



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	25 september 2012
Nummer	9
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Dirkschorn
Kenmerk	BPV/2012/8514

Voorstel

1. De Reactienota zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan "Dirkschorn" vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijzen van M.H. Pronk, P.W.C.M. Naber, R.J.M. Zut, J.C.A. de Kort en 20 anderen, van P.B. Koelman en van Autobedrijf Koelman ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
3. De ingekomen zienswijze van A.W. Mathot niet ontvankelijk te verklaren;
4. De Staat van wijzigingen vast te stellen (aanpassing bouwvlak Oosterdijk 13, aanbrenge maximum aantal wooneenheden Dorpsstraat 16/16a, aanpassing bestemming Raadhuisstraat 58);
5. Het bestemmingsplan "Dirkschorn" voor het overige volgens ontwerp vast te stellen;
6. Voor het plangebied van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Dirkschorn" (NL.IMRO.0395.BPDHN2011-ON01) heeft vanaf 17 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn 3 zienswijzen ingediend, en buiten die periode nog 1. Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beslist u binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

De afronding van de planologische procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Er ontstaat een toereikende planologisch-juridische regeling in de vorm van een bestemmingsplan, bestaande uit regels, verbeelding en een toelichting. Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het project actualisering en digitalisering van de bestemmingsplannen, dat per 1 juli 2013 moet zijn afgerond. Met het oog op de fusie van gemeenten op 1 januari 2013 hebben wij de doelstelling bijgesteld en vervroegd naar 31 december 2012.

Argumenten

1. De Reactienota zienswijzen behandelt de ingekomen zienswijzen en hoe hier mee om te gaan. Uw raad is bevoegd om hierover te beslissen;
2. Zie Reactienota;
3. De ingekomen zienswijze van A.W. Mathot is ingediend buiten de wettelijke termijn van terinzagelegging en daardoor niet ontvankelijk. Zie verder de Reactienota;
4. Uit controle van de verbeelding bleek dat het bouwvlak van Oosterdijk 13 per abuis niet juist is weergegeven en dat op het perceel Dorpsstraat 16/16a de aanduiding met het maximum aantal woningen van 8 ontbreekt (en een verwijzing hiernaar in de planregels). Voor de argumentatie voor de aanpassing van de bestemming van perceel Raadhuisstraat 58 verwijzen wij u naar het B&W-besluit BPV/2012/9821;
5. De terinzagelegging heeft voor het overige geen aanleiding gegeven om het ontwerpplan aan te passen. U kunt daarom het bestemmingsplan (met de wijzigingen als genoemd in de Staat van wijzigingen) vaststellen;
6. De gronden in het plangebied waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (appartementen Dorpsstraat 16/16a (locatie "Van de Wal") en Spoetnikstraat (locatie "Paardenbak")) zijn in eigendom van respectievelijk een projectontwikkelaar en de gemeente. Kostenverhaal vindt plaats via respectievelijk een (reeds ondertekende) exploitatieovereenkomst en gronduitgifte. Volgens bijlage 1 bij de Nota grondbeleid stelt de gemeenteraad in beide gevallen geen exploitatieplan vast.





Kanttekeningen

Het vastgestelde bestemmingsplan maken wij bekend en binnen een periode van zes weken (wij wijzen daar in de bekendmaking nog uitdrukkelijk op) kan een beperkte kring van belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt na de periode van zes weken in werking tenzij provincie en/of rijk ingrijpen dan wel belanghebbenden beroep instellen en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling doen. In het laatste geval wordt de werking opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Alternatieve oplossing(en)

Uw raad kan besluiten het bestemmingsplan wel of niet of gewijzigd vast te stellen.

Financiële consequenties

De bestemmingsplankosten passen binnen het daarvoor toegekende budget.

Juridische consequenties

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan c.a. Als uw raad besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, dan geldt het nieuwe plan als juridisch-planologisch kader voor de kern Dirkshorn voor een periode van tien jaar.

Veiligheidsconsequenties

Het aspect veiligheid is verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn geen veiligheidsconsequenties.

Duurzaamheid

Het nieuwe bestemmingsplan geldt als juridisch-planologisch kader voor een periode van tien jaar.

Natraject

Indien uw raad het bestemmingsplan vaststelt, maakt ons college dit kenbaar in het Schager Weekblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tevens zenden wij deze kennisgeving aan diverse in de Wro genoemde partijen. Ook stellen wij het bestemmingsplan beschikbaar op de landelijke voorziening voor digitale bestemmingsplannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Advies commissie

De commissie Ruimtelijke Zaken heeft in de vergadering van 5 september 2012 het voorstel besproken.

Op de in de commissie gemaakte kanttekeningen komen we voor de raadsvergadering nog terug.

Burgemeester en wethouders van Harenkarspel,

de secretaris,

J. Perton

burgemeester,

E. Vermeer

Datum agendaoverleg :

Datum raadcommissie ABZ/RZ/MZ :



Raadsbesluit

Raadsvergadering	25 september 2012
Nummer	9
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Dirkshorn
Kenmerk	BPV/2012/8514

De raad van de gemeente Harenkarspel;

overwegende dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 17 mei 2012 gedurende een termijn van zes weken het ontwerp van het bestemmingsplan Dirkshorn voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van deze terinzagelegging en de bevoegdheid om met betrekking tot het ontwerp zienswijzen naar voren te brengen op de wettelijk voorgeschreven wijze op 16 mei 2012 kennisgeving is gedaan door middel van publicatie in de Staatscourant, het Schager Weekblad en op de gemeentelijke website en dat het ontwerpbestemmingsplan (NL.IMRO.0395.BPDHN2011-ON01) via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar is;

dat er binnen de termijn van terinzagelegging 3 zienswijzen zijn ontvangen van:

1. M.H. Pronk, P.W.C.M. Naber, R.J.M. Zut, J.C.A. de Kort en 20 anderen;
2. P.B. Koelman;
3. Autobedrijf Koelman;

dat deze zienswijzen tijdig zijn ingediend en ontvankelijk worden verklaard;

dat buiten de termijn van terinzagelegging 1 zienswijze is ontvangen van:

1. A.W. Mathot

dat deze zienswijze niet tijdig is ingediend en niet ontvankelijk wordt verklaard;

kennis genomen hebbend van de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dirkshorn" van 15 augustus 2012 met de daarin opgenomen beantwoording van de zienswijzen inzake (on)gegrondheid van de zienswijzen;

kennis genomen hebbend van de "Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Dirkshorn" ten opzichte van het ontwerp" van 30 augustus 2012;

dat er omstandigheden zijn die leiden tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2012 en van 28 augustus 2012;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

- 1) De "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dirkshorn" van 15 augustus 2012, die geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, vast te stellen;
- 2) De ingekomen zienswijzen van M.H. Pronk, P.W.C.M. Naber, R.J.M. Zut, J.C.A. de Kort en 20 anderen, van P.B. Koelman en van Autobedrijf Koelman ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 3) De ingekomen zienswijze van A.W. Mathot niet ontvankelijk te verklaren;



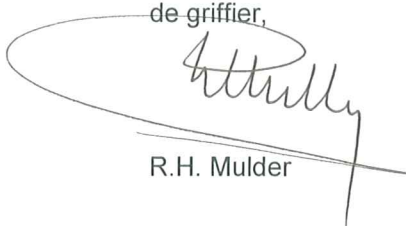
- 4) De "Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Dirkshorn" ten opzichte van het ontwerp" van 30 augustus 2012, die geacht wordt deel uit te maken van dit besluit, vast te stellen; met inachtneming van het volgende deelbesluit:

Amendement PvdA

- Op perceel Raadhuisstraat 83 de bestemming aanpassen van "Wonen – 2" naar "Wonen – 3".
- 5) Het bestemmingsplan "Dirkshorn" (NL.IMRO.0395.BPDHN2011-ON01) voor het overige vast te stellen zoals het als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
 - 6) Voor het plangebied van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

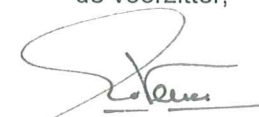
Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van 25 september 2012

de griffier,



R.H. Mulder

de voorzitter,



E. Vermeer

Inleiding

Het (ontwerp)bestemmingsplan "Dirkshorn" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 mei 2012 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijke en mondelinge zienswijzen in te dienen. Er zijn 3 ontvankelijk zienswijzen en 1 niet ontvankelijke zienswijze ingekomen.

In overeenstemming met artikel 3.8 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tevens toegezonden aan "die diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan betrokken gemeenten". Van die diensten en besturen is een reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van zienswijzen.

Beantwoording zienswijzen

In het navolgende staan de ingekomen zienswijzen vermeld, waarbij per zienswijze staat aangegeven hoe hier mee wordt omgegaan.

- 1. M.H. Pronk, P.W.C.M. Naber, R.J.M. Zut, J.C.A. de Kort en 20 anderen (BPV/2012/5955, ontvangen 25 mei 2012)**

Zienswijze

Hebben bedenkingen/bezwaren tegen het bouwplan voor de bouw van 8 startersappartementen op het perceel Dorpsstraat 16/16a:

- Het bouwplan geeft een veel te hoge concentratie huizen, mensen, bewegingen en vervoersmiddelen op deze locatie;
- Het bouwplan zorgt voor een toename van het aantal te parkeren auto's, waarvoor geen ruimte is. Het gemeentelijk beleid is er op gericht dat er 1.75 – 2.0 auto's per woning geparkeerd kunnen worden. De mogelijkheid bestaat dat er parkeerbehoefte bestaat voor 16 auto's, waarvan 8 auto's op de openbare weg. Er is nu al parkeeroverlast. Dit is niet op te lossen door een 30 km zone in te stellen, zoals gesteld op een informatieavond over het bouwplan, want hierdoor verdwijnen de geparkeerde auto's niet. Er ontstaat nu al een onveilige situatie bij de uitrit van Achter 't Bos door de geparkeerde auto's op de Dorpsstraat;
- De boerderij aan de Dorpsstraat 14 kan vanwege de monumentale status niet aangepast worden om de verwachte geluidsoverlast van de nieuwe bewoners en hun auto's buiten te sluiten.

Geven als oplossing aan het terugbrengen van het bouwplan naar 4 appartementen, zodat de overlast van geparkeerde auto's en de hoge concentratie van personen op een kleine locatie in grote mate beperkt worden. De opmerking dat "het plan met minder dan 8 appartementen niet gerealiseerd zou kunnen worden i.v.m. te hoge kosten" lijkt hen niet relevant voor de gemeente. Als er behoefte is aan meer starterswoningen dan is er nog het plan "Paardenbak", waar meer ruimte is. Willen de gemeente er aan herinneren dat de bewoners van Achter 't Bos bij aankoop van hun huis is verzekerd dat de locatie blijft zoals het nu is. Dit is hen in 2007 nogmaals verzekerd, zodat de projectontwikkelaar toen heeft gekozen voor 3 vrijstaande woningen. Willen daarom een stevige afscheiding (beton schutting of gemetselde muur) tussen het bouwplan en de groenstrook van Achter 't Bos om zo te voorkomen dat er een ontsluiting aan de achterkant van het bouwplan gemaakt kan worden.

Reactie

- *De schaal van het bouwplan is zodanig dat het redelijkerwijs niet aannemelijk is dat dit een significante bijdrage levert aan het aantal mensen, bewegingen en vervoersmiddelen op deze locatie. Het bouwplan wordt geacht te passen op deze locatie zonder dat dit het woonklimaat onevenredig aantast.*

- *Voor dit bouwplan gaat de gemeente, gelet op het type woning en de doelgroep uit van een parkeernorm van 1.50. Het aantal parkeerplaatsen op het eigen erf zal ten minste 8 bedragen, waardoor voor nog 4 auto's parkeerplaats benodigd is op openbaar terrein. In de directe nabijheid, met name op het parkeerpleintje schuin tegenover het bouwplan/naast Dorpsstraat 11 is nog voldoende parkeergelegenheid, waardoor extra parkeeroverlast op de Dorpsstraat als gevolg van het bouwplan niet aannemelijk is. Met de projectontwikkelaar wordt privaatrechtelijk afgesproken dat bewoners van het toekomstige pand op eigen terrein dan wel op het voornoemde parkeerpleintje dienen te parkeren.*
- *Gelet op de schaal en aard van het bouwplan is het niet aannemelijk dat de realisatie van het bouwplan tot een dusdanige geluidsoverlast zal zorgen dat aanpassingen aan de naastgelegen woning noodzakelijk zijn. Woningbouw van deze schaal kent geen afstandseisen tot andere woningen in het kader van milieuzonering (geluid, geur, stank, stof etc.). Daarnaast weerhoudt de monumentale status van Dorpsstraat 14 er niet van, om met vergunning in pandige aanpassingen, zoals geluidsisolatie aan te brengen.*

Voorts dient vermeld te worden dat, hoewel dit niet als zienswijze kan worden aangemerkt, ook een steunbetuiging aan het bouwplan is ingekomen (BPV/2012/8120, ontvangen 4 juli 2012), ondertekend door 7 steunbetuigers.

Gelet op het voorgaande wordt de zienswijze niet overgenomen en wordt het plan niet aangepast/verkleind naar 4 appartementen.

De groenstrook achter het bouwplan is in eigendom van de gemeente. De gemeente is niet voornemens hier een ontsluiting te maken. Een afscheiding tussen het bouwplan en de groenstrook van Achter 't Bos in de vorm van een betonschutting of gemetselde muur is overigens niet passend in de omgeving. Het gemeentebestuur is wel bereid om in overleg met de projectontwikkelaar een groene afscheiding te (laten) realiseren.

2. P.B. Koelman (BPV/2012/7014, ontvangen 20 juni 2012)

Zienswijze

Geeft aan op korte termijn eigenaar te worden van het perceel Raadhuisstraat 83. Heeft het voornemen om de, volgens zijn opgave, in zeer slechte staat verkerende stolp te slopen en een gewone nieuwe woning te bouwen binnen het aangegeven bestaande bouwvlak. Verzoekt in verband daarmee de bestemming te wijzigen naar "Wonen – 3" in plaats van "Wonen – 2".

Reactie

Onder verwijzing naar het amendement van de PvdA wordt deze zienswijze overgenomen en de bestemming conform verzoek van indiener aangepast.

3. Autobedrijf Koelman (BPV/2012/7017 ontvangen 20 juni 2012)

Zienswijze

- Wil dat perceel Raadhuisstraat 60 terugkomt op de bestemmingsplantekening.*
- De bestemming van perceel Raadhuisstraat 62 en 60 en de daarachter gelegen gronden dient veranderd te worden van bedrijfsbestemming naar woonbestemming ("Wonen – 3") met de mogelijkheid voor het bouwen 3 woningen of een appartementengebouw (maximaal 8 appartementen) met losstaande bergingen/garages op de achtergelegen gronden. De maximale goothoogte zal 4.00 m bedragen en de dakhelling zal liggen tussen 30° en 60°. De voorgevelrooilijn moet gelijk komen met de percelen Raadhuisstraat 64 en 58. Peilhoogte ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg of als bestaand (perceel 62).*
- Zou graag zien dat ook perceel Raadhuisstraat 17 de mogelijkheid krijgt om hier appartementen te bouwen in relatie met de op perceel Raadhuisstraat 23 te bouwen appartementen (totaal maximaal 24 appartementen) met een goothoogte van 6 m en een dakhelling van te hoogste 55°. Op eigen erf onder de te bouwen appartementen komen*

bergingen/garage en parkeermogelijkheden. De voorgevelrooilijn van perceel 23 moet gelijk worden aan perceel Raadhuisstraat 25.

- d. Een gedeelte van de tekst in het bestemmingsplan opgenomen onder uitgangspunt 5 (blz. 13 van de toelichting) moet worden aangepast. De genoemde 7 appartementen moet veranderd worden in een nog nader te bepalen hoeveelheid appartementen, zoals opgenomen in de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Dirkshorn.

Geeft aan dat deze bestemmingsplanwijzigingen zinvol zijn als er overeenstemming is bereikt betreffende een bedrijfsverplaatsing van Raadhuisstraat 23 en 60/62 naar bedrijventerrein De Dijken.

Reactie

Op dit moment is er nog geen overeenstemming over de bedrijfsverplaatsing van het autobedrijf en gelet op de looptijd van de onderhandelingen hierover ligt het ook niet in de verwachting dat die overeenstemming wordt bereikt binnen de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn waarbinnen de raad dient te beslissen over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen. De gemeente is wel bereid om met de indiener verder in gesprek te gaan over de bedrijfsverplaatsing en woningbouw op de huidige bedrijfslocatie.

4. A.W. Mathot (BPV/2012/7431 ontvangen 28 juni 2012)

Zienswijze

Indiener verzoekt om de bestemming van het eigen perceel Raadhuisstraat 58 aan te passen naar een woonbestemming. Het perceel wordt al sinds 1995 niet meer gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, maar voor woondoeleinden. Verzoekt tevens om de grond achter het perceel, in eigendom van de heer P.B. Koelman, te vrijwaren van een bedrijfsbestemming. De gronden worden niet als zodanig gebruikt en een bedrijfsbestemming is door de grondeigenaar ook niet gewenst. Reageert verder op voorgenomen aanpassingen van de Raadhuisstraat, met name over de riolering ter plaatse van het eigen perceel.

Reactie

Ingevolge artikel 3:16, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Artikel 3:16 lid 2 Awb bepaalt dat de termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan c.a. heeft met ingang van 17 mei 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde aldus op 27 juni 2012.

De zienswijze namens A.W. Mathot is gedateerd op 28 juni 2012 en daarmee buiten de wettelijke termijn ingediend.

Voorts staat het een bestuursorgaan niet vrij de termijn voor het indienen van een zienswijze te verlengen. Dat zou strijdig zijn met artikel 3:16 Awb en met het systeem van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zo blijkt uit de rechtspraak (vgl. T&C Algemene wet bestuursrecht pag. 108 en bijvoorbeeld de daar genoemde uitspraak ABRS 28 april 2004, JB 2004, 240).

De ingekomen zienswijze dient wegens tijdsoverschrijding niet ontvankelijk te worden verklaard en inhoudelijke behandeling van de zienswijze zou daarmee niet meer aan de orde zijn.

De gemeenteraad heeft echter op voorstel van het college van B&W besloten om in te stemmen met het verzoek van indiener om de bestemming op het perceel Raadhuisstraat 58 aan te passen ten behoeve van woondoeleinden.

===

**Staat van wijzigingen bestemmingsplan "Dirkshorn" ten opzichte van het ontwerp
30 augustus 2012 (gewijzigd op 12 oktober 2012 n.a.v. raadsbesluit BPV/2012/8514)**

Wijziging verbeelding:

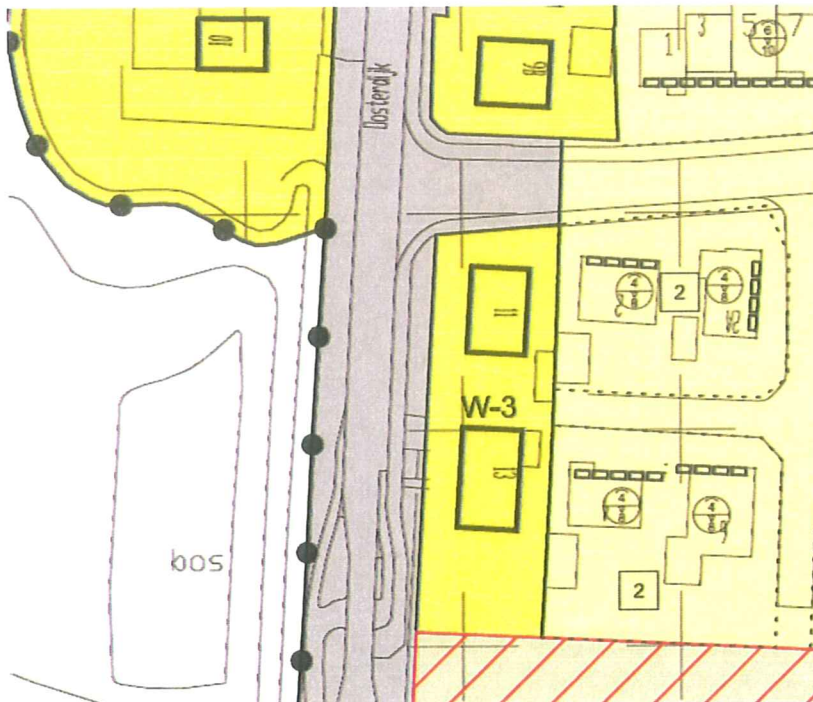
1. Op perceel Oosterdijk 13 het bouwvlak aanpassen in die zin dat ook het aangebouwde bijgebouw (ca. 12,5 m²) bij het bouwvlak hoort (bijlage 1);
2. Op perceel/bouwvlak Dorpsstraat 16/16a maatvoering, symboolcode s119 maximum aantal wooneenheden: 8 aanbrengen.
3. Op perceel Raadhuisstraat 58 de bestemming aanpassen van "Bedrijf" (met bijbehorende aanduidingen) naar "Wonen – 2" (zonder aanduidingen).
4. Op perceel Raadhuisstraat 83 de bestemming aanpassen van "Wonen – 2" naar Wonen – 3".

Wijziging planregels:

1. In artikel 15.2.1 onder d toevoegen: "dan wel het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal".

Staat van wijzigingen Bijlage 1

Bouwvlak Oosterdijk 13 Dirkshorn in ontwerpbestemmingsplan:



Gewijzigd naar:

