mede vanwege geluid van overvliegende vliegtuigen, geheel geluidsdicht gemaakt. In het voorontwerp staat het pand volledig aangemerkt als woning. Dit wilt u voorkomen aangezien u dit in de toekomst misschien met ingebouwde geluidsopnamestudio wilt verkopen.

Beoordeling*afbeelding voorontwerp**afbeelding gebiedsinventarisatie*

Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag in een woning een bedrijf aan huis worden gevestigd. Daarbij geldt een maximum van 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning met een maximum van 50 m². Onderhavige geluidsopnamestudio valt daarmee binnen de grenzen. Hoewel er sprake is van een woonbestemming, vormt dit dus geen belemmering voor de bedrijfsmatige activiteiten.

Bij nadere bestudering van de plankaart is gebleken dat op het perceel aangegeven als Zuideinde 165 ten onrechte slechts één woning is toegestaan. Dit wordt alsnog aangepast zodat beide woningen zijn toegestaan.

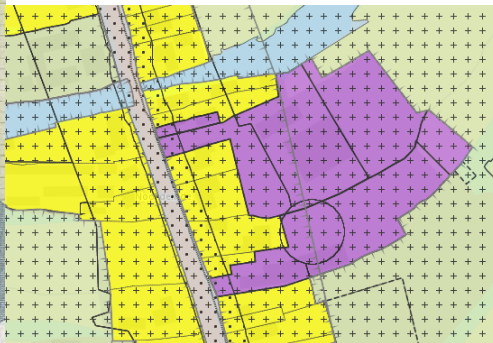
Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt op het perceel Zuideinde 165 de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met aantal 2, toegevoegd.

3.29 Horstman, S.P., Horstman Beheer B.V., Noordeinde 108A, 1511 AG, Oostzaan

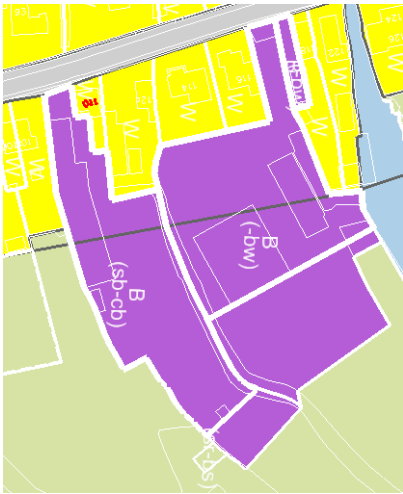
Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie wordt ingediend voor C. Horstman van Horstman Metaal B.V. en heeft betrekking op de Noordeinde 108A en 108B. Beide percelen moeten de bestemming 'Bedrijf' krijgen. Het perceel 108A is al ongeveer 20 jaar dicht en het perceel 108B was een schuur en is al 20 jaar weg.

*afbeelding - geldend plan**afbeelding voorontwerpbestemmingsplan*

Bijlage: plankaart en 2 foto's van de huidige situatie.

Beoordeling



afbeelding voorontwerp plan (gedraaid)

Uitgangspunt van het plan is dat bestaande rechten worden gerespecteerd. Er is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord om uw rechten te waarborgen. Uw voorgenomen plan is nu niet bekend bij de gemeente en kan niet zonder meer omgezet worden naar wonen omdat de wettelijke regels zich hiertegen verzetten. Indien u een wijziging wenst van de functie wonen naar de functie bedrijf, dan moet u een apart verzoek indienen bij de gemeenteraad.

In uw reactie verwijst u tevens naar Noordeinde 108b. Wij gaan er vanuit dat u nummer 110 bedoeld in plaats van 108b. Op het adres nummer 110 wordt gewoond.

Conclusie

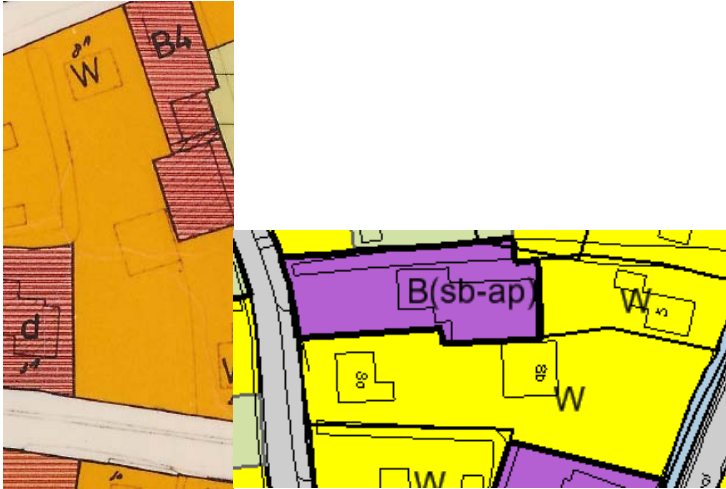
De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.30 Hut, D., Autoschadebedrijf A. Hut VOF., Anemoonstraat 16, 1511 EZ, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel naast de Heul 8a.. Op dit perceel is op dit moment nog geen bedrijfswoning aanwezig en er staat ook geen aanduiding hiervoor op de verbeelding. U verzoekt, met het oog op de overname van het bedrijf van uw vader, om een eerste bedrijfswoning mogelijk te maken op dit perceel. Dit omdat het een Focwa autoschadebedrijf is met 24 uur service, en u er dus snel moet kunnen zijn.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

In artikel 4.2.1 Toegestane bouwwerken is aangegeven dat het is toegestaan om ten hoogste één bedrijfswoning op te richten binnen de bestemming Bedrijf, tenzij een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op de verbeelding is opgenomen. Deze aanduiding is niet opgenomen voor uw perceel. Dit betekent dat, voor zover er nog geen bedrijfswoning aanwezig is, deze mag worden opgericht. Dit hoeft niet separaat te worden aangeduid op de verbeelding, omdat de regel is dat overal één bedrijfswoning is toegestaan. Alleen de uitzonderingen daarop (zoals bedrijfswoning uitgesloten of meerdere bedrijfswoningen) zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

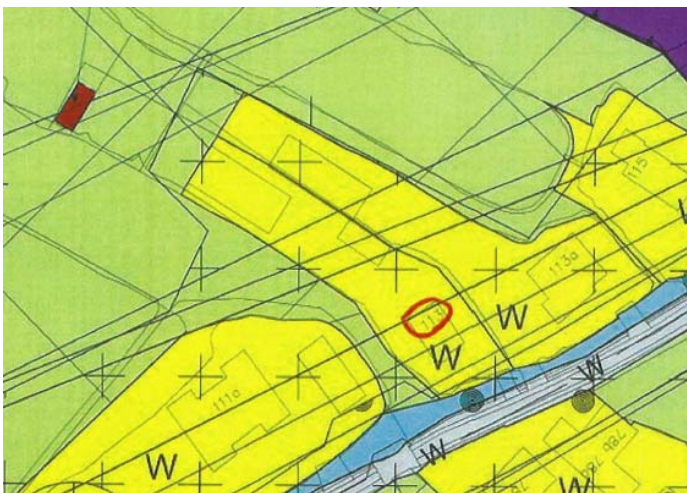
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

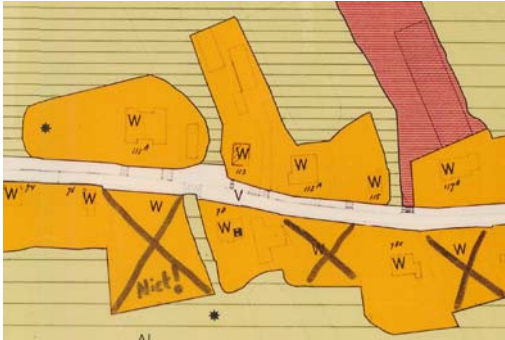
3.31 Jong, D., De Haal 113, 1511 AN, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

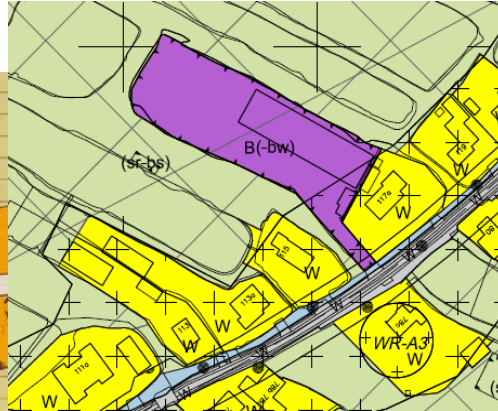
U geeft aan dat uw botenhuis niet is ingetekend op het perceel De Haal 113 terwijl deze wel legaal is.



Beoordeling



afbeelding - geldend plan



voorontwerpbestemmingsplan

De reactie is terecht. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de algemene beantwoording.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: ·Op de verbeelding wordt voor het botenhuis de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenstalling' opgenomen.

3.32 Klaasse Bos, R., Klaasse Bos Tuinmaterialen, Noordeinde 75, 1511 AB, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

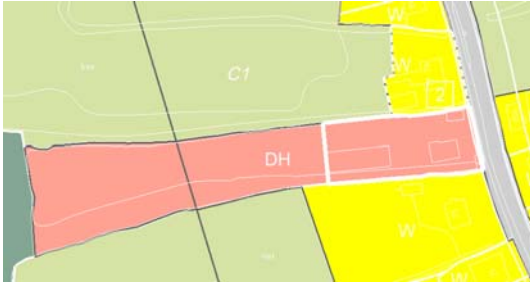
U geeft aan dat Klaasse Bos Tuinmaterialen al meer dan 25 jaar is gevestigd op deze locatie, al meer dan 25 jaar een bedrijf met opslag en detailhandel is en er op de locatie al meer dan 25 jaar een woning staat. U mist binnen het voorontwerp een aantal essentiële zaken, waardoor het bedrijf in de toekomst niet meer voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan: Verzocht wordt om deze punten op te nemen voor de Noordeinde 75:

1. De term bedrijf;
2. De term opslag;
3. Voor het gehele perceel de term detailhandel;
4. De term woning;
5. In de staat van bedrijfsactiviteiten de juiste codes, welke van toepassing zijn voor Klaasse Bos Tuinmaterialen BV.

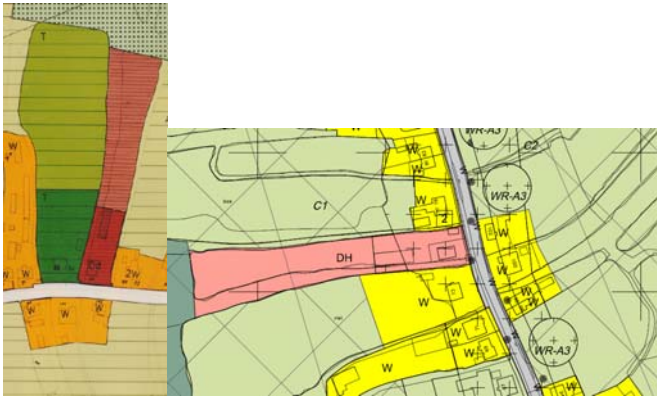
U verneemt graag van het College van B&W en de gemeenteraad:

1. Welke aanpassingen er hebben plaatsgevonden op uw verzoek of zullen plaatsvinden tussen nu en het vast te stellen bestemmingsplan met betrekking tot Noordeinde 75.
2. Graag willen wij toelichting op de Plankaart 3 over de letters Dd. Wij kunnen deze combinatie niet plaatsen en terugvinden op Plankaart 1.
3. Welke mogelijkheden er zijn in de toekomst binnen de gemeente bij het stoppen van de bedrijfsactiviteiten op Noordeinde 75 met betrekking tot meerdere woningen. Binnen het voorontwerp zien wij dit niet duidelijk naar voren komen.

Beoordeling



plan uitsnede nieuwe bestemmingsplan



afbeelding - geldend plan uitsnede nieuwe bestemmingsplan

Hieronder gaan wij in op uw reactie.

- a. U geeft ten eerste aan in het nieuwe bestemmingsplan een aantal termen te missen. Hierover merken wij op dat, met uitzondering van sub 2 "bedrijf", alle door u vermelde termen wel degelijk zijn opgenomen in de regels van het plan onder artikel 1 "begrippen". De term 'bedrijf' zullen wij alsnog toevoegen aan artikel 1. De codes uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn overigens uitsluitend van toepassing op bedrijven binnen de bestemming Bedrijf en niet op de bestemming Detailhandel, in dat opzicht gelden er voor uw bedrijf dus geen beperkingen.
- b. Aan uw bedrijf is in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming DH= detailhandel toegekend. Wat u precies bedoeld met de aanduiding "Dd" is ons niet duidelijk. Deze bestemming Detailhandel was ook al aan uw bedrijf gegeven in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord. Ook het bestemmingsvlak is even groot en alle activiteiten passen binnen de bestemming. De ruimtelijke ordening (lees: het bestemmingsplan) maakt overigens een onderscheid tussen een 'bedrijf' en 'detailhandel', omdat er een wezenlijk verschil in activiteiten plaatsvindt bij de uitoefening van deze functies met daarmee gepaard een verschil in bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking.
- c. Nieuwe Opslagactiviteiten zijn niet toegestaan binnen de bestemming "Detailhandel" in het voorontwerp. Aangezien de bestaande opslag op het perceel ook op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan en hier dus sprake is van een bestaand gebruiksrecht, wordt hiervoor een aparte aanduiding op de verbeelding opgenomen;

- d. Het is juist dat de bestaande bedrijfswoning al vele jaren aanwezig is, De bedrijfswoning is ten onrechte niet op de verbeelding aangeduid. Dit wordt hersteld.
- e. De gemeente stimuleert dat milieuhinderlijke of detailhandelsbedrijven in het buitengebied worden verplaatst of worden beëindigd. Wij zijn daarom bereid bij een eventuele toekomstige bedrijfsbeëindiging, de raad voor te stellen de bestemming 'detailhandel' om te zetten in een woonbestemming. Indien u te zijner tijd een wijziging wenst van wonen naar bedrijf dan kunt u een apart verzoek indienen bij de gemeente.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen.

Op de verbeelding wordt:

- a. voor de achterzijde van het perceel de aanduiding 'opslag' opgenomen;
- b. de bestaande bedrijfswoning specifiek als 'bedrijfswoning' aangeduid;

De regels worden als volgt aangepast:

- a. Aan artikel 1 'begrippen' wordt de term 'bedrijf' toegevoegd;
- b. in artikel 5 Detailhandel wordt aangegeven dat opslag is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'
- c. In artikel 5 Detailhandel wordt aangegeven dat een bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.33 Koopmans, A. en M., Zuideinde 217, 1511 GE, Oostzaan

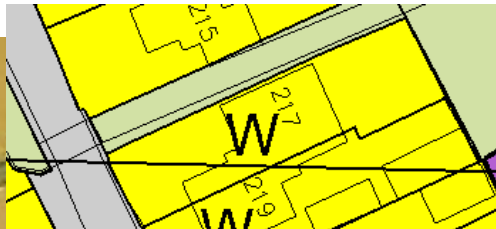
Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie is ingediend door de erfgenamen van de heer J. Koopman. Zij hebben het woonhuis op de Zuideinde 217 geërfd en verzoeken om de in het vigerende bestemmingsplan aanwezige bestemmingen 'Wonen' en 'Werken' terug te laten keren in het nieuwe bestemmingsplan. Dit omdat het woonhuis onverkoopbaar is door de hoogspanningsmast en als de uitkoopregeling niet doorgaat is de enige mogelijkheid om het als bedrijf te verkopen.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan



voorontwerpbestemmingsplan

Het wetsvoorstel "wonen onder hoogspanningslijnen" wat voormalig minister Verhagen heeft laten opstellen, is niet opgenomen in het nieuwe regeerakkoord. Het is maar de vraag of er een regeling wordt getroffen met bewoners van huizen onder de 380kV hoogspanningsverbindingen. U refereert terecht naar het mogelijk niet doorgaan van een uitkoopregeling. En juist door de uitspraak van voormalig minister Verhagen dat woningen onder 380kV hoogspanningsverbindingen uitgekocht zullen worden, is de markt voor deze woningen volledig op slot gegaan. Naar onze mening moeten alle mogelijkheden worden onderzocht om het in ieder geval voor de bewoners relatief eenvoudig mogelijk te maken om hun huizen met een andere functie dan wonen verkoopbaar te maken.

Voor de woning die onder de hoogspanningsleiding liggen, wordt een ruimere beroeps- en bedrijf aan huis regeling opgenomen. Onder specifieke voorwaarden, zoals bijvoorbeeld parkeren, wordt er meer toegestaan dan bij de reguliere woonbestemming.

Conclusie

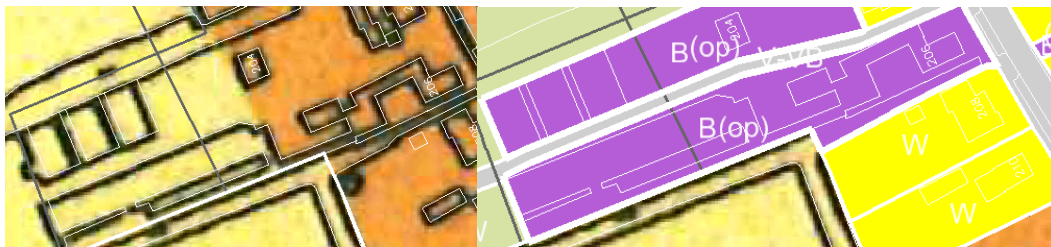
De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels wordt binnen de bestemming Wonen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die een verbreding van de beroep en bedrijf- aan huis regeling inhoudt.

3.34 Kristel, F.J., Zuideinde 206, 1511 GM, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat de grond van de Zuideinde 206 veranderd moet worden in het voorontwerp bestemmingsplan van bedrijventerrein naar woongebied.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Uw reactie is terecht. De desbetreffende woning is in gebruik als burgerwoning. Overeenkomstig het naastgelegen perceel aan de andere zijde van het fietspad wordt het voorste gedeelte waar de woning ligt bestemd tot 'wonen'.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het gedeelte van de bestemming 'bedrijf' die is gelegen aan de wegzijde en waar zicht de woning bevindt omgezet naar de bestemming 'wonen'.

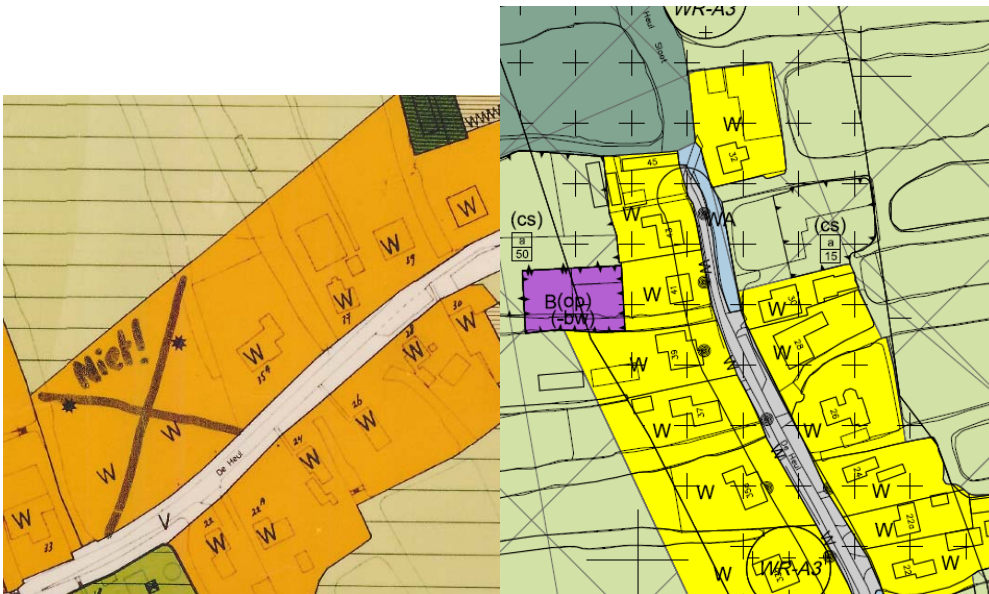
3.35 Kuiper, H., De Heul 37, 1511 AJ, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat op uw perceel, De Heul 37, een botenhuis staat (valt onder het overgangsrecht) welke niet is ingetekend.



Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Uw reactie is terecht. Er wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de algemene beantwoording.

Conclusie

Op de verbeelding wordt voor het botenhuis de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenstalling' opgenomen.

3.36 Lange de, C., Claes Compagneiland 20, 1511 DB, Oostzaan

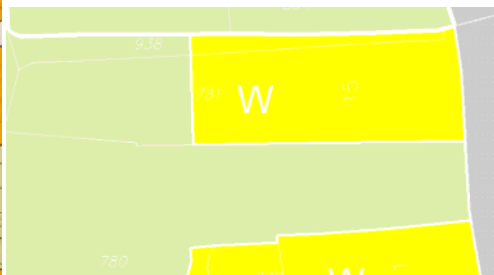
Samenvatting inhoud reactie

U verzoekt een stal met hooiberg op het adres De Heul 13 te mogen bouwen. U hebt twee paarden en dit lijkt u de beste en mooiste oplossing. Het past namelijk in het beeld van de straat en omgeving. Vroeger stonden er namelijk veel meer van deze bouwwerken in De Heul maar deze zijn langzamerhand verdwenen. U wilt het in de originele oude staat bouwen, met zwarte molen delen (douglas) en oude dakpannen en zinken must-goten. De stal is 11 x 4.5 meter en past qua afmetingen in het huidige bestemmingsplan. Als het mogelijk is, wilt u deze eerst bouwen en vervolgens na een wijziging van het bestemmingsplan de hooischaar eraan bouwen. Het is voor u niet duidelijk of de vergunning voor de hooiberg los van de vergunning voor de stal moet aanvragen.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan



voorontwerpbestemmingsplan

Voor de bouw van de stal dient u bij de gemeente een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze aanvraag wordt getoetst aan de normen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord en er vindt een welstandstoets plaats. Het nieuwe bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast. Indien de bouw van de stal op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is, dient u een apart verzoek bij de gemeente in te dienen voor een bestemmingsplanwijziging. Wij raden u in dat geval aan vooroverleg met de gemeente te voeren over uw plan. De maximale bouwhoogte voor een hooiberg binnen de agrarische bestemming die buiten een bouwvlak wordt gebouwd, is 3 meter.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.37 Lange de, C.P., De Heul 10, 1511 AK, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

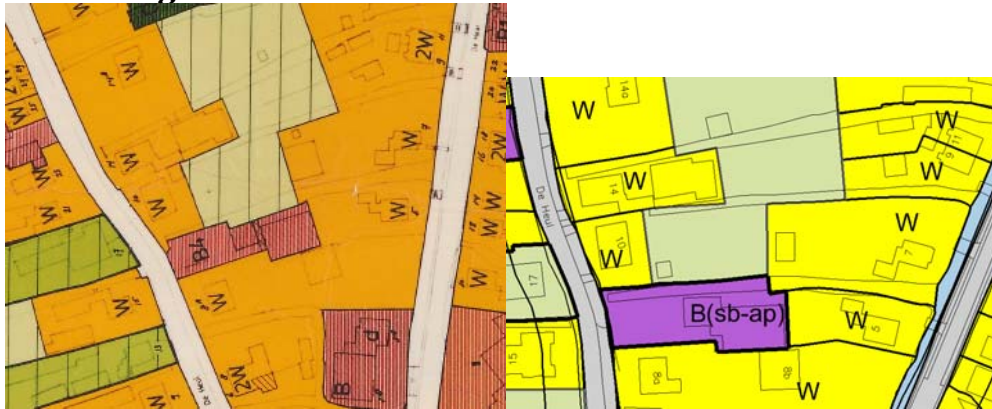
U bent gemachtigd door J.M. de Lange - Karrenbeld, woonachtig op hetzelfde perceel als u. U geeft aan dat op uw perceel voor 1/3 bestemd is voor 'Wonen' en 2/3 met de bestemming 'Agrarisch'. Uw verzoek is om dit geheel te veranderen naar 'Wonen'.

Onderbouwing:

- Grote verschil verhouding wonen (alleen woning) t.o.v. agrarisch
- bestemming t.o.v. de naast- en achterliggende percelen
 1. Haal 7 (achterliggend aansluitend perceel) is volledig wonen
 2. Heul 14 (naastliggend aansluitend perceel) is volledig wonen

3. Heul 8 (naastliggend perceel) is wonen
 4. Heul 8a (naastliggend) heeft bedrijfsbestemming (autoschade bedrijf)
- het perceel werd in 1974 mijn eigendom met reeds aanwezige schuren, bomen en struiken.
 1. een bestaande schuur, midden op het erf, heb ik vervangen door een prieltje
 2. de bomen en struiken zijn vanaf de begin periode verder verfraaid (tuin)
 - in 1981 is vergunning verleend tot het oprichten van een (auto)schadebedrijf (heul 8a)
 1. perceel (heul 8) was daarvoor een geheel en is gesplitst in wonen en bedrijf (heul 8a)
 2. er niet van bewust zijnde dat ik agrarisch was, heb ik geen bezwaar gemaakt aangezien aanwezige bomen en struiken eventuele overlast zouden beperken
 - initiatieven hebben bijgedragen tot een beter milieu en woongenot
 1. er zijn weer vele diverse vogels aanwezig, zowel in de winter als zomer
 2. ook bijen en vlinders zijn zomers ruimschoots aanwezig
 3. bomen dragen o.a. bij tot een gezonder klimaat.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied Noord heeft het weiland dat u bij uw woonerf wilt voegen, een agrarische bestemming. Dit geldt overigens voor meerdere percelen aan deze kant van De Heul. De agrarische bestemming is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. (zie bovenstaande afbeeldingen) Hiermee worden enerzijds uw bestaande rechten gewaarborgd en wordt anderzijds voorkomen dat er in de toekomst nieuwe bebouwing, in de vorm van schuren en erf afscheidingen (bijvoorbeeld) op deze grond wordt gerealiseerd. Nieuwe bebouwing op deze grond doet naar onze mening afbreuk aan het huidige (landschappelijke) beeld en karakter van het buurtschap De Heul. Aanvullend op het bovenstaande verwijzen wij u naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.38 Lust, K., K. Lust en Zn. VOF, De Haal 141, 1511 AP, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat het symbool van agrarisch hulp- en nevenbedrijf (vigerend plan) op het perceel ontbreekt. Verzocht wordt om het agrarische hulp- en nevenbedrijf weer te vermelden aangezien u al meer dan 40 jaar als agrarisch loonbedrijf, gespecialiseerd werkzaam met aangepast variërend materiaal, werkzaam bent voor het Oostzanerveld.

Beoordeling

afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

De aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf' is ten onrechte niet opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

Op de verbeelding wordt binnen de agrarische bestemming de specifieke aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' opgenomen.

Ook in de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat een agrarisch loonbedrijf is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf'.

3.39 Neimeijer, J.H., Stationsstraat 6, 1511 AW, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op de Stationsstraat 6A, 6B en 6C. U meent dat er al 40 jaar op deze gronden een schuur staat, die destijds is gebouwd met vergunning. De schuur is in het nieuwe bestemmingsplan weggestreept en u bent het hier niet mee eens.

Beoordeling

Op het weiland gelegen achter de woningen van de Stationsstraat zijn meerdere schuren aanwezig. Ook uw schuur hoort hierbij. Het feit dat deze schuur niet op de verbeelding is ingetekend, heeft geen enkele betekenis. Wij verwijzen u hierbij gemakshalve naar de algemene beantwoording van paragraaf 2.2 over bebouwing die buiten het bestemmingsvlak/bouwvlak ligt. De bestaande bebouwing mag vanzelfsprekend blijven staan. Uitbreiding of vergroting is niet toegestaan.



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

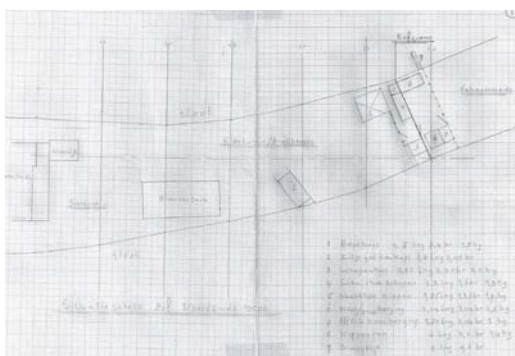
3.40 Onrust, H.M., Noordeinde 100, 1511 AG, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

In het ontwerp bestemmingsplan strookt de vermelde bestemming achter de woning naar uw mening niet met de werkelijkheid. Al ruim 25 jaar is het terrein in gebruik als moes-/groentetuin, boomgaard en leef tuin met cultuur-elementen zoals een botenhuis, vijver, half-overdekt zitje, nachthok kippen en winterschuurtje voor de schapen. Deze elementen zijn niet aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan en ook het gebruik is ruimer dan het bestemmingsplan vermeldt. Derhalve wordt verzocht dit aan te passen naar de werkelijkheid.

Het achter het perceel gelegen aansluitende weiland wordt reeds een decennia door u beheerd voor Stichting Landschap Noord-Holland. Op het perceel zijn een kippenren, hooischuurtje geplaatst evenals een beschutting voor de dieren.

Ook hier strookt de tekening bij het ontwerp bestemmingsplan niet met de werkelijkheid en wordt verzocht tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Uitgangspunt is dat het huidige grondgebruik en de daar opgelegde bebouwing op dit stuk grond worden voortgezet. Wij wijzen u er wel op dat u het bestaande gebruik niet mag wijzigen en de bestaande bebouwing niet mag vergroten. Verder verwijzen wij u voor de niet-intekening van de opstallen op de verbeelding, naar de algemene beantwoording in paragraaf 2.2 en 2.3

Het bestaande botenhuis wordt aangeduid op de plankaart. Zie ook de algemene beantwoording van paragraaf 2.4.

Conclusie

De reactie is deels gegrond. Op de verbeelding wordt voor het botenhuis de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenstalling' opgenomen.

3.41 Piets - Koopmans, A., Zuideinde 203, 1511 GE, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat het tweede huisnummer, Zuideinde 205, is vervallen. U bent het hier niet mee eens en wilt deze graag terugkrijgen. Hier heeft namelijk een dubbel woonhuis bestaan en de kleinkinderen van u zouden hier te zijner tijd misschien willen gaan wonen.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

U geeft in uw reactie aan dat u het tweede huisnummer 205 weer terug zou willen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Helaas is dat niet mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt van perceel tot perceel het bestaande gebruik en de bebouwing hierop vastgelegd en bestemd. Voor nieuwe functies, zoals een tweede woning, biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden. Op dit perceel staat op dit moment 1 eengezinswoning. Deze is op de verbeelding opgenomen. Het feit dat op deze locatie in het verleden een dubbel woonhuis heeft gestaan, doet niet ter zake omdat deze bebouwing is gesloopt. Aan de situatie van voorheen kunnen geen rechten meer worden ontleend.

Indien u een tweede woning op dit perceel wenst te bouwen, dan moet de bij de gemeenteraad schriftelijk verzoek indienen om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen. Wij verzoeken u voorafgaande aan de indiening van dit verzoek, in overleg te gaan met de gemeente om de (on) mogelijkheden van een in te dienen plan te bespreken.

Conclusie

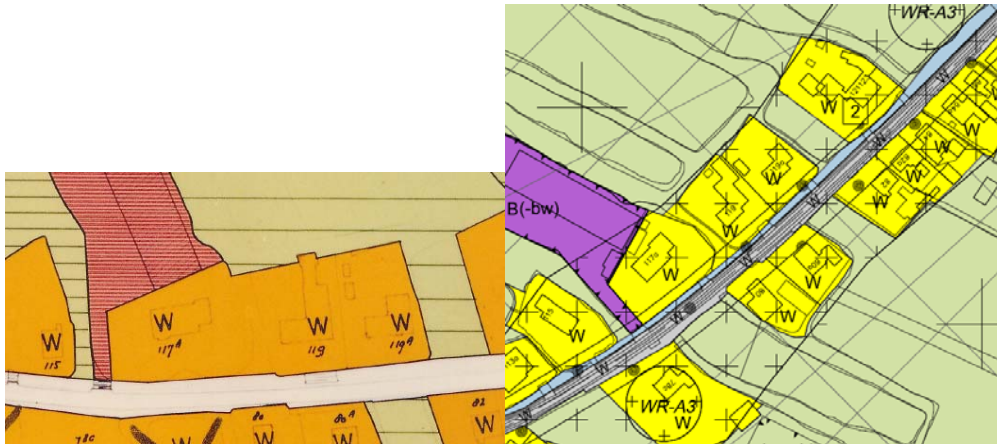
De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.42 Pilger, F., De Haal 119,

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat er aan de achterzijde van dit perceel een stuk grond ligt wat aan het verwilderen is, gedurende de 26 jaar dat u hier woont, is er nooit onderhoud gepleegd.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Wij bedanken u voor deze reactie. Wij hebben hiervan kennisgenomen en zullen dit aankaarten bij de eigenaar van deze grond.

Conclusie

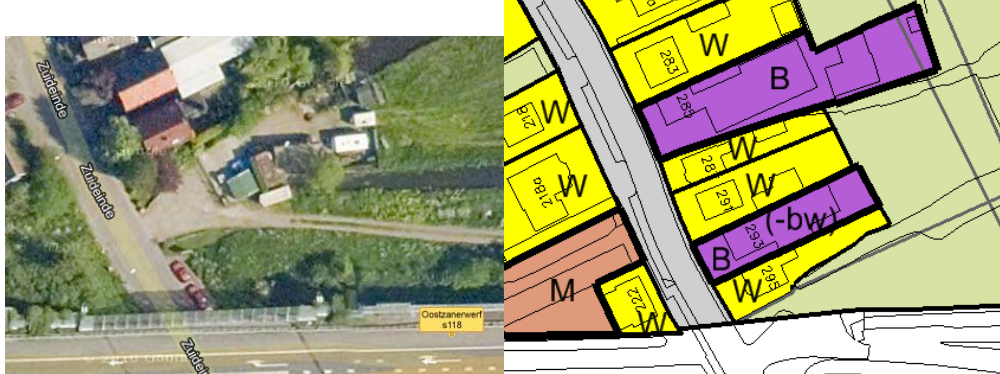
De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.43 Pol van de, O., Bloemisterij van de Pol, Kerkbuurt 15, 1511 BB, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie heeft betrekking het perceel Zuideinde 297. U geeft aan dat dit adres op de verbeelding niet voorkomt, terwijl u hier al 20 jaar zit, wegens ruimtegebrek op de Zuideinde 280. In 1990-1991 heeft u de vergunning gehad om te verplaatsen naar de locatie. Het bedrijf zit ook op de Kerkbuurt 15, maar heeft vanwege ruimtegebrek ook nog steeds het perceel aan de Zuideinde 297 in gebruik voor het verkoop van planten etc. Verzocht wordt om contact te hebben.

Beoordeling



afbeelding - luchtfoto

voorontwerpbestemmingsplan

Wij hebben kennisgenomen van uw reactie. Wij gaan op korte termijn met u in gesprek om duidelijkheid te verkrijgen over uw situatie. In afwachting van de uitkomst van dit overleg, handhaven wij de agrarische bestemming voor deze locatie. De gemeenteraad wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan (medio mei 2013) voorgesteld een definitieve bestemming op deze locatie te leggen.

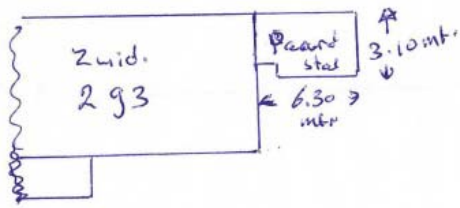
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

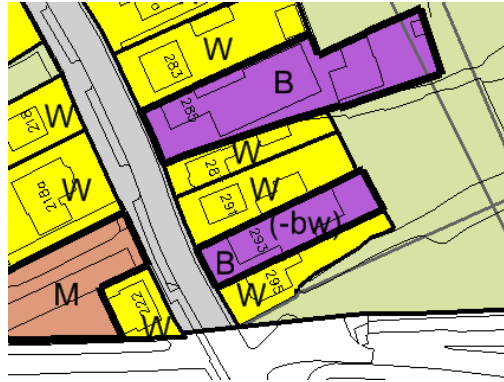
3.44 Pol van de, W.P., Zuideinde 293 en 295, 1511 GP, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat een deel van de bestaande situatie bij perceel 293 ontbreekt, namelijk een paardenstalletje volgens onderstaande tekening en afmetingen. U merkt op dat dit bouwwerk reeds 32 jaar aanwezig is en eventueel op de voormalige situatie tekeningen van Amsterdam Noord (Oostzanerwerf) bekend moet zijn. Een tweede door u ingediende inspraakreactie gaat over het perceel tussen de Zuideinde 295 ('Wonen') en de Zuideinde 297 ('Detailhandel'). Achter nummer 293 is een paardenstal van 3 x 7 meter aanwezig. De verbeelding komt hier niet mee overeen.



afbeelding - huidige situatie



voorontwerpbestemmingsplan

Beoordeling

Wij verwijzen gemakshalve voor de beantwoording van uw reactie naar paragraaf 2.3 Ondergrond van de algemene beantwoording. De paardenstal mag worden gehandhaafd.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.45 Posch, D., De Haal 94, 1511 AT, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie gaat over de Haal 94. U verzoekt om een functieverandering voor uw oude showroom naar een bedrijfswoning. Op 9-9-2012 heeft u een vergunning gekregen voor het exploiteren van 7 recreatieappartementen waarvoor er voor de veiligheid en dienstverlening permanent iemand dag en nacht nabij aanwezig moet zijn. Aangezien u al op leeftijd bent, kunt u hier zelf geen zorg voor dragen en zal uw zoon of dochter dan intrek nemen in de bedrijfswoning. De dienstwoning is op de bouwvergunning ingetekend. De zijgevel zal worden aangepast aan het hoofdgebouw om de verrommeling, gezien vanuit het recreatiegebied het Twiske, te verminderen. De zichtlijnen blijven behouden en er is alleen sprake van een functieverandering op het bestaande erf. Aangezien de overburen (manege Taams), de bestemming 'Recreatie' is gewijzigd naar een agrarische bestemming om een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken denkt u dat uw verzoek heel bescheiden is, aangezien de dienstwoning al aanwezig is.

Tevens maakt u kenbaar dat in 1996 afspraken met de gemeente en burens zijn gemaakt dat de manege niet meer dan 60 paarden mocht houden, en dat tegen alle afspraken in de gemeente is meegegaan in de illegale uitbreiding naar minstens 100 paarden, met alle overlast naar de burens en de openbare weg toe. Door deze nu ontstane horizonvervuiling, stank, geluidsoverlast en illegaal verkregen schaalvergroting, wordt er daarmee wederom een mogelijkheid geboden tot het verkrijgen van een tweede bedrijfswoning en wordt dit nog eens extra beloofd ten koste van het uitzicht van de omwonenden.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

- wens 2^e bedrijfswoning*

Het verhuur van 7 recreatieappartementen vereist naar onze mening geen 24/7 toezicht. Wanneer u in het kader van dienstverlening permanent iemand aanwezig wil laten zijn, kunt u gebruik maken van een dag- en nachtdienstenregeling voor medewerkers.

Bedrijfmatig is er geen dag- en nachttoezicht noodzakelijk voor dit perceel. Ook bij een (in pandige) functiewijziging naar wonen wordt er een woning toegevoegd aan het buitengebied van Oostzaan. De provinciale verordening staat bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven niet toe.
- Toelaatbaarheid 2^e Bedrijfswoning manege Taams*

Er is één bedrijfswoning bij recht toegestaan op het terrein van Manege Taams. De regels van bestemmingsplan bieden onder specifieke voorwaarden e mogelijkheid via een ontheffing een tweede bedrijfswoning te realiseren. Het is aan familie Taams zelf om te beoordelen of zijn gebruik wensen te maken van deze ontheffingsmogelijkheid.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

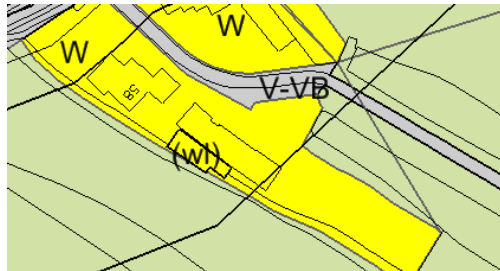
3.46 Rabe, I., De Haal 58A, 1511 AS, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel De Haal 58a. U vindt dat het erf/perceel onjuist is ingetekend. Het huisje aan de wal, dat vastzit aan het woonschip wordt ook bewoond. Het woonschip is volgens u later gekomen dan het woonhuis. De situatie is ook niet goed opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

Beoordeling

afbeelding - geldend plan



voorontwerpbestemmingsplan

Conform het provinciaal beleid is het niet mogelijk om een extra woning toe te staan. Wij verwijzen hierbij gemakshalve naar paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording. De gemeente is het met u eens dat de huidige aanduiding niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Het gebruik ten behoeve van wonen is groter dan de aanduiding aangeeft. De aanduiding zal dan ook worden vergroot zodat u uw woongenot kan voortzetten. Een extra woning is niet toegestaan.

Conclusie

De reactie is deels gegrond. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen (woonschip)' worden vergroot zodat het aangebouwde deel er binnen past.

3.47 Ras, C., Cor Voet B.V. Wild & Gevogelte, Noordeinde 65, 1511 AB, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

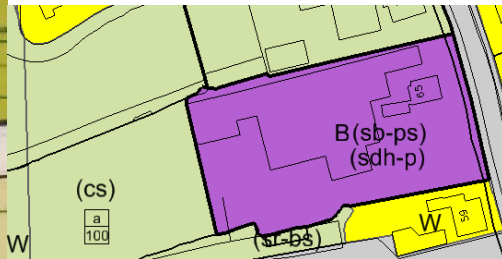
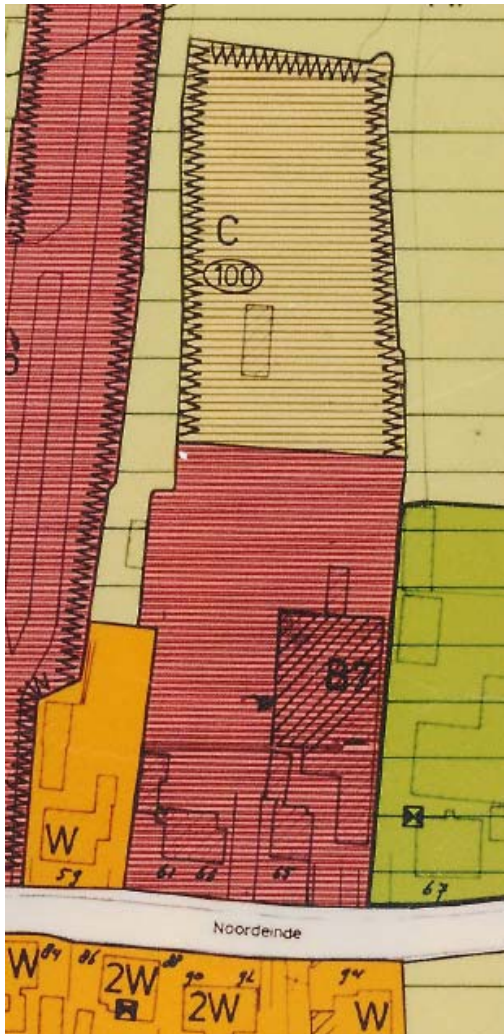
De inspraakreactie heeft betrekking op Noordeinde 65. Het bedrijf is, om aan de wettelijke bepaling te voldoen, genoodzaakt tot nieuwbouw van een kantoor- en vergaderruimte, was- en kleedruimte en een kantine voor 40 personeelsleden. Voor de realisering hiervan is een vloeroppervlakte van circa 400 m² noodzakelijk. Om aan de vloeroppervlakte te voldoen wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt, zo ook de bestaande woning op Noordeinde 65. Het is de bedoeling om de te slopen woning in de nieuwbouw als etagewoning terug te brengen. Echter gezien de oppervlakte van het te realiseren gebouw is er de mogelijkheid voor 2 of 3 etage woningen. Op 18 april 1995 heeft het toenmalige College van Burgemeester en Wethouders toestemming verleend tot de sloop van het dubbele woonhuis aan het Noordeinde 61-63 (eigendom van de firma Voet) ten behoeve van uitbreiding van het toen bestaande bedrijf.

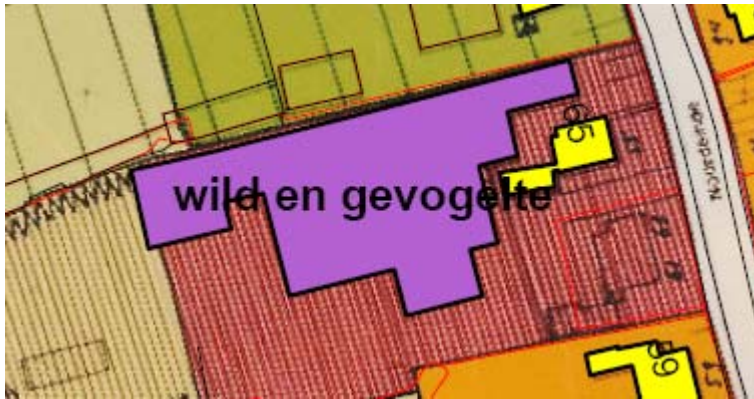
Vraag:

Is het mogelijk met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan om de bouw van de destijds gesloopte woningen terug te brengen in de thans in voorbereiding zijnde nieuwbouw?



Beoordeling





afbeelding inventarisatie

In het voorontwerpbestemmingsplan is de gronden de bestemming 'bedrijf' met een nadere aanduiding voor 'pluimveeslachterij' en 'poelier' gegeven. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Uit de uitgevoerde gebiedsinventarisatie blijkt dat er één woning aanwezig is.

Op basis van het geldend recht zijn dus geen drie woningen toegestaan. Aan het verzoek om eerder gesloopte woningen terug te bouwen kunnen wij derhalve geen medewerking verlenen. Het nieuwe bestemmingsplan legt alleen het actuele bestaande gebruik van de grond en de daarop aanwezige bebouwing vast. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van nieuwe woningen, kunnen niet bij recht in dit nieuwe bestemmingsplan worden meegenomen omdat de wet- en regelgeving van de provincie Noord-Holland en de Rijksoverheid zich hiertegen verzet. Wij verwijzen hierbij gemakshalve naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording. Voor een eventueel verzoek tot de realisatie van nieuwe woningbouw dient een afzonderlijk bestemmingsplantraject te worden gevolgd.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

3.48 Schaft, G., Propco Parkinglots Oostzaan BV, Westeinde 6, 1511 MB, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U bent gemachtigd door de heer H. van der Broek, Propco Parkinglots Oostzaan B.V., gevestigd aan de Westeinde 6 te Oostzaan. Sinds 2000 is Meijn Beheer B.V. in gesprek met de gemeente over een mogelijke verplaatsing, in 2007 is er een intentie overeenkomst voor de verplaatsing tussen de gemeente en Meijn getekend. In 2009 is er een definitieve overeenkomst voor de verplaatsing getekend. Op 1 augustus 2012 heeft Meijn Beheer B.V. de parkeerplaatsen overgedragen aan Propco Parkinglots Oostzaan B.V. Door de herontwikkeling van de locatie op de Noordeinde 68 komen de bestemming parkeerplaatsen aan de Noordeinde 41/43 en Noordeinde 57 ook te vervallen. Volgens het geldende bestemmingsplan Buiten Gebied Noord blijkt de parkeerplaats op Noordeinde 57 (sectie nummers Oostzaan L703, L704 en L712) alleen geschikt voor het parkeren van auto's te zijn.

Om voor de toekomst de genoemde sectie(s) niet te laten "verpauperen" en om een aantal onwenselijke situaties langs de openbare wegen in Oostzaan te verminderen heeft u het verzoek om:

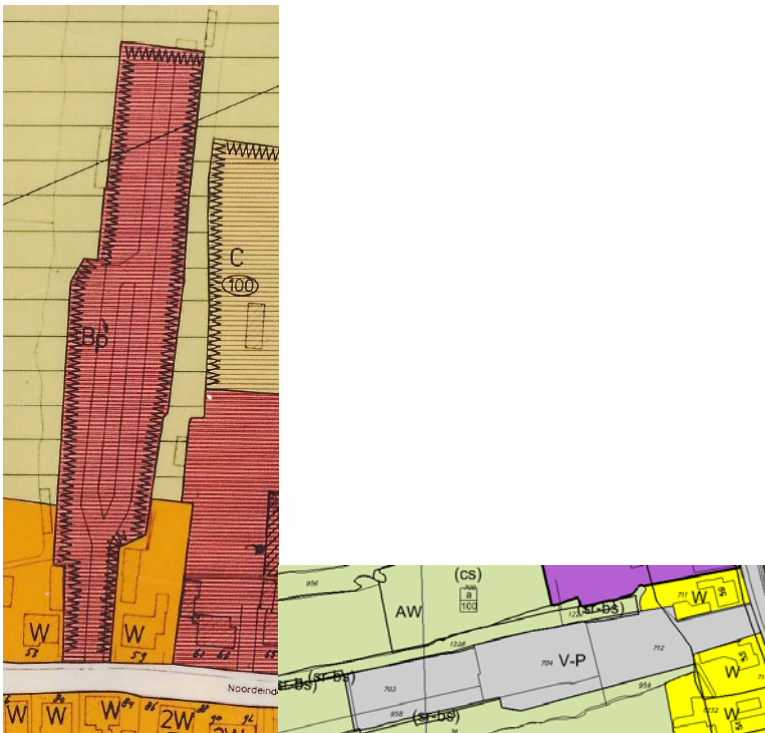
- Sectie 703 voor agrarische- en/of tuinbouw doeleinden te laten gebruiken.
- Sectie 704 (of een gedeelte daarvan) voor het lossen & laden en tijdelijke opslag van tuinmaterialen met een maximale verpakking-hoogte van 1.80 meter te laten gebruiken. Daarmee wordt gelijktijdig een aantal onwenselijke situaties van het tijdelijk opslaan van tuinmaterialen langs het lint ten hoogte van Noordeinde 94 -98 opgelost.
- Sectie 712 voor het parkeren van auto's zo te laten als het is.

Verzocht wordt om hier medewerking aan te verlenen.



Afbeelding kadastrale tekening voormalig parkeerterrein Meijn.

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

De voormalige parkeerplaats van het bedrijf Meijn heeft met het verdwijnen van de fabriek aan het Noordeinde zijn functie verloren. Wij begrijpen dan ook uw wens om aan dit terrein een passende andere bestemming te vinden. Dit nieuwe beoogde gebruik is echter wel in strijd met het geldende bestemmingsplan en kan op grond van de geldende regels van provincie en rijk ook in het nieuwe bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk worden gemaakt. (Zie paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording) Wij gaan op korte termijn met u in gesprek om duidelijkheid te verkrijgen de haalbaarheid van uw wensen. In afwachting van de uitkomst van dit overleg, handhaven wij de huidige bestemming voor deze locatie. De gemeenteraad wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan (medio mei 2013) voorgesteld een definitieve bestemming op deze locatie te leggen.

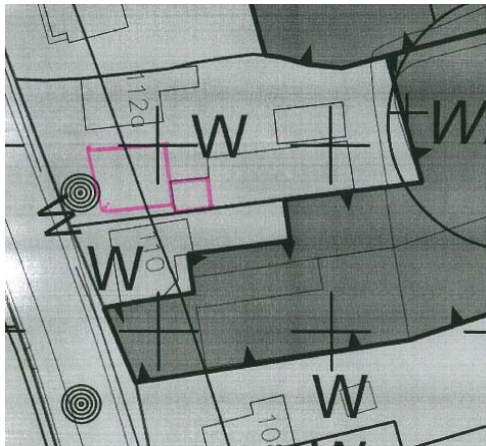
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

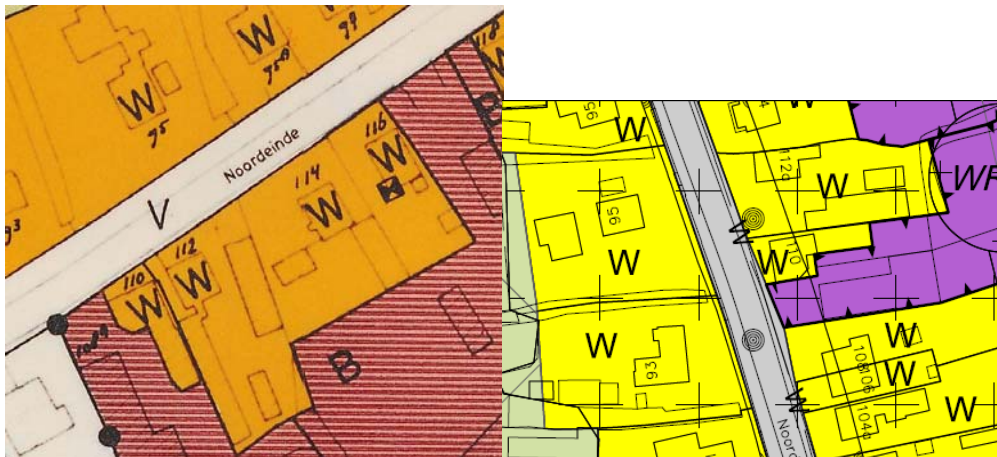
3.49 Sieben, H., Posthoornstraat 24, 1511 CE, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op Noordeinde 112A. U verzoekt om het toestaan van het bouwen van een tweede woning op het perceel (zie bijlage). Dit moet dan een senioren woning voor de ouders van u worden. Van 1890 tot 1997 heeft op locatie al een huis gestaan.



Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Aan uw verzoek kunnen wij geen medewerking verlenen. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied legt alleen het bestaande gebruik van de grond en de daarop aanwezige bebouwing vast. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van nieuwe woningen, kunnen hierin door de gemeente niet bij recht worden meegenomen omdat de wet- en regelgeving van de provincie Noord-Holland en de Rijksoverheid zich hiertegen verzet. Voor de motivatie verwijzen wij u gemakshalve naar paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording. Het feit dat op deze plaats voorheen een woning doet hier niets aan af, hier kunnen geen rechten meer aan worden ontleend.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

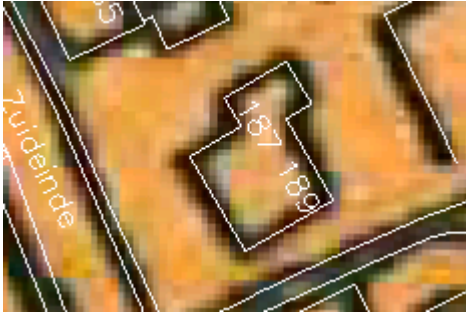
3.50 Tol van, P.A., en Hoogland, W., Zuideinde 187, 1511 GD, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat er in het voorontwerpbestemmingsplan een gedeelte gemarkeerd is als agrarische grond terwijl dit een woonbestemming heeft.



Zie de arcering op de afbeelding voor wens erfvergroting

Beoordeling

afbeelding - geldend plan



voorontwerpbestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan heeft dit stuk grond dat u bij uw woonerf wilt voegen, een agrarische bestemming. Voor zover ons bekend is er door de gemeente in het verleden geen toestemming of vergunning verleend om de bestemming van het betreffende stuk weiland om te zetten naar tuin. De verbeelding is daarom getekend overeenkomstig uw bestaande rechten in het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente mag op grond van het geldende beleid en regels van de provincie en de rijksoverheid bij recht in dit bestemmingsplan geen verdere erfvergroting toestaan. Voor de motivatie verwijzen wij u naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording.

Indien u een schriftelijke toestemming (document) kunt overleggen waaruit blijkt dat aan u in het verleden door de gemeente toestemming is verleend om de bestemming van dit stuk grond om te zetten, zijn wij bereid de gemeenteraad voor te stellen ons standpunt te heroverwegen.

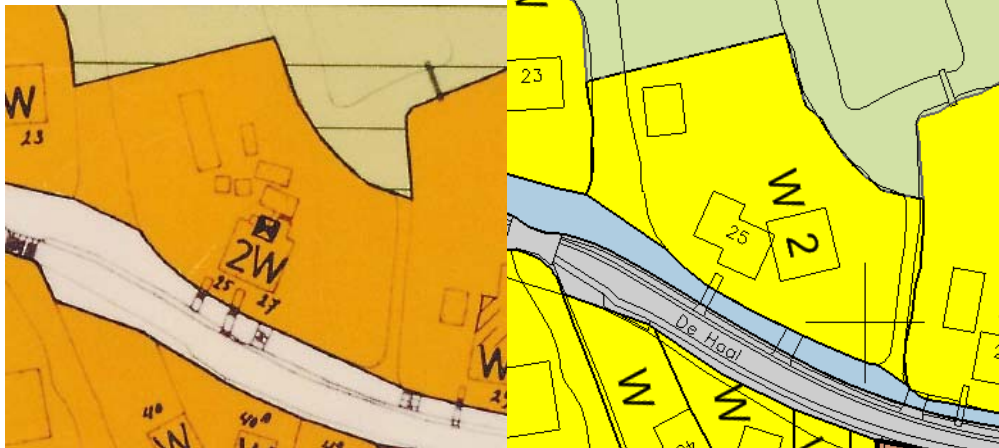
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.51 Versloot, Fam., De Haal 25, 1511 AL, Oostzaan**Samenvatting inhoud reactie**

U geeft aan dat de tekening voor de Haal 25 niet klopt en heeft een tekening met de juiste situatie erop meegeleverd. (Zie onderstaande afbeelding) Volgens u is de situatie goedgekeurd door de gemeente.



Beoordeling

afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

De maatvoering van het bestaande bestemmingsvlak uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord is voor uw perceel 1 op 1 overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. (zie bovenstaande afbeeldingen) De situatie is naar onze mening juist ingetekend. Uw rechten worden hierdoor niet beperkt. De gemeente mag op grond van het geldende beleid en regels van de provincie en de rijksoverheid bij recht in dit bestemmingsplan geen verdere erfvergroting toestaan. Voor de motivatie verwijzen wij u naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording.

Indien u een schriftelijke toestemming (document) kunt overleggen waaruit blijkt dat aan u in het verleden door de gemeente toestemming is verleend om de bestemming van dit stuk grond om te zetten, zijn wij bereid de gemeenteraad voor te stellen ons standpunt te heroverwegen.

Wij verwijzen u verder naar de algemene beantwoording van paragraaf 2.2 Wijze van tekenen plankaart, gebouwen buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.52 Vleeshakker, D., De Heul 17, 1511 AJ, Oostzaan**Samenvatting inhoud reactie**

U verzoekt om het agrarische bouwblok te vergroten tot ongeveer 7.000 m². Dit omdat dan de toekomst als agrarisch bedrijf is verzekerd en om eventuele uitbreiding mogelijk te maken. U stelt al enkele jaren last te hebben van ruimtegebrek en slaat nu al de kuilballen en machines buiten het huidige bouwblok op.

Beoordeling

afbeelding - geldend plan *voorontwerpbestemmingsplan*

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de nog zittende boeren in het Oostzanerveld zo goed mogelijk te faciliteren bij het beheren van dit gebied. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in ruime mate in de mogelijkheden om dit te doen. Een van deze mogelijkheden is dat boerenerven onder een aantal specifieke voorwaarden kunnen worden vergroot tot maximaal 1,5 hectare. (zie artikel 3.7.7 van de regels van het bestemmingsplan)

De gemeente mag wettelijk gezien in dit nieuwe bestemmingsplan uw huidige bouwvlak niet zonder meer vergroten omdat deze functieverandering gevolgen kan hebben voor de woon- en leefomgeving van de mensen, planten en dieren. Daarnaast verwijzen wij gemakshalve naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de Algemene beantwoording.

Wij adviseren u, buiten dit bestemmingsplantraject om, schriftelijk een verzoek doen bij de gemeente om het bouwvlak te vergroten en dit verzoek goed te onderbouwen via onder meer een bedrijfsplan. De door u gewenste vergroting van het boerenerf kan dan worden getoetst aan de voorwaarden. Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gevoerd (binnenplanse wijzigingsbevoegdheid)

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.53 Voet, J.B., Zuideinde 195, 1511 GD, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

U verzoekt om het perceel grond sectie 431 de bestemming 'wonen' te geven behorende bij Zuideinde 195 (stuk 363 - nu H506. De totale oppervlakte is 557 m² (367 + 190)



afbeelding kadastrale ondergrond sectie H

Beoordeling



afbeelding geldende bestemmingsplan met hierover bestemming wonen voorontwerp

Beoordeling

Het is wettelijk niet mogelijk om in dit nieuwe bestemmingsplan uw verzoek in te willigen om uw erf te vergroten. Wij verwijzen hierbij kortheidshalve naar paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording. De bestemmingsvlak van uw woonerf is gebaseerd op en beperkt zich tot uw huidige kadastrale perceel. Het perceel grond sectie 431 betreft een ander kadastraal perceel.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

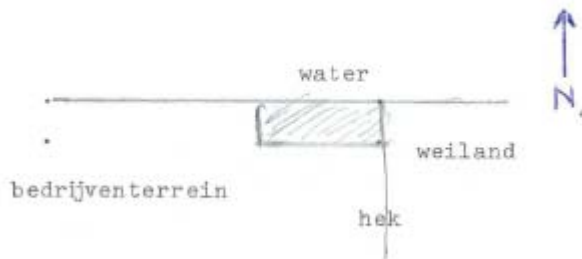
3.54 Vonk, J., Noordeinde 116, 1511 AG, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

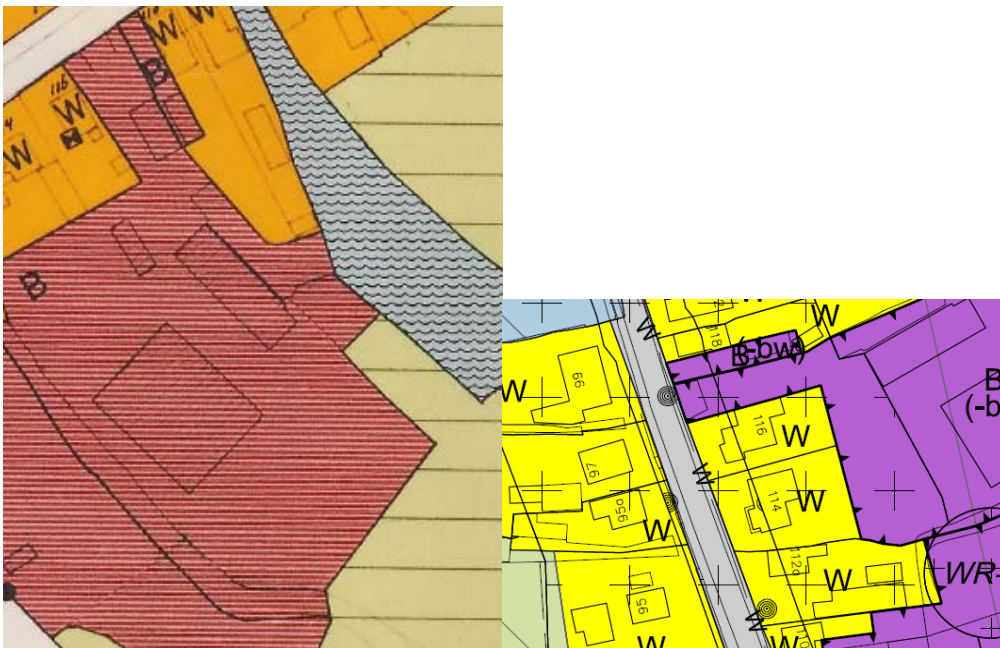
U verzoekt om het als agrarisch gebied aangegeven 'groene' stukje alsnog te wijzigen in bedrijventerrein. Zie hiervoor de situatie schets (gearceerd stukje).

De reden hiervan is:

- past beter bij het geheel;
- de afscheiding loopt al rechtdoor;
- zo'n apart stukje kan niet machinaal gemaaid of gehooïd worden;
- er kan geen vee (schapen) lopen;
- bovendien blijft er genoeg over dat niet als bedrijventerrein benut kan worden (bijvoorbeeld de sloten met hun rietkragen en dergelijke).



Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Wij kunnen uw verzoek om dit stuk weiland op de verbeelding bij de bedrijfsbestemming te trekken, niet inwilligen. Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op het bestaande grondgebruik en verzet zich tegen verdere aantasting van het groene, open gebied. Als dit stukje groen aan de bedrijfsbestemming wordt toegevoegd, wordt hiermee bij recht mogelijk gemaakt dat deze grond mag worden verhard en mag worden bebouwd en dat is naar onze mening niet gewenst. Wij verwijzen u verder voor de beantwoording van uw verzoek naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.55 Voorthuijsen, De Haal 21, 1511 AL, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

Inspraakreactie gaat over de Haal 21, Oostzaan. U vraagt zich af waarom uw caravanstalling niet is ingetekend.



Bijlage: Brief waarin legalisatie caravanstalling staat

Beoordeling

Alle openlucht caravanstallingen in het Buitengebied zijn destijds bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord specifiek door de gemeenteraad op de plankaart vastgelegd met de uitdrukkelijke aantekening dat er geen nieuwe caravans mogen worden bijgeplaatst. Het huidige gemeentelijk beleid is er expliciet op gericht geen nieuwe caravanstallingen toe te staan. Uw caravanstalling is niet aangeduid op de plankaart van het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied. Deze stalling is dus niet toegestaan en er is ook geen aanleiding deze op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.56 Walst, G., W., en H., Brigantijn 11, 1602 CV, Enkhuizen

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie gaat over Zuideinde 207 te Oostzaan. U geeft aan dat de diepte van het perceel in vergelijking met andere, omliggende percelen beperkt in de diepte is. Een tiental jaar geleden stonden er nog daadwerkelijk schuren en opslagruimtes op het achterliggende gebied. Deze zijn inmiddels al wel gesloopt, maar de grens van wonen ligt nu erg dicht achter de woning. Bij het naastliggende perceel staan achter het huis ook allerlei schuurtjes en opslagruimtes maar dat gebied valt geheel in het gele vlak. U verzoekt om dit te veranderen, omdat er plannen zijn voor een nieuw te bouwen huis of meerdere nieuw te bouwen huizen als het splitsen van het perceel doorgezet wordt. De plannen zijn allemaal erg prematuur, maar wanneer dit doorgaat wilt u niet beperkt worden in de ruimte van het woongebied. Op de kaartjes is aangegeven hoe u het woongebied graag willen zien.



Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

De gemeente kan en mag uw verzoek om uw erf vergroten niet inwilligen omdat de regels van de provincie en het rijk zich hiertegen verzetten. Voor de motivatie verwijzen wij u gemakshalve naar het gestelde in paragraaf 2.6 van de algemene beantwoording. Daarbij merken wij voorts nog op dat de gemeente de bestemmingsmogelijkheden van een stuk grond baseert op het huidige/feitelijke gebruik van deze grond. De bestemmingsgrens van uw woonerf is gebaseerd op het huidige kadastrale perceel.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

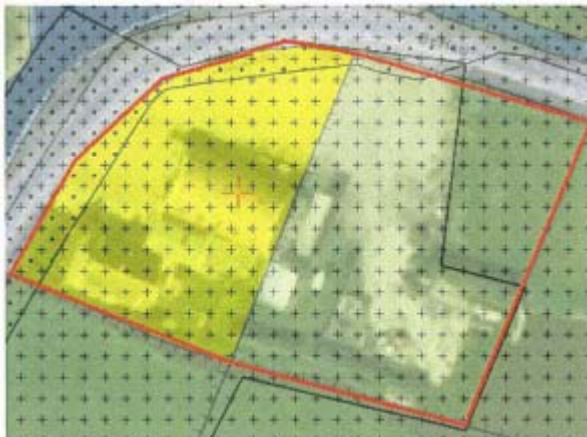
3.57 Wolting, R., Cumela, Nijverheidsstraat 13, Postbus 1156, 3860 BD, Nijkerk

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie gaat over De Haal 98 te Oostzaan. De inspraakreactie is ingediend namens de heer R. Groeneveld (eigenaar van Loon- en verhuurbedrijf R. Groeneveld) en de heer S. Vels (verhuurder / eigenaar de haal 98 / 98A). De heer Groeneveld is woonachtig en gevestigd binnen het plangebied en heeft voornemens om het perceel te kopen.

Bestemming

In het nu ter inzage liggende voorontwerp is voor cliënt de (enkel)bestemming deels wonen, deels agrarisch met waarden weergegeven op het perceel (zie het rood omlijnde perceel op afbeelding 1). Deze bestemming is in tegenstelling met de werkelijkheid. Sinds juli 2011 zit op het perceel een loon- en verhuurbedrijf, actief in agrarisch loonwerk / grondverzet / cultuurtechniek / machineverhuur / baggerwerkzaamheden / gladheidsbestrijding en tuinaanleg. Verzocht wordt om een passende bestemming (Loon- en Verhuurbedrijf) naar bovenstaand gebruik.



Afbeelding 1. Locatie de Haal 98

Beoordeling

afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Wij hebben kennisgenomen van uw reactie. U heeft geen vergunning of toestemming gevraagd of verkregen van de gemeente om zich op deze locatie te vestigen. Dit betekent dat uw bedrijf illegaal op deze locatie is gevestigd. Wij gaan op korte termijn met u in gesprek om duidelijkheid te verkrijgen over de (on)mogelijkheden of uw bedrijf op deze locatie gehandhaafd kan en mag blijven. In afwachting van de uitkomst van dit overleg, handhaven wij de woonbestemming voor deze locatie. De gemeenteraad wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan (medio mei 2013) voorgesteld een definitieve bestemming op deze locatie te leggen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

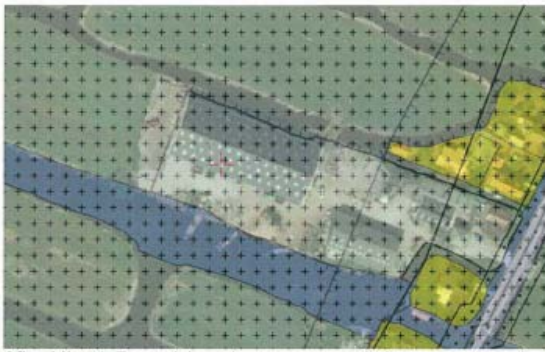
3.58 Wolting, R., Cumela, Nijverheidsstraat 13, Postbus 1156, 3860 BD, Nijkerk (2)

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie gaat over De Haal 141 te Oostzaan. De inspraakreactie is ingediend namens de heer K. Lust, medevenoot van V.O.F. K. Lust & Zn, gevestigd aan De Haal 141 te Oostzaan (hierna te noemen: cliënt). U geeft aan dat het bouwvlak zoals weergegeven op afbeelding 1 niet toereikend is met betrekking tot de huidige bedrijfsvoering. Het huidige bouwvlak biedt niet genoeg ruimte met betrekking tot de tijdelijke stalling van machines en materieel. Hierbij geeft u aan dat uw cliënt reeds een gedeelte achter de recent opgerichte potstal heeft verhard en hierop tijdelijk machines en materieel te stallen. U en uw cliënt realiseren zich dat dit gebruik in strijd is met de bestemmingsregels, artikel 3.5.1, lid g en de algemene gebruiksregels, artikel 24.1, lid e, onder 2.

Daar uw cliënt de situatie wenst te legaliseren, verzoekt uw cliënt dan ook tot een uitbreiding van het in het voorontwerp aangegeven bouwvlak van minimaal 30%, zoals rood gearceerd weergegeven op afbeelding 2. Deze extra oppervlakte wenst uw cliënt dan ook enkel en alleen te gebruiken ten behoeve van de tijdelijke stalling op een verharde ondergrond van machines en materieel ten behoeve van het agrarisch- en agrarisch dienstverlenend bedrijf. Cliënt wil hierbij duidelijk aangeven dat er geen plannen zijn tot het oprichten van bedrijfsgebouwen op dit bouwvlak en dat er ook geen behoefte is tot het opslaan van grond- en bouwstoffen.

Uw Cliënt verzoekt tot uitbreiding van het bestaande bouwvlak van minimaal 30%, dit ten behoeve van het tijdelijk stallen van machines en materieel noodzakelijk voor de dagelijkse bedrijfsvoering.



Afbeelding 1. Bouwvlak zoals weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan



Afbeelding 2. Gewenste uitbreiding van het bouwvlak van ca. 30%

Beoordeling



afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Wij kunnen uw verzoek niet inwilligen omdat uw verzoek in strijd is met de geldende regels van de provincie en het rijk. Wij verwijzen hierbij gemakshalve naar het gestelde in de algemene beantwoording onder paragraaf 2.6. Wettelijk is het alleen mogelijk aan uw verzoek te voldoen hiervoor door de gemeente een vergunning of een toestemming is verleend. Dit laatste is bij uw cliënt niet het geval. Wij onderschrijven het belang om de nog zittende boeren bij hun werkzaamheden in het Oostzanerveld te faciliteren. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in dat kader in de mogelijkheid om het bouwvlak van uw bedrijf te vergroten naar maximaal 1,5 hectare. (zie artikel 3.7.7) . Aan het verlenen van deze medewerking zijn wel specifieke voorwaarden verbonden.

Om medewerking te verkrijgen voor zijn plan, dient u bij het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan –buiten de procedure van dit bestemmingsplan om- een afzonderlijk verzoek in te dienen en dient tevens een specifieke vergunningprocedure te worden gevoerd. Wij verzoeken u een eventueel verzoek goed te motiveren op basis van de gestelde voorwaarden in het bestemmingsplan. Naast de toestemming van de gemeente is tevens goedkeuring van de provincie Noord-Holland vereist.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.59 Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, Kinngegin, C.E., Postbus 38, 1510 AA, Oostzaan

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie is namens Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting.

U heeft een aantal punten waarop u wilt reageren.

Voor het in stand houden van bedrijven en behoud van arbeidsplaatsen binnen de Oostzaanse gemeenschap zijn gespecificeerde regels/uitzonderingen opgenomen. Een lovenswaardige opstelling van de gemeente Oostzaan.

Volgens u is echter sociale huisvesting ook van maatschappelijk/algemeen belang. Derhalve zou u graag zien dat sociale huisvesting binnen het kader wonen een soortgelijke status heeft.

Noordeinde 75

Het perceel van de firma Klaasse Bos is op de kaart aangegeven als maatschappelijke bestemming. Vanuit de WOV de vraag: welk type maatschappelijke bestemming?

Zuideinde 134

M.b.t. deze locatie hebben in 2011/2012 meerdere gesprekken plaatsgevonden met zowel ambtenaren als portefeuillehouder. In deze gesprekken is naar voren gekomen dat het door WOV gepresenteerde plan van 9 woningen voor deze locatie niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het zou echter wel in het te ontwikkelen nieuwe bestemmingsplan buitengebied opgenomen kunnen worden. WOV moet geduldig wachten op de afronding van het nieuwe bestemmingsplan. Genoemd plan zal in 2014 definitief zijn. Door de nogal algemene tekst van het voorontwerp m.b.t. wonen is het niet duidelijk of dit woningproject in het bestemmingsplan wordt opgenomen c.q. de mogelijkheid tot uitvoering daarvan biedt.

Opmerkingen:

- Gezien het plan op het uiterste zuidelijke deel is geprojecteerd blijft de zichtlijn naar het achterliggende gebied behouden.
- De achterliggende bebouwing is dermate specifiek dat een vergelijk met overige kleine lintpercelen is uitgesloten. Derhalve zal van precedentwerking geen sprake zijn.
- Het gebouw recht aan de overkant is hoger dan het plan voor Zuideinde 134 en hoger dan toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

Beoordeling

Noordeinde 75

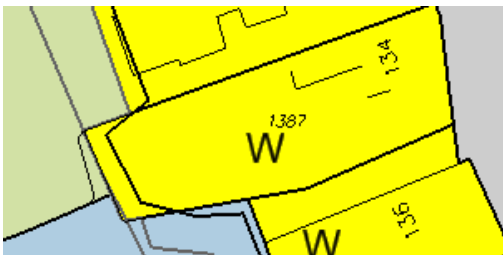


afbeelding - geldend plan

voorontwerpbestemmingsplan

Op het perceel van Klaasse Bos (Noordeinde 75) is, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord de bestemming "Detailhandel" gelegd en niet de bestemming "Maatschappelijk". Het betreft hier een tuincentrum, wat conform de SVBP2008 onder de bestemming Detailhandel valt.

Zuideinde 134



Afbeelding voorontwerpbestemmingsplan

Met u is in het verleden meerdere malen van gedachten gewisseld over uw plannen voor het perceel Zuideinde 134. Zoals u bekend, is dit plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Bovendien geldt als beleidslijn voor dit stuk van het Zuideinde een maximale bouwhoogte van één bouwlaag en een kap. Uw bouwplan bestaat uit twee bouwlagen en een kap. U hebt eerder aangegeven het plan vooralsnog niet terug te willen brengen naar één bouwlaag en een kap. U verwijst daarbij naar het aan de overkant gelegen appartementencomplex wat ook uit twee bouwlagen en een kap bestaat. Echter dit

appartementencomplex is een voormalig bedrijfsgebouw waar onder bedrijfsruimten aanwezig waren en op de tweede bouwlaag bijbehorende kantoorruimten. Voor het bedrijf was deze bouwhoogte bij recht toegestaan. In verband met bedrijfsverplaatsing is het pand aan het Zuideinde verbouwd tot appartementen. Het gaat hierbij dus om een andere situatie dan uw nieuwbouwplan waarbij één woning van één bouwlaag en een kap plaats zou moeten maken voor een veel groter complex welke bovendien de maximale één bouwlaag en een kap overschrijdt. De gemeente Oostzaan heeft eerder een vergelijkbaar plan aan het Zuideinde 163 moeten afwijzen vanwege het overschrijden van de één bouwlaag en kapregel.

Inpassing in nieuw regime

Het voorontwerp bestemmingsplan gaat uit van de bouw van één woning op het perceel aan het Zuideinde 134. Dit is conform het bestaande gebruik en het geldend recht. Het bouwplan is op basis van het aantal woningen dus in strijd met het (voorontwerp) bestemmingsplan. In eerdere gesprekken is zowel door de ambtenaren van Over-gemeenten als door de wethouder leefomgeving aangegeven dat het bouwplan niet opgenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan. Het is wettelijk alleen mogelijk reeds vergunde bouwplannen of bouwplannen waarvoor de raad zijn planologische goedkeuring heeft gegeven op te nemen in een nieuw bestemmingsplan. Hiervan is ingeval van uw bouwplan geen sprake. Het bouwplan zal een afzonderlijke planologische bestemmingsplanprocedure moeten doorlopen om tot een vergunning te kunnen komen. Hiertoe dient u –los van dit bestemmingsplantraject- een verzoek in te dienen bij de gemeenteraad en het bouwplan te voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

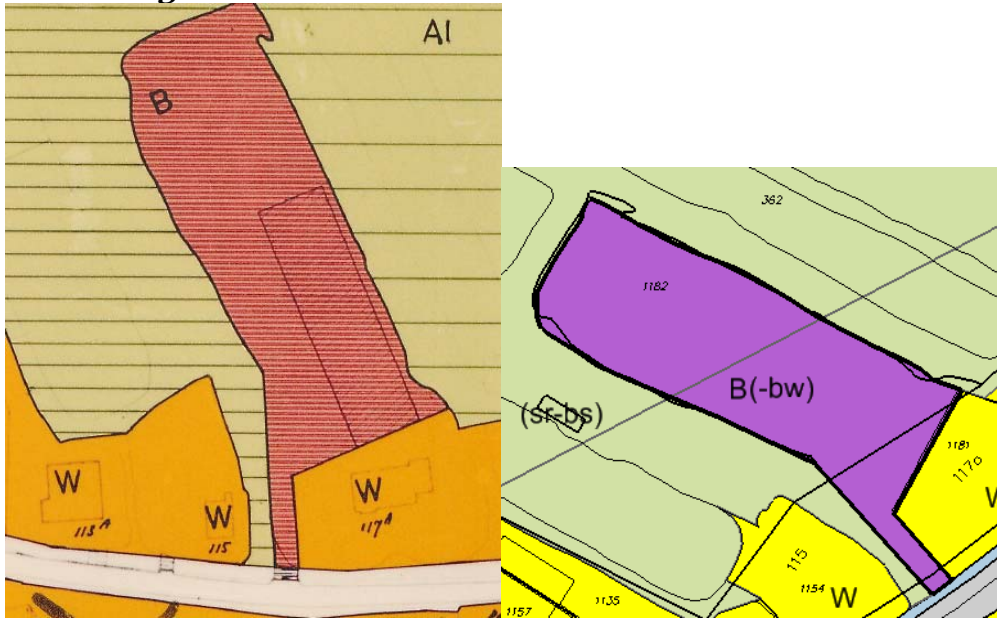
Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.60 Zon van, J., Purmerland 66, 1451 ME, Purmerland

Samenvatting inhoud reactie

De inspraakreactie heeft betrekking op De Haal 117 te Oostzaan. U bent eigenaar van dit perceel. U ziet in de nieuwe plankaart een tegenstrijdigheid met het huidige gebruik. U bent van mening dat op dit perceel de bestemming 'Detailhandel' moet komen, hier wordt immers nog steeds Perifere Detailhandel- ABC uitgevoerd. Ook worden er op het terrein aan de achterzijde van het gebouw caravans gestald. Verzocht wordt om het bestemmingsplan conform deze opmerkingen aan te passen.

Beoordeling*afbeelding - geldend plan**voorontwerpbestemmingsplan*

Wij delen uw mening niet dat de nieuwe plankaart in tegenstrijd is met het huidige gebruiksrecht. Het gemeentelijk beleid en het geldende bestemmingsplan staan op uw perceel geen detailhandel activiteiten en geen nieuwe openlucht caravanstalling toe. De nieuw toegekende bestemming "bedrijf" is gelijk aan die in het geldend bestemmingsplan. U wordt door deze nieuwe bestemming dus niet in uw bestaande rechten beperkt. U hebt de mogelijkheid om –los van dit bestemmingsplantraject- bij de gemeenteraad een gemotiveerd afzonderlijk verzoek in te dienen om het bestemmingsplan te wijzigen voor deze locatie. Wij raden u aan, indien u hiervoor kiest, eerst overleg te voeren met de gemeente over de haalbaarheid van een concreet (in te dienen) plan omdat ook de regels van de provincie en het rijk zich in beginsel tegen uw plan verzetten.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Vooroverlegreacties

4.1 Brandweer Zaanstreek - Waterland, Beek van, M.J., Prins Bernhardplein 112, 1508 XB, Zaandam

Samenvatting inhoud reactie

U geeft aan dat een extern veiligheidsadvies is bijgevoegd. U verzoekt dit rapport mee te nemen in het bestemmingsplan.

Beoordeling

In het kader van de wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid wordt het advies van de brandweer integraal opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Voor zover het advies ruimtelijk relevante onderwerpen betreft, worden deze verwerkt in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

In de toelichting wordt in de milieuparagraaf 'externe veiligheid' het advies integraal opgenomen als bijlage, met in de tekst een verwijzing naar deze bijlage.

In de regels en op de verbeelding worden de ruimtelijk relevante onderwerpen verwerkt. Het betreft het opnemen van de veiligheidszone voor zover ze binnen het plangebied liggen.

4.2 LTO Noord, Willig, J., Fonteinlaan 5, 2012 JG, Haarlem

Inhoud reactie

Toelichting

Behoud agrarische sector

Het landschap van het buitengebied van de gemeente Oostzaan is ontstaan en onderhouden door de agrarische sector. Grote delen van het buitengebied zijn inmiddels in eigendom van terreinbeherende organisaties en zijn omgezet in natuur, deels met een extensief agrarisch beheer. Het gebied maakt onderdeel uit van de EHS en Natura 2000. Daarnaast is een groot recreatiegebied in het buitengebied aanwezig. De overige gebieden zijn in agrarisch gebruik. Behoud en beheer van het gebied en het aanzicht vanuit het bebouwingslint zoals het nu is, is dan ook grotendeels afhankelijk van het behoud van de agrarische sector in het plangebied. De gemeente Oostzaan heeft dan ook de taak om de aanwezige agrariërs, onder de enorm gecompliceerde omstandigheden en grote druk van buitenaf, zo goed mogelijk te faciliteren om het bedrijf economisch duurzaam te kunnen voeren, voor nu en in de toekomst. LTO Noord is van mening dat de agrariërs op de volgende in het bestemmingsplan genoemde punten nog nader gefaciliteerd moeten worden.

a. Geurhinder

LTO Noord verzoekt de gemeente Oostzaan voor het grondgebied van de gemeente een gemeentelijke geurverordening op te stellen en aan te nemen. De ligging van agrarische bedrijven in het lint zal op diverse plaatsen nu al voor knelpunten zorgen maar zal zeker in de toekomst de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven ernstig belemmeren. Een gemeentelijke geurverordening waarin de landelijk geldende afstanden tot geurgevoelige objecten worden gehalveerd, zal de agrarische bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden bieden.

b. Vergroten bestaande bouwvlakken

LTO Noord begrijpt de wens van de gemeente om de doorzichten vanuit het lint op de achterliggende weilanden te behouden, echter voor de agrarische bedrijven is een efficiënte erfinrichting van groot belang om de bedrijfsvoering arbeidstechnisch en economisch efficiënt te kunnen voeren. LTO Noord verzoekt daarin om maatwerk, in overleg met de betrokken ondernemers, uitbreiding van bebouwing op het bouwvlak mogelijk te maken en de ligging van het bouwvlak hierop aan te passen.

c. Functieverandering naar wonen

LTO Noord wil benadrukken dat functieverandering van agrarisch naar wonen door beëindiging van het bedrijf maar ook toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), geen belemmeringen mogen opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven. LTO Noord verzoekt de gemeente Oostzaan de bestemming Plattelandswoning voor deze nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied op te nemen, zodat deze woningen geen belemmeringen kunnen vormen voor de omliggende agrarische bedrijven. Ook uitbreidingsmogelijkheden van burgerwoningen in het plangebied mogen geen belemmeringen geven voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

d. Planregels

Artikel 1 - Begrippen

1.47 Hobbymatig houden van dieren

LTO Noord is van mening dat het opnemen van dit begrip in het bestemmingsplan tot onnodige beperkingen leidt voor de agrarische bedrijven. Het houden van hobbydieren moet los worden gezien van de bedrijfsmatig gehouden diersoorten. Daarbij is LTO Noord van mening dat het houden van hobbydieren op agrarische bedrijven bijdraagt aan de uitstraling en zichtbaarheid van de agrarische sector in het buitengebied van Oostzaan en daarom niet zou moeten worden beperkt.

Artikel 3 - Agrarisch met waarden

3.2.3 Bouwregels - Bouwen

LTO Noord verzoekt de gemeente Oostzaan de beperking voor de onderlinge afstand tussen vrijstaande gebouwen van maximaal 4 meter te laten vervallen. Voor agrarische bedrijven is deze beperking onwerkbaar. Vooral wanneer met voertuigen tussen bedrijfsgebouwen door gereden moet worden is de afstand van maximaal 4 meter onvoldoende voor de nu gebruikte agrarische voertuigen, machines en vrachtwagens van toeleverende en verwerkende industrie.

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels - Nevenactiviteiten bij de boer

LTO Noord is van mening dat wanneer bestaande bebouwing niet beschikbaar is, omdat alle bestaande bebouwing in gebruik is voor het agrarisch bedrijf of wanneer deze niet geschikt te maken is voor nevenactiviteiten, nieuwbouw ten behoeve van nevenactiviteiten mogelijk moet zijn. LTO Noord verzoekt deze toevoeging op te nemen.

3.7.4 Wijzigingsbevoegdheid - Ruimte voor Ruimte

LTO Noord verzoekt de gemeente Oostzaan een regel toe te voegen waarin wordt aangegeven dat de via deze wijzigingsbevoegdheid gerealiseerde woningen geen belemmeringen mogen veroorzaken voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

Artikel 22 - Waarde - Archeologie 3

LTO Noord kan niet instemmen met de beperking dat werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m² vergunningsplichtig en dus onderzoeksplichtig zijn. De bestemming is veelal gelegen op agrarische percelen en de grootte van de bestemde gebieden lijkt willekeurig te zijn bepaald. LTO Noord is van mening dat voor deze zware bescherming een gedegen onderbouwing nodig is waarom een dergelijk zware bescherming aan deze gebieden is toegekend en waarop de begrenzing is gebaseerd. De nu toegewezen bescherming zorgt voor onwerkbaarheden voor de betrokken grondeigenaren en -gebruikers.

Beoordeling reactie

Geurhinder

Het verzoek van LTO inzake de geurverordening is als achterhaald te beschouwen omdat de gemeente inmiddels een nieuwe geurverordening heeft vastgesteld.

Vergroten bestaande bouwvlakken

In artikel 3.7.2. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een bouwvlak kan worden verschoven en vergroot, mits de waarden voor de linten niet worden aangetast. Gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid vraagt in beginsel om maatwerk, omdat iedere situatie anders is.

Functieverandering naar wonen

Wij onderschrijven uw visie dat nieuwe woningen die via de ' Ruimte voor ruimte- regeling' tot stand komen, omliggende bedrijven niet mogen hinderen in hun bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

Ten aanzien van plattelandswoningen wordt het volgende opgemerkt. Het is een misvatting dat door het toekennen van een bestemming c.q. aanduiding voor plattelandswoningen, omliggende bedrijven niet (meer) worden gehinderd door het (voormalige) bedrijfswoningen die door derden worden bewoond. Oorspronkelijk was dit wel het doel van het wetsvoorstel, maar in de uiteindelijke tekst, zoals die nu geldt, is enkel opgenomen dat de (voormalige) bedrijfswoning die door derden wordt bewoond geen hinder vormt voor het eigen bedrijf. Voor omliggende bedrijven wordt de (voormalige) bedrijfswoning nog steeds gezien als burgerwoning, wanneer deze door derden wordt bewoond.

Bij de overige mogelijkheden tot verplaatsing, vergroting of verruiming van burgerwoningen is reeds opgenomen dat de ontwikkeling geen belemmering mag vormen voor omliggende (niet-) agrarische bedrijven.

1.47 Hobbymatig houden van dieren

Mee eens de bepaling: "Het houden van hobbydieren is voor de houder een nevenactiviteit, die niet kan worden uitgeoefend naast het bedrijfsmatig houden van de genoemde diersoorten", zal worden geschrapt uit de begripsomschrijving.

3.2.3 Bouwregels - Bouwen

De bedoeling van deze bepaling is dat bebouwing zo veel mogelijk geconcentreerd wordt op het boerenerf. Wij onderschrijven uw visie dat dit niet tot belemmering van de bedrijfsvoering leiden. In de regels wordt daarom een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om deze afstand te vergroten indien duidelijk kan worden gemaakt dat dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels - Nevenactiviteiten bij de boer

Onze ervaring is dat in de meeste gevallen nieuwbouw op gespannen voet staat met de milieuregelgeving. Nieuwbouw ten behoeve van nevenactiviteiten zal in voorkomende gevallen via een verzoek aan de raad om een buitenplanse ontheffing toe te passen, mogelijk gemaakt moeten worden. Hierbij kan een volwaardige afweging worden gemaakt tussen de belangen van de ondernemer en het te dienen algemene en ruimtelijke belangen van de gemeente. Een eventueel verzoek dient op dit punt door de aanvrager goed worden onderbouwd.

3.7.4 Wijzigingsbevoegdheid - Ruimte voor Ruimte

Nieuwe woningen die middels de Ruimte voor ruimte- regeling tot stand komen, mogen omliggende bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

Artikel 22 - Waarde - Archeologie 3

Voor archeologie geldt dat de gemeente hiervoor haar eigen regels en beleid hanteert. Deze regels zijn al versoepeld in verhouding tot de wettelijke verplichtingen die voortvloeien uit de nieuwe Monumentenwet. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om van dit standpunt af te wijken. Deze regels zijn geformuleerd in de Archeologienota Oostzaan 2011, zoals ook is opgenomen in de toelichting, in subparagraaf 2.5.5 Archeologienota Oostzaan 2011. De zonerings voor de archeologische waarden is overgenomen van de Archeologische waardenkaart Oostzaan. Overigens wordt opgemerkt dat werkzaamheden in het kader van normaal beheer en onderhoud wel is toegestaan. Dit betekent dat de dagelijkse agrarische werkzaamheden gewoon kunnen worden uitgevoerd, zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- De zinsnede "Het houden van hobbydieren is voor de houder een nevenactiviteit, die niet kan worden uitgeoefend naast het bedrijfsmatig houden van de genoemde diersoorten", wordt geschrapt.
- Nieuwe woningen die middels de Ruimte voor ruimte- regeling tot stand komen, mogen omliggende bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.
- Er wordt in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin de maximale onderlinge afstand van 4 m tussen vrijstaande gebouwen kan worden vergroot indien dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

4.3 Nederlandse Gasunie, Lof van der, L., N.V., Postbus 19, 9700 MA, Groningen

Inhoud reactie

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel "Leiding-Gas" maakt hier onderdeel van uit. Wij verzoeken u daarom om het artikel "Leiding-Gas" zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met (een) andere (dubbel)bestemming(en) voorrang krijgt. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van onderstaand voorbeeld.

"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding – Gas" voorrang krijgt."

In artikel 17 "Leiding - Gas" is in de "Bestemmingsomschrijving" gebruik gemaakt van de specifieke leidinggegevens "... met een diameter van 16 inch en een druk van ten hoogste 40 bar". Het benoemen van de druk en diameter van de leiding geniet niet uw voorkeur.

Verzocht wordt dan ook de druk en de diameter van de leiding in artikel 17.1

"bestemmingsomschrijving" niet te benoemen.

Beoordeling

De essentie van een dubbelbestemming is dat deze iets regelt dat een verbijzondering is op wat er van de andere daar geldende (dubbel)bestemmingen mag. Daardoor gaat een regeling in een dubbelbestemming feitelijk altijd voor de andere (dubbel)bestemmingen en is een extra voorrangsbepaling onnodig. In het geval dat er de Leiding - Gas samen zou vallen met een dubbelbestemming die tegenstrijdig is aan de belangen van de gasleiding, zal in een voorkomend geval een belangenafweging moeten worden gemaakt. De huidige dubbelbestemming beschermt de belangen van de gasleiding voldoende.

De diameter van de gasleiding is opgenomen, omdat dit wordt aangeraden in het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen van het ministerie van VROM van 26 oktober 2010. De diameter en druk van de gasleiding bepalen het risico rond de leiding. Dit is van belang voor de omvang van de belemmeringenstrook en de verantwoording van het groepsrisico. Om deze reden wordt in het bestemmingsplan de diameter en druk van de gasleiding opgenomen. Het Bevb verplicht hier overigens niet toe. In het kader van transparantie blijft de diameter benoemd in de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.4 Provincie Noord-Holland, Appelman, R., Postbus 3007, 2001 DA, Haarlem

Inhoud reactie

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft geconstateerd dat bij het voorontwerp provinciale belangen in het geding zijn. Het gaat hierbij om het volgende. Het plangebied bevindt zich buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) en binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS), het weidevogelleefgebied en het Nationaal Landschap Noord-Holland zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). U maakt ons erop attent dat er voor ontwikkelingen in het buitengebied een ontheffing op grond van artikelen 13, 19, 22, 25 van de PRVS nodig is.

Onlangs heeft de provincie aangegeven dat als gevolg van een wetswijziging de PRVS aangepast zal worden. Door de aanpassing komt de huidige ontheffingssystematiek te vervallen. Zolang de nieuwe PRVS nog niet is vastgesteld, wordt echter uitgegaan van de huidige verordening. Dit houdt in dat een ontheffing van de PRVS nodig is.

Beoordeling

Voor enkele van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is een ontheffing van de PRVS nodig, zodat het provinciaal belang niet in het geding komt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hiervan expliciet melding gemaakt.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: In de toelichting wordt in de flexibiliteitsbepalingen (wijziging- en afwijkingsbevoegdheden) opgenomen, dat een ontheffing van de PRVS nodig kan zijn, voor zover de provinciale belangen in het geding zijn. Dit gaat onder meer om de volgende regelingen: 3.7.4 Ruimte voor ruimte, 3.7.7 tweede bedrijfswoning

4.5 Rijkswaterstaat, Dijkzeul, D., Toekanweg 7, 2035 LC, Haarlem

Inhoud reactie

Rijkswaterstaat Noord-Holland is wegbeheerder van de in uw plangebied gelegen rijksweg A8 en ziet toe op een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer. Tevens ziet uw dienst toe op een goede verankering van het rijkswegenet in ruimtelijke plannen, inclusief eventuele uitbreidingen van het wegennet.

In de toelichting van het plan verwijst de gemeente in paragraaf 2.2.3 de AMvB Ruimte. Op 7 september jl. is het besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang gepubliceerd. Deze wijzigingen zijn per 1 oktober in werking getreden. Dit houdt onder andere in dat reserveringsgebieden zijn aangewezen voor de uitbreiding van bestaande hoofdwegen. Langs de A8 en de A7 tussen knooppunt Zaandam en Hoorn Noord geldt aan weerszijden een reservering van 34 meter vanaf de buitenste kantstreep voor een mogelijke uitbreiding met een rijstrook in beide richtingen.

Verzocht wordt daarom de genoemde wijziging van het Barro en de Rarro in de toelichting van het plan op te nemen. Conform artikel 2.7.4 in het Barro (aanwijzing belemmerende activiteiten) mag dit bestemmingsplan binnen het aangewezen reserveringsgebied geen wijzigingen bevatten die de in dit artikel genoemde activiteiten of bestemmingen mogelijk maken ten opzichte van het op 1 oktober 2012 vigerende bestemmingsplan. Verzocht wordt in de verbeelding en de regels van het plan deze ruimtereservering op te nemen.

In artikel 13.1, Verkeer-Snelweg, van de regels van uw bestemmingsplan staat onder a opgenomen dat per rijweg ten hoogste het bestaande aantal rijstroken is toegestaan. In het kader van een toekomstvast wegennet en het voorkomen van nieuwe of grotere knelpunten is het onwenselijk om op deze manier een uitbreiding van het aantal rijstroken tegen te gaan. Verzocht wordt daarom de passage 'met dien verstande dat per rijweg ten hoogste het bestaande aantal rijstroken is toegestaan' te schrappen.

Beoordeling

Het genoemde beleid zal worden verwerkt in de toelichting van het plan, zodat wordt voldaan aan de laatste regelgeving. Tevens wordt een ruimtereservering opgenomen op de verbeelding en in de regels van 34 m aan weerszijden van A8 en de A7.

Aan uw wens om geen maximum te stellen aan het aantal rijstroken per rijweg kunnen wij niet tegemoetkomen. De ruimtelijke wet- en regelgeving verplicht de gemeente het aantal toegestane rijstroken dan wel het dwarsprofiel op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'vrijwaringszone - weg opgenomen voor zover deze binnen het plangebied ligt. In de regels wordt opgenomen dat binnen deze zone alleen na raadpleging van de wegbeheerder mag worden gebouwd. In de bestemming verkeer wordt het maximum aantal rijstroken opgenomen. Het bestaande aantal rijstroken is het referentiepunt.

4.6 Staatsbosbeheer West, Roessen, A. M., Naritaweg 221, 1043 CB, Amsterdam Sloterdijk

Inhoud reactie

U geeft aan dat Staatsbosbeheer een groot aantal hectares in het plangebied in eigendom heeft en hiermee een belangrijke partner van de gemeente is wat betreft de ontwikkeling en het beheer van de natuurgebieden die tevens een belangrijke recreatieve of extensief agrarische functie vervullen.

Op pagina 71 wordt beschreven dat alleen die terreinen die op basis van zowel de Vogel- als Habitatrichtlijn zijn aangewezen als N2000 de bestemming natuur krijgen toegekend. Terreinen die slechts op basis van een van deze richtlijnen zijn aangewezen als N2000-gebied krijgen hierdoor een andere bestemming. Dit geldt voor zowel delen van het Oostzanerveld als het Twiske.

Het Twiske

Het Twiske is aangewezen als N2000 gebied op basis van de Vogelrichtlijn, maar is in het voorontwerpbestemmingsplan aangeduid als zijnde bestemming 'recreatie'. Volgens u is hier de bestemming natuur correct, u vraagt dan ook dit te wijzigen op de plankaart. Deze bestemming staat de huidige recreatieve functie en de ontwikkeling hiervan niet in de weg.

Het Oostzanerveld

Het Oostzanerveld is tevens aangewezen als N2000, waarvan een deel alleen op basis van de Habitatrichtlijn, maar in het voorontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'agrarisch met waarde'. Het klopt dat veel percelen binnen het Oostzanerveld extensief agrarisch gebruik kennen, maar het hoofddoel is hier natuur wat met behulp van agrariërs wordt onderhouden. Ook hier staat de bestemming natuur het extensieve agrarische gebruik niet in de weg. Ook hier vraagt u dit op de plankaart te wijzigen.

In het beleidskader wordt melding gemaakt van Natura 2000, in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan komt dit niet terug. Zo wordt bijvoorbeeld met betrekking tot het Oostzanerveld gemeld dat de beheerdoelstellingen gericht zijn op het geschikt houden van het gebied voor weidevogels en het behoud van openheid. U wijst erop dat Staatsbosbeheer hier weidevogelbeheer voert, maar daarnaast beheer voert dat recht doet aan de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000, waar vermoerassing en verruiging deel van uitmaken. De insteek in het bestemmingsplan om verdere vermoerassing en verruiging van het gebied tegen te gaan, is hiermee strijdig. U vraagt om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de N2000 instandhoudingsdoelen.

Tot slot wijst u erop dat het Oostzanerveld is aangewezen als TOP gebied in het kader van het antiverdrogingsbeleid. In het Oostzanerveld is op enkele locaties onderbemaling aanwezig. Het opheffen van deze onderbemaling maakt deel uit van dit antiverdrogingsbeleid en verdient een plek in het bestemmingsplan.

Beoordeling

Het Twiske

Het Twiske is destijds door het rijk aangelegd als recreatiegebied. Deze bestemming/ functie is reeds in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord aan het gebied toegekend en is in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. Het toekennen van een natuurbestemming aan het Twiske staat de huidige recreatieve functie en de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied naar onze mening in de weg omdat binnen de gronden met de bestemming "natuurgebied" verregaande bouw- en gebruiksbependingen gelden. Wij achten dit gelet op de huidige gebruiksfunctie niet gewenst. Wij delen wel uw mening dat delen van het gebied ook ecologisch gezien van waarde/betekenis zijn, vooral omdat het gebied is aangewezen als Europees Vogelrichtlijngebied (Natura 2000). Om deze waarden te beschermen, worden de regels binnen de recreatieve bestemming zodanig aangescherpt, dat de natuurdoelstellingen vanuit het Natura 2000-regime worden geborgd.

Het Oostzanerveld

De gronden in het Oostzanerveld, waaraan in het nieuwe bestemmingsplan een agrarische bestemming is toegekend, zijn agrarisch gezien nog steeds van waarde/betekenis. Er is geen aanleiding de huidige agrarische bedrijfsvoering op deze gronden te beperken of te belemmeren door het leggen van een natuurbestemming, temeer omdat het geen gronden betreft die door de terreinbeheerder of eigenaar verworven zijn of waarop (notariële) verplichtingen rusten met uitsluitend het doel om daarop natuur te ontwikkelen. Dit laatste neemt niet weg, dat wij de ontwikkeling van natuur op deze gronden niet in weg staan. Daarom is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de agrarische bestemming om te zetten in een natuurbestemming. Verder biedt de agrarische bestemming de mogelijkheid en de ruimte om de bestaande natuur te behouden en te beschermen.

Wens tot borging Natura 2000-doelstellingen voor het Oostzanerveld

Wij delen uw mening op dit punt. De bestemmingsregeling wordt zodanig aangescherpt, dat de Natura 2000 doelstellingen geborgd zijn.

Top-gebied Oostzanerveld

Om verdroging van het Top-gebied Oostzanerveld te voorkomen, wordt het bestemmingsplan aangepast, zodat de nodige aandacht wordt besteed aan het opheffen van de onderbemaling.

Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast overeenkomstig de gemeentelijke reactie.

4.7 TenneT TSO B.V., Stufkens, D.E., Postbus 718, 6800 AS, Arnhem

Inhoud reactie

Binnen de grenzen van het plan bevinden zich bovengrondse gedeelten van onze in het onderwerp van deze brief vermelde 380.000 Volt transportverbindingen, te weten;

- het lijngedeelte parallel aan de noordoostzijde van rijksweg A8 tussen mast nr. 36 nabij knooppunt Zaandam en mast nr. 47 nabij de Kolkweg van de verbinding BVW-OZN380;
- het lijngedeelte ten noorden van rijksweg A10 tussen mast nr. 1a nabij ons 380 kV-station Oostzaan aan de Verlengde Stellingweg en mast nr. 6N nabij het Twiske van de verbinding OZN-DIM380.

De bijbehorende belemmerde stroken van deze verbindingen hebben een breedte van 72 meter; 36 meter aan weerszijden van de hartlijn. Deze stroken zijn correct op de Verbeelding aangegeven.

Ter bescherming van de belangen van deze hoogspanningsverbinding verzoekt TenneT uw medewerking om in de Regels een aanvulling voor deze verbindingen op te nemen. Dit is hieronder nader uitgewerkt en toegelicht.

Regels

Artikel 18 Leiding – Hoogspanningsverbinding

In samenhang met het opnemen van een (dubbel)bestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding" op de Verbeelding verzoeken wij uw medewerking om in artikel 18 "Leiding – Hoogspanningsverbinding" een omgevingsvergunningstelsel op te nemen, dat vergelijkbaar is met lid 17.4 in Artikel 17 "Leiding – Gas".

TenneT is van mening dat met het toevoegen van een omgevingsvergunningstelsel (juridisch) beter wordt gewaarborgd dat het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de betrouwbare levering van energie voor de Nederlandse samenleving. Ook praktijkervaringen van TenneT met betrekking tot het door derden uitvoeren van werkzaamheden nabij elektriciteitswerken, waarbij de veiligheid voor personen en goederen in het geding kan zijn, rechtvaardigen deze adequate bescherming.

In verband met de geldende beperkingen binnen de belemmerde strook (de zakelijk rechtstrook) is het noodzakelijk, dat een overlegsituatie tot stand wordt gebracht tussen opdrachtgevers en/of uitvoerders van werken en werkzaamheden enerzijds en de betrokken leidingbeheerder anderzijds, teneinde plannen en werkzaamheden op hun toelaatbaarheid te kunnen toetsen.

Normaliter zou het gevestigde zakelijk recht hiervoor toereikend moeten zijn, doch in de praktijk wordt ervaren, dat opdrachtgevers en/of uitvoerders niet bekend zijn met (de bepalingen in) de zakelijk rechten en derhalve niet (tijdig) in overleg treden met ons bedrijf. Hierdoor kunnen levensgevaarlijke situaties ontstaan, bijvoorbeeld bij het aanbrengen en onderhouden van beplanting, het plaatsen en onderhouden van lichtmasten en ander straatmeubilair, het baggeren van watergangen en het graven en hijsen met kranen.

Verder kunnen maaiveldwijzigingen rondom onze masten aanleiding geven tot zettingen in de bodem. Deze zettingen kunnen de funderingen van onze masten beschadigen omdat de

masten hierop niet zijn berekend. Door schade aan de fundering kan de stabiliteit en de integriteit van de vakwerkmasten in gevaar worden gebracht.

Voorts moet de hoogte van onze geleiders boven het maaiveld onder andere voldoen aan de norm NEN-EN 50341. Bij een plan voor bijvoorbeeld een maaiveldverhoging moet ons bedrijf deze nieuwe afstand tussen onze laagst hangende geleiders en het maaiveldniveau toetsen aan de norm.

Kortom TenneT heeft als netbeheerder de verplichting om plannen, werken en werkzaamheden binnen de belemmerde strook in het kader van de veiligheid altijd te toetsen aan de geldende norm(en), onze veiligheidsvoorschriften en ons beleid en hiervoor alsdan schriftelijke toestemming te verlenen.

Om de kans op ongevallen en schade daarbij zoveel mogelijk tot nul te reduceren achten wij het noodzakelijk, dat naast de privaatrechtelijke bescherming ter meerdere zekerheid een publiekrechtelijke bescherming wordt verkregen.

De tekst voor het op te nemen omgevingsvergunningstelsel kan als volgt luiden:
"18.4.1 Bevoegdheid

Behoudens het bepaalde in lid 18.4.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 18.1:

- a. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van watergangen en -partijen;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
- e. het leggen van kabels en leidingen;
- f. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair"

Het op te nemen lid 18.4.2 Uitzonderingen en lid 18.4.3 Toelaatbaarheid, kunnen luiden overeenkomstig de tekst in lid 17.4.2 en 17.4.3 van Artikel 17 "Leiding — Gas".

Overige informatie

TenneT wijst erop dat het bij het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan bovengrondse hoogspanningsverbindingen noodzakelijk kan zijn om rondom de mast en onder de traversen (de 'zij-armen) te beschikken over voldoende vrije werkruimte. Deze ruimte is bijvoorbeeld nodig bij het opstellen van het benodigde materiaal en materieel hiervoor, zoals treklieren en haspels. Daarnaast kan het in bepaalde gevallen nodig zijn om de gronden binnen de belemmerde strook van de verbinding tijdens werkzaamheden tijdelijk te ontruimen. Hierbij kunnen ook wegen, fiets- en wandelpaden worden afgesloten. Bij verdere en/of een gewijzigde uitwerking van het gebied verzoeken wij u op voorhand rekening te houden met een vrije werkruimte rondom de masten van minimaal 50 bij 50 meter.

Voor zover de gemeente voornemens is om gronden onder de hoogspanningsverbinding aan te wenden voor gevoelige bestemmingen, willen TenneT er graag wijzen op het voorzorgsprincipe zoals dat door het ministerie van I&M is verwoord.

In het algemeen is TenneT geen voorstander om gronden onder een hoogspanningsverbinding aan te wenden voor doeleinden die gepaard gaan met verhoogde mensenconcentraties, maar kunnen het op grond van de normen die gelden voor de elektrische veiligheid niet verbieden. Wel wijst TenneT op het risico van het neervallen van

ijs(pegels), sneeuw en/of verontreinigingen vanaf de masten en/of de fase- en bliksem-draden bij bepaalde weersomstandigheden.

Beoordeling

U wenst een aanvulling van de regels omdat u ervaart dat de privaatrechtelijke bescherming in de vorm van een zakelijk rechtsovereenkomst niet voldoende bescherming biedt. Voor de zekerheid wenst u een publiekrechtelijke bescherming ernaast in de vorm van het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor de uitvoering van de onder a t/m f genoemde werken of werkzaamheden.

Wij hebben besloten aan uw wens tegemoet te komen, maar hechten er wel aan de nieuwe regeling af te stemmen en aan te laten sluiten met het nieuwe bestemmingsplan voor Hoogspanningsstation. In dit nieuwe bestemmingsplan is het volgende opgenomen:

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnd, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere bouwwerken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het kanaliseren en/of dempen van watergangen;
 2. het aanleggen van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven en ontgronden van bestaande dammen of andere taluds
- b. Alvorens het bevoegd gezag het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning neemt, vraagt zij advies aan de waterbeheerder.
- c. Het in sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en beheer van de gronden betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

De overige door u gemaakte opmerkingen nemen wij onder dankzegging voor kennisgeving aan.

Conclusie

In het bestemmingsplan wordt bij de dubbelbestemming "Leiding-Hoogspanningsverbinding" de volgende bepaling opgenomen.

"Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnd, of van werkzaamheden:

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere bouwwerken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het kanaliseren en/of dempen van watergangen;
 2. het aanleggen van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven en ontgronden van bestaande dammen of andere taluds
- b. Alvorens het bevoegd gezag het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning neemt, vraagt zij advies aan de waterbeheerder.
- c. Het in sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 3. het normale onderhoud en beheer van de gronden betreffen;
 4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Ambtelijke inspraakreacties en zienswijze van de gemeenteraad

5.1. Ambtelijke wijzigingen

Het voorontwerp bestemmingsplan is ambtelijk nogmaals gescreend op onjuistheden en onvolkomenheden. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen:

- Op de legenda van het papieren plan worden een aantal aanduidingen in de legenda verduidelijkt. Het gaat om Waarde archeologie 1,2 en 3, Weidevogelleefgebied
- Een aantal "algemene bebouwingsvoorschriften" uit het bestemmingsplan Buitengebied Noord worden toegevoegd aan de regels.
- Tussen De Heul 30 en 32 is caravanopslag toegestaan (zie plankaart, maximaal 15 stuks). Deze is geruime tijd geleden verhuisd. De aanduiding wordt van de kaart verwijderd in overeenstemming met de visienota (gemeentelijk uitsterfbeleid).
- Ruig, Zuideinde 235: heeft geen aanduiding op de kaart, zoals Voet. Daarnaast heeft Ruig ook een stukje detailhandel. Aanduiding "poelier" wordt toegevoegd.
- De voormalige Tuinderij aan Noordeinde 73 is bestemd conform het geldend plan "Buitengebied Noord" als "Tuinderij". Er wordt voor deze locatie een functieverandering opgenomen (via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid) naar de bestemming "Wonen"

5.2 Zienswijze van de gemeenteraad

Op 14 augustus jl. heeft het college van burgemeester en wethouders het voorontwerpbestemmingsplan (inclusief de daarbij behorende documenten) vrijgegeven voor het voeren van inspraak en overleg. De gemeenteraad heeft vervolgens de wens geuit om nader van gedachten te wisselen over de wijze waarop 6 openstaande beslispunten uit het conceptnota van Uitgangspunten (waarover binnen de raads werkgroep politiek verschil van mening was) in het voorontwerp bestemmingsplan zijn verwerkt.

Op respectievelijk 29 oktober en 15 november 2012 heeft deze raadsbehandeling plaats gehad. De standpunten van de verschillende raadsfracties worden onderstaand per keuze aangegeven. Onder het kopje "besluit" wordt per beslispunt aangegeven op welke wijze deze wordt verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

Zienswijze gemeenteraad op openstaande beslispunten concept Uitgangspunten

Beslispunt 1 Aanleg van nieuwe paardenbakken.

Keuzen raads werkgroep

1. Bij woningen kan buiten het bouwvlak toestemming worden verkregen voor de aanleg van 1 paardenbak van 20 bij 6 meter als de ruimte op het erf te klein is;
2. Nieuwe paardenbakken buiten het bouwvlak uitsluiten om verrommeling tegen te gaan.

Keuze raadsfracties

Optie 1. Julius (grenzend aan bestemmingsvlak, aandacht voor verlichting), VVD (mits grenzend aan bestemmingsvlak), CDA, D66 (onder bepaalde ruimtelijke voorwaarden) en Gemeentebelangen (onder bepaalde ruimtelijke voorwaarden).

Optie 2. GroenLinks (goed kijken bij plaatsing avondverlichting effecten op weidevogelgebied), PvdA.

Conclusie: de meerderheid van de fracties is voor optie 1. (9 voor – 4 tegen)

Besluit: Het voorontwerp bestemmingsplan wordt aangepast. In de woonbestemming (artikel 16 van de regels) wordt een ontheffingsbepaling opgenomen om onder ruimtelijke voorwaarden grenzend aan het bestemmingsplan een paardenbak van maximaal 20 bij 60 meter toe te staan.

Beslispunt 2 Stimuleringsregeling opnemen in het bestemmingsplan voor de beëindiging van de in 1997 bestemde openlucht caravanstallingen.

Keuzen raads werkgroep

1. Regeling opnemen, maar geen extra bijgebouwen toestaan.
2. Regeling opnemen, kiezen voor uitsterf beleid en de extra oppervlakte aan bijgebouwen afhankelijk stellen van de grootte van het erf.

Keuze Raadsfracties

Optie 1. GroenLinks, VVD, D66

Optie 2. JULIUS, PvdA, CDA, Gemeentebelangen (*omschrijving grootte van erf overbodig*)

Conclusie: een raadsmeerderheid is voor optie 1. (8 voor, 5 tegen)

Besluit: Het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast. In de regels wordt een ontheffingsbepaling opgenomen voor het beëindigen van de openluchtcaravans, zonder de compensatiemogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen (zie bestemmingsplan Buitengebied Noord)

Beslispunt 3 Maximale Inhoudsmaat van burgerwoningen

Keuzen raads werkgroep

1. De inhoudsmaat van een burgerwoning mag maximaal 600 m³ bedragen. Via een binnenplanse ontheffing is maximaal 10 % vergroting toegestaan. Voor bestaande bedrijfswoningen wordt dezelfde lijn gehanteerd. Bij boerderijsplitsing (in 2 wooneenheden) op voormalige agrarische bedrijfserven kan de inhoudsmaat onder voorwaarden vergroot worden tot maximaal 900 m³.
2. Geen maximaal bouwvolume opnemen. Het bouwvolume van een woning wordt afhankelijk gesteld van de grootte van het erf. Er wordt een voor -en achtergevelrooilijn opgenomen om de situering en de omvang van de woning te begrenzen/af te bakenen.
3. De maximale inhoudsmaat van een burgerwoning bedraagt maximaal 550 m³.

Keuzen raadsfracties

Optie 1. JULIUS, PvdA, CDA, D66, GroenLinks.

Optie 2. VVD (*flexibel bestemmen, meer ruimte voor eigen initiatieven*), Gemeentebelangen.

Conclusie: een raadmeerderheid is voor optie 1 (7 voor, 6 tegen)

Besluit: de zienswijze geeft geen aanleiding het voorontwerp aan te passen

Beslispunt 4 Opnemen verplichte dakhelling bij woningen

Keuze Raads werkgroep

1. Minimale en maximale dakhelling opnemen in de voorschriften. (ruimte voor flexibiliteit). Voorkomen moet worden dat het streekeigen beeld/karakter van het dorpslint verandert.
2. Dakhelling niet opnemen en (welstand)vrij laten.

Keuze Raadsfracties

Optie 1. GL, PvdA, CDA

Optie 2. Julius, VVD, D66, Gemeentebelangen

Conclusie: een raadmeerderheid is voor optie 2 (8 voor, 5 tegen)

Besluit: de zienswijze geeft aanleiding het VOP aan te passen. In de woonbestemming (artikel 16) wordt de verplichte dakhelling geschrapt.

Beslispunt 5 Amendement starterswoningen

Keuzen raads werkgroep

1. In het bestemmingsplan geen mogelijkheid opnemen voor de bouw van starterswoningen;

2. In het bestemmingsplan wordt de bouw van starterwoningen via een binnenplanse ontheffing en onder voorwaarden in het zuidelijk deel van de lintbebouwing (zone D) mogelijk gemaakt

Keuzen raadsfracties

Optie 1. GroenLinks

Optie 2. PvdA, VVD, CDA, D66 , JULIUS

Geen mening: Gemeentebelangen

Conclusie: een raadmeerderheid is voor optie 2 (6 voor, 3 tegen, 2 stemonthouding)

Besluit: de zienswijze geeft geen aanleiding het voorontwerp aan te passen

Beslispunt 6 maximaal aantal kampeerplaatsen bij de boer

Keuzen Raadswerkgroep

1. Maximaal bij recht 25 kampeerplaatsen toestaan;
2. Maximaal bij recht 15 kampeerplaatsen toestaan.

Keuzen raadsfracties

Optie 1. JULIUS, PvdA, VVD, CDA, D66, Gemeentebelangen

Optie 2. GroenLinks

Conclusie: een raadmeerderheid is voor optie 1 (10 voor, 3 tegen)

Besluit: de zienswijze geeft geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen