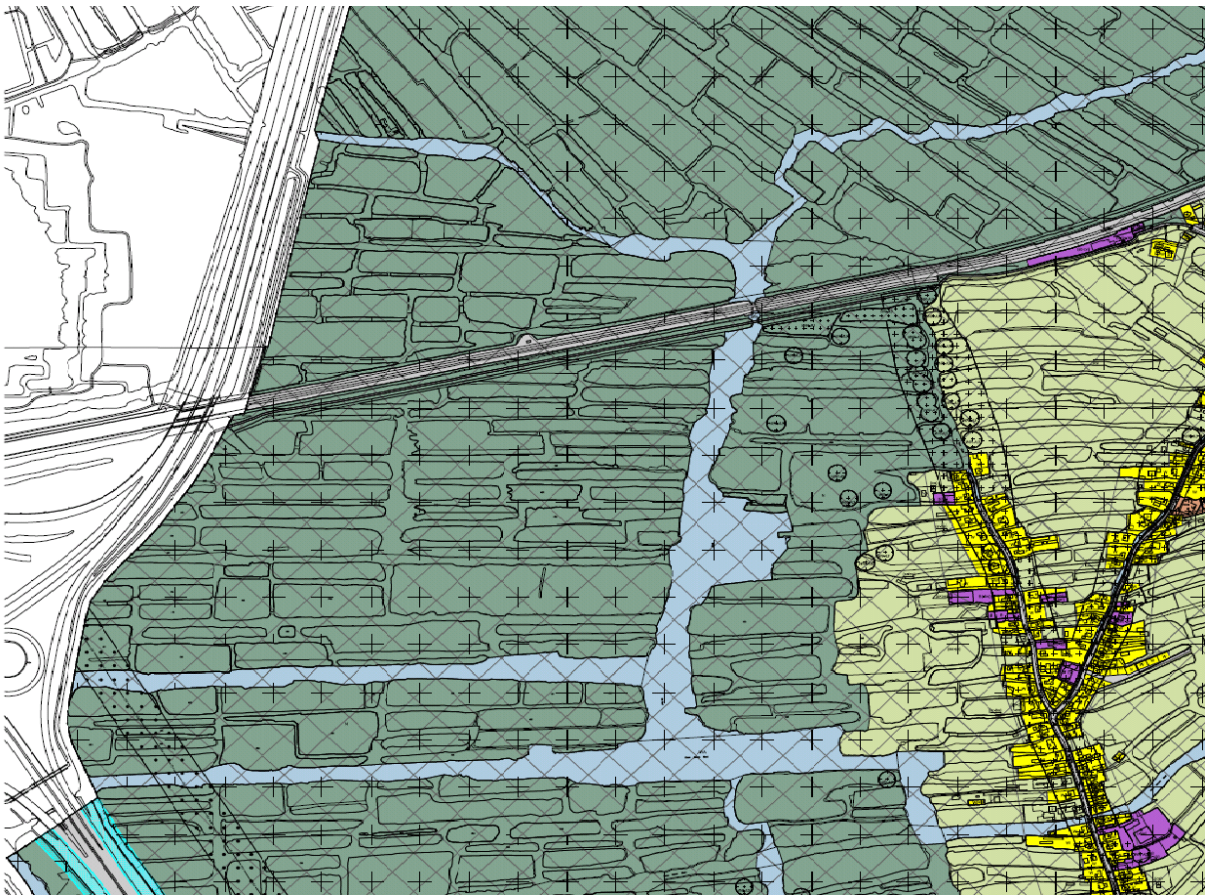


## REACTIENOTA

Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oostzaan  
Zienswijze periode 13 februari t/m 27 maart 2013



Afd. Beleid en Regie  
Alfred Warmenhoven  
24 juni 2013 definitief

GEMEENTE OOSTZAAN  
GEMEENTERAAD / 24 juni 2013  
NOTA ZIENSWIJZEN TEVENS NOTA VAN WIJZIGINGEN  
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2013

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING
2. WIJZE VAN BEOORDELEN VAN DE ZIENSWIJZEN  
DIE BETREKKING  
HEBBEN OP EEN NIEUWE ONTWIKKELING
3. OVERZICHT ZIENSWIJZEN
4. WEERGAVE ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJKE REACTIE
5. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bijlagen

- Aanvulling nota zienswijzen
- Overzicht aanpassingen

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

# 1. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2013 en het bijbehorende PlanMER heeft, na voorafgaande publicatie op dinsdag 13 februari 2013 in de Staatscourant en het huis- aan- huis blad 'Kompas' vanaf 14 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. In die periode was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op RO- Online. ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>).

Vanaf 14 februari tot en met 27 maart 2013 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Dit heeft 20 zienswijzen opgeleverd. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan of en hoe het plan bijgesteld moet worden. Deze nota is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorliggende zienswijzennota zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan elektronisch beschikbaar worden gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW- gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In de voorliggende zienswijzennota wordt hieraan voldaan door de indieners van de zienswijzen niet bij naam te noemen, met uitzondering van gemachtigden. Ook worden zienswijzen zelf niet aan deze nota gehecht, maar los daarvan ter visie gelegd. De zienswijzen worden hierna weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

## Leeswijzer:

In paragraaf 2 is een overzicht opgenomen van de zienswijzen. In de laatste kolom is kort samengevat het advies naar de raad geformuleerd.

In paragraaf 3 is aangegeven op welke wijze zienswijzen van particulieren zijn beoordeeld die een bepaalde ontwikkeling of plan willen realiseren in het plangebied.

In paragraaf 4 wordt ingegaan op de zienswijzen en wordt hierop een reactie gegeven. Per zienswijze worden de navolgende 'kopjes' onderscheiden:

## Kopje      Wat?

- |    |   |
|----|---|
| 1  | Letterlijke weergave zienswijze                                     |
| 2  | Beoordeling zienswijze  |
|    | 2.1. vergelijking huidige bestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan |
|    | 2.2. afweging   |
| 3. | Advies aan raad en voorstel aanpassing ontwerpbestemmingsplan.      |

In paragraaf 5 treft u een overzicht aan van de ambtelijk voorgestelde zienswijzen.

Bij elke zienswijze is onder het kopje 'voorprocedure', ter kennisgeving, weergegeven of er een inspraakreactie is gedaan bij het voorontwerpbestemmingsplan.

## **2. Overzicht indieners zienswijzen**

In het onderstaande overzicht zijn de indieners van de zienswijzen alfabetisch op adres en vervolgens op nummervolgorde opgesomd. In de laatste kolom treft u verkort het advies aan de raad aan.

<b>nr</b>	<b>Naam</b>	<b>Adres/(bouw)locatie</b>	<b>Kern zienswijze</b>	<b>Datum</b>	<b>(Voorlopig) Advies aan de raad</b>
01	Familie Van Leeuwen	De Haal 33b	Verzoek opnemen ligplaatsaanduiding voor bestaande woonark	11-03-2013	Aanpassen verbeelding
02	N. de Dood	De Haal 65	Verzoek tot legalisatie schapenschuur	28-03-2013	Aanpassen verbeelding, agrarisch bouwvlak opnemen
03	JB Juridisch advies, namens D. Posch	De Haal 94	Verzoek tot mogelijk maken van 1 <sup>e</sup> dienstwoning.	25-03-2013	Aanpassen regels bedrijfbestemming t.b.v. deze locatie
04	Cumela advies, namens de heer Groeneveld	De Haal 98	Verzoek om bevestiging afspraken stappenplan om te komen tot legalisatie bedrijf.	27-03-2013	Geen aanpassing gewenst
05	Cumela Advies, namens de heer K. Lust	De Haal 141	Verzoek om bevestiging van de mogelijkheid tot uitbreiding agrarisch bedrijf.	22-03-2013	Geen aanpassing gewenst
06	La Gro Advocaten, namens mw. Nefkens.	De Haal 145	Verzoeken tot opname nieuwbouwplan en bevestiging bestaande gebruik van de vrijstaande schuren	27-03-2013	Geen aanpassing gewenst
07	Andre Band, namens dhr P. Boon	De Heul 18 en 20	Verzoek tot opname nieuwbouwplan 2 woningen		Ongegrond, geen aanpassing gewenst
08	Ingenious vastgoed, namens Railside B.V.	Stationstraat, sectie A, nr. 1014	Verzoek tot bouw woning	14-03-2013	Geen aanpassing gewenst
09	Jan Neimeijer Senior	Stationstraat 6	Verzoek tot legalisatie bestaande schuur/loods	25-03-2013	Geen aanpassing gewenst
10	Woningbouwvereniging Oostzaan	Zuideinde 134	Verzoek tot opname nieuwbouwplan 9 appartementen	26 -03-2013	Geen aanpassing gewenst
11	R.J.A. Eigenbrood	Zuideinde 136	Wens tot aanpassing regels toegelaten hoogte gebouwen binnen bedrijfsbestemming	19-03-2013	Regels bedrijfbestemming aanpassen.
12	P.C. Brouwer	Zuideinde 136 A	Wens tot aanpassing regels toegelaten hoogte	19-03-2013	Idem 11

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan

			gebouwen binnen bedrijfsbestemming	
13	DAS Rechtsbijstand, namens de heer R.H. de Zinger (ook dhr. De Zinger zelfstandig))	Zuideinde 145	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzoek tot opname botenhuis</li> <li>• Verzoekt tot aanpassing regels aan verleende bouwvergunning uitbreiding woning, bouw dakkapel en dakopbouw</li> <li>• Verzoek tot correctie verwijzing planregels 17.2.2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeelding aanpassen</li> <li>• geen aanpassing nodig</li> <li>• regel aanpassen</li> </ul>
14	S. ter Horst en J. Koning	Zuideinde 165B	Wens tot aanpassing regels toegelaten hoogte gebouwen binnen bedrijfsbestemming	Idem 11
15	S. de Niet en N. van Esveld	Zuideinde 167	Wens tot aanpassing regels toegelaten hoogte gebouwen binnen bedrijfsbestemming	Idem 11
16	Mb D+R. Brouwer	Zuideinde 174	Verzoek tot uitbreiding agrarisch bouwvlak	Geen aanpassing wenselijk
17	Andre Band, namens dhr. H. Hey	Zuiderlaaik 2 (Twiske)	Verzoek tot opname bouwvergunning nieuwbouw restaurant c.a. op de verbeelding	Aanpassing verbeelding

### **Zienswijzen overlegpartners**

18	TENNET	Postbos 718, Arnhem	Verzoek tot aanpassing aanlegvergunningstelsel artikel 7 regels	Regels aanpassen regeling
19	LTO- Noord	Postbus 649, Haarlem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzoek schrappen voorwaarde natuur toepassing ontheffing bij vergroting agrarische bouwvlakken )4,7.2'</li> <li>• Diversen verzoeken om aanpassing regels. Ter bescherming van lokale belangen agrarische bedrijven.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorwaarde in regel aanpassen van ontheffing</li> <li>• Regels aanpassen, behalve aspect archeologie</li> </ul>
20	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 250, Heerhugowaard	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzoek opname dubbelbestemming bij waterkeringen</li> <li>• Verzoek aanpassing omschrijving bestemming artikel</li> </ul>	Regels , toelichting en verbeelding aanpassen.

### **3. Wijze van beoordelen zienswijzen die betrekking hebben op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van en particulieren**

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op een nieuwe bouwplans of op een ruimtelijk initiatief van een particulier. Uitgangspunt in de beoordeling van deze zienswijzen is geweest dat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden meegenomen. Hieronder worden grotere nieuwbouwplannen of ingrijpende functiewijzingen verstaan.

Dit heeft een tweeledig doel:

1. voorkomen dat het bestemmingsplan straks struikelt in de vervolg- of beroepsprocedure bij de Raad van State (bijv. door een reactieve aanwijzing van de provincie of het rijk);
2. Mogelijke financiële risico's voor de gemeente te voorkomen (bijv. planschadeverhaal door derden)

Er zijn twee uitzonderingen gemaakt op deze regel, namelijk:

1. bestaande bebouwing of bouwwerken, die ergens al jarenlang aanwezig is/zijn, niet maatschappelijk gevoelig ligt en waarvan het niet aannemelijk is dat deze binnen de planperiode verdwijnt, wordt positief bestemd. Dit uitgangspunt geldt bijv. voor botenhuisen, paardenbakken of voor voormalige agrarische schuren;
2. Indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij voldaan wordt aan alle navolgende voorwaarden, die complementair op elkaar werken:
  - er een positieve schriftelijke uitspraak door het gemeentebestuur over deze ontwikkeling is gedaan, het plan niet in strijd is met de door de raad vastgestelde visienota.
  - voor de ontwikkeling alle benodigde omgevingsonderzoeken (door de initiatiefnemer) zijn uitgevoerd, welke door de gemeente zijn goedgekeurd en verwerkt zijn in een door de initiatiefnemer aan te leveren ruimtelijke onderbouwing;
  - er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten om eventueel planschaderisico voor de gemeente te voorkomen en te voorkomen dat het bestemmingsplan financieel -economisch niet uitvoerbaar is (op grond van de Grondexploitatiewet )
  - de ontwikkeling ligt binnen het bestaand bebouwd gebied (zoals door de provincie Noord-Holland is gedefinieerd) en niet in strijd is met het provinciaal beleid;
  - de betreffende ontwikkeling ligt niet maatschappelijk gevoelig.

Wordt niet aan deze uitzonderingen voldaan, dan wordt het plan dat aan de zienswijze ten grondslag ligt, niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

## **4. Inhoud zienswijzen en gemeentelijke reactie**

**01** Familie van Leeuwen, De Haal 33b, 1511 AL Oostzaan

---

### **1. Weergave zienswijze:**

De woning (woonboot) is wel ingetekend, maar wordt niet als woonboot gekend (plankaart 3: ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, zie ook bijlage).

Reclamanten wonen al geruime tijd in deze woonboot en de vorige bewoners woonden er ook al lange tijd (minimaal 15 jaar). Het verzoek is dan ook dat onze ingetekende woonboot de bestemming "wonen met aanduiding ws" krijgt. Bijgesloten zijn kopieën van documenten die duidelijk maken hoelang wij wonen aan de Haal 33B en waaruit blijkt dat ons woonschip bekend is bij de gemeente Oostzaan als woonadres.

### **2. Reactie:**

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

Zowel in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' als in het ontwerpbestemmingsplan is deze ligplaatsenlocatie niet positief bestemd.

#### **2.1.2 Afweging**

Aan bestaande ligplaatsen voor woonboten moet conform jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (na 1990) een afzonderlijke bestemming worden gegeven. Per abuis is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan deze bestaande woonboot niet positief bestemd.

### **3. Advies**

De raad voor te stellen de zienswijze gegrond te verklaren en de woonboot op de locatie De Haal 33b de bestemming 'wonen' met nadere aanduiding 'woonschepenligplaats' ('wl) te geven.

## **Voorprocedure (inspraak )**

Inspraakreactie nummer: n.v.t.

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: n.v.t.

### **1. Weergave Zienswijze:**

In de zienswijze wordt de gemeente verzocht de bestaande schapenschuur achter De Haal 65 positief te bestemmen en op de verbeelding op te nemen. Het verzoek wordt onderbouwd door enige deskundige reacties. Het gaat om

1. Ingenieursbureau Rombou (namens L.T.O. Noord.) (Ing. D. Mereboer adviseur ruimtelijke ordening en milieu)
2. Stichting Vrienden van het Oostzanerveld (voorzitter G.Dral)
3. Natuurvereniging Water, Land en Dijken (Maine Bijman projectleider Agrarisch Natuurbeheer)
4. Openbare Basis School "De Kweekvijver" (directeur R. Straatmijer)
5. Gezondheidsdienst voor Dieren (Uniek Bedrijfs Nummer) UBN sinds 2000
6. Dienst Landelijk Gebied (Ing. C.A. Warmerdam, Ing. M. Anneveldt en Ir. D. Liefhebber (e:mail) Dienst Landelijk Gebied kan als nodig is een onderbouwing geven bij een verzoek van de Gemeente.
7. Vergunning van Waterschap de Waterlanden voor het dempen van een gedeelte van de sloot 3-12-2001.

### **2. Reactie**

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

Zowel in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Noord" als in het ontwerpbestemmingsplan is de schapenschuur gelegen op gronden met een agrarische bestemming niet positief bestemd.

#### **2.1.2 Afweging**

Het betreft een bestaande schapenschuur, die in het verleden zonder vergunning is gebouwd. Geadviseerd wordt de schapenschuur alsnog op de verbeelding op te nemen /positief te bestemmen en wel om de volgende redenen:

- Uit de aangeleverde deskundigenadviezen blijkt dat de schapenschuur al langere tijd aanwezig is op deze locatie en dat de aanwezigheid hiervan geen effecten heeft op de omgeving.
- Het gemeentelijke of het provinciale ruimtelijke beleid verzet zich niet tegen het toestaan van de schapenschuur. Er vindt geen toename plaats van de verstedelijking en in de gemeentelijke visienota voor het buitengebied de (hobby) boeren gefaciliteerd.
- Het is niet aannemelijk dat het bouwsel binnen de planperiode van dit bestemmingsplan wordt verwijderd of dat hiertegen handhavend wordt opgetreden door de gemeente.

De aanvrager wordt wel verzocht om (achteraf) een omgevingsvergunning in te dienen om te kunnen toetsen of het bouwsel voldoet aan de technische eisen (gesteld in van Bouwbesluit en Bouwverordening)

### **3. Advies:**

De raad voor te stellen de zienswijze gegrond te verklaren. De bestaande schapenschuur op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een agrarisch bouwvlak gegeven. De aanvrager wordt wel verzocht om (achteraf) een omgevingsvergunning in te dienen om te kunnen toetsen of het bouwsel voldoet aan de technische eisen (gesteld in het Bouwbesluit en Bouwverordening)

---

---

### **Voorprocedure (inspraak )**

---

---

**Inspraakreactie nummer:** n.v.t



## **1. Weergave zienswijze:**

Tot mij wendde zich de heer D. Posch, wonende De Haal 94 te Oostzaan (hierna te noemen: cliënt), met het verzoek hem bij te staan bij het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. Ten behoeve hiervan is een machtiging bijgevoegd.

### **Inleiding**

Op 7 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan (hierna: het college) het projectbesluit met nummer 11-024131 vastgesteld waarmee het bestemmingsplan 'Buitengebied- Noord' werd gewijzigd ten behoeve van het omzetten van een deel van het bedrijfsgebouw van cliënt in recreatieappartementen.

Met dit projectbesluit werd de toen vigerende bestemming 'Bedrijven' ter plaatse van het bedrijfsgebouw gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming 'Recreatieappartementen'. Hiermee kreeg het bedrijfsgebouw een dubbelbestemming.

Het college heeft d.d. 7 november 2012 aan cliënt een omgevingsvergunning verleend voor het omzetten van een deel van het bedrijfsgebouw in recreatieappartementen.

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' gelden voor het perceel van cliënt de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf'. Op het perceel van cliënt is grond met laatstgenoemde bestemming bestemd voor zowel 'recreatief nachtverblijf als 'machinale houtbewerking', een en ander zoals bepaald in artikel 5.1 van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 5.2.1, sub a van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bij elk bedrijf ten hoogste een bedrijfswoning en daarbij behorende gebouwen mag worden gebouwd, tenzij anders is aangegeven, bijvoorbeeld ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Op het perceel van cliënt is laatstgenoemde aanduiding van toepassing.

Cliënt wenst de al aanwezige voormalige showroom, gelegen op het perceel met bestemming Bedrijf, in gebruik te nemen als bedrijfswoning. In hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan wordt als één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan genoemd, dat procedures moeten worden beperkt. In dat kader is ervoor gekozen om zoveel mogelijk direct c.q. bij recht toe te staan en daarnaast zo veel mogelijk binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, nadere eisen, e.d. op te nemen.

Gelet hier op verzoekt cliënt u, door middel van het indienen van deze zienswijze, het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zodat een bedrijfswoning wordt toegestaan op zijn perceel. Meer specifiek verzoekt hij de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' ter plaatse van het perceel De Haal 94 te laten vervallen.

Cliënt heeft voorts ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. In de nota 'Inspraak bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan' heeft het college als reactie hier op gesteld dat verhuren van de recreatieappartementen naar zijn mening geen 24/7 toezicht vergt. Volstaan zou kunnen worden, volgens het college, met een dag- en nachtdienstenregeling voor medewerkers. Voorts stelt het college dat de provinciale verordening geen bedrijfswoningen toestaat bij niet-agrarische bedrijven.

### **Noodzaak**

Het college heeft met het verlenen van voornoemde omgevingsvergunning realisatie van de recreatieappartementen mogelijk gemaakt. Een dergelijk type bedrijf maakt het noodzakelijk dat er permanent iemand aanwezig is ten behoeve van de klanten.

Permanente aanwezigheid bij de recreatieappartementen is noodzakelijk gelet op de totale bedrijfsvoering bij de recreatieappartementen. Naast de noodzaak om bij noodgevallen aanwezig te zijn, gaat het er ook om dat direct hulp kan worden geboden bij diverse problemen en vragen die gasten hebben. Hoewel de recreatieappartementen nog maar kort in bedrijf zijn, heeft cliënt reeds meermaals de noodzaak gemerkt dat permanent iemand aanwezig is. Enkele voorbeelden die zich recent hebben voorgedaan:

Meermaals afgaan van het brandalarm, waarbij gelukkig sprake was van vals alarm. Cliënt moet in dergelijke gevallen echter het voorval afmelden bij de alarmcentrale en het alarm resetten;

- Storing in de warmwatervoorziening waarbij cliënt uiteraard direct de storing moet verhelpen;
- Gasten behoeven daarnaast de hulp van cliënt indien zij een dokter nodig hebben, maar ook boten of fietsen willen huren.

Omdat het niet slechts gaat om dagrecreatie maar de gasten er tevens overnachten, is het voor dit type bedrijfsvoering noodzakelijk dat er permanent iemand aanwezig is om bij alle denkbare (nood)gevallen de gasten direct van dienst te kunnen zijn en om zorg te dragen voor de veiligheid van de gasten. Daartoe zal het bedrijf moeten beschikken over een verblijfsruimte, waar dag en nacht iemand aanwezig kan zijn. Een bedrijfswoning is daarom een logische en noodzakelijke voorziening.

Onderhavige showroom wordt op dit moment niet gebruikt en is daarmee vooralsnog een 'witte' vlek. Gebruik als bedrijfswoning is daarom een uitgelezen mogelijkheid om een zinvolle bestemming aan dit pand te geven.

Van belang is dat het bedrijf als zodanig over een bedrijfswoning beschikt. Dat cliënt thans op het perceel woonachtig is, op grond met bestemming 'Wonen' is daarom niet relevant. Op dit moment heeft cliënt geen andere keuze dan vrijwel permanent aanwezig te zijn bij de recreatiewoningen. Gelet hier op, zou hij graag over de mogelijkheid beschikken om een derde toezicht te laten houden voor het geval hij en zijn vrouw afwezig zijn. Deze derde zal een eigen verblijf ter plaatse moeten hebben omdat cliënt anders genoodzaakt is deze derde in zijn woning te laten verblijven. Bovendien zijn cliënt en zijn vrouw al op leeftijd. Mocht cliënt zelf niet meer in staat zijn de recreatieappartementen te beheren, dan zal hij het beheer ervan moeten overdragen aan een derde (eventueel in combinatie met verkoop), aangezien zijn vrouw niet in staat is dit beheer op zich te nemen. Ook voor de nieuwe beheerder zal de noodzaak van permanente aanwezigheid bestaan. Als slechts het bestaande woonhuis hiervoor kan worden gebruikt, zullen cliënt en zijn vrouw gedwongen moeten verhuizen. Bovendien wordt het bedrijf onverkoopbaar aangezien dan de grond met het woonhuis erop samen met het bedrijf verkocht moeten worden.

### ***Juridisch kader***

- Provinciale verordening

Het college heeft als antwoord op de inspraakreactie van cliënt gesteld dat de provinciale verordening geen bedrijfswoningen toestaat bij niet-agrarische bedrijven. Bedoeld hier is kennelijk de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' van de provincie Noord-Holland (hierna: de verordening).

Een bepaling met de strekking zoals het college noemt, komt echter niet in de verordening voor. In eerdere correspondentie tussen het college en cliënt heeft het college gewezen op artikel 13 en 18 van de verordening.

Artikel 13 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw. Volgens het college heeft dit artikel ook betrekking op (het niet toestaan van)

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

gebruik van bestaande bebouwing als woning. Gelet op het bepaalde in de verordening, valt deze stelling niet te volgen laat staan dat dit artikel een afwijzingsgrond kan vormen voor gebruik van de voormalige showroom als bedrijfswoning bij cliënt.

Artikel 13, in samenhang met de toelichting, lijkt in de eerste plaats betrekking te hebben op woningen en niet zozeer op bedrijfswoningen. Bovendien blijkt uit artikel 13 noch de toelichting, dat dit artikel ook van toepassing zou zijn op het gebruik van bestaande bebouwing als bedrijfswoning. Daarbij is relevant dat cliënt van een al bestaand gebouw een bedrijfswoning wenst te maken en dus geen bebouwing wenst op te richten. Een dergelijke activiteit kan dan ook niet als nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking worden gezien, gelet op artikel 14 jo artikel 1, lid 38 van de verordening.

Artikel 18 van de verordening bepaalt voorts dat recreatiewoningen niet permanent mogen worden bewoond. Gebruik van een recreatiewoning als bedrijfswoning is echter niet hetgeen cliënt voor ogen heeft. Wel heeft de heer A. Warmenhoven van uw gemeente deze mogelijkheid, via een permanente gedoogbeschikking, onlangs naar cliënt geopperd. Hier op zal hierna worden ingegaan.

### **Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oostzaan**

In het ontwerpbestemmingsplan geldt als uitgangspunt voor gronden met bestemming 'Bedrijf dat een bedrijfswoning is toegestaan. Ten aanzien van het perceel van cliënt is zonder verdere motivering van dit uitgangspunt afgeweken, hetgeen in strijd is met het motiveringsbeginsel ex artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De toelichting bij ontwerpbestemmingsplan biedt bovendien voldoende grond om genoemd uitgangspunt ook op het perceel van cliënt te doen gelden, voor zover voor navolging van een algemeen uitgangspunt überhaupt al een nadere motivering vereist is.

In het bestemmingsplan wordt ten aanzien van 'Wonen en verstedelijking' (p. 23) verwezen naar één van de uitgangspunten in de verordening, namelijk dat het gebied niet 'op slot' gaat. Dit betekent onder andere dat nieuwe bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. In onderhavig geval is geen sprake van nieuwe bebouwing, maar slechts van ingebruikname van een reeds bestaand gebouw als bedrijfswoning bij een reeds bestaand bedrijf. Dit is een (aanzienlijk) minder vergaande ontwikkeling dan nieuwe bebouwing. Dat het gebied niet op slot gaat, blijkt voorts uit paragrafen 6.4 en 6.5 van het bestemmingsplan, paragraaf 6.4 'Wonen en werken in de lintbebouwing' benoemt een aantal mogelijkheden voor nieuwe functies bij functieverandering of bedrijfsbeëindiging. Als voorbeeld wordt daarbij genoemd dat bij voormalige agrarische bedrijven hergebruik als woning kan worden toegestaan. Ingevolge paragraaf 6.5, is uitbreiding van bestaande bebouwing bij bedrijven en instellingen met 10 % toegestaan.

Indien dergelijke ontwikkelingen mogelijk zijn met in achtname van de uitgangspunten in de verordening en het ontwerpbestemmingsplan inzake beperking van nieuwe bebouwing en verstedelijking van het landelijk gebied, valt niet in te zien dat herbesteding van een bestaand gebouw als bedrijfswoning bij cliënt in strijd zou zijn met deze uitgangspunten. In dit kader wijst cliënt er bovendien op dat aan de overkant, op het perceel van manege Taams, door een wijziging van de bestemming in 'Agrarisch' inmiddels een mogelijkheid aldaar is gecreëerd voor twee bedrijfswoningen, waarbij de tweede bedrijfswoning zelfs nog moet worden opgericht. Het valt niet in te zien waarom cliënt dan geen bedrijfswoning mag creëren van een reeds bestaand gebouw op zijn perceel. Het toestaan van het omzetten van een deel van het bedrijfsgebouw van cliënt naar recreatieappartementen, kon destijds worden toegestaan mede omdat het paste binnen het aanpakplan 'Toerisme Zaanstreek 2007-2010', zie paragraaf 2.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing opgesteld door *Tensis, adviseurs en ingenieurs* ten behoeve van het projectbesluit d.d. 7 juni 2011. In de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, paragraaf 2.4.5 wordt in dit kader verwezen naar het "Toeristisch Actieplan Metropoolregio Amsterdam" dat is opgesteld om de toeristische

bedrijfstak voor de regio uit te breiden en optimaal te benutten. Daarbij wordt er op gewezen dat toeristische producten en voorzieningen ook voor de eigen bewoners een recreatieve en welzijnsfunctie hebben.

Cliënt is van mening dat nu de gemeente, mede in licht van het bevorderen van het toerisme, toestemming heeft verleend voor de exploitatie van de recreatieappartementen van cliënt, zij de randvoorwaarden voor deze vorm van bedrijvigheid ook mogelijk moet maken cq. moet toestaan. Zoals hierboven uiteengezet, is een bedrijfswoning noodzakelijk voor een goede en veilige exploitatie.

Op blz. 61 e.v. (Specifieke uitgangspunten per thema) van het ontwerpbestemmingsplan worden bij 'Wonen en werken in de lintbebouwing' een aantal uitgangspunten genoemd. Ingebruikname van de oude showroom bij het bedrijf van cliënt als bedrijfswoning is op geen enkele wijze in strijd met deze uitgangspunten. Onder b. van de uitgangspunten is slechts bepaald dat geen nieuwe woningbouwlocaties of verstedelijking wordt toegestaan op plekken die nu onbebouwd zijn. Dit sluit inderdaad aan bij hetgeen hierover is gesteld in de verordening. In het geval van cliënt is echter reeds sprake van bebouwing. Ook de overige uitgangspunten bieden geen aanknopingspunt om voor het bedrijf van cliënt af te wijken van het uitgangspunt dat een bedrijfswoning per bedrijf is toegestaan.

### **Gebruik recreatieappartement als bedrijfswoning**

Cliënt heeft over de gewenste bedrijfswoning onlangs contact gehad met de heer A. Warmenhoven van uw gemeente. Deze gaf aan dat een permanente gedoogbeschikking voor het gebruik van een recreatieappartement als bedrijfswoning voor de gemeente ook een bespreekbaar alternatief is.

Op dit moment wordt op grond van een vaststellingsovereenkomst (**bijgevoegd**) tussen cliënt en de gemeente, bewoning door de moeder van cliënt, mevrouw T. Posch- Root, gedoogd. Deze gedoogbeschikking is persoonlijk.

Cliënt heeft geen voorkeur voor permanent gebruik van een recreatieappartement omdat daarmee een appartement wordt opgegeven voor permanente bewoning, hetgeen ten koste gaat van de exploitatie van het gebouw. Bovendien is een dergelijke bedrijfswoning *wel* in strijd met de verordening, gelet op artikel 18 van de verordening. Cliënt is desondanks bereid deze mogelijkheid te accepteren mits het gebruik als bedrijfswoning van de voormalige showroom deugdelijk gemotiveerd wordt afgewezen en eventuele rechtsoptvolgers van cliënt c.q. een nieuwe beheerder van de recreatieappartementen, ook gebruik kunnen maken van deze bedrijfswoning. Mocht voor deze optie tevens aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk zijn, dan verzoekt cliënt u hierbij het ontwerpbestemmingsplan hiervoor te wijzigen.

## **2. Reactie:**

### **2.1.1 nieuwe bestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om op deze locatie een extra dienstwoning te realiseren (zowel niet inpandig als vrijstaand).

### **2.1.2 Afweging**

De heer Posch heeft eerder een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan, waarin hij aan het college van burgemeester en wethouders dezelfde vraag heeft voorgelegd. Dit eerdere verzoek is afgewezen. De heer Posch heeft het verzoek nu aangevuld met nieuwe argumenten en verzoekt uw raad het eerdere standpunt te heroverwegen. Hierover merken wij het volgende op.

1. Op 7 november 2012 aan cliënt een omgevingsvergunning verleend voor het omzetten van een deel van het bedrijfsgebouw in recreatieappartementen. Inmiddels is het nieuwbouwplan gerealiseerd en in gebruik genomen.
2. De wens en het belang van de heer Posch om in het bedrijfscomplex een 'beheerderswoning' te creëren, wordt onderkend. De nut en noodzaak hiervan wordt ingegeven door de specifieke situatie en omstandigheden die op dit bedrijf van toepassing zijn. Het bedrijf bestaat uit meerdere onderdelen, zoals de winkel/showroom en de nieuwe recreatieappartementen. Zeker de laatstgenoemde activiteit vereist permanent toezicht om bij voorkomende optredende calamiteiten tijdig en adequaat op te treden.
3. De vorm van de nieuw te bouwen beheerderswoning is wettelijk aan beperkingen onderhevig. De bouw van een eventuele nieuwe vrijstaande bedrijfswoning is op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (verder: PRVS) niet toegestaan omdat de PRVS zich in beginsel verzet tegen een toename van de verstedelijking in dit gebied (zie onder meer artikelen 14 "overige verstedelijking" en artikel 24 "Rijksbufferzones"). Het eventueel verkrijgen van een ontheffing van deze bepaling is onder specifieke voorwaarden is weliswaar mogelijk, maar vereist wel het doorlopen van een afzonderlijk bestemmingsplantraject omdat hiervoor nog geen concreet plan op tafel ligt.
4. Tegen de eventuele realisatie van een inpandige bedrijfswoning in het complex verzet het provinciale ruimtelijke en gemeentelijke beleid zich niet. In het bebouwingslint van Oostzaan komen reeds op meerdere plaatsen bedrijfswoningen voor de mogelijke realisatie van een extra woning levert geen toename van de verstedelijking op in het landelijk gebied en is dus niet bezwaarlijk. Echter het voorgestelde verzoek van deze ondernemer is om op termijn de bestaande mantelzorgwoning op deze locatie om te zetten in een inpandige 1<sup>e</sup> bedrijfswoning, wijkt wel af van de afspraken die de gemeente vorig jaar met hem –in privaatrechtelijke zin- contractueel gemaakt en vastgelegd heeft. Zie hiervoor de in de bijlage opgenomen overeenkomst uit 2009. Hierin is bepaald dat:
  - 1 appartement op de begane grond mag worden bewoond door mw. T. Posch-Root in het kader van mantelzorg;
  - Het mantelzorgappartement dient echter na vertrek van mw. Posch-Root als recreatieappartement verhuurd te worden;
5. Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad in heroverweging voor in de regels van de bedrijfsbestemming een **ontheffingsbepaling** op te nemen, waarbij het college en burgemeester en wethouders op deze locatie een 1e inpandige bedrijfswoning kunnen toestaan. Het verlenen van deze ontheffing wordt gekoppeld aan nadere voorwaarden. Een van deze voorwaarden is dat de bedrijfswoning in de plaats moet komen van de bestaande mantelwoning en deze pas mag worden gerealiseerd na beëindiging van de bestaande mantelzorgwoning. Deze afspraken worden tevoren vastgelegd in een contract.

### **3. Advies:**

De raad voor te stellen de zienswijze gegrond te verklaren. In de regels behorende bij de bedrijfsbestemming (artikel 5) wordt een ontheffingsbepaling opgenomen, waarbij op de bestaande mantelzorgwoning op deze locatie onder nadere voorwaarden omgezet mag worden in een 1e bedrijfswoning

---

### **Voorprocedure (inspraak)**

---

Inspraakreactie nummer: 3.45

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: geeft geen aanleiding tot aanpassing voorontwerp

### **1. Weergave zienswijze:**

Op 18 maart 2013 heeft de heer Tijms, adviseur bij Cumela advies, samen met de heer R. Groeneveld en familie een gesprek gevoerd met de heer A. Warmenhoven van de afdeling Beleid en regie en de problemen besproken waarmee het loonbedrijf van de heer Groeneveld kampt aangaande het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. Afgesproken is toen dat de een samenvatting van het gesprek aanleveren, welke als zienswijze zou worden ingebracht richting de raad.

De heer Groeneveld verzoekt om zijn loonbedrijf, momenteel gevestigd aan De Haal 98, 1511 AT te Oostzaan te voorzien van een juiste bestemming aldaar. Een bestemming passend bij de aard van de feitelijke werkzaamheden.

Met de heer Warmenhoven is besproken via welke “omzwervingen” het bedrijf terecht gekomen is op de huidige locatie. Hieronder volgt een stukje historie van het bedrijf. Het is begonnen als hobby op het weiland van de oma van de heer Groeneveld, aangrenzend aan zijn ouderlijk huis op het Noordeinde 140 te Oostzaan. Op 1 augustus 2005 is het bedrijf geregistreerd bij de KVK. In mei 2007 heeft de gemeente aangekondigd te gaan handhaven en het bedrijf moest verplaatst worden. Deze handhavingprocedure werd ingegeven mede door klachten van omwonenden i.v.m. geluidsoverlast e.d. Naar aanleiding hiervan is door de heer Groeneveld in juli 2007 een verzoek ingediend bij de gemeente om met alternatieve locaties te komen. Er is overleg geweest begin 2009 met de gemeente of het voor de heer Groeneveld mogelijk was om het perceel in de Heul op nummer 13 over te nemen. Uitkomst hiervan was dat het financieel niet haalbaar was en dat met deze overname het probleem zich waarschijnlijk alleen maar zou verplaatsen omdat het weer een locatie tussen bebouwing betrof. Ook is er nog gekeken naar de mogelijkheid voor de Haal nummer 3. Dit ging om de hiervoor genoemde redenen ook niet door. Doordat er tot die tijd nog geen geschikte locatie werd gevonden heeft de gemeente op 18 juni 2009 een dwangsom opgelegd van € 2500,- per week met een maximum van € 50.000,-. Op deze manier werd de heer Groeneveld gedwongen zijn bedrijf te verplaatsen naar een locatie op het bedrijventerrein Achtersluispolder te Zaandam. Het betrof een stuk grond zonder voorzieningen en was mede om die redenen ongeschikt. De gemeente is ook gekomen met het voorstel om het bedrijf te verplaatsen naar het nieuwe industrieterrein grenzend aan het dorp maar ook dit was, naast dat het financieel niet haalbaar was, ook nog eens niet toegankelijk voor landbouwverkeer. Dit komt omdat de toegangsweg naar het industrieterrein, de Kolkweg, een verbod kent voor landbouwverkeer. Dit heeft als gevolg dat wanneer het bedrijf op deze locatie zou komen er met de machines door de dorpskern gereden moet worden en vervolgens via de Kerkstraat over de Dors, waar een school aan gelegen is, door een redelijk 'jonge' wijk met veel kinderen gereden moet worden om de locatie te kunnen bereiken.

Sinds bijna twee jaar is het bedrijf inmiddels gevestigd aan De Haal. De locatie is om meerdere redenen uitermate geschikt voor het bedrijf. Het voorkomt onnodige rijbewegingen door de dorpskern. Daarnaast gebruikt het bedrijf regelmatig pontons voor de cultuurtechnische werkzaamheden. Deze pontons zijn bereikbaar vanaf de locatie. De heer Groeneveld huurt momenteel de locatie nog maar heeft eerste recht van koop. Onderhandelingen met de verkoper hebben duidelijk gemaakt dat deze locatie wel financieel haalbaar is. U zult begrijpen dat de familie Groeneveld en het loonbedrijf behoefte hebben aan een vaste stek en rust.

### **-Gebiedsgebonden/gebiedspassend**

Niet-agrarische bedrijvigheid is alle bedrijvigheid die niet primair agrarisch gericht is. Bij de vraag of en waar deze bedrijvigheid mag uitbreiden, is het gebiedsgebonden of het gebiedspassende karakter leidend.

- Gebiedsgebonden bedrijven zijn bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering alleen geplaatst kunnen worden in (bepaalde delen van) het buitengebied.
- Gebiedspassende bedrijven zijn bedrijven die op zich horen op een bedrijventerrein of binnen de bebouwde kom, maar die ruimtelijk verantwoord passen of in te passen zijn in (delen van) het buitengebied.

Het antwoord of een bedrijf gebiedspassend is of gebiedsgebonden is, hangt af van de aard van de bedrijvigheid in relatie tot de typologie van het gebied. Naarmate een gebied minder monofunctioneel is en de al aanwezige functies en de uit te breiden (niet)-agrarische bedrijvigheid geen/weinig strijdigheid opleveren, neemt de toelaatbaarheid van (niet)-agrarische bedrijvigheid toe. Gezien de activiteiten van het bedrijf (in hoofdzaak agrarisch loonwerk, cultuurtechnisch werk als baggeren e.d.) is het noodzakelijk dat het bedrijf zich "tussen" zijn klanten bevindt. Vanwege economisch gronden (korte rijafstanden) en verkeersveiligheid (rijden met grote, brede landbouwvoertuigen) is het logisch dat een loonbedrijf zich bevindt midden in zijn werkgebied zijnde het buitengebied. Loon- en Verhuurbedrijf Groeneveld is daarom aan te merken als een buitengebied gebonden en buitengebied passend bedrijf.

### **- Bedrijven en milieuzonering**

Voor Loon- en Verhuurbedrijf Groeneveld kan op grond van de beperkte bedrijfsactiviteiten en oppervlakte, naar onze mening, een milieucategorie 2 toegekend worden. Hierdoor geldt een richtafstand van 30 meter. Binnen de 30 meter richtafstand bevinden zich geen woningen van derden of andere gevoelige objecten. Indien de gemeente hiervoor een onderbouwing wenst kunnen wij u die op verzoek doen toekomen.

### **- Afspraken**

Tijdens het gesprek is volgens de heer Tijms door de heer Warmenhoven aangegeven dat hij niet negatief staat tegenover de legalisering van het bedrijf op de locatie De Haal 98. Hij ziet echter geen mogelijkheden om dit direct te regelen binnen het nu ter inzage liggende bestemmingsplan. Afgesproken is dat de heer Warmenhoven het college en de raad informeert over het feit dat door Cumela namens de heer Groeneveld en het loonbedrijf dit voorjaar een verzoek tot legalisatie ingediend zal worden. Voorafgaand aan dit verzoek zal afstemming hebben met de milieudienst.

## **2. Reactie:**

### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

Zowel het huidige bestemmingsplan Buitengebied Noord als het ontwerpbestemmingsplan is aan de locatie de Haal 94 een woonbestemming gegeven. Deze bestemming laat de vestiging van een loonwerkerbedrijf op deze locatie niet toe.

### **2.1.2 Afweging**

#### **Voorgeschiedenis**

Bij de beoordeling van de inspraakreactie is door de gemeente richting de heren Groeneveld dat zij geen vergunning of toestemming gevraagd of verkregen hebben van de gemeente om

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

zich op deze locatie te vestigen. Dit betekent dat het bedrijf op dit moment illegaal op deze locatie is gevestigd. Afgesproken werd toen om met de indieners in gesprek te gaan om duidelijkheid te verkrijgen over de (on)mogelijkheden en de vraag of het bedrijf op deze locatie gehandhaafd kan en mag blijven. De gemeenteraad zou bij de vaststelling van het bestemmingsplan (medio mei 2013) een definitieve bestemming op deze locatie leggen.

### **Vervolgtraject**

Op 18 maart jl. heeft het nadere overleg met de heren Groeneveld plaatsgehad. In de vorige paragraaf is door de adviseur samengevat weergegeven wat in het gesprek is besproken.

Naar aanleiding van deze gespreksweergave wordt het volgende opgemerkt.

In het gesprek is aan de orde geweest dat de huidige milieuwetgeving de vestiging van dit bedrijf op deze locatie op dit moment onzeker maakt. Het bedrijf van de heer Groeneveld behoort volgens de milieuregels (Staat van bedrijfsactiviteiten) tot een "categorie 3a bedrijf". Zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan als de Provinciale Ruimtelijke en Milieuverordening laten in het buitengebied alleen categorie 2- bedrijven toe. Dit betekent dat op grond van de huidige regels dit bedrijf op deze locatie niet is of kan worden toegestaan. De adviseur van de heren Groeneveld heeft echter in het gesprek aangegeven dat er bij het rijk/provincie nieuwe beleidswijzigingenregels op komst zijn, die het mogelijk maken dat bedrijven zoals Groeneveld in de toekomst tot milieucategorie 2 kunnen worden gerekend. Hierover is op landelijk nivo nog overleg en discussie gaande. Met de heren Groeneveld is afgesproken de uitkomst van dit overleg c.q. deze discussie af te wachten.

In het gespreksverslag wordt verder gesteld dat er voor categorie 2 bedrijven een richtafstand geldt van 30 meter en dat er zich binnen de genoemde richtafstand geen woningen van derden of andere gevoelige objecten bevinden. Dit laatste is niet juist. Aan de overzijde van de weg (op het perceel De Haal 145) biedt zowel het geldende en het nieuwe bestemmingsplan het recht om een woning te bouwen.

Reclamanten hebben aangegeven ermee in te kunnen stemmen om de huidige woonbestemming op dit perceel vooralsnog te handhaven. Afgesproken is dat zij later dit jaar een gemotiveerd verzoek bij de raad indienen om via een zogenaamd 'postzegelplan' dit bedrijf te legaliseren. Afhankelijk van de uitkomst wordt daarna door de gemeente een definitief standpunt ingenomen of dit bedrijf in de toekomst op deze locatie mag blijven zitten. Voorafgaande wordt hierbij onder meer vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Holland.

Tot aan het moment dat de raad besluit over het al dan niet legaliseren van dit bedrijf, wordt door de gemeente niet handhavend opgetreden tegen de huidige situatie.

### **3. Advies:**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Tot aan het moment dat de raad besluit over het al dan niet legaliseren van dit bedrijf, wordt door de gemeente niet handhavend opgetreden tegen de huidige situatie.

---

## **Voorprocedure (inspraak )**

---

Inspraakreactie nummer: 3.57

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: geen aanleiding tot aanpassing voorontwerp



### **1. Weergave zienswijze:**

Tot mij wendde zich de heer K. Lust, medevenoot van V.O.F K. Lust & Zn., gevestigd en bedrijfsvoerend aan De Haal 141 te Oostzaan (hierna te noemen: cliënt). Cliënt geeft aan dat het bouwvlak zoals weergegeven op de plankaart niet toereikend is. Het huidige bouwvlak biedt niet genoeg ruimte met betrekking tot de tijdelijke stalling van machines en materieel. Hiervoor is achter de loods inmiddels een deel verhard. Aanvullend kan nog gesteld worden dat cliënt het verharde gedeelte ook gebruikt om de potstal, door middel van 3 grote deuren aan de achterzijde, te bereiken en om de stal in en uit te komen met materieel en dieren t.b.v. de veehouderij. Daar cliënt deze situatie wenst te legaliseren, heeft hij in de inspraakreactie verzocht om uitbreiding van het bouwvlak. Cliënt wil hierbij, nogmaals, duidelijk aangeven dat er geen plannen zijn tot het oprichten van bedrijfsgebouwen op dit bouwvlak. In de beantwoording van de inspraakreactie geeft de gemeente aan dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden biedt om het bouwvlak te vergroten naar maximaal 1.5 hectare. De gemeente verwijst hierbij naar artikel 3.7.7. Waarschijnlijk bedoeld u artikel 4.7.2.

Verzocht wordt te bevestigen dat artikel 4.7.2 bedoeld wordt wanneer een vergroting van het bouwvlak gevraagd wordt. Aangezien het voor cliënt noodzakelijk is om het bouwvlak te vergroten zal, bij het college van burgemeester en wethouders, hiervoor een verzoek ingediend worden.

### **2. Reactie en afweging:**

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

Zowel in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' als in het ontwerpbestemmingsplan is aan dit stuk verharde grond, gelegen achter het bestaande bedrijfserf een agrarische bestemming gegeven. Dit stuk grond mag niet worden bebouwd of worden verhard.

#### **2.1.2 Afweging**

Er is in het verleden geen vergunning verleend voor het verharderen van het betreffende stuk grond gelegen achter de loods. Het legaliseren van deze situatie in het nieuwe bestemmingsplan is niet wenselijk omdat

- er geen duidelijkheid bestaat over de omvang van de gewenste uitbreiding van het agrarisch bouw/ bestemmingsvlak;
- de nut en noodzaak van de beoogde uitbreiding nader moet worden aangetoond en onderbouwd en
- de effecten hiervan niet onderzocht zijn voor de natuur- en landschapswaarden.

Wij bevestigen dat artikel 4.7.2 van de regels bedoeld wordt wanneer door aanvrager een vergroting van het bouwvlak gevraagd wordt. Dit was in de inspraaknota foutief vermeld.

### **3. Advies:**

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de beoogde uitbreiding van het agrarische bouwvlak zal een afzonderlijke procedure (een zogenaamd 'binnenplanse wijzigingsprocedure') worden doorlopen.

---

---

## **Voorprocedure (inspraak )**

---

---

Inspraakreactie nummer: 3.38

Besluit inspraakreactie: geen aanleiding tot aanpassing.

### **1. Weergave zienswijze:**

Namens mijn cliënte mevrouw M. Nefkens, sinds 2011 eigenaar van het perceel c.a. aan De Haal 145 te Oostzaan, dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oostzaan dat tot en met 27 maart a.s. ter inzage ligt. Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plan- MER.

### **De bestemmingen**

- 1.1 Het perceel van cliënte krijgt volgens het ontwerpbestemmingsplan de navolgende bestemmingen: agrarisch met waarden (art. 4), wonen (art. 17) alsmede de dubbelbestemming waarde- archeologie 2 (art. 22). Voorts wordt aan het voorste gedeelte van het perceel de (dubbel)bestemming gebiedsaanduiding zone lint A (art. 29) toegekend.
- 1.2 Op grond van art. 17.2.2 onder b mag de inhoud van de woning niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen. Woningen mogen bovendien uitsluitend op de bestaande plaats worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte van de woning mag 10% meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte. Voorts is bepaald dat de woning maximaal 2 bouwlagen mag hebben (exclusief een kap). De oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen. In art. 17.3.3 van de voorschriften is de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om in te stemmen met een vergroting van de inhoud van de woning tot maximaal 660 m<sup>3</sup> mits aangesloten wordt bij de bestaande dorpsstructuur dan wel het lint waaraan gebouwd wordt. Ook mag van de bouwhoogte en de goothoogte afgeweken worden indien dat noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke bepalingen zoals het bouwbesluit. Als sprake is van een hobbyboer (art. 17.3.5) is de bouw van 75 m<sup>2</sup> extra bijgebouwen toegestaan.
- 1.3 Aan het grootste gedeelte van het perceel van cliënte wordt de bestemming agrarisch met waarden toegekend. In art. 4.2.1 is bepaald dat binnen elk bouwvlak op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd de bij een agrarisch bedrijf behorende en de voor de agrarische bedrijfsvoering nodige bebouwing. Bij niet volwaardige bedrijven of bij nevenactiviteiten moeten nut en noodzaak van nieuwe bebouwing worden aangetoond. In art. 4.2.3 zijn de bouwmogelijkheden verder uitgewerkt.
- 1.4 Cliënte kan zich om de navolgende redenen niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

### **Bijgebouwen**

- 2.1 Op de gronden met de bestemming agrarisch met waarden bevindt zich een groot aantal opstallen (zie bijgaande tekening; **bijlage 1**). Een gedeelte van de opstallen is weg bestemd, nu deze niet zijn gelegen binnen een bouwvlak. Op grond van art. 4.2.2 mogen immers buiten een bouwvlak uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De gebouwen die zich buiten de bouwvlakken bevinden zijn dus onder het overgangsrecht gebracht.
- 2.2 Cliënte heeft bovendien geen agrarisch bedrijf, zodat ingevolge art. 4.2.1 (voor bouwen binnen een bouwvlak) nut en noodzaak van nieuwe bebouwing moet worden aangetoond. Cliënte wil die gronden (blijven) gebruiken voor agrarisch

landschapsbeheer, hobbymatige agrarische activiteiten (het houden van een aantal dieren) alsmede voor extensief recreatief gebruik. Namens cliënte verzoek ik u te bevestigen dat dit gebruik is toegestaan en dat de bestaande opstallen en de te vervangen opstallen (zie hierna) voor dat doel mogen worden gebruikt.

- 2.3 Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is gericht op de handhaving van het open, waterrijke karakter van het Veenweidegebied. Dat open karakter is bij perceel De Haal 145 in het verleden – voordat cliënte eigenaar werd – deels verloren gegaan door de verwildering die op een deel van het perceel heeft plaatsgevonden. Daarnaast is sprake van de aanwezigheid van een groot aantal asbesthoudende oude, al dan niet in staat van verval verkerende (kleine) opstallen en schuren op het terrein.
- 2.4 In de afgelopen periode heeft herhaaldelijk overleg plaatsgevonden tussen cliënte en medewerkers van uw gemeente en de Milieudienst over sanering van de asbesthoudende opstallen en herinrichting van het terrein. Cliënte is voornemens een groot aantal van de oude opstallen te verwijderen en een aantal andere opstallen op te knappen. Voorts heeft zij reeds de nodige inspanningen verricht om de natuurlandschappelijke waarden te verhogen; zij heeft bijvoorbeeld opruimwerkzaamheden laten verrichten (bomen, snoeiafval e.d.), de sloten zijn gebaggerd, losliggend asbest is uit de opstallen en van de bodem verwijderd. Cliënte heeft dus al de nodige kosten gemaakt om het terrein op te ruimen en te verfraaien.
- 2.5 Van gemeentewege is cliënte tijdens genoemde overleggen te kennen gegeven dat de bereidheid bestaat om cliënte extra bouwmogelijkheden toe te kennen dan in de voorontwerpbestemming waren opgenomen, indien cliënte inspanningen zou verrichten om de natuurlandschappelijke waarden op het perceel te verhogen. Uit bijgaande tekening (**bijlage 2**) volgt welke opstallen cliënte wil behouden (en verbeteren) en welke opstallen zij wil slopen. De facto neemt de bebouwing op het perceel met 740 m<sup>2</sup> af. Cliënte heeft begrepen dat ook met de vorige geïnteresseerde voor dit perceel, te weten de heer F.A. Schuijt te Zaandam (uw referentie 2008/08-1373) gesproken is over grootschalige verwijdering van opstallen op het perceel. Namens uw college is destijds ook aan de heer Schuijt aangegeven dat zijn plan (om de oude opstallen te verwijderen en nog nader te definiëren inspanningen te verrichten om de natuurlandschappelijke waarde te verhogen) u aansprak.

### **De woning en aanpassing bouwvlak**

- 3.1 In het ontwerpbestemmingsplan is binnen het vlak met de bestemming wonen een bouwvlak opgenomen. Kennelijk is de gedachte dat aldaar de bestaande woning is gesitueerd. Op die locatie bevindt zich wel een opstal (nr. 3 op bijlage 1), maar dat is niet de (bestaande) woning. Dat gebouw heeft bovendien slechts een beperkte oppervlakte van 36 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogte van dat gebouw is beperkt zodat met inachtneming van de huidige bepalingen in art. 17.2.2 cliënte op het perceel de facto geen woning van 600 m<sup>3</sup> kan bouwen. Op het perceel was (vanuit de voorkant gezien meer naar links) een stenen huis aanwezig (niet meer zichtbaar op de kaart (bijlage 1)). Die woning is op enig moment door brand getroffen en is gesloopt. Het bouwvlak dat thans op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen is derhalve niet juist.
- 3.2 Cliënte wil gelet op de opruimactiviteiten (en de daarmee samenhangende investeringen) en gelet op de hoeveelheid m<sup>2</sup> aan bebouwing die gesloopt wordt, die m<sup>2</sup> deels compenseren met extra bouwmogelijkheden voor een nieuwe woning. De

wens van cliënte is om een woning met een inhoud van 900 m<sup>3</sup> op het perceel mogelijk te maken. De twee opstallen die zich thans rechts van de bestemming wonen bevinden (nrs. 1 en 2 op bijlage 1), wil zij als bijgebouwen bij de woning gebruiken. Om die reden wil ik u verzoeken om het bestemmingsvlak zodanig aan te passen dat die opstallen als bijgebouwen ten behoeve van de functie woondoeleinden gebruikt mogen worden.

## **Verzoek**

- 4.1 Ik verzoek u derhalve samengevat op twee onderdelen (gebouwen binnen bestemming agrarisch met waarden en inhoud van de woning en bouwvlak) het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen. Cliënte zou graag vóór vaststelling van het bestemmingsplan (ambtelijk) overleg met de gemeente willen plegen over de door haar gewenste inrichting van het perceel inclusief de locaties en de oppervlakte van te handhaven/te vernieuwen opstallen

## **2. Gemeentelijke reactie:**

### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

De bestemmingssituatie in het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse letterlijk (1 op 1) overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord. Ook geldt dit voor het aangeduide bouwvlak voor wonen op de verbeelding.

### **2.1.2 Afweging**

De indiener van de zienswijze verzoekt de gemeente allereerst te bevestigen of het huidige gebruik van de oude aanwezige opstallen op het weiland mag worden voortgezet. De betreffende opstallen zijn – voor zover legaal- net als in het huidige bestemmingsplan, in het ontwerpbestemmingsplan opnieuw onder het overgangsrecht geplaatst. Hierover wordt het volgende opgemerkt.

In artikel 39, lid 2 Overgangsrecht gebruik van de regels is bepaald dat:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dit plan.

De indiener dient uit dit artikel zelf te concluderen of het huidige gebruik mag worden voortgezet. De gemeente kan op grond van de beschikbare gestelde gegevens over deze zaak geen oordeel geven.

### **2e onderdeel zienswijze**

Voorts verzoekt de indiener van de zienswijze om het bestemmingsvlak voor wonen op deze locatie zodanig aan te passen dat er op deze locatie een woning van 900 m<sup>3</sup> gebouwd kan worden en dat de twee naast gelegen opstallen ten behoeve van de woonfunctie mogen worden gebruikt.

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

In sub 2.1.1. is aangegeven dat de bestemmings situatie in het nieuwe plan ter plaatse letterlijk (1 op 1) is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord. Dit laatste geldt ook voor het aangeduide bouwvlak voor wonen op de verbeelding.

Het aan de woonbestemming toevoegen van de bedoelde 2 opstallen, die nu vallen onder de agrarische bestemming, heeft een vergroting van het bouwvlak voor wonen tot gevolg.

Dit is op grond van het geldende provinciale beleid niet toegestaan omdat hierdoor sprake is van een toename van de verstedelijking. Gemakshalve wordt hierbij verwezen naar artikel 13 en andere relevante artikelen van de provinciale ruimtelijke verordening.

Dit impliceert dat de indiener van de zienswijze zich bij de herontwikkeling van dit perceel in beginsel dient te houden aan de huidige omvang van het woon bouwvlak en de gewenste functies en voorzieningen binnen deze bouwruimte moet realiseren. De stelling van reclamant dat het huidige bouwvlak te klein is om hierop de gewenste woning van 900 m<sup>3</sup> + de bijgebouwen te realiseren, doet daarbij niet ter zake, Het bestemmingsplan verplicht dit namelijk niet. maar geeft alleen de mogelijkheid hiertoe. De nieuwe woning mag dus ook kleiner zijn en mag verder in overleg met de gemeente op een andere plek worden gebouwd. (zie artikel 29 onder ' lint'') Verder is het ruimtelijk niet relevant dat de aanduiding 'wonen' aan de verkeerde locatie is ingetekend. Van belang is enkel dat de nieuwe woning binnen het bouwvlak wordt gebouwd.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid met aanvrager nader in overleg te gaan om tot een passende herontwikkeling van dit perceel te komen.

### **3. Advies:**

De raad voor te stellen de zienswijze ongegrond te verklaren. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

## **Voorprocedure (inspraak)**

Inspraakreactie nummer: n.v.t.

Besluit naar aanleiding inspraakreactie:

### **1. Weergave zienswijze:**

De zienswijze wordt ingediend namens de heer P. Boon en heeft betrekking op de percelen aan de Heul 18 en 20 te Oostzaan. Verzocht wordt om op de bouwvlek op dit perceel een woonbestemming op te nemen voor het bouwen van 2 woningen met bijgebouw, volgens de inhoud/oppervlakte maten van het nieuwe bestemmingsplan. In het verleden was toegezegd door de gemeente (door de toenmalige wethouder) dat de gemeente medewerking wilde verlenen aan de bouw van 2 woningen met bijgebouw op deze kavel, advies was dan ook om daarvoor een bouwaanvraag in te dienen. Deze aanvraag heeft de heer Boon op 07 december 2009 ingediend, de plannen waren daarvoor al op hoofdlijnen goedgekeurd door de Welstandscommissie, zie bijgevoegd advies Welstandscommissie. De heer Boon heeft de woningen uit elkaar getrokken op het perceel zodat er tussen beide woningen een fraai doorzicht zou ontstaan en de woningen beter op het perceel gesitueerd konden worden, zie bijlage woningen verdeeld over de kavel. Dit was ook met de toenmalig wethouder en mevr. Afra Molenkamp van de provincie besproken, ook deze kon zich in deze plannen vinden.

De bouwaanvraag werd in behandeling genomen maar kwam stil te liggen omdat de plannen niet binnen het bestemmingsplan zouden passen en daarvoor een vrijstellingsprocedure gevolgd zou moeten worden. Deze vrijstellingsprocedure (zie bijlage vrijstellingsprocedure) is besproken met mevr. L. Schipper en dhr. W. Hilboezen. In deze bespreking kwam de gemeente er volgens reclamant pas achter dat de woningen verdeeld waren over de kavel en niet in de bouwvlek gelegen waren. Toen begonnen de problemen voor de heer Boon aangezien de gemeente aangaf dat ze absoluut niet mee konden werken aan de bouwplannen als de woningen over het gehele perceel verdeeld zouden worden, zie bijlage situatietekening 2 woningen verdeeld over de kavel.

De heer Band geeft aan dat zijn opdrachtgever toen zo hevig teleurgesteld in de Gemeente was (aangezien de Gemeente constant toezeggingen heeft gedaan die ze achteraf niet na konden of wilde komen) waardoor hij de plannen even op hold heeft gezet. Ook werd er in die periode (eind 2010) aangegeven dat er als er een nieuw bestemmingsplan zou komen er dan wel mogelijkheden waren om de bouwplannen in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Dit zou dan alleen nog een paar jaar gaan duren aangezien het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied nog ontwikkeld moet worden.

Vandaar dat de heer Band nu via deze zienswijze vraagt om op de bouwvlek (zie bijlage nieuwbouwplannen) de mogelijkheid wil creëren in het nieuwe bestemmingsplan voor de bouw van 2 woningen met bijgebouw. De heer Band heeft deze mogelijkheden ook besproken met het adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling Amer (mevr. S. Halbesma en dhr. H.J. van Paassen) en die zagen daar wel mogelijkheden voor. Dit omdat we destijds al een bouwaanvraag waren opgestart en als deze procedure helemaal tot het eind was doorlopen de vergunning al afgegeven was, waardoor de plannen dan automatisch in het nieuwe bestemmingsplan mee genomen zouden worden of zeer waarschijnlijk waren ze dan al uitgevoerd. Formeel is er nooit een vergunning afgegeven maar de procedure bij de Gemeente was wel al opgestart maar door de teleurstelling van de opdrachtgever van de heer Band in de Gemeente helaas niet door gezet.

Wel konden worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheden die in het toenmalige bestemmingsplan opgenomen waren (onthefving artikel 8, sub. 13 onder a en artikel 24 lid 6) zodat er medewerking verleend kon worden door de Gemeente aan de bouwplannen (mits deze binnen de bouwvlek gesitueerd zouden worden) binnen het destijds geldende bestemmingsplan. Daarom wordt verzocht om de bouwplannen, zie bijlage, op te nemen in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan.

Tevens wordt gevraagd om de bestaande bebouwing die op de kavel hebben gestaan weer aan te geven op de bestemmingsplankaart, zie bijlage bestaande opstallen.

Deze opstallen zijn destijds i.o.m. de Gemeente gesloopt aangezien ze een onveilige situatie creëerde voor de omgeving en de op het perceel spelende kinderen.

Wel zou mijn opdrachtgever door de sloop niet de rechten verliezen die de opstallen met zich mee brengen voor eventuele herbouw of voor de ruimte voor ruimte regeling, vandaar mijn verzoek om deze opstallen weer op te nemen op de nieuw te maken bestemmingsplankaart.

## **2. Reactie:**

### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan.**

Zowel in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' als in het ontwerpbestemmingsplan is aan deze grond een agrarische bestemming gegeven. (met bouwvlak, zie afbeelding in inspraakreactie 3.1.) Verder maken beide plannen eventuele een woningbouwontwikkeling op dit perceel met toepassing van de zogenaamde 'Ruimte voor Ruimteregeeling' onder voorwaarden mogelijk.

### **2.1.2 Afweging**

Dit plan/ verzoek kent reeds een vrij lange voorgeschiedenis. Uit de reactie blijkt dat zowel de heer Band als zijn opdrachtgever zeer teleurgesteld zijn in het handelen van de gemeente in deze zaak. Wij vinden dit vervelend. In de stukken bij de portefeuille treft u een chronologisch overzicht/ feitenrelaas aan van de gang van zaken in dit dossier. Het vorenstaande doet echter feitelijk niet af aan de wijze waarop de zienswijze moet worden beoordeeld. Hierbij is slechts aan de orde of er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op dit moment voldoende aanleiding bestaat dit plan in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Wij zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat het bouwplan, dat de heer P. Boon op deze locatie wenst te realiseren, niet kan worden mee – of opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor zal een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zogenaamd 'postzegelplan') moeten worden doorlopen. Redenen hiervoor zijn dat:

- er is door het gemeentebestuur voor de op dit perceel beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen vergunning verleend en geen positieve schriftelijke uitspraak gedaan dat aan deze ontwikkeling medewerking wordt verleend;
- het plan heeft nog nadere uitwerking en moet nog op haalbaarheid worden getoetst op grond van het beleid van de provincie. Verder zijn voor de beoogde ontwikkeling nog niet alle benodigde omgevingsonderzoeken (door de initiatiefnemer) uitgevoerd, welke door de gemeente zijn goedgekeurd en verwerkt zijn in een door de initiatiefnemer aan te leveren ruimtelijke onderbouwing;
- er is geen anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten om eventueel planschaderisico voor de gemeente te voorkomen en te voorkomen dat het bestemmingsplan financieel -economisch niet uitvoerbaar is (op grond van de Grondexploitatiewet );
- de ontwikkeling ligt buiten het bestaand bebouwd gebied (zoals door de provincie Noord-Holland is gedefinieerd) en in strijd is met het provinciaal beleid (zie de artikelen 13, 13 en 24 van de PRVS)

Het zogenoemde postzegelplan voor de ontwikkeling van dit perceel volgt een eigen procedure. Het is niet te verwachten dat dit postzegelplan voor 1 juli 2013 is vastgesteld. Om die reden wordt de geldende planologische situatie opgenomen in dit bestemmingsplan

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan



Buitengebied.

Ook het verzoek van de indiener van de zienswijze om de bestaande bebouwing die op de kavel hebben gestaan weer aan te geven op de bestemmingsplankaart, zie bijlage bestaande opstallen, kan niet worden ingewilligd. 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. Conclusie is dan ook dat de heer Boon niet in zijn rechten wordt beperkt als de bestaande ondergrond niet wordt ingetekend op de verbeelding.

### **3. Advies:**

De raad voor te stellen de zienswijze ongegrond te verklaren. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de realisatie van dit bouwplan zal een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zogenaamd 'postzegelplan') worden doorlopen.

---

## **Voorprocedure (inspraak)**

---

Inspraakreactie nummer: 3.1

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **1. Weergave zienswijze:**

Bij deze dienen wij, namens RailSide B.V., een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.

#### **Locatie:**

Het betreffende perceel is gelegen aan de Stationsstraat te Oostzaan. Dit perceel is kadastraal bekend als Gemeente Oostzaan, Sectie K, Nummer 1014. Het perceel is eigendom van RailSide B.V. te Hendrik Ido Ambacht.

#### **Opgenomen bestemming**

Het voornemen is om de locatie te bestemmen als "Agrarisch met waarden".

#### **Ons voorstel**

Het voorstel betreft de realisatie van 1 vrijstaande woning aan de Stationsstraat. De nieuwe woning zal worden afgestemd op het bestaande beeld van deze straat, waarbij eveneens aandacht wordt geschonken aan het groen. Met de realisatie van een vrijstaande woning beogen wij het bebouwingslint door te trekken en de locatie te verfraaien. Dit willen wij realiseren door een fraai en passend woonhuis te bouwen en het groen te versterken.

#### **Analyse Stationsstraat**

De bebouwing aan de Stationsstraat kenmerkt zich door lintbebouwing van veelal twee- onder- een- kapwoningen en vrijstaande woningen. De bebouwing is vrijwel overal twee lagen en een kap. Kenmerkend zijn een vaste rooilijn en een donker pannendak. De ontwikkeling langs de Stationsstraat onderscheidt zich van het omliggende gebied doordat het hier om een intensievere bebouwing gaat.

#### **Compensatie**

Ter compensatie wil reclamant een groot deel van de kavel aan de eigenaren van naastgelegen percelen doen toekomen. In de bijlage treft u een verkaveling aan van het perceel. Op deze wijze verwacht zij een win- win situatie en duidelijkere eigendomssituatie en - grenzen. Om een duidelijk beeld te geven van onze planvisie is een stedenbouwkundige studie opgesteld. Deze studie is als bijlage toegevoegd. Uiteraard wil RailSide in overleg treden met de gemeente en de naastgelegen eigenaren om het plan toe te lichten. Ook wil Railside graag nader in overleg treden met de stedenbouwkundige van de gemeente om de eisen te verwerken in het plan.

RailSide B.V. verzoekt het perceel een woonbestemming te geven, dan wel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waardoor een woonfunctie, zoals geschetst in de bijlagen, in de toekomst mogelijk is.

### **2. Reactie:**

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

Zowel in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Noord" als in het ontwerpbestemmingsplan is de beoogde woningbouwlocatie gelegen op gronden met een agrarische bestemming. Dit stuk weiland mag niet worden bebouwd.

### 2.1.2 Afweging

Het bouwplan dat RailSide B.V. op deze locatie wil realiseren kan niet worden op- of meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, hetzij rechtstreeks of via een wijzigingsbevoegdheid. Het plan behoeft nadere uitwerking en moet verder op haalbaarheid worden getoetst aan het geldende beleid. Voor dit plan dient daarom te zijner tijd, indien uw raad deze ontwikkeling wenselijk acht, een afzonderlijk bestemmingsplantraject ('zogenaamd postzegelplan') moeten worden doorlopen. Andere redenen om het plan niet mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan zijn:

- er is door het gemeentebestuur voor de op dit perceel beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen vergunning verleend en geen positieve schriftelijke uitspraak gedaan dat aan deze ontwikkeling medewerking wordt verleend;
- voor de beoogde ontwikkeling zijn nog niet alle benodigde omgevingsonderzoeken (door de initiatiefnemer) uitgevoerd, welke door de gemeente zijn goedgekeurd en verwerkt zijn in een door de initiatiefnemer aan te leveren ruimtelijke onderbouwing;
- er is geen anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten om eventueel planschaderisico voor de gemeente te voorkomen en te voorkomen dat het bestemmingsplan financieel -economisch niet uitvoerbaar is (op grond van de Grondexploitatiewet );
- de ontwikkeling ligt buiten het bestaand bebouwd gebied (zoals door de provincie Noord-Holland is gedefinieerd) en is in strijd met het provinciaal beleid (zie de artikelen 13, 13 en 24 van de PRVS)

### **3. Advies:**

De raad voor te stellen de zienswijze ongegrond te verklaren. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## Voorprocedure (inspraak)

Inspraakreactie nummer: n.v.t.

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: n.v.t.

### 1. Weergave zienswijze:

Middels dit schrijven vraag ik uw aandacht en verzoek ik u een richtinggevende uitspraak te doen voor het wijzigen van het bestemmingsplan van agrarisch naar bestemming wonen voor een gedeelte van het perceel op Stationstraat 6 in Oostzaan. Directe aanleiding voor dit verzoek is dat er op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de gemeente Oostzaan.

De reden van dit verzoek is, dat er bij de naastliggende percelen alle bebouwing op het erf valt onder bestemming wonen, wat niet het geval is op bovengenoemd perceel. Tevens heeft de schuur ook een huisnummer 6a toegekend gekregen.

We beroepen ons hierbij dus op de Algemene Wet gelijke behandeling.

Tevens valt het gebied buiten de grenzen van Natura 2000, en neemt de reeds aanwezige bebouwing geen doorkijk weg vanaf de openbare weg.

In de bijlage is de wens van de aanpassing op het bestemmingsplan op de situatietekening aangegeven.

Graag verneem ik van u of de Gemeente Oostzaan bereid is dit verzoek in te willigen en een richtinggevende uitspraak te doen.

### 2. Reactie:

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

Zowel in het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Noord" als in het ontwerpbestemmingsplan is de schuur gelegen op gronden met een agrarische bestemming. Wonen in deze schuur is in strijd met zowel het huidige als het nieuwe plan.

#### **2.1.2 Afweging**

Het betreft een bestaande schuur (voormalige veestal), die al jarenlang op deze locatie staat. Medio 2011 heeft de indiener van de zienswijze reeds aan uw raad gevraagd in de schuur een woning te mogen bouwen. Dit verzoek is toen door de raad afgewezen (zie raadsbesluit in de stukken), het besluit tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen wordt binnenkort door het college afgehandeld. Het omzetten van de huidige agrarische bestemming van deze schuur in een woonbestemming is bovendien niet toegestaan op grond van artikel 14 de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de Structuurvisie (PVRS). Hierin wordt vermeld dat een nieuw bestemmingsplan voor het landelijk gebied niet mag voorzien in nieuwe woningbouw.

### 3. Advies:

De raad voor te stellen de zienswijze ongegrond te verklaren. Er is geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

---

### **Voorprocedure (inspraaknota )**

---

Inspraakreactie nummer: 3.39

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: Inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

### **1. Weergave zienswijze:**

Juist ter voorkoming van gelijksoortige vertragingen als bij de Wakerstraat zou het naar de mening van de WOV beter zijn dit project in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Geen dubbele procedure, geen extra kosten en geen huurderwing. De W.O.V. heeft op advies van de wethouder (3<sup>e</sup> kwartaal 2011) vervroegd een plan laten maken en bij de gemeente aangeleverd om de mogelijkheid tot opname in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken. De term landelijk is naar de mening van de WOV voor deze locatie misplaatst zoals de foto's laten zien. Ook het 7<sup>e</sup> etages hoge van der Valk hotel zal daar niet aan bijdragen (deze foto's zijn reeds in uw bezit). Om enige ruimte in het lint te houden (doorkijk) is het plan haaks op het Zuideinde geprojecteerd.

De W.O.V. maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan Buitengebied en verzoekt het aantal van 9 woningen en plaatsing van het project binnen de locaties aan te passen.

### **2. Reactie:**

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

In het huidige bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' is aan dit perceel de bestemming 'agrarische doeleinden' gegeven. In het ontwerpbestemmingsplan geldt de bestemming "wonen"(artikel 16)

#### **2.1.2 Afweging**

Het bouwplan van de Woningbouwvereniging is zowel in strijd met het huidige als met het nieuwe bestemmingsplan. Het bouwplan kan niet worden mee – of opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor zal een afzonderlijk bestemmingsplantraject (beoordelen en opstellen van een 'zogenaamd "postzegelplan") moeten worden doorlopen. Redenen hiervoor zijn dat:

- er is door het gemeentebestuur voor de op dit perceel beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen vergunning verleend en geen positieve schriftelijke uitspraak gedaan dat aan deze ontwikkeling medewerking wordt verleend;
- voor de beoogde ontwikkeling zijn nog niet alle benodigde omgevingsonderzoeken (door de initiatiefnemer) uitgevoerd, welke door de gemeente zijn goedgekeurd en verwerkt zijn in een door de initiatiefnemer aan te leveren ruimtelijke onderbouwing;
- er is geen anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten om eventueel planschaderisico voor de gemeente te voorkomen en te voorkomen dat het bestemmingsplan financieel -economisch niet uitvoerbaar is (op grond van de Grondexploitatiewet );
- de ontwikkeling ligt weliswaar binnen het bestaand bebouwd gebied (zoals door de provincie Noord-Holland is gedefinieerd) maar is op grond van het provinciaal beleid niet zonder meer mogelijk. Het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Laag-Holland. Volgens artikel 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PVRS) mag een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie als bedoeld in artikel 15 en in bijlage I van de verordening. Niet is aangetoond dat het bouwplan aan deze voorwaarden voldoet.

### **3. Advies:**

De raad voor te stellen de zienswijze ongegrond te verklaren. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de realisatie van dit bouwplan zal een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zogenaamd 'postzegelplan') worden doorlopen.

---

### **Voorprocedure (inspraaknota )**

---

Inspraakreactie nummer: 3.59

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

### **1. Weergave zienswijze:**

Reclamant is van mening dat de in art. 5.2.2 lid c en art. 25.1 lid a aangegeven goothoogte van 9.00 meter niet op alle bedrijfspercelen, als aangegeven op de bestemmingsplankaart(en) van toepassing zou moeten zijn. Deze hoogte voldoet volgens de beantwoording 3.27 van de inspraakreactie over het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied volgens de gemeente aan de "gangbare hoogtenormen". Dit geldt volgens reclamant voor een groot aantal industriegebieden in Nederland, maar zou toch juist in het kwetsbare Buitengebied enige nuancering behoeven.

Reclamant kan zich voorstellen dat deze hoogte op de wat grotere, zich over meerdere percelen uitstreckende, bedrijfslocaties in dit ontwerpbestemmingsplan een hanteerbaar uitgangspunt is, temeer om met deze regels en voorschriften een niet al te knellend keurslijf te veroorzaken. Echter ter plaatse van de kleinere solitair tussen de voor bewoning bestemde percelen gelegen bedrijfslocaties wordt een goothoogte van 9.00 meter niet passend in het beeld van de lintbebouwing. Immers zou dan de mogelijkheid gefaciliteerd worden om een 9.00 meter hoge "doos" tussen aan weerszijden veel lagere woningen te bouwen, zowel nieuwbouw als bij uitbreiding / vernieuwing van bestaande opstallen. Mede in het kader van ontmoedigingsbeleid voor het stichten van grotere bedrijven in/tussen de lintbebouwing wordt voorgesteld voor deze kleinere locaties de hoogtebeperkingen aan te houden, zoals deze gaan gelden voor agrarische bedrijven. Implantatie van dit voorstel in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan kan eenvoudigweg door op de bestemmingsplankaart(en) in de betreffende percelen (w.o. Zuideinde 163) de toegestane hoogte te vermelden (zoals in vele bestemmingsplannen gebruikelijk). In het tekstuele gedeelte kan hier dan naar verwezen worden.

Reclamant verzoekt de gemeente zich te beraden over deze zienswijze en zijn graag bereid deze mondeling toe te lichten.

### **2. Reactie:**

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

#### **2.1.2 Afweging**

Wij bedanken reclamant voor de inhoud van de ingebrachte zienswijze en onderschrijven het ruimtelijke belang om de toegelaten hoogte per bedrijfsbestemming te begrenzen en afhankelijk te stellen van de lokale situatie. Aan 40 percelen in het plangebied is een bedrijfsbestemming is gegeven. Uit dossieronderzoek is gebleken dat het type toegelaten functies binnen deze bestemming alsmede de omvang van de functies zeer verschillend van aard is. Verder zijn grote verschillen aanwezig in de hoogte (zowel goot- als nokhoogte) van de aanwezige bedrijfsbebouwing.. Wij hebben derhalve gekozen voor een "maatwerkoplossing. Per locatie is op basis van het aanwezige bouwvergunningen dossier in het archief van de gemeente de bestaande hoogte van de bestaande bebouwing vastgesteld. Bij twijfel is de situatie ter plaatse opgemeten. Om de onderstaande tabel treft u de uitkomst van de nader uitgevoerde inventarisatie.

Nr	Adres	Goothoogte in meters	Nokhoogte in meters
1	De Haal 94a	5	6
2	De Haal 94	10	5
3	De Haal 117 B	6	8
4	De Haal 70	2	4
5	Tegenover De Haal 73	3	3
6	De Haal 56	3	4
7	De Haal 52	3	7
8	De Haal 26	4	7
9	De Haal 24	4	9
10	De Haal 3a	5	8
11	Stationstraat achter no 38	3	6
12	Bij terrein NS Stationstraat	4	6
13	De Heul 8b	4	9
14	De Heul 25a	4	8
15	De Heul 31a	3	6
16	De Heul achter nummer 16	3	5
17	De Heul 41	3	5
18	Noordeinde 116	3	7
19	Noordeinde 110	5	8
20	Noordeinde 87	4	5
21	Noordeinde 89	3	9
22	Noordeinde 65	9	9 (anticiperen op bouwplan)
23	Noordeinde 35a	4	3
24	Zuideinde 122, 124 en 124 a	6	9
25	Zuideinde 163	4	9
26	Zuideinde 171	3	7
28	Zuideinde 204	6	9
29	Zuideinde 211	5	7
30	Zuideinde 233	9	9
31	Zuideinde 245	4	9
32	Zuideinde 261 (nutsvoorziening)	3	4
34.	Zuideinde 281 a	4	8
35	Zuideinde 285	4	8
36	Zuideinde 293	4	8
37	Zuideinde naast 295	3	4
38	Twiske, naast De Wereld	3	3
39	Benzinepompstation A8	6	6
40	Terrein aan overkant pompstation A8	6	6

### NB

1. De hoogtes zijn afgerond naar boven op hele meters.
2. Bij de ontwikkelingslocaties aan het Zuideinde (AVIA en Radio 9 terrein) is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter aangehouden).
3. Bij de grote bedrijven plangebied (Ruig en Voet) is een goot- en nokhoogte van 9 meter aangehouden

### 3. Advies

De raad voor te stellen de zienswijze gegrond te verklaren. Conform de bovenstaande tabel wordt de bestaande goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing op de genoemde bedrijfsbestemmingen op de verbeelding van het plan opgenomen.

## Voorprocedure (inspraak)

**Inspraakreactie nummer:** n.v.t.

**Besluit naar aanleiding inspraakreactie:**

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan



### **1. Weergave zienswijze:**

Reclamant is van mening dat de in art. 5.2.2 lid c en art. 25.1 lid a aangegeven goothoogte van 9.00 meter niet op alle bedrijfspercelen, als aangegeven op de bestemmingsplankaart(en) van toepassing zou moeten zijn. Deze hoogte voldoet volgens de beantwoording 3.27 van de inspraakreactie over het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied volgens de gemeente aan de "gangbare hoogtenormen". Dit geldt volgens reclamant voor een groot aantal industriegebieden in Nederland, maar zou toch juist in het kwetsbare Buitengebied enige nuancering behoeven. Reclamant kan zich voorstellen dat deze hoogte op de wat grotere, zich over meerdere percelen uitstreckende, bedrijfslocaties in dit ontwerpbestemmingsplan een hanteerbaar uitgangspunt is, temeer om met deze regels en voorschriften een niet al te knellend keurslijf te veroorzaken. Echter ter plaatse van de kleinere solitair tussen de voor bewoning bestemde percelen gelegen bedrijfslocaties wordt een goothoogte van 9.00 meter niet passend in het beeld van de lintbebouwing. Immers zou dan de mogelijkheid gefaciliteerd worden om een 9.00 meter hoge "doos" tussen aan weerszijden veel lagere woningen te bouwen, zowel nieuwbouw als bij uitbreiding / vernieuwing van bestaande opstallen. Mede in het kader van ontmoedigingsbeleid voor het stichten van grotere bedrijven in/ tussen de lintbebouwing wordt voorgesteld voor deze kleinere locaties de hoogtebepalingen aan te houden, zoals deze gaan gelden voor agrarische bedrijven. Implantatie van dit voorstel in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan kan eenvoudigweg door op de bestemmingsplankaart(en) in de betreffende percelen (w.o. Zuideinde 163) de toegestane hoogte te vermelden (zoals in vele bestemmingsplannen gebruikelijk). In de tekstuele gedeelte kan hier dan naar verwezen worden.

### **2. Reactie en advies**

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze nummer 11.

---

---

## **Voorprocedure (inspraak)**

---

---

Inspraakreactie nummer: 3.27

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan.

### **1. Weergave zienswijze:**

Tot mij wendde zich de heer R.H. de Zinger te Oostzaan, te dezer zake domicilie kiezende op mijn kantoor, ter zake van het volgende. De zienswijze van cliënt berust op het volgende.

#### **Opmerking 1:**

Cliënt is eigenaar van het perceel Zuideinde 145. Op dat perceel bevindt zich een woning welke thans wordt verbouwd, alsmede bijbehorende bouwwerken. Aan cliënt is vergunning verleend voor het verbouwen/ uitbreiden van de woning. Onduidelijk is of het vergunde positief is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Voor zover dat niet het geval is, dient de verleende (en onherroepelijke) vergunning middels een positieve bestemming te worden verwerkt in het bestemmingsplan.

#### **Opmerking 2:**

Cliënt heeft tevens een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning ten behoeve van een botenhuis op zijn perceel. Op deze aanvraag is nog geen besluit genomen. Het botenhuis is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Namens cliënt verzoek ik u het aangevraagde botenhuis middels een positieve bestemming op te nemen in het bestemmingsplan.

#### **Opmerking 3:**

Cliënt heeft bovendien een aanvraag ingediend voor het bouwen van een dakopbouw en dakkapel. Op deze aanvraag dient nog een besluit te worden genomen. De aanvraag past niet binnen de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan omdat daarmee een hoofdgebouw zal ontstaan dat een grotere inhoud heeft dan volgens de bouwregels is toegestaan. Op het belendende perceel Zuideinde 147 is echter eveneens een aanzienlijk bouwvolume aanwezig. Gelet hierop is cliënt van mening dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar is om ook op zijn perceel een groter bouwvolume toe te staan.

#### **Opmerking 4**

Tot slot merkt cliënt op dat in voorschrift 17.2.2. van de planvoorschriften wordt verwezen naar voorschrift 16.2.1. Dit moet zijn een verwijzing naar voorschrift 17.2.1.

Het is op grond van het voorgaande dat ik u namens cliënt verzoek zijn zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

## **2. Reactie**

### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

Net als in het huidige bestemmingsplan is aan dit perceel en het bijbehorende bestemmingsplan aan dit perceel een woonbestemming gegeven. De bestemmingsregels zijn wel meer gespecificeerd in het ontwerpbestemmingsplan en op de huidige wettelijke eisen.

### **2.1.2 Afweging**

#### **Ad opmerking 1**

Voor zover uw cliënt beschikt over verleende vergunningen is dit wat waar hij rechten aan kan ontlenen. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om de bestemming 'agrarische doeleinden' te wijzigen naar 'wonen' waardoor het toegestane gebruik overeenkomt met het huidige gebruik.

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

## **Ad opmerking 2**

In de sloten die zijn gelegen aan de randen de lintbebouwing in het plangebied, zijn vele botenstallingen gelegen. Deze botenstallingen zijn allemaal positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan omdat het gaat om ondergeschikte voorzieningen die als passend worden beschouwd in het buitengebied. Daarnaast is tegen de situering van deze bouwsels ruimtelijk geen bezwaar. Per abuis is de onderhavige botenstalling niet op de verbeelding opgenomen. Wij adviseren uw raad dit alsnog te doen. Wel wordt de heer Zinger achteraf gevraagd alsnog een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor deze botenstalling. Voor zover hier niet aan wordt voldaan blijft de niet-legale situatie voortduren. Met enkel het opnemen van het botenhuis in het bestemmingsplan is de situatie nog niet gelegaliseerd. Een aanvraag omgevingsvergunning is nodig om vast te kunnen stellen dat het bouwwerk voldoet aan de eisen zoals deze in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn vastgelegd.

## **Ad Opmerking 3**

De woningen moeten voldoen aan de regels van het nieuwe bestemmingsplan of aan reeds verleende vergunningen. Voor zover hier niet aan wordt voldaan maar wel meer gewenst is dan kan dit worden verzocht middels het voeren van een afzonderlijke procedure. Het is aan het bevoegd gezag (raad/college) om te besluiten om hier al dan niet medewerking aan te verlenen. We willen u er op attenderen dat er al een grotere inhoud voor de woningen wordt voorgesteld, wij zijn dan ook van mening dat dit voldoende moet zijn voor het beoogde gebruik.

## **Ad Opmerking 4**

Deze foutieve verwijzing in de planregels wordt hersteld.

## **3. Advies:**

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan deels wel (ad opmerking 2 en 4) en deels niet (ad opmerking 1 en 3) aan te passen.

## **Voorprocedure (inspraak)**

Inspraakreactie nummer: n.v.t.

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: n.v.t.

**1. Weergave zienswijze:**

Reclamant is van mening dat de in art. 5.2.2 lid c en art. 25.1 lid a aangegeven goothoogte van 9.00 meter niet op alle bedrijfspercelen, als aangegeven op de bestemmingsplankaart(en) van toepassing zou moeten zijn. Deze hoogte voldoet volgens de beantwoording 3.27 van de inspraakreactie over het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied volgens de gemeente aan de "gangbare hoogtenormen". Dit geldt volgens reclamant voor een groot aantal industriegebieden in Nederland, maar zou toch juist in het kwetsbare Buitengebied enige nuancering behoeven. Reclamant kan zich voorstellen dat deze hoogte op de wat grotere, zich over meerdere percelen uitstreckende, bedrijfslocaties in dit ontwerpbestemmingsplan een hanteerbaar uitgangspunt is, temeer om met deze regels en voorschriften een niet al te knellend keurslijf te veroorzaken. Echter ter plaatse van de kleinere solitair tussen de voor bewoning bestemde percelen gelegen bedrijfslocaties wordt een goothoogte van 9.00 meter niet passend in het beeld van de lintbebouwing. Immers zou dan de mogelijkheid gefaciliteerd worden om een 9.00 meter hoge "doos" tussen aan weerszijden veel lagere woningen te bouwen, zowel nieuwbouw als bij uitbreiding / vernieuwing van bestaande opstallen. Mede in het kader van ontmoedigingsbeleid voor het stichten van grotere bedrijven in/ tussen de lintbebouwing wordt voorgesteld voor deze kleinere locaties de hoogtebepalingen aan te houden, zoals deze gaan gelden voor agrarische bedrijven. Implantatie van dit voorstel in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan kan eenvoudigweg door op de bestemmingsplankaart(en) in de betreffende percelen (w.o. Zuideinde 163) de toegestane hoogte te vermelden (zoals in vele bestemmingsplannen gebruikelijk). In de het tekstuele gedeelte kan hier dan naar verwezen worden.

**2. Reactie en advies**

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze nummer 11.

---

---

**Voorprocedure (inspraak)**

---

---

Inspraakreactie nummer: 3.27/ 3.28

Besluit naar aanleiding inspraakreactie:

**1. Weergave zienswijze:**

Reclamant is van mening dat de in art. 5.2.2 lid c en art. 25.1 lid a aangegeven goothoogte van 9.00 meter niet op alle bedrijfspercelen, als aangegeven op de bestemmingsplankaart(en) van toepassing zou moeten zijn. Deze hoogte voldoet volgens de beantwoording 3.27 van de inspraakreactie over het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied volgens de gemeente aan de "gangbare hoogtenormen". Dit geldt volgens reclamant voor een groot aantal industriegebieden in Nederland, maar zou toch juist in het kwetsbare Buitengebied enige nuancering behoeven. Reclamant kan zich voorstellen dat deze hoogte op de wat grotere, zich over meerdere percelen uitstreckende, bedrijfslocaties in dit ontwerpbestemmingsplan een hanteerbaar uitgangspunt is, temeer om met deze regels en voorschriften een niet al te knellend keurslijf te veroorzaken. Echter ter plaatse van de kleinere solitair tussen de voor bewoning bestemde percelen gelegen bedrijfslocaties wordt een goothoogte van 9.00 meter niet passend in het beeld van de lintbebouwing. Immers zou dan de mogelijkheid gefaciliteerd worden om een 9.00 meter hoge "doos" tussen aan weerszijden veel lagere woningen te bouwen, zowel nieuwbouw als bij uitbreiding / vernieuwing van bestaande opstallen. Mede in het kader van ontmoedigingsbeleid voor het stichten van grotere bedrijven in/tussen de lintbebouwing wordt voorgesteld voor deze kleinere locaties de hoogtebeperkingen aan te houden, zoals deze gaan gelden voor agrarische bedrijven. Implantatie van dit voorstel in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan kan eenvoudigweg door op de bestemmingsplankaart(en) in de betreffende percelen (w.o. Zuideinde 163) de toegestane hoogte te vermelden (zoals in vele bestemmingsplannen gebruikelijk). In de het tekstuele gedeelte kan hier dan naar verwezen worden.

**2. Reactie en advies**

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze nummer 11.

---

**Voorprocedure (inspraak)**

---

**Inspraakreactie nummer:** n.v.t.

**Besluit naar aanleiding inspraakreactie:** nvt

### **1. Weergave zienswijze:**

Hierbij willen wij nog een wijziging aanvragen in het ontwerp- bestemmingsplan buitengebied Oostzaan.

Het bouwvlak voor ons bedrijf (agrarisch) is tot en met de koestal. Nu willen wij graag uitbreiden met een veldschuur om de schapen in op te hokken en machines te bergen. Het meest gunstige zou zijn als deze stal/ schuur achter de koeienstal kan komen. Het bouwvlak zou dan in lengte +/- 50 meter en breedte van de bestaande stal moeten worden uitgebreid. Met betrekking tot natuur of weidevogels heeft dit nadelige gevolgen, daar het bedrijventerrein Bombraak ook vlak achter ons bedrijf ligt.

Wij hopen dat u onze wens nog in het bestemmingsplan kunt opnemen voordat de volgende procedures van start gaan.

### **2. Reactie:**

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan.**

Zowel in het huidige bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan is dit agrarische bedrijf positief bestemd.

#### **2.1.2 Afweging**

De gemeente kan en mag op grond van de geldende regels en het beleid van de provincie Noord-Holland en het rijk de gewenste uitbreiding van dit bedrijf niet bij recht op de verbeelding van dit bestemmingsplan mogelijk maken. Hiervoor wordt gemakshalve verwezen naar artikelen 13, 22, 24 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

De gemeente Oostzaan faciliteert de bestaande agrarische bedrijven bij de uitoefening van hun beheeractiviteiten in het buitengebied. Dit is in de eerder door de raad vastgestelde visienota vastgelegd. Daarom is onder meer in artikel 4.7.2 van de regels een bepaling opgenomen waarbij het college van burgemeester en wethouders, indien wordt voldaan aan een aantal specifieke voorwaarden, bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en vergroten van een agrarische bouwvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha.

Reclamant heeft de mogelijkheid, nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, het gemeentebestuur te verzoeken de beoogde uitbreiding van het agrarisch bouwvlak met toepassing van de genoemde wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Het plan behoeft hiertoe nog nadere uitwerking en moet ook nog op haalbaarheid wordt getoetst.

### **3. Advies:**

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de beoogde uitbreiding van het agrarische bouwvlak zal een afzonderlijke procedure (een zogenaamd 'binnenplanse wijzigingsprocedure') worden doorlopen.

## **Voorprocedure (inspraak)**

Inspraakreactie nummer: 3.8

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: gegrond. (toekenning bouwvlak)

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

### **1. Weergave zienswijze:**

Hierbij wil ik namens mijn opdrachtgever (dhr. H. Hey) een zienswijze indienen op het in ontwerp zijnde bestemmingsplan. Verzocht wordt het bouwplan waarvoor de heer Hey reeds een omgevingsvergunning fase 1 heeft ontvangen onder het nummer WB/2012/0165 op te nemen op de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan. Als bijlage is een kopie toegevoegd van de afgegeven omgevingsvergunning en een kopie van de tekeningen (13-101 d.d. 27 augustus 2012 en 613-102 d.d. 25 juni 2012) van de bouwplannen behorende bij deze afgegeven omgevingsvergunning.

### **2. Reactie:**

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

Het huidige bestemmingsplan 'Het Twiske' maakt de realisatie van dit bouwplan omdat het plan zowel aan de bestemming als aan de bouwvoorschriften voldoet. Wel is in de voorschriften bepaald dat de dienstwoning op de begane grond moet worden gebouwd.

De nieuwbouw op deze locatie is nog niet in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen.

#### **2.1.2 Afweging**

Voor het plan van de heer Hey is in 2012 een omgevingsvergunning fase 1 verleend. Tegen deze vergunning is een bezwaarschrift ingediend. De commissie voor de bezwaar- en beroepschriften heeft dit bezwaarschrift gegrond verklaard omdat het plan voorziet in de realisatie van een dienstwoning op de bovenverdieping. Dit is in strijd met het nu nog geldende bestemmingsplan omdat hierin vermeld is dat een dienstwoning alleen op de begane grond mag worden gebouwd. Het college heeft het advies van de commissie bezwaar en beroep overgenomen en de tussenbeslissing, waarbij het eerdere besluit is herroepen. Er is op dit moment derhalve geen sprake meer van een verleende omgevingsvergunning fase 1, wat betekent dat de heer Hey zijn plan niet kan en mag realiseren. Er is op 27 maart jl. overleg geweest tussen de verantwoordelijke wethouder en de heer Hey over het gewenste vervolgtraject. Een kort gespreksverslag treft u bij de stukken. De afspraak is gemaakt dat de heer A. Band en de heer H. Hey het bouwplan aanpassen zodat het past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan 't Twiske. Het college kan op basis hiervan dan vervolgens besluiten de bouwvergunning in stand te laten, hetgeen betekent dat het aannemelijk is dat het vergunde bouwplan op deze locatie alsnog tot stand komen.

Geadviseerd wordt het bouwplan op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan, onder de voorwaarde dat de aanvrager het bouwplan aanpast zodat het past in de voorschriften van het huidige bestemmingsplan.

### **3. Advies:**

De raad voor te stellen de zienswijze gegrond te verklaren. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt een bouwvlak opgenomen voor de lokatie waarop het onderhavige bouwplan is voorzien.

---

## **Voorprocedure (inspraak)**

---

**Inspraakreactie nummer:** n.v.t.

**Besluit naar aanleiding inspraakreactie:**

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

## **1. Weergave reactie**

In het vooroverleg heeft TenneT verzocht om in het artikel "Leiding-Hoogspanningsverbinding" (thans artikel 19) van de regels een omgevingsvergunningstelsel op te nemen. Aan dit verzoek heeft de gemeente gehoor gegeven en dit stelt TenneT op prijs. In de "Nota Inspraak Bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan" van 29 januari 2013 is op pagina 90 onder "Beoordeling" vermeld, dat de gemeente er wel aan hecht om de nieuwe regeling of te stemmen met en te laten aansluiten op het nieuwe bestemmingsplan "Hoogspanningsstation". Hiermee kan TenneT uiteraard instemmen. Echter het nieuwe bestemmingsplan "Hoogspanningsstation" is nog niet vastgesteld en TenneT heeft ook op dit plan een inspraakreactie (d.d. 8 februari 2013 gegeven, waarin onder andere is verzocht om het omgevingsvergunningstelsel aan te vullen.

In het voorontwerpbestemmingsplan "Hoogspanningsstation" is in artikel 7 "Leiding-Hoogspanningsverbinding" een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarin is geregeld dat voor *het ophogen van gronden en het planten van hoog groeiende bomen en andere houtopstanden* een omgevingsvergunning nodig is.

Dit is daarmee in afwijking op het huidige omgevingsvergunningstelsel in artikel 19 van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan 2013", waarin is geregeld dat voor *het kanaliseren en/of dempen van watergangen en het aanleggen van dammen, dijken of andere taluds, of het vergraven en ontgronden van bestaande dammen of andere taluds* een omgevingsvergunning nodig is.

Gelet op deze verschillen, het nog niet vastgesteld zijn van beide plannen en dat TenneT van mening is dat de huidige omgevingsvergunningstelsels nog niet de door TenneT gewenste bescherming bieden, stellen wij voor om voor beide (en toekomstige) bestemmingsplannen de volgende werken en werkzaamheden in het omgevingsvergunningstelsel te vermelden. Dit ook op basis van de eerder door TenneT hiervoor naar voren gebrachte argumenten met onze brieven aan uw gemeente van 15 oktober 2012. Het betreffen de volgende werken en werkzaamheden:

- *het planten van hoog groeiende bomen en andere houtopstanden*
- *het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;*
- *het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;*
- *het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren; het permanent opslaan van goederen.*

## **2. Reactie**

### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

Het huidige bestemmingsplannen kennen geen aanlegvergunningstelsel voor de door TenneT gevraagde werkzaamheden. Deze mogelijkheid /verplichting was toentertijd niet wettelijk geregeld.



### **2.1.2 Afweging**

Het is juist dat wij bij de inspraakprocedure de wens hebben uitgesproken om de nieuwe regeling of te stemmen met en te laten aansluiten op het nieuwe bestemmingsplan "Hoogspanningsstation". Uit nader onderzoek en overleg blijkt dat dit niet mogelijk en wenselijk is. Daarvoor verschillen de beide bestemmingsplan wat betreft hun aard en opzet te veel van elkaar. De aanvullende aanduiding "Leiding- Hoogspanningsverbinding" loopt in het ontwerpbestemmingsplan door verschillende bestemmingen, zowel in onbebouwd als bebouwd gebied. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het Hoogspanningstation zelf. Er is ruimtelijk geen bezwaar de door TenneT gevraagde aanlegvergunningregeling in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

### **3. Advies:**

De raad voor te stellen de zienswijze gegrond te verklaren en de door TenneT gevraagde aanlegvergunningregeling in het bestemmingsplan op te nemen (als vervanging van de huidige regeling vermeld in artikel 19 van de regels).

---

## **Voorprocedure (inspraak)**

---

**Inspraakreactie nummer: 4.7**

**Besluit naar aanleiding inspraakreactie: gegrond**

### **1. Weergave zienswijze**

LTO Noord heeft, namens LTO Noord afdeling Groot Waterland, met interesse kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. Het ontwerp geeft aanleiding tot de volgende zienswijzen.

#### ***Opmerking 1 Bouwvlakvergroting***

In de planregels is aangegeven dat vergroting van het bouwvlak alleen mogelijk is wanneer er geen significante negatieve effecten ontstaan op de instandhoudingdoelstellingen van het aanwezige Natura 2000-gebied. LTO Noord kan niet instemmen met deze bepaling en verzoekt de gemeente Oostzaan deze te verwijderen. Het is namelijk voor een individuele ondernemer niet aan te tonen dat zijn vergroting van het bouwvlak niet leidt tot significante negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van het aangewezen Natura 2000-gebied en het is voor de gemeente Oostzaan niet te toetsen of de aanvraag hieraan voldoet. De provincie heeft de taak om een bestemmingsplan te toetsen op het effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien het beheerplan voor het Natura 2000-gebied Oostzanerveld nog niet gereed is, kan het bestemmingsplan nog niet worden getoetst. De MER en de Commissie voor de MER kunnen daarom alleen nog maar een zeer algemeen advies geven dat niet is gestoeld op gebiedseigenschappen en dit leidt tot deze 'algemene' beperking die niet uitvoerbaar is. Aangezien de provincie ook verantwoordelijk is voor het opstellen van het beheerplan, kan de provincie deze afweging wel maken.

Voor uitbreiding van agrarische bedrijven is een Natuurbeschermingswetvergunning nodig. Hiervoor zal worden getoetst aan het beheerplan. Wanneer in een bestemmingsplan strengere regels zijn opgenomen dan in het beheerplan, is het mogelijk dat een bedrijf wel een Natuurbeschermingswetvergunning van de provincie krijgt voor uitbreiding, maar van de gemeente geen bouwvergunning kan krijgen. Dit mag niet gebeuren, daarom verzoekt LTO Noord de gemeente Oostzaan in het bestemmingsplan geen regelgeving met betrekking tot stikstof/ ammoniak op te nemen. Het Rijk werkt aan een Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) om voor (agrarische) bedrijven ontwikkelruimte te creëren. Wanneer de PAS in werking is gesteld, naar verwachting 2014, is duidelijk op welke manier ontwikkelruimte gecreëerd kan worden. Het is een taak van de provincie om provinciaal ontwikkelruimte voor de agrarische sector vast te leggen. De provincie Noord-Holland is bezig met het ontwikkelen van beleid op dit onderwerp. Ook in dit kader is het ongewenst dat in het bestemmingsplan beperkingen aan ontwikkelingsruimte worden opgelegd. LTO Noord verzoekt de gemeente Oostzaan de ontwikkelingen met betrekking tot dit dossier nauwlettend te volgen en het bestemmingsplan op dit onderwerp aan te passen wanneer daar aanleiding toe is.

#### ***Opmerking 2 Planregels***

##### **Opmerking 2.1.**

###### ***3.6.1 Afwijken van de gebruiksregels - Nevenactiviteiten bij de boer***

LTO Noord is van mening dat alleen het buitenplans mogelijk maken van nieuwbouw voor nevenactiviteiten bij de boer onnodige belemmering en lastverzwaring betekent voor zowel de agrarische ondernemer als de gemeente Oostzaan. Daarom verzoekt LTO Noord voor nieuwbouw ten behoeve van nevenactiviteiten bij de boer een maximale grootte van 100 m<sup>2</sup> via een afwijking in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Daarnaast kan een maximale oppervlakte worden verbonden aan bestaande ruimte voor nevenactiviteiten en nieuwbouw van 400 m<sup>2</sup>. Op deze manier wordt gegarandeerd dat de activiteiten een ondergeschikte functie bekleden in de agrarische bedrijfsvoering. LTO Noord verzoekt de gemeente

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

Oostzaan deze voorwaarde op te nemen in het bestemmingsplan bij de afwijking van de gebruiksregels.

### **Opmerking 2.2.**

#### *4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid Vergroting Bouwvlak*

LTO Noord kan niet instemmen met deze bepaling en verzoekt de gemeente Oostzaan deze te verwijderen. Zie onderbouwing kopje 'Bouwvlakvergroting'.

### **Opmerking 2.3**

#### *3.7.4 Wijzigingsbevoegdheid - Ruimte voor Ruimte*

De gemeente Oostzaan geeft in de Nota Inspraak Bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan aan dat zal worden opgenomen dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd door de realisatie van Ruimte voor Ruimte- woningen in het buitengebied. Dit is niet in de planregels opgenomen. LTO Noord verzoekt de gemeente Oostzaan deze voorwaarde alsnog in de planregels op te nemen.

### **Opmerking 2.4**

#### *Artikel 22 - Waarde - Archeologie 3*

Dit onderdeel van de zienswijze bestaat uit 4 opmerkingen, namelijk

- LTO Noord is ten eerste van mening dat de grootte van de beschermingszones willekeurig zijn ingetekend en niet zijn gebaseerd op de grootte van de bebouwing die daar heeft gestaan.
- LTO- Noord vindt dat de aanduiding voor agrarische ondernemers niet werkbaar is omdat de dubbelbestemming binnen agrarische percelen is gelegen zonder een duidelijke aanduiding in het veld. LTO Noord verzoekt de gemeente Oostzaan de dubbelbestemming nader te begrenzen en tot een werkbare aanduiding te komen voor de grondeigenaren/gebruikers
- LTO Noord is van mening dat de gemeente Oostzaan met het vaststellen van een bewerkingsoppervlak van 50 m<sup>2</sup> aan gronden in het agrarisch gebied onvoldoende een maatschappelijke afweging heeft gemaakt ten aanzien van het archeologiebeleid en nu onnodig een hoge last bij de agrarische sector neerlegt. De gemeente heeft de taak en de ruimte om een maatschappelijke afweging te maken ten aanzien van bescherming van archeologische verwachtingen maar nog niet aangetoonde archeologische waarden, waarbij geen buitenproportionele of onrechtmatige belemmeringen worden opgeworpen voor eigenaren en gebruikers. De archeologische zorgplicht moet in afstemming zijn met de andere publieke taken en ambities (zoals landbouw, ruimtelijke ontwikkeling, woningbouw, monumenten, etc.) maar ook met private belangen. LTO Noord is van mening dat de belangen van de agrariërs met het vaststellen van het archeologische beleid onvoldoende is meegewogen.

## **2. Reactie**

### **Ad. Opmerking 1**

De zienswijze heeft betrekking op de voorwaarde die sub f van artikel 4.7.2 van de regels is opgenomen (vergroting bouwvlak agrarische bedrijven). Dit artikel luidt als volgt:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en vergroten van een bouwvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, waarbij:

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

- a. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. het aantoonbaar noodzakelijk is voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- c. de landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. er geen nadeliger milieuhygiënische situatie ontstaat;
- e. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.
- f. er geen significante negatieve effecten ontstaan op de instandhoudingdoelstellingen van het aangewezen Natura 2000-gebied.**
- g. het woonmilieu, voor de omliggende woningen, woonwagens en woonschepen niet in onevenredige mate worden aangetast,
- h. geen van de waarden als bedoeld in hoofdstuk 3 artikel 27 t.m. 33 onevenredig wordt aangetast.”

Wij zijn het LTO eens dat het opnemen van deze voorwaarde overbodig is gelet op het ruimtelijk doel dat wordt hiermee beoogd. In sub c van hetzelfde artikel is reeds gesteld dat ecologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast. Dit artikel dient hetzelfde belang en doel als het onderhavige lid onder sub f. De aanvrager dient bij een verzoek om uitbreiding van zijn bouwvlak altijd aan te tonen dat er geen beletselen zijn vanuit de natuurregelgeving.

Her bestemmingsplan voorziet verder niet in regelgeving met betrekking tot stikstof/ ammoniak. Er bestaat op dit moment verder nog geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen n.a.v. het lopende onderzoek naar de ontwikkelruimte voor de agrarische bedrijven in het gebied in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

## **Ad Opmerking 2**

### **Ad 2.1**

Nevenactiviteiten bij de boer zijn in het ontwerpbestemmingsplan voor bepaalde voorzieningen alleen onder bepaalde voorwaarden in de bestaande bebouwing mogelijk. (zie artikel 4.6.1. van de regels).

LTO- Noord is van mening dat agrarische nevenactiviteiten ook in nieuwbouw mogelijk zouden moeten zijn en doet een voorstel om grenzen te stellen om aan de omvang van nevenactiviteiten in nieuwbouw teneinde de kleinschaligheid te borgen.

Wij kunnen ons vinden in het voorstel van de LTO-Noord.

In de gemeente Waterland, waar de raad zeer recentelijk een nieuw bestemmingsplan Buitengebied heeft vastgesteld, geldt een vergelijkbare bepaling en norm als door de LTO wordt gevraagd. Tegen het aanpassen deze afwijkingsregel in het bestemmingsplan wordt dan ook vanuit het planologisch oogpunt geen bezwaar gemaakt.

### **Ad 2.2.**

Zie de beantwoording onder opmerking 1.

### **Ad. 2.3**

Per abuis is deze voorwaarde niet opgenomen in artikel 4.7.4 van de regels. (wijzigingsbevoegdheid Ruimte voor Ruimte) Deze voorwaarde wordt alsnog opgenomen in deze regeling.

## **Ad 2.4 Archeologie**

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad  
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied  
Oostzaan

### *Reactie opmerking 1*

De beschermingszones zijn naar onze mening niet willekeurig ingetekend. De ligging is gebaseerd op archeologische veldverkenningen uit de jaren '80 van de vorige eeuw. De resultaten van deze veldverkenning zijn te lezen in het rapport: Visscher, H. C. J., 1987: 'Archeologische waarden in de ruilverkaveling Waterland V: De Haal/ Oostzaan' in: *RAAP Rapport 11*, Amsterdam. Hierin staat ook de kaart waar de beschermingszones op zijn gebaseerd.

### *Reactie opmerking 2*

Het is inderdaad juist dat de beschermingszones niet in het veld herkenbaar zijn. In artikel 23.3.1.a wordt echter gesteld dat normale beheer- en onderhoudswerkzaamheden altijd zijn toegestaan. Bij de normale werkzaamheden is het dus niet van belang dat de ligging van de beschermingszones te zien is in het veld. Dit is alleen van belang wanneer er graafwerkzaamheden of bodemversturende werkzaamheden plaats vinden die niet onder de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden vallen. Dit zal echter niet vaak voorkomen en in de gevallen dat het voorkomt, zal er voor de betreffende werkzaamheden (b.v. het bouwen van een stal, het aanleggen van een waterberging) van te voren een plan gemaakt worden. Dan kan meteen op de verbeelding/bestemmingsplankaart gekeken worden of er in een beschermingszone gewerkt gaat worden. De gemeente geeft in een bestemmingsplan geen specifieke aanduidingen over het landschap weer.

### *Reactie opmerking 3*

Het is niet zo dat voor het gehele buitengebied in dit bestemmingsplan geldt dat bij verstoringen groter dan 50 vierkante meter er maatregelen met betrekking tot archeologie moeten worden genomen. De beschermingszones waar het om gaat, zijn zeer klein en beslaan misschien in totaal nog geen 5% van het totale oppervlak van de agrarische percelen – misschien nog wel minder. Wij vinden daarom niet dat er sprake is van buitenproportionele of onrechtmatige belemmeringen voor eigenaren en gebruikers. De ligging van de beschermingszones is verder niet willekeurig, maar is gebaseerd op archeologische veldverkenningen (zie de literatuurverwijzing in de eerste opmerking). De archeologische zorgplicht is daarmee goed afgewogen en in afstemming met andere belangen, waaronder die van agrariërs.

Wij zijn samenvattend van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een gedegen en afgewogen basis biedt voor zowel de belangen van de landbouw als die van de archeologie.

### **3. Advies:**

De raad voor te stellen de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. conform de gemeentelijke reactie op de verschillende onderdelen van de zienswijze.

---

## Voorprocedure (inspraak)

---

**Inspraakreactie nummer: 4.2**

**Besluit naar aanleiding inspraakreactie:**

### **1. Weergave zienswijze:**

In paragraaf 6.2.2 'Waterparagraaf' wordt het volgende aangegeven: "Onder de bestemming ten behoeve van waterstaatkundige werken (waterkeringen en watergangen) vallen ook de wettelijk aan te houden onderhouds- en beschermingszones. Het bestemmingsplan geeft aan dat deze stroken/zones, die ik de Keur vermeld staan, onder andere gevrijwaard dienen te blijven van bebouwing". De Keur geeft de voorwaarden aan, maar niet de ligging. Op dit moment is HHNK bezig met het opstellen van een legger voor de regionale waterkeringen. Deze legger helpt gemeenten en burgers om in een vroegtijdig stadium inzicht te bieden over de ligging en beschermingszones van de bij ons in beheer zijnde waterkeringen. Deze zones dienen ook op de plankaart van een bestemmingsplan te worden opgenomen. Binnen de zone van een waterstaatswerk kunnen beperkingen gelden ten aanzien van bouw mogelijkheden en dus van de bestemmingen onder deze dubbelbestemming. HHNK verzoekt dan ook de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' op de plankaart op te nemen. Digitale gegevens kunnen wij u hiervoor aanleveren.

In de regels dient opgenomen te worden dat deze dubbelbestemming prioritair is boven de onderliggende bestemmingen. Voor werkzaamheden binnen deze zone dient vooraf advies ingewonnen te worden van het hoogheemraadschap.

In hoofdstuk 7.3 'Bestemmingen' is geen beschrijving weergegeven van de bestemming 'Water'. HHNK verzoekt de gemeente dit alsnog op te nemen in dit hoofdstuk.

### **2. Reactie**

#### **2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan**

#### **2.1.2 Afweging**

Wij kunnen ons vinden in de gemaakte opmerkingen van het Hoogheemraadschap en adviseren deze in het bestemmingsplan op te nemen.

### **3. Advies**

De raad voor te stellen de zienswijze gegrond te verklaren. Het ontwerpbestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' wordt op de plankaart opgenomen;
- In de regels wordt opgenomen dat deze dubbelbestemming prioritair is boven de onderliggende bestemmingen. Voor werkzaamheden binnen deze zone dient vooraf advies ingewonnen te worden van het hoogheemraadschap;
- In hoofdstuk 7.3 'Bestemmingen' wordt een beschrijving weergegeven van de bestemming 'Water'.

---

## **Voorprocedure (inspraak)**

---

**Inspraakreactie nummer:** n.v.t.

**Besluit naar aanleiding inspraakreactie:** nvt

## 4. Ambtshalve aanpassingen

### **Algemeen**

#### **Tekstuele wijzigingen in de toelichting en regels**

Op enkele plekken in de tekst (toelichting en regels) zijn tekstuele wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan. Het betreft veelal het aanpassen van spelling of stijlfouten. In de regels betreft het onder andere ook het corrigeren van foutieve verwijzingen.

Daarnaast worden de volgende aanpassingen om de regels en verbeelding voorgesteld:

#### Voorstel 1

Gebleken is dat de bestemmingsvlakken voor 'wonen' voor de percelen Noordeinde 72, 73 en 74a per abuis ruimer zijn ingetekend op de verbeelding dan vanuit het bestaande recht, opgenomen in het gelende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is toegestaan. De woonbestemmingen zijn onjuist ingetekend op de verbeelding. Voorgesteld wordt deze fout te herstellen op de verbeelding.

#### Voorstel 2

In artikel 25, lid 2 worden onder meer nadere bepalingen de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde gesteld. In sub f van het bedoelde artikel is bepaald dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter. Dit artikel werkt te beperkend voor het oprichten van nieuwe recreatieve voorzieningen, geen gebouwen zijnde, in het recreatiegebied Het Twiske. Voorgesteld wordt het genoemde lid f van artikel 25.lid 2 te wijzigen in:

"de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter. Deze bepaling is niet van toepassing op de gronden als bedoeld in artikel 9 'recreatie- dagrecreatie'"

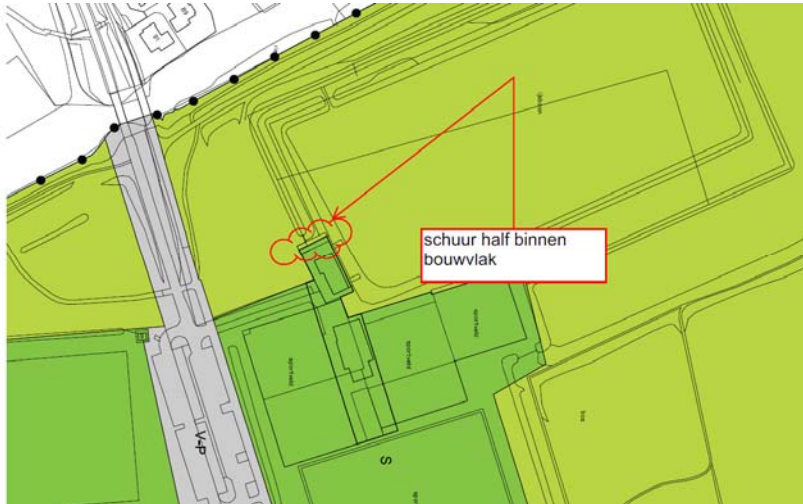
#### Voorstel 3

##### Artikel 17 Wonen

17.2.2. bouwen lid d: de goothoogte en bouwhoogte van de woning mag 10 % meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

Dit artikel/lid wordt geschrapt. Als een bestaande woning gesloopt wordt en er een nieuwe gebouwd wordt, zijn de eigenaren heel erg beperkt in de keuze voor hun nieuwe woning. De woninginhoud van 600 m<sup>3</sup> geldt dan alleen voor nieuw op te richten woningen. Alle inhoudsmaten voor woningen worden hierbij gelijk gesteld.

## Voorstel 4



Zoals op de foto te zien is, valt deze schuur gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Concreet is er een aanvraag binnen gekomen om de schuur af te breken en nieuw te bouwen op dezelfde plek. Dit kan dus niet omdat de schuur (die via de juiste vergunningen destijds is opgericht) gedeeltelijk buiten het bouwvlak valt.

Het bouwvlak wordt vergroot tot en met de schuur.

## Voorstel 5

### 17.5.2. Beroep en bedrijf aan huis nabij hoogspanningsleidingen

Dit artikel is alleen bedoeld in combinatie met wonen. Maar dat durft men nu eenmaal niet meer. Het is daarom voor de eigenaren en bewoners van deze woningen van belang dat zij de woningen mede in combinatie kunnen verkopen als bedrijfspand waarbij de categorie gelijk is aan wat in dit artikel genoemd worden. De termijn "Nabij hoogspanningsleidingen" wordt te vaag geacht. Het is wenselijk de term "nabij" te vervangen door in een meetbare afstandsmaat

De term "nabij" wordt vervangen voor de bouwvlakken van de woningen die gedeeltelijk of geheel binnen de zakelijk recht strook vallen. Tuinen of gedeeltes van tuinen vallen er dus niet in. In de begrippenlijst in artikel 1 wordt een definitie opgenomen van de zakelijk recht strook= 36 meter aan weerszijde van het hart van de lijnen. In totaal 72 meter dus.

## Voorstel 6 Bloemenstal Van der Pol, Zuideinde 297 (naast Viaduct)

Bij de beoordeling van de inspraakreactie van de heer van der Pol (zie inspraaknota, nummer 3.43 ) is door de gemeente toegezegd dat zij korte termijn met de eigenaar in gesprek zou gaan om duidelijkheid te verkrijgen over de situatievaststelling van het bestemmingsplan voorgesteld worden een definitieve bestemming op deze locatie te leggen.



Er is in februari dit jaar telefonisch contact geweest met de heer Van der Pol. Deze gaf in dit gesprek aan dat er in het verleden door Stadsdeel Amsterdam Noord-Holland de vereiste vergunningen zijn afgegeven voor de vestiging van zijn bloemenhandel en dat het stadsdeel het dossier na de herindeling aan Oostzaan heeft overgedragen. Navraag heeft uitgewezen dat in het gemeentelijk archief geen bouwvergunning of toestemming meer te vinden is. Ook het stadsdeel heeft geen dossier meer van deze zaak.

In maart dit jaar is deze zaak op ambtelijk nivo met de provincie Noord- Holland besproken. Hierbij is ook ter plaatse een bezoek gebracht. De provincie heeft ambtelijk te kennen gegeven ruimtelijk geen bezwaar te hebben tegen het legaliseren van dit terreintje in het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij werd aangegeven dat:

- De locatie binnen stedelijk gebied ligt (bestaand bebouwd gebied) en de provinciale ruimtelijke verordening zich niet tegen het bestaande grondgebruik verzet;
- De functie passend wordt beschouwd in het gebied, omdat het om een afgebakend terrein gaat en de aanwezige bebouwing kleinschalig van aard is.

### **Conclusie**

Wij kunnen instemmen met het alsnog legaliseren van de bloemen- en plantenwinkel op deze locatie en adviseren uw raad de huidige activiteiten in het ontwerpbestemming positief te bestemmen. Wij zullen dhr. Van der Pol wel verzoeken een aanvraag omgevingsvergunning en andere milieutoestemmingen in te dienen om te kunnen toetsen en te beoordelen of de inrichting en de aanwezige bebouwing voldoet aan de wettelijke regels en eisen.

Aanvulling op reactienota zienswijzen  
bestemmingsplan Buitengebied

23 mei 2013  
Alfred Warmenhoven,  
beleid en regie

## 1. Inleiding

Op dinsdag 21 mei jl. is aan de indieners van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden de zienswijze mondeling aan de gemeenteraad toe te lichten. Alle reclamanten zijn tevoren schriftelijk en/of via de mail voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Bij de uitnodigingsbrief is ook een afschrift van de concept reactienota bijgevoegd.

De volgende insprekers hebben zich gemeld voor een mondelinge toelichting:

- Dhr. D Posch, De Haal 94
- Dhr. R Groeneveld, De Haal 98
- Mw. R. Brouwer, Zuideinde 174

Daarnaast hebben de heer N. De Dood (De Haal 65) en de heer dhr. F. Tijdeman (Rietschoot 33), via de mail een nadere reactie gegeven.

Bijgaand treft u de betreffende reacties aan, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

Tijdens de hoorzitting is door wethouder Visser toegezegd dat hij zou bekijken of de mondelinge reacties aanleiding geven het eerdere ingenomen standpunt te herzien. In deze aanvullende notitie wordt hier nader op ingegaan. Deze notitie maakt deel uit van de stukken die aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. De raad wordt voorgesteld de adviezen op de zienswijzen en de heroverwegingen naar aanleiding van de hoorzitting van 21 mei 2013 over te nemen.

## 2. Reactie van het college op mondelinge toelichtingen

De heer Groeneveld en de heer De Dood hebben laten weten geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid mondeling een toelichting te geven op de zienswijze. Wij handhaven in deze zaken ons eerder ingenomen standpunt.

De overige 3 reacties geven aanleiding tot het maken van de navolgende opmerkingen.

### **1. Reactie van de heer Posch**

Tijdens de bijeenkomst van 21 mei heeft de heer Posch aan de raad gevraagd (als 2<sup>e</sup> optie) de nieuwe beheerderswoning in de inbandige showroom te (mogen) realiseren. Volgens aanvrager is dit niet in strijd met de wettelijke regels.

Wij bestrijden dit laatste. Indien het bedoelde verzoek wordt ingewilligd, heeft de heer Posch de keuzevrijheid het bestaande bijgebouw te slopen en vervolgens op deze plaats een nieuwe beheerderswoning van maximaal 650 m<sup>3</sup> te realiseren. Het bestemmingsplan verzet zich hier niet tegen. Echter, eventuele nieuwbouw op deze locatie is wel in strijd met het provinciaal ruimtelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de verordening. Een eventuele keuze voor deze optie is hiermee strijdig met de door de raad vastgestelde visienota en niet gewenst.

Tijdens de hoorzitting zijn door een aantal fracties een aantal technische vragen gesteld aan de heer Posch over het nut en noodzaak in het complex een nieuwe dienstwoning toe te staan. Deze vragen en de reactie, die hierop is gegeven door de heer Posch, geven aanleiding u te adviseren ons eerder ingenomen standpunt in de reactienota, te heroverwegen.

Wij merken hierbij op dat door reclamant niet voldoende duidelijk is gemaakt en is aangetoond op welke termijn de bewoning van het mantelzorgappartement op dit perceel wordt beëindigd. Volgens geldende jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak moet aantoonbaar worden gemaakt dat de te voorziene nieuwe ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan (= 10 jaar) plaatsvindt.

Wij stellen uw raad in heroverweging voor in het nieuwe bestemmingsplan geen specifieke regeling op te nemen om de nieuw gewenste in pandige woning mogelijk te maken. Wel onderschrijven wij het bedrijfsmatige belang/ reden van de heer Posch om bij zijn zaak op termijn een 2<sup>e</sup> dienswoning te willen. In de reactienota wordt hier nader op ingegaan.

Voorgesteld wordt, nadat de mantelzorgbewoning op dit perceel is beëindigd, met de heer Posch in overleg te gaan en alsdan een passende oplossing te zoeken voor het probleem. De eventuele realisatie wordt te zijner tijd via een buitenplanse ontheffing mogelijk gemaakt.

## **2. Reactie D en R Brouwer, Zuideinde 174**

Mevrouw Brouwer heeft tijdens de hoorzitting nogmaals de medewerking van de gemeente gevraagd om de uitbreidingsplannen van het agrarisch bedrijf te mogen realiseren.

Wij bevestigen hierbij dat het nieuwe bestemmingsplan het voorgenomen uitbreidingsplan van dit bedrijf mogelijk maakt. Wel moet hiervoor eerst door de gemeente een ontheffing worden verleend en een omgevingsvergunning worden afgegeven. Het zonder meer toestaan van de uitbreiding op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan is in strijd met de wettelijke regels (namelijk de ruimtelijke en milieuwetgeving) en kan en mag de gemeente niet doen. .

Bij de voorbereiding en uitwerking van het plan moet goed gekeken worden naar de wijze waarop het nieuwe bouwplan in het landschap wordt ingepast en moet worden aangetoond dat de plannen geen gevolgen hebben voor de woon- en leefomgeving. Wij wachten de uitgewerkte plannen met belangstelling af.

## **3. Reactie van de heer F. Tijdeman**

Reclamant heeft de zienswijze buiten de wettelijke termijn ingediend (namelijk op 12 april 2013) en heeft mondeling laten weten zijn zienswijze niet in te willen trekken. Uw raad dient hierop dus alsnog een beslissing te nemen.

De heer Tijdeman geeft in zijn mail van 21 mei aan niet te kunnen aantonen dat hij redelijkerwijze niet in staat was om zijn zienswijze in de wettelijke termijn (nogmaals) in te dienen.

Het advies luidt derhalve de zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.

### 3. Advies aan de raad

De hoorzitting van 21 mei geeft aanleiding uw raad te adviseren de reactie en het conceptbesluit over de zienswijze van de heer Posch te herzien.

De reactie van de heer Tijdeman geeft aanleiding uw raad te adviseren de zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.

De overige reacties geven geen aanleiding tot heroverweging van het ingenomen standpunt.

Verder is tijdens de hoorzitting van 21 mei door de heer Flens gevraagd de reactienota nogmaals kritisch te checken op type en grammaticale foutjes. Wij bedanken hem hiervoor en bieden de aangepaste versie zo spoedig mogelijk aan uw raad aan.