

Raad d.d. 27/6 2013

Besluit: Unaniem conform voorstel.



Raadsvoorstel no.R2012.0072

Agendapunt no. 13

Onderwerp
Voorstel tot het gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
"Haven- en bedrijventerrein 2011"

Uitgeest, 11 juni 2013

Aan
de gemeenteraad

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan "Haven- en bedrijventerrein 2011" is het derde bestemmingsplan uit een reeks van vier consoliderende bestemmingsplannen waarbij het gehele grondgebied planologisch wordt herzien.

Het plangebied De bestemmingsplannen "Wonen zuid" en "Wonen noord en Centrum" zijn inmiddels vastgesteld en in werking getreden.

Het plangebied van het bestemmingsplan "Haven- en bedrijventerrein 2011" wordt begrensd aan de oostkant door de A9 aan de zuidkant door de Meldijk en aan de westkant door de Geesterweg, Loet en de Bonkenburg en aan de Noordkant de afslag van de A9 naar Akersloot/Uitgeest (afrit 11).

In het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein, aangrenzende bebouwing die bestaat uit diverse bedrijvigheid en enkele woonbestemmingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 juni 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn door bezwaarmakers zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Er zijn tijdens de ter inzage periode 18 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is buiten deze termijn ingediend en is dus niet ontvankelijk. Dit houdt in dat inhoudelijk niet op deze zienswijze hoeft te worden ingegaan. Echter omdat enkele andere mensen een soortgelijke zienswijze hebben ingediend, kan de bezwaarmaker toch weten hoe de gemeente op zijn bezwaren zou hebben gereageerd. De zienswijzen zijn verwoord in de bijgevoegde Nota Zienswijzen Haven- en bedrijventerrein 2011, die bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Aanpassen bestemmingsplan

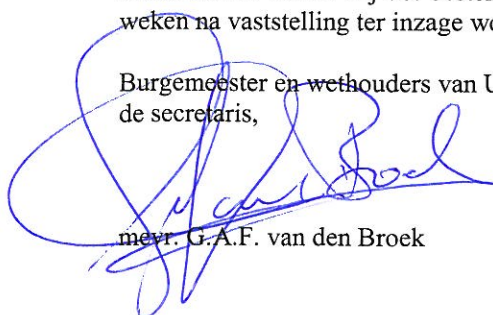
Door zienswijzen en ambtelijke wijzigingen moeten er een aantal onderdelen van het bestemmingsplan worden gewijzigd. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de bijgevoegde nota zienswijzen "Haven- en bedrijventerrein 2011" en het raadsbesluit.

Procedure

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die dan bezwaren hebben tegen de wijzigen kunnen beroep indienen tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Echter omdat wij het bestemmingsplan gewijzigd moeten vaststellen, kan het bestemmingsplan pas na 6 weken na vaststelling ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Uitgeest,
de secretaris,

de burgemeester wnd.,



mevr. G.A.F. van den Broek



Th. van Eijk

Onderwerp
Het gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Haven- en
bedrijventerrein 2011"

De raad van de gemeente Uitgeest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2013, nr. R2012.0072;

gehoord de beraadslagingen in de commissie Grondgebiedzaken d.d. 11 juni 2013;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Haven- en Bedrijventerrein 2011" gewijzigd vaststellen;
2. Instemmen met de bijgevoegde "Nota zienswijzen Haven- en bedrijventerrein 2011 versie 2"
3. De volgende (ambtelijke)wijzigingen door te voeren:

Toelichting

Blz 23 Bedrijf (artikel 3) in alinea 3 van deze artikelsgewijze toelichting moet aan toegevoegd worden dat: " Ter plaatse van650m³. Indien de bedrijfswoning die in het verleden is vergund meer inhoud heeft, is vervanging van de woning mogelijk tot de eerder vergunde inhoud van een bedrijfswoning.

Blz 23 bestemmingsregeling moet uitgebreid worden met een toelichting op de bestemming "gemengd". Er is een perceel gelegen op de Molenstraat 1 (kadastraal bekend gemeente Uitgeest sectie B 9244) te Uitgeest dat reeds voor meerdere functies gebruikt. Inmiddels zijn er enkele ruimtelijke procedures afgerond die ander gebruik mogelijk maken. Er wordt

Voor de toelichting op de bouwregels behorende bij de bestemming "gemengd" dient aangesloten te worden bij de bouwmogelijkheden van bedrijven. Hetgeen inhoud dat er alleen gebouwen gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen alleen erfafscheidingen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht waarbij aansluiting wordt gezocht bij de afmetingen van erfafscheidingen en bouwwerken geen gebouw zijnde aansluiting wordt gezocht bij de bestemming "bedrijf".

Voor de specifieke gebruiksregels zal worden aangesloten bij het gebruik dat in het verleden is toegestaan. Dus bedrijven tot de milieucategorie 2, kantoren en huisartsenpost en een apotheek.

Voor de afwijkingsmogelijkheden wordt ook verwezen naar de afwijkingsmogelijkheden bij de bestemming "bedrijf".

Blz 23 aan de vierde alinea onder het kopje Bedrijf(artikel 3) aan de opsomming toevoegen :

- Ter plaatse van de aanduiding (K) Kantoor het pand in zijn geheel als kantoor in gebruik kan worden genomen.

Op blz. 24 wordt gesproken dat het bevoegd gezag kan afwijken bij omgevingsvergunning van de aangewezen milieucategorieën voor ten hoogste twee categorieën hoger. Dit komt niet overeen met het gestelde in het vorige bestemmingsplan. Dit onderdeel moet dus worden aangepast, dat het bevoegd gezag maximaal één categorie hoger kan toestaan, mits het bedrijf naar aard en omvang past binnen de maximaal toegelaten bedrijfscategorie en het bedrijf niet meer hinder produceert dan een bedrijf met de toegestane milieucategorie.

Op blz. 24 onder specifieke gebruiksregels dient te worden verduidelijkt dat detailhandel niet is toegestaan, anders dan in het verleden is vergund en met uitzondering van ter plaatse geproduceerde en vervaardigde producten.

Op blz. 24 bij alinea "langs de rijksweg...t/m...30m. Toevoegen . Dat er ook nog specifieke vorm van bedrijven zijn opgenomen in artikel 3 van de regels , omdat in het verleden al bedrijven zaten met milieuactiviteiten met een hogere milieucategorie dan normaal gesproken zal worden toegekend. Om de rechten van deze bedrijven te beschermen krijgen zij een" specifieke vorm van bedrijf"toegekend. Andere bedrijven hebben zoveel mogelijk de milieucategorieën toegewezen gekregen die aansluit bij de bedrijfsvoering danwel hetgeen in het verleden was bestemd.

Op blz. 25 tweede alinea kan de laatste zin : "De omgevingsvergunning ... distributie apparaat" komen te vervallen. Wel moet worden toegevoegd dat op aangewezen plekken " detailhandel"of 'Detailhandel in volumineuze goederen, waaronder keuken, badkamers en sanitair wordt verstaan niet alleen geldt voor deze goederen, maar ook voor aanverwante producten.

Op blz. 25 wordt ook gesproken dat er een wijzigingsbevoegdheid is voor bevi-bedrijven. Dit kan komen te vervallen aangezien dit in de regels van het bestemmingsplan de vestiging van BEVI bedrijven juist uitsluit.

Blz. 26 Horeca (artikel 6) kan de laatste alinea vervangen worden de volgende zinsnede: Binnen de bestemming zijn twee wijzigingbevoegdheden opgenomen , waarvan burgemeester en wethouder de bestemming kunnen wijzigen ten behoeve van de vestiging van bedrijven. Bij de eerste wijzigingsbevoegdheid kan het horeca aan de Westerwerf 1 gewijzigd worden in de bestemming "Bedrijf". De tweede wijzigingsbevoegdheid vloeit voort uit een overeenkomst dat de gemeente Uitgeest met de heer Martens op 22 juni 1998 heeft gesloten. Strekking hiervan is dat indien de bestemming horeca in zijn geheel of gedeeltelijk (het discotheekgedeelte beter bekend als Bob's Party Palace/Bob's Party Saloon) komt te vervallen de heer Martens een gedeelte van het parkeerterrein gelegen aan de Westerweg 1 en 3 kan bebouwen ten behoeve van "Bedrijven". Uitgangspunt voor de bebouwingsmogelijkheid van het te bebouwen perceel is het regime van het voorgaande bestemmingsplan. Dit houdt in dat 80% van de gronden bebouwd mogen worden tot een maximale hoogte van 14 meter.

Blz. 28 onder het kopje Waterstaat (artikel 14) de tekst als volgt aanpassen:

Ter bescherming van de in het plangebied aanwezige waterkering is de bestemming Waterstaat opgenomen. Binnen deze bestemming blijven de gebruiks- en bouwomstandigheden van onderliggende bestemmingen gelden, maar wordt bij bouwplannen en wijziging van gebruik advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

Blz. 29 bij Algemene afwijkingsregels (artikel 19) toevoegen dat: Er kan gebruik gemaakt worden van de 10%-regeling , zoals bedoeld in artikel 19 lid a , indien dit uit oogpunt van bouwtechnische of welstandelijke redenen noodzakelijk is. Dit houdt in dat gebruik gemaakt kan worden van deze regeling indien op grond van het Bouwbesluit afmetingen voor bijvoorbeeld gebruiks- of woonoppervlak worden gewijzigd of dat uit een welstandsadvies blijkt dat het uit welstandelijk oogpunt wenselijker is om bijvoorbeeld breder of hoger te bouwen.

Regels

Artikel 1 begripsbepaling

Voorgesteld wordt het begrip "woning" (– een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding , niet zijnde een bijzondere woonvorm) toe te voegen.

Voorgesteld wordt het begrip "perceelsgrens" toe te voegen. Onder "perceelsgrens" wordt verstaan: de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan eenzelfde eigenaar behoren dan wel niet door eenzelfde gebruiker worden benut;

Artikel 3.1 lid g dient als volgt te worden aangepast: ter plaatse van de aanduiding : "bedrijfswoning": tevens een bedrijfswoning kan worden opgericht.

Artikel 3.1 lid h dient als volgt te worden aangepast: ter plaatse van de aanduiding "brandweerkazerne": tevens een brandweerkazerne is toegestaan;

Artikel 3.1 lid i dient als volgt te worden aangepast: ter plaatse van de aanduiding "detailhandel volumineus": tevens detailhandel in volumineuze goederen en aanverwante goederen;

Artikel 3.1 lid j dient als volgt te worden aangepast: ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting": in het gedeelte van het plangebied met deze specifieke aanduiding ten hoogste één seksinrichting of escortbedrijf

Artikel 3.1 lid o is stand te laten.

Artikel 3.1 lid p komt als volgt te luiden: ter plaatsen van de aanduiding “Kantoor” is een kantoor toegestaan;
Artikel 3.1 lid q komt als volgt te luiden: ter plaatse van de aanduiding “Detailhandel” is detailhandel toegestaan;
Artikel 3.1 lid r komt als volgt te luiden: ter plaatse van de aanduiding “Onderwijs” is het geven van onderwijs toegestaan.

Artikel 3.1 lid s komt als volgt te luiden: ter plaatse van de aanduiding “Bedrijf-onbebouwd” is geen bebouwing toegestaan.

Artikel 3.2.2. sub e wordt de maximale bouwhoogte van 10 meter vervangen door 3 meter;

Artikel 3.3. lid i sub 3 toevoegen met de volgende tekst: dat een bedrijfswoning met een grotere inhoud dan 650 m³ ter plekke is toegestaan en mag worden herbouwd indien deze is in het verleden is vergund. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet hoger zijn dan de op de plankaart /verbeelding aangegeven bouwhoogte. Een bedrijfswoning hoeft niet voorzien te zijn van een dakhelling maar kan ook plat afgedekt worden.

Artikel 3.4.1. lid a “ten hoogste een categorieën” wordt vervangen “ten hoogste één categorie”

Artikel 3.1 wordt specifieke vorm van bedrijf 9 en 10 toegevoegd voor respectievelijk de milieucategorie 3.2. en 3.1

Verder dient toegevoegd te worden dat:

- het gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 50 m² bedraagt met een maximale goot- en nokhoogte van 3 m respectievelijk 5 m, met dien verstande dat het bijbehorend bouwwerk 1 meter lager is dan het hoofdgebouw Het bijbehorende bouwwerk moet minimaal 1 meter achter de voorgevel worden. De bouwregels met betrekking tot dakkapellen zijn gelijk aan de bouwregels die zijn opgenomen bij de bestemming “Wonen”.

In artikel 3.4.2. van afwijken van kantooroppervlakte staat een verkeerde verwijzing. Er wordt verwezen naar lid 3.3. onder f. Dit moet vervangen worden door 3.3. onder e.

Artikel 3.5 wijzigingsbevoegdheid voor consumentenvuurwerk kan komen te vervallen.

In artikel 3.5. een wijzigingsbevoegdheid opnemen om een gedeelte dat op de kaart aangegeven is met een specifiek aanduiding wijzigingsbevoegdheid -2 gewijzigd kan worden in de bestemming “Verkeer”.

Artikel 5.5.2. aan te vullen met lid d dat voor nutsvoorzieningen een oppervlak van maximaal 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m mogen hebben.

Artikel 7.1. aanvullen met sub c: het realiseren van een of meerdere parkeerplaatsen ten behoeve van de aangrenzende woonfunctie is toegestaan.

Artikel 9.3 toevoegen . Dit betreft een wijzigingsbevoegdheid . Dit artikel komt als volgt te luiden.

Het college van burgemeester en wethouders kunnen de gronden met de ”specifiek functieaanduiding Wijzigingsbevoegdheid –Parkeerterrein wijzigen in de bestemming “bedrijf” onder de volgende voorwaarden:

1. dat de bestemming horeca op de gronden met de bestemming V-VB met de nadere aanduiding (p) in zijn geheel komt te vervallen;
2. dat de bestemming horeca gelegen aan de Westerwerf 1 in zijn geheel of gedeeltelijk komt te vervallen.
3. dat onder gedeeltelijk vervallen wordt verstaan dat horeca-activiteiten met de categorie voor de voormalige discotheek Bob’s Party Saloon (geldt dus niet voor bar dancing De Turbo) komt te vervallen en dat na wijziging de horeca-activiteiten 1 en 2 uit bijlage 2 alsmede zalenverhuur en partycentrum in dit gedeelte van het pand mogen worden uitgeoefend;
4. dat maximaal 80% van de gronden met de nadere aanduiding (p) mogen worden bebouwd, waarbij de maximale hoogte van de bouwwerken maximaal 14 meter mag bedragen;
5. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3m;
6. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 9 m;
7. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m, met een maximum van 5 stuks per bouwperceel;
8. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m en
9. artikel 3.3. met de specifieke gebruiksregels op deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.

Artikel 11.1 lid c om te nummeren naar d. Lid c komt dan als volgt te luiden: een woning gebruikt moet worden voor de huisvesting van een afzonderlijke huishouding , niet zijnde een bijzondere woonvorm.

Artikel 11.2.2. lid d dient als volgt te worden aangepast: de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 1 m minder minder dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tot maximaal 5 m.

11.3 toevoegen dat er van de bebouwingsregel van dakkapellen (11.2.1. lid d) afgeweken kan worden indien dit vanuit welstandelijk oogpunt wenselijk is.

Artikel 13.1 lid a komt als volgt te luiden: wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden.

Artikel 13.1 lid c toevoegen: bruggen

In artikel 12.3.2. en 13.3.2 wordt aan de "Uitzondering van het uitvoeringsverbod" lid e toegevoegd. Dit lid komt als volgt te luiden: indien aangetoond kan worden dat er reeds in het verleden grondverstorende werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

In artikel 19 sub a komt als volgt te luiden: afwijking van maten waaronder percentages) met ten hoogste 10% indien dit uit bouwtechnische oogpunt of welstandelijk, stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk dan wel wenselijk is.

Dat aan de regels een bestemming "gemengd" wordt toegevoegd, die overeenkomt met de bebouwingregels van Uit de bestemming "Bedrijf" en dat in de bestemmingsomschrijving moet worden opgenomen dat op gronden met deze bestemming, huisartsen, fysiotherapie en een apotheek op de begane grond(in de plint) is toegestaan en bedrijven met de maximale milieucategorie 2, kantoren in het gehele pand zijn toegestaan.

Plankaart

- Binnen de contouren van de dubbelbestemming "Waterstaat" wordt de arcering over de bestemming "Water" overgenomen;
- de dubbelbestemming "Waterstaat" wordt uitgebreid over een gedeelte van het "water" en de bestemming "Bedrijf" en "Groen" ten oosten van de Limmerweg te Uitgeest, voor verduidelijking wordt verwezen naar de Nota zienswijze versie 2 voor dit bestemmingsplan;
- Op het perceel Molenwerf 5 wordt de functieaanduiding "Bedrijf tot en met milieucategorie 4.1" toegevoegd;
- Op het perceel Populierenlaan 51 wordt de functieaanduiding [dhv] –detailhandel Volumineus;
- Op de Loet 6-8-10 wordt de functieaanduiding "Bedrijf tot en met milieucategorie 3.1" toegevoegd;
- Op de Molenwerf 36 wordt de functieaanduiding "Bedrijf tot en met milieucategorie 4.1" toegevoegd en komt "Bedrijf met de milieucategorie 2" te vervallen. De gronden rondom het perceel krijgen de bestemming "Bedrijf"- met een nadere functieaanduiding "Niet te bebouwen gronden". De functieaanduiding "Seksinrichting" van de gronden waar geen bouwvlak aanwezig is wordt verwijderd;
- Het vergunde zwembad van de in de achtertuin van de Loet 2 zal worden ingetekend conform de afgegeven bouwvergunning worden en voorzien worden van
- Molenwerf 27 (gemeentewerf) krijgt een nadere functieaanduiding "Bedrijf tot en met milieucategorie 3.1";
- Aan westzijde van het pand aan de Westerwerf 1 wordt het bouwvlak horeca vergroot conform de bouwvergunning van 31 mei 2007 (kenmerk BR2006-086);
- Op de Molenwerf 16a en Geesterweg 14 krijgen een nader functieaanduiding "Bedrijf tot en met milieucategorie 4.1";
- het bouwvlak waarin de bedrijfsverzamelgebouwen van de Molenwerf 34 a t/m h , 36 en 38 zijn gelegen krijgt conform het geldende bestemmingsplan de milieucategorie 4;
- Westerwerf 2 (Ton Scholten Sanitair krijgt de nader functieaanduiding "Bedrijf tot en met milieucategorie 4.1";
- Evenwijdig aan het bouwvlak van de woning aan de Geesterweg 4 wordt het bouwvlak van de achterliggende bestemming "bedrijf" ingericht;
- de bedrijfswoning achter Molenwerf 6 krijgt een bouwvlak om zijn contouren en de functie aanduiding "Bedrijfswoning";
- percelen Horne 16 en Nieuwland 6 krijgen de nadere "bedrijf tot en met milieucategorie 3.1"
- Het bouwvlak van de stokkenfabriek gelegen op gronden kadastraal bekend sectie g nummer 8916 en 8917 van de firma Zonjee krijgt de functieaanduiding "bedrijf tot en met milieucategorie 3.2"
- het bouwvlak gelegen op de gronden kadastraal bekend sectie g nummer 442 krijg de functieaanduiding "Bedrijf tot en met milieucategorie 3.1" toegevoegd.
- voor de percelen sectie A nrs 828, 590 en 789 die gelegen zijn binnen de molenkring de bouwhoogte wordt aangepast van 6 m naar 7 meter conform de bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan
- Molenwerf 5 daar dient de specifieke aanduiding (sb-9) worden verwijderd.
- de functieaanduiding sb-9 wordt toegekend aan de gronden met de stokkenfabriek van de firma Zonjee;

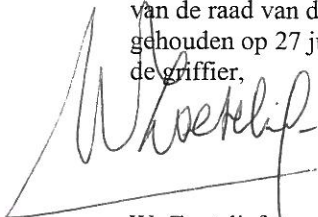
- de functieaanduiding sb -10 wordt toegekend aan de gronden waar de firma spanberg gevestigd is.
- Op gronden van de Molenstraat 1 (kadastraal bekend gemeente Uitgeest sectie B nummer 9244)wordt de bestemming "Bedrijf" vervangen "gemengd"

Voorgesteld wordt twee wijzigingsbevoegdheden op de plankaart en in de regels op te nemen:

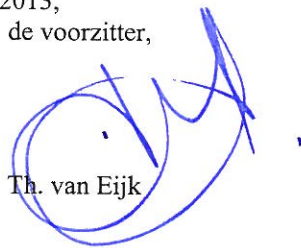
1. wijzigingsbevoegdheid 1 geldt voor het perceel Westerwerf 1 en het noordelijkste gedeelte van het aangrenzende parkeerterrein en voor het gedeelte waar discotheek Bob's party Saloon was gevestigd (geldt niet voor bar-dancing Turbo)wordt een aanduiding voor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen conform afspraken die in de overeenkomst van 22 juni 1998;
2. wijzigingsbevoegdheid 2 geldt voor de toegangsweg langs Molenwerf 26 richting Molenwerf 30, 32 en 34 , 38, 40, 50 en 54 (zoals op de plankaart aangegeven)

In de bouwvlakken dienen nog het aantal woningen worden aangegeven overeenkomstig met het huidige aantal woningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Uitgeest,
gehouden op 27 juni 2013,
de griffier, de voorzitter,



W. Zoetelief



Th. van Eijk



Gemeente Uitgeest

**Nota zienswijzen
Bestemmingsplan
Haven- en bedrijventerrein 2011**

Versie 2

Inleiding

Op 29 juni 2012 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan “Haven-en bedrijventerrein 2011” gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is tevens gepubliceerd op www.ruimtelijkplannen.nl en de website van de gemeente Uitgeest, en in de Staatscourant, De Uitgeester Courant en De Uitgeester. Daarbij zijn de provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de VROM-inspectie per mail geïnformeerd (wettelijk verplicht) over het feit dat het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken ter inzage zouden worden gelegd.

Instanties die tijdens de inspraakperiode een reactie hebben ingediend zijn schriftelijk geïnformeerd dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Bij deze schriftelijke mededeling was ook de “Nota inspraak bestemmingsplan Haven- en bedrijventerrein 2011” gevoegd.

Zienswijzen

Binnen de bovengenoemde termijn hebben 18 personen/bedrijven een zienswijze ingediend. Eén zienswijze is ingediend buiten de periode van terinzagelegging. In onderstaande tabel worden de indieners van de zienswijzen opgesomd. Daarnaast worden inzichtelijk gemaakt de ontvangstdatum en de ontvankelijkheid van de zienswijze.

Naam indiener zienswijze	Ontvangstdatum zienswijze	Ontvankelijke zienswijze
1. Kamer van Koophandel	11 juli 2012	ja
2. Berkhout Vastgoed B.V.	19 juli 2012	ja
3. Van Koppen en jager advocaten Namens B. Martens	20 juli 2012	ja
4. A.W. Knijnenberg	23 juli 2012	ja
5. Van Koppen en jager advocaten Zonjee stokkenfabriek	20 juli 2012	ja
6. J.M. Putter Project II b.v.	23 juli 2012	ja
7. Spanberg B.V.	27 juli 2012	ja
8. GSFE	27 juli 2012	ja
9. St. Administratiekantoor	27 juli 2012	ja
10. Pesman advocaten, namens Ton scholten's Holding BV	3 augustus 2012	ja
11. S. Visser	6 augustus 2012	ja
12. Bas Martens groep	6 augustus 2012	ja
13. Pesman advocaten, namens BEZO	6 augustus 2012	ja
14. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	7 augustus 2012	ja
15. ROTO B.V.	9 augustus 2012	ja
16. Molenwerf Vastgoed BV	9 augustus 2012	ja
17. Stichting Administratiekantoor DC- ME-JF Zwanenburg	9 augustus 2012	ja
18. Autobedrijf Uitgeest	10 augustus 2012	ja
19. B.J. Tiebie	21 augustus 2012	nee

De zienswijzen die wij hebben ontvangen en onze reacties worden in het vervolg uiteengezet. De gemeentelijke reacties zijn gecursiveerd.

1. Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel heeft de gemeente een kopie gestuurd van de brief die zij naar alle ondernemers heeft gestuurd.

Wij hebben kennisgenomen van de brief van de Kamer van Koophandel. Naar aanleiding van deze brief zijn vele ondernemers informatie bij de gemeente komen inwinnen.

2. Berkhout Vastgoed B.V.

De heer Nuijens vraagt namens Berkhout Vastgoed B.V. of panden Molenwerf 16a en Geesterweg 14 in de milieucategorie 4.2 kunnen blijven in plaats van 3.2, die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

In het huidige bestemmingsplan zijn de panden aan de Molenwerf 16a en Geesterweg 14 gelegen in een zone waar bedrijven met een milieucategorie 4 mogen worden gevestigd. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan, wordt voor deze percelen milieucategorie 4.1 op de verbeelding/plankaart opgenomen.

3. Van Koppen en Jager advocaten namens B. Martens

Het advocatenkantoor geeft aan dat de gemeente is vergeten de uitbreiding van het restaurant gelegen aan de Westerwerf 1 op de plankaart/verbeelding inzichtelijk te maken. Tevens wordt verzocht wordt om een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen voor de gronden met de bestemming “verkeer-verblijfsgebied”, zodat op deze gronden een bedrijf kan worden gevestigd. Dit vloeit voort uit afspraken in het verleden. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.3 te wijzigen. Op dit moment staat de voorwaarde dat de horeca-activiteit ter plaatse moet worden beëindigd. De afspraken die in het verleden gemaakt zijn gaan alleen over het onderdeel waar Bob’s Party saloon in is gevestigd (dus niet bar-dancing Turbo). Voorgesteld wordt om de volgende zinsnede op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid: “de exploitatie van de ter plaatse gevestigde discotheek Bob’s Party Saloon is beëindigd”.

Op 31 mei 2007 (kenmerk BR2006-086) is voor de uitbreiding van het restaurant gelegen aan de Westerwerf 1 een beschikking afgegeven. Een rechtsgeldige bouwvergunning is een bestaand recht waaraan bij de vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel niet voorbij kan worden gegaan. De uitbreiding zal derhalve op de plankaart worden overgenomen.

Op 22 juni 1998 heeft de gemeente Uitgeest met de heer B. Martens een overeenkomst gesloten inzake een verkoop van gronden. In de overeenkomst zijn een aantal afspraken gemaakt. De belangrijkste afspraak is dat indien de horecagelegenheid op de Westerwerf 1 in *zijn geheel, of het onderdeel Bob’s party saloon wordt gesloten, een gedeelte van gronden* (grenzend aan de Westerwerf 1 en 3) waar geparkeerd wordt gewijzigd mag worden in de bestemming “*Bedrijfsdoeleinden, als nader omschreven in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein-noord”*”. Dit komt overeen met de nieuwe bestemming “*Bedrijf*”.

Voorgesteld wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die recht doet aan de schriftelijke afspraken die in het verleden zijn gemaakt. Indien men van de wijzigingsbevoegdheid gebruikmaakt zal dit tot gevolg hebben dat een gedeelte van het parkeerterrein (zie rood gearceerde gedeelte op bijgevoegde tekeningen) voor 80 % bebouwd mag worden ten *behoefte van de bestemming “Bedrijf”*.



Verder houdt dit in dat de “Horeca”-bestemming die op het huidige parkeerterrein is opgenomen komt te vervallen en de “Horeca”-bestemming zoals deze op dit moment is opgenomen voor het pand aan de Westerwerf 1 wordt ingeperkt. In dat geval kan er geen discotheek meer in het gedeelte van het pand worden ondergebracht waar Bobs party sloon werd geëxploiteerd.

4. A.W. Knijnenberg

De heer Knijnenberg wil niet dat de maximale milieucategorie op percelen Loet 6-8-10 verhoogd wordt van 2 naar 3. Hij onderschrijft dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Mocht het bestemmingsplan een zorgcentrum op de hoek van de Molenstraat-Loet mogelijk maken heeft de heer Knijnenberg hiertegen bezwaar in verband met de verwachte verkeersdruk op de Loet .

Op 9 december 2009 is aan de heer Th. Kaandorp een bouwvergunning en ontheffing verleend om bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 3 toe te staan in een nieuw te bouwen bedrijfsunit. Voorgesteld wordt derhalve deze bouwvergunning en de daarbij behorende ontheffing in het bestemmingsplan positief te bestemmen. Dit voldoet ook aan het feitelijk gebruik van de bedrijfspanden.

Wij zijn het met de heer Knijnenberg eens dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein moet geschieden. Hier wordt ook rekening mee gehouden bij het afhandelen van aanvragen om omgevingsvergunningen.

Inzake het bezwaar tegen het oprichten van een zogenaamde “HOED” zorgcentrum delen wij mede dat de firma Putter op 29 juli 2011 reeds een verzoek heeft ingediend om de begane grond van het pand aan de Molenstraat 1 in te richten voor de vestiging van huisartsen. Op 25 oktober 2011 is een zogenaamde “Kruiselgevallenprocedure” gevoerd om deze activiteit mogelijk te maken. In deze periode zijn er geen bezwaren tegen het plan ingediend, zodat het afwijkingbesluit onherroepelijk is geworden. Ook zijn inmiddels omgevingsvergunningen

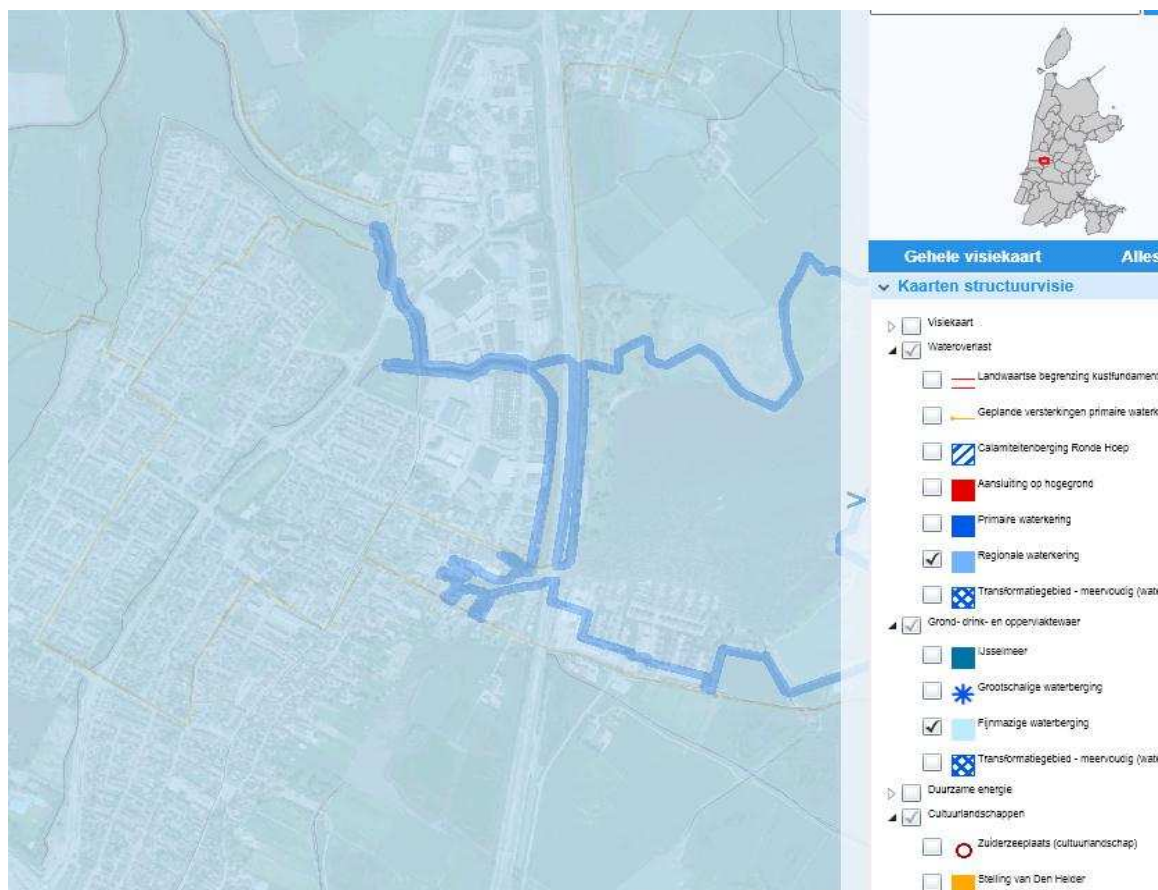
verleend voor het uitbreiden van het kantoorpand(OV2012-060), het gebruik van deze uitbreiding t.b.v.huisartsenpost (OV2012-087) en wijzigen van een gedeelte van het pand op de Molenstraat t.b.v. apotheek (OV2013-008). Inmiddels zijn er geen bezwaar- en beroepschriften meer tegen deze ontwikkelingen, zodat de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn

Uit jurisprudentie blijkt dat ook deze omgevingsvergunningen uit oogpunt van rechtszekerheid in het bestemmingsplan worden overgenomen. Omdat dit perceel de *bestemming "bedrijf"* heeft, het pand op dit perceel in het verleden in gebruik is geweest als kantoor en er ontheffingsprocedures zijn gevoerd voor het gebruik t.b.v. een apotheek en huisartsen, zullen wij de bestemming "*Bedrijf*" wijzigen naar *de bestemming "Gemengd"*, waarbij bedrijven met de maximale milieucategorie van 2 (conform huidig bestemmingsplan bedrijventerrein Noord), kantoren, huisartsen, fysiotherapie en een apotheek zijn toegestaan.

5. Van Koppen en Jager advocaten namens Zonjee stokkenfabriek

Het advocatenkantoor verzoekt de dubbelbestemming "Waterstaat" van de percelen van de firma Zonjee te verwijderen, aangezien de gronden van zijn cliënt niet zijn gelegen aan wateren met een regionaal belang. Tevens zijn de wateren die niet aan de percelen grenzen niet opgenomen in het provinciale beleid. Ten derde wordt opgemerkt dat het ook vanuit de belangen van het keur niet noodzakelijk is een dubbelbestemming op de percelen op te nemen. De cliënt is van oordeel dat haar belangen ernstig geschaad worden door de toekenning van de dubbelbestemming op de percelen. Tot slot heeft het bedrijf van de firma Zonjee de Milieucategorie 2 gekregen terwijl er een bedrijfsvoering plaatsvindt die onder Milieucategorie 4 valt. Verzocht wordt dit aan te passen.

Op bladzijde 18 van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van de provincie Noord-Holland is de themakaart: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast opgenomen.



Op deze themakaart zijn de gronden aangrenzend aan de gemeentehaven en de waterloop op het bedrijventerrein vanuit de gemeentehaven tot watermolen De Dog aangemerkt als regionale waterkering.

Wij zijn niet van mening dat de belangen van de firma Zonjee ernstig geschaad worden, aangezien de dubbelbestemming geen beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden tot gevolg heeft. De dubbelbestemming *“Waterstaat”* geeft aan waar de regionale waterkering is gelegen. Naast een omgevingsvergunning voor bouw- of gebruiksmogelijkheden dient binnen deze dubbelbestemming ook een vergunning op grond van de Waterwet worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. Door middel van het opnemen van deze dubbelbestemming op de plankaart wordt inzichtelijk gemaakt waar naast een omgevingsvergunning ook een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk is. Door middel van het inwinnen van advies door de gemeente bij het Hoogheemraadschap kan de gemeente aan de eventuele toekomstige vergunninghouder(s) mededelen dat er ook nog een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk is. Eventuele belemmeringen voor bouwactiviteiten zouden ook al kunnen plaatsvinden op grond van het Keur. Door het opnemen van deze dubbelbestemming wordt men er eerder op geattendeerd dat er bij bouw- danwel gebruiksactiviteiten binnen deze dubbelbestemming ook bij een ander overheidsorgaan toestemming moet worden aangevraagd.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het bedrijf de milieucategorie 2 gekregen. U verwijst met bijgevoegde stukken naar het bestemmingsplan *“Haven- en bedrijventerrein”*, vastgesteld door de gemeenteraad op 24-4-1980. Echter op basis van het huidige bestemmingsplan (gedeeltelijke herziening Haven en bedrijventerrein, vastgesteld 26 maart 1987) heeft het bedrijf van de heer Zonjee de bestemming *“bedrijvcategorie 3a toegestaan”* opgenomen. Tevens is navraag gedaan bij de Milieudienst IJmond inzake de bedrijfsvoering. Daaruit blijkt dat ook de milieudienst in het verleden vergunningen heeft afgegeven voor de bedrijfsvoering met de milieucategorie 3.2. De milieucategorie voor het bedrijf wordt derhalve verhoogd naar milieucategorie 3.2. in plaats van milieucategorie 2. Het perceel krijgt derhalve een specifieke aanduiding op de plankaart.

6. J.M. Putter Project II B.V.

De heer Putter heeft bezwaren tegen de bestemming van het kantoorpand aan de Molenstraat 1. Hij geeft aan dat het pand reeds jaren in gebruik is als kantoorpand. Tevens wil de heer Putter een toevoeging op de plankaart dat het pand voor *“Maatschappelijke doeleinden”* kan worden gebruikt.

In het huidige bestemmingsplan hebben het pand en de gronden gelegen aan de Molenstraat 1 de bestemming *“Bedrijfsdoeleinden”*. Op gronden met deze bestemming mogen bedrijven worden gevestigd met een bedrijfsvoering met een maximale milieucategorie 2. Uitgangspunt van het huidige en het toekomstige bestemmingsplan is deze ontwikkeling te handhaven.

Echter afgelopen perioden zijn er meerdere ruimtelijk procedures gevoerd, die ander gebruik mogelijk maken. Hieronder wordt een korte opsomming gegeven van deze procedures.

Op 25 oktober 2011 is een zogenaamde “Kruimelgevallenprocedure” gevoerd om deze activiteit mogelijk te maken. In deze periode zijn er geen bezwaren tegen het plan ingediend, zodat het afwijkingsbesluit onherroepelijk is geworden. Ook zijn inmiddels omgevingsvergunningen verleend voor het uitbreiden van het kantoorpand (OV2012-060), het gebruik van deze uitbreiding t.b.v. huisartsenpost (OV2012-087) en wijzigen van een gedeelte van het pand op de Molenstraat t.b.v. apotheek (OV2013-008). Inmiddels lopen er geen bezwaar- en beroepschriften meer tegen deze ontwikkelingen, zodat de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn.

Uit jurisprudentie blijkt dat ook deze omgevingsvergunningen uit oogpunt van rechtszekerheid in het bestemmingsplan worden overgenomen. Omdat dit perceel de *bestemming "bedrijf" heeft, het pand op dit perceel in het verleden in gebruik is geweest als kantoor en er ontheffingsprocedures zijn gevoerd voor het gebruik t.b.v. een apotheek en huisartsen, zullen wij de bestemming "Bedrijf" wijzigen naar de bestemming "Gemengd",* waarbij bedrijven met de maximale milieucategorie van 2 (conform huidig bestemmingsplan bedrijventerrein Noord), kantoren, huisartsen en een apotheek zijn toegestaan.

7. Spanberg B.V.

De heer Beentjes maakt bezwaar tegen het feit dat in zijn pand alleen activiteiten met een maximale milieucategorie 2 uitgeoefend kunnen worden en dat dit verhoogd moet worden naar Milieucategorie 4. Verwezen wordt naar het gemeenteraadsbesluit van 24 april 1980 met betrekking tot het bestemmingsplan "Haven- en bedrijventerrein" en de afgegeven milieuvergunningen uit 1986 en 1992) en naar de bouwvergunning uit december 2009 waarin eveneens ontheffing verleend is milieucategorie 3. Terugbrengen naar klasse twee is niet wenselijk en de heer Beentjes is van mening dat dit onbehoorlijk bestuur is.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het bedrijf de milieucategorie 2 gekregen. Dit is geschied omdat deze gegevens zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Noord (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 maart 1995). Er wordt *verwezen met bijgevoegde stukken naar het bestemmingsplan "Haven- en bedrijventerrein"* vastgesteld door de gemeenteraad op 24-4-1980. Echter destijds is aan de bestemming *"bedrijven" goedkeuring onthouden. Op basis van de eerste gedeeltelijke herziening Haven- en bedrijventerrein, vastgesteld 26 maart 1987) hadden de gronden van het bedrijf reeds de bestemming "bedrijvcategorie 3a toegestaan". Ook destijds was het bedrijf al op deze plek gevestigd. Uit oogpunt van rechtszekerheid richting het bedrijf wordt voorgesteld het perceel positief te bestemmen met de milieucategorie 3.1*

8. GSFE

De heer Bijlsma verzoekt namens GSFE Europe B.V., gevestigd aan de Populierenlaan 41, de vrijstelling die hij op 8 september 2008 heeft gekregen, voort te mogen zetten.

De vrijstelling voor het mogen exploiteren van een bedrijfsvoering met een hogere milieucategorie die in het verleden is verleend, geldt nog totdat de bedrijfsvoering wordt gestaakt. De vrijstelling is onherroepelijk en rechtsgeldig en de heer Bijlsma kan hiervan nog steeds gebruikmaken. De vrijstelling wordt geformaliseerd in het bestemmingsplan.

9. Stichting Administratiekantoor

De heer T.G. Kaandorp geeft aan dat hij op zijn panden aan de Loet 6-8-10 een milieucategorie 3 wil hebben. Door nu de panden de milieucategorie 2 te geven zegt de heer Kaandorp schade te ondervinden. De heer Kaandorp heeft bij zijn zienswijze zijn bouwvergunning inclusief ontheffing gevoegd die op 9 december 2009 is afgegeven.

In 2009 zijn inderdaad een bouwvergunning en een ontheffing voor een bedrijfsverzamelgebouw verleend. Deze bouwvergunning en ontheffing zijn onherroepelijk. De gemeente is derhalve uit oogpunt van rechtszekerheid genoodzaakt om het perceel positief te bestemmen conform de destijds verleende vergunning. Dit betekent dat het perceel de *bestemming "bedrijf" krijgt met aanduiding milieucategorie 3.1*

Bij de aanvraag om bouwvergunning die destijds is aangevraagd heeft de aanvrager aangetoond dat er extra maatregelen (bijvoorbeeld extra isolerende maatregelen) zijn genomen, waardoor een hogere milieucategorie gerechtvaardigd was. Hierdoor kan er worden afgeweken van *richtafstanden die zijn opgenomen in de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG.*

10. Pesman advocaten namens Ton Scholten's Holding B.V.

Pesman advocaten, heeft namens Ton Scholten's Holding B.V., Okiboki B.V. en de heren K.A. Scholten en A. Scholten een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de percelen Westerwerf 2-4, Westerwerf 6 en Westerwerf 8, Geesterweg 4 en achter Geesterweg 4. Omdat het verschillende zienswijzen betreft worden deze opgesplitst naar de betreffende percelen.

Westerwerf 2-4

Het pand aan de Westerwerf 2-4, Ton Scholtens tegels en Sanitair heeft de nadere aanduiding (DHV), hetgeen staat voor: detailhandel volumineus. Dit is niet correct en verzocht wordt dit aan te passen. Tevens ontbreekt voor dit perceel de hoogst toegelaten bedrijfs categorie en het ontbreken van het positief bestemmen van een bedrijfswoning, omdat de bedrijfswoning nog als bedrijfswoning wordt gebruikt.

In het bestemmingsplan heeft Westerwerf 2-4 de specifieke aanduiding (DHV) gekregen *omdat er ook badkamers verkocht worden. In de begripsbepaling wordt onder 'detailhandel volumineus' verstaan: detailhandel in volumineuze goederen zoals bijvoorbeeld auto's, keukens, badkamers.* Hieraan wordt voldaan, zodat wij derhalve de specifieke aanduiding handhaven. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan is zullen de bestaande rechten uit het huidige bestemmingsplan voor het perceel Westerwerf 2-4 worden overgenomen en nemen wij de mogelijkheid op dat op dit perceel een bedrijfswoning kan worden opgericht.

Westerwerf 6

Voor de Westerwerf 6 geldt het volgende: in de voorschriften is een binnenplanse afwijking opgenomen inhoudende dat de bestaand toegelaten categorie kan worden verhoogd. Het toegelaten bebouwingspercentage is niet in overeenstemming met het huidige gebruik. Er is op het perceel meer bebouwd dan toegestaan is in het nieuwe bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om het perceel onder het overgangsrecht te brengen.

In het bestemmingsplan is een bepaald bebouwingspercentage opgenomen. In de regels wordt een uitzondering gemaakt voor de percelen die in het verleden meer hebben mogen bebouwen. Hiervoor geldt dan wel dat er in het verleden een rechtsgeldige bouwvergunning/omgevingsvergunning moet zijn afgegeven.

Westerwerf 8

Op het perceel Westerwerf 8 bevindt zich reeds jaren een bedrijfswoning en deze is niet op de plankaart aangegeven. Bovendien is de bedrijfswoning groter dan de 650 m³ die het bestemmingsplan voorschrijft. Verzocht wordt om dit onderdeel juist te bestemmen.

Wij zullen de aanduiding van bedrijfswoning op de plankaart aangegeven. Daarnaast nemen wij in de regels op dat een bedrijfswoning maximaal 650 m³ groot mag zijn, m.u.v. de bedrijfswoningen die reeds een grotere inhoud hebben. Ook zal de milieucategorie (milieucategorie 4) aangepast worden conform het vigerende bestemmingsplan.

Geesterweg 4

Men kan zich vinden in de woonbestemming die op dit perceel is gelegd. Langs de Geesterweg kan op grond van het bestemmingsplan allerlei bebouwing worden opgericht. Verzocht wordt om deze bebouwing te beperken. Gedoeld wordt op de vele vlaggenmasten en billboardachtige constructies. De eigenaar vreest waardevermindering als gevolg van de mogelijkheid tot het oprichten van vele reclameuitingen. Verzocht wordt maten op te nemen in het bestemmingsplan waaraan voldaan moet worden. Voorts ziet de heer Scholten graag een verbod op “bewegende” lichtreclame, omdat dit voor overlast zorgt, de omgeving ernstig ontsiert en afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de stolpboerderij aan de Geesterweg 4.

In het bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksmogelijkheden voor percelen opgenomen. Op gronden *binnen de bestemming “Bedrijf” kunnen bouwwerken* -geen gebouwen zijnde- worden opgericht. Voorbeelden hiervan zijn lantaarnpalen, vlaggenmasten en erfafscheidingen. Dit zijn bouwwerken -geen gebouwen zijnde- die reeds veelvuldig voorkomen op het bedrijventerrein en waarvoor in het verleden veelvuldig beschikkingen zijn verleend omdat ondernemers hier behoefte aan hadden. Zo willen ondernemers hun terrein kunnen afsluiten, verlichten en duidelijk maken waar welk bedrijf gevestigd is door middel van het ophangen van vlaggen. Omdat deze bouwwerken -geen gebouwen zijnde- in het verleden reeds regelmatig zijn vergund, willen wij dat deze regels uniform gelden voor alle ondernemers van het bedrijventerrein. Verder wijzen wij erop dat een groot gedeelte van deze bouwwerken -geen gebouwen zijnde-, al dan niet in kleinschaliger vorm, vergunningvrij zijn toegestaan. Wij zijn niet voornemens regels omtrent reclame op te nemen in het bestemmingsplan.

De reden hiervoor is dat wij op 28 juni 2012 nieuw beleid voor reclame hebben vastgesteld. *Dit is verwoord in de beleidsnotitie “Reclamebeleid 2012”. In de algemene criteria voor reclame staat:*

- reclame niet hinderlijk mag zijn voor de omgeving, zodat knipperende reclame-uitingen of reclame-uitingen met veranderend licht niet zijn toegestaan. Daarmee is ons inziens voldaan aan de wensen van de heer Scholten.

Achter Geesterweg 4

Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen van de woonbestemming achter de Geesterweg 4. Indiener vindt het nu opgenomen bouwvlak een ondoelmatige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het woonperceel.

De vorm van het bouwvlak van de bestemming “bedrijven” wordt aangepast zodat deze om het woonperceel komt te liggen. In dat geval worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet onevenredig aangetast en wordt tegemoetgekomen aan de wensen van de eigenaar.

11. S. Visser

De heer Visser wil niet dat de milieucategorie van de panden De Loet 6-8-10 wordt verhoogd naar milieucategorie 3. Naast de panden aan de Loet wil de heer Visser ook dat dit geldt voor het pand van de firma Spanberg B.V. en het pand aan de Molenstraat 1 en het achtergelegen bedrijfspand van de firma Putter. De heer Visser is van mening dat de uitgangspunten van de Parkeerbeleidsnota dienen te worden gehandhaafd en er op eigen terrein geparkeerd moet worden. De heer Visser geeft aan bezwaren te hebben tegen een zorgcentrum (HOED) op de hoek Molenstraat De Loet, in verband met de toename van de verkeersdruk.

Voor beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar zienswijze nr. 4 van de heer Knijnenberg, die dezelfde onderwerpen/bezwaren heeft aangevoerd. Inzake de toename van de verkeersdruk aan de Loet heeft de gemeente een berekening gemaakt. Hierover bent u reeds via uw buurman geïnformeerd.

12. Bas Martens groep

De heer Martens verzoekt om op beide panden op perceel Hoorne 16 en Nieuwland 6 de nadere aanduiding Milieucategorie 3.1 te vestigen.

In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden Hoorne 16 en Nieuwland 16 de bestemming "Bedrijven - 3A". Dit houdt in dat bedrijven met de milieucategorie 3a (lees:3.1) opgericht mogen worden. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan zullen deze rechten worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit houdt in dat de betreffende gronden de nadere aanduiding milieucategorie 3.1 krijgen.

13. Pesman advocaten, namens BEZO

De firma Bezo heeft uitbreidingsplannen en heeft met de gemeente overlegd over de invulling van de toekomstige uitbreiding. De gemeente heeft toegezegd dat de toekomstige uitbreiding opgenomen wordt in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. BEZO meent dat het niet opnemen van de mogelijkheid een onjuiste gang van zaken is. BEZO meent tevens dat er een voldoende concreet bouwplan is, dat een opname in het bestemmingsplan rechtvaardigt. Er zijn tekeningen gemaakt en er is een planschadeovereenkomst getekend. De aanduiding SB-9 op de plankaart wil men niet. Tevens heeft BEZO bezwaren tegen de aanduiding milieucategorie 3.1 omdat milieucategorie 4.1 is toegelaten.

De gemeente heeft verschillende gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers en het bureau dat het principe-bouwplan heeft begeleid. Destijds is afgesproken dat het bouwplan in het bestemmingsplan wordt opgenomen onder de voorwaarde dat de benodigde Wabo-procedure is doorlopen. Dit is echter niet in het gespreksverslag opgenomen.

Wij hebben de afgelopen maanden niets meer van BEZO vernomen en er is ook geen omgevingsvergunning aangevraagd. Inmiddels is er weer een nieuw principeverzoek ingediend met een geheel andere opzet. Die wordt op dit moment beoordeeld.

Verder is er inzake het laatst ingediende principebouwplan geen planschadeovereenkomst opgesteld. Er is wel een planschadeovereenkomst gesloten tijdens een officiële aanvraag om bouwvergunning inzake het uitbreiden van het kantoor(kenmerk BR2009-025). Het principeverzoek dat daarna met de firma Kerssens en de Ruiter en BEZO is besproken is totaal anders en groter dan de eerdere uitbreiding die vergund (BR2009-025) is.

Ondanks de intentie van BEZO het bedrijf en het kantoorpand uit te breiden is het plan verder nog niet voldoende concreet geworden (lees: omgevingsvergunning ingediend/procedure doorlopen), terwijl de laatste gesprekken al weer maanden geleden zijn gevoerd. Tevens is er nog geen planschadeovereenkomst afgesloten inzake het principeplan met de BEZO en het kantoor uit te breiden. Een planschadeovereenkomst wordt overigens alleen gesloten bij een officieel verzoek om een omgevingsvergunning en niet bij principeverzoeken.

Omdat het bouwplan nog niet voldoende concreet is, bezwaren mogelijk zijn en afgewogen moeten worden en het nog niet inzichtelijk is of het bouwplan economisch uitvoerbaar is, zijn wij niet voornemens het bouwvlak in het bestemmingsplan te vergroten.

De aanduiding op het perceel inzake de milieucategorie wordt aangepast naar milieucategorie 4.1 conform de regels van het huidige bestemmingsplan.

14. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven de digitale bestanden inzake de ligging van de waterkering één op één over te nemen.

Ondanks dat de digitale bestanden niet volledig overeenkomen met de regionale waterkering zoals deze is opgenomen in de Themakaart: *“Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast” uit de structuurvisie Noord-Holland 2040* nemen wij de eerder aangeleverde digitale bestanden met daarop de contouren van de dubbelbestemming over in het bestemmingsplan (zie onderstaande afbeelding). De afwijking van digitale bestanden van het hoogheemraadschap ten aanzien van hetgeen in de provinciale structuurvisie is opgenomen is *marginaal*. *Voorgesteld wordt de dubbelbestemming “Waterstaat” aan te passen conform de wensen van het hoogheemraadschap, zoals op onderstaande afbeelding. Ook wordt de arcering met betrekking tot de dubbelbestemming “Waterstaat” binnen deze contour voortgezet over de bestemming “Water”.*



15. ROTO B.V.

Exploitatiemaatschappij Roto Uitgeest B.V. verzoekt de milieucategorie 4 op het perceel Molenstraat 36 te handhaven, conform het huidige bestemmingsplan.

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” waar bedrijven met milieucategorie 4 zijn toegestaan. Gezien het consoliderend karakter van het bestemmingsplan zullen wij het bestemmingsplan voor dit perceel aanpassen zodat activiteiten met de milieucategorie 4.1 (nieuwe benaming voor milieucategorie 4) worden toegestaan.

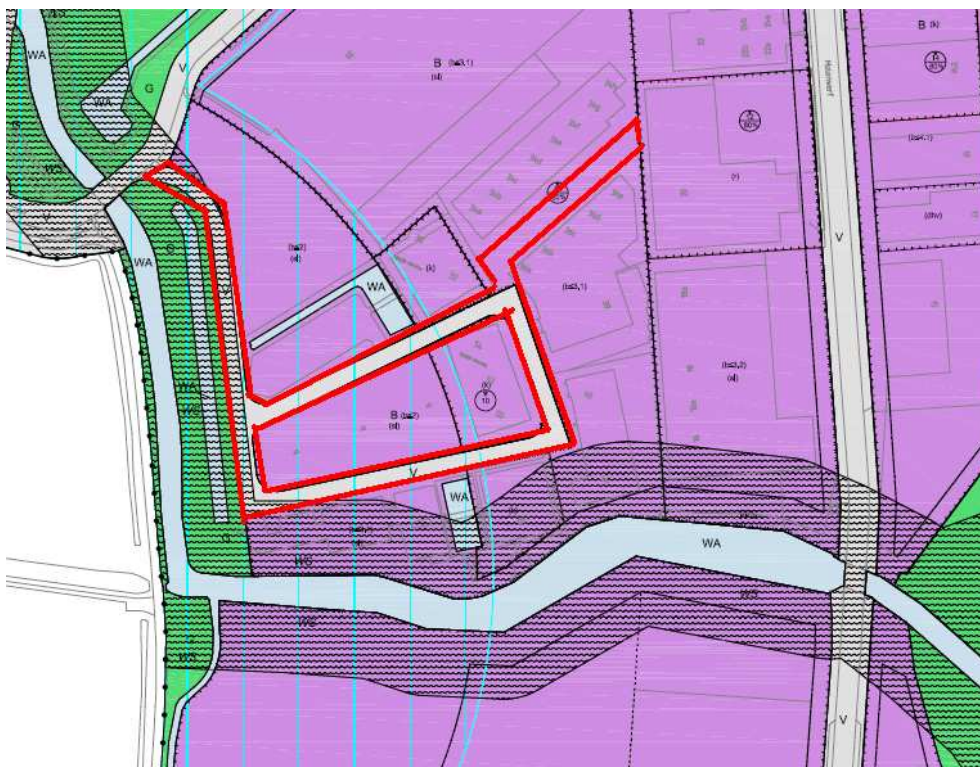
16. Molenwerf Vastgoed BV

De heer Schotvanger heeft namens Molenwerf vastgoed BV een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat het perceel Molenwerf 36 aangeduid met een (K). Terwijl het bestemmingsplan aangeeft dat op maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak (bvo) kantoor mag worden gebouwd. Dit staat haaks op elkaar. Het parkeergedeelte heeft de specifieke aanduiding (si), volgens de heer Schotvanger klopt dit niet. Het parkeergedeelte heeft de aanduiding (b<2). Hij gaat ervan uit dat het gebouw (B<3.1) heeft net als omringende panden, omdat er ook bedrijfsmatige activiteiten zullen plaatsvinden. De heer Schotvanger vraagt zich af waarom de hoeken van zijn perceel zo zijn afgerond. Graag wil hij hoeken in het perceel. Zo heeft hij het namelijk het perceel aangekocht.

Allereerst zullen wij de specifieke aanduiding (si) verwijderen van gronden waar geen gebouwen mogen worden opgericht. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan staat milieucategorie 2 aangegeven terwijl in het geldende bestemmingsplan milieucategorie 4 is opgenomen. Vanwege het consoliderend karakter van het bestemmingsplan worden de bestaande rechten in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In het geldende bestemmingsplan mag in het bouwvlak een bedrijf met de milieucategorie 4 worden opgenomen en dit wordt ook op de plankaart aangepast.

Er is verwarring omtrent de specifieke aanduiding (k) en dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 50% bvo als kantoor in gebruik kan worden genomen ten behoeve van het daar gevestigde bedrijf. Wij zullen dit verduidelijken in de planregels. Indien er een bedrijf wordt gevestigd mag maximaal 50% bvo ingericht worden als kantoor. Indien er een kantoor wordt gevestigd mag het gehele gebouw als kantoor in gebruik worden genomen. Op gronden met de specifieke aanduiding (k) kunnen panden in zijn geheel gebruikt worden als kantoor.

De gronden inclusief de weg om het perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan is *aangemerkt met de bestemming “Verkeer”* (zie roodomlijnde gedeelte op onderstaande tekening) worden in zijn geheel bestemd met *de bestemming “Bedrijf”*. Conform het geldende *bestemmingsplan “Bedrijventerrein Noord”* wordt er in de planregels opgenomen dat *de gronden met de bestemming “Bedrijf” ook gebruikt kunnen worden voor ontsluitingwegen.*



Bij deze bestemming wordt ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de huidige weg ook door het college gewijzigd kan worden in de bestemming "Verkeer". Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden indien de gronden worden overgedragen aan de gemeente en de gronden een openbaar karakter krijgen.

17. Stichting Administratiekantoor DC-ME-JF Zwanenburg

De heer Heeremans heeft geconstateerd dat het bestemmingsplan niet volledig is, omdat het overdekte zwembad ontbreekt in de achtertuin Loet 2. Voor het zwembad is destijds met een zogenaamde artikel 19 WRO procedure gevoerd. De heer Heeremans is van mening dat het zwembad zowel tekstueel als op de plankaart moet zijn verwerkt.

Voor het overdekte zwembad is op 11 augustus 1998 (kenmerk 98-0075) een bouwvergunning en vrijstelling ex. Artikel 19 WRO verleend. Het bouwplan zal als zodanig op de plankaart/verbeelding worden opgenomen. Het opnemen van het zwembad in de toelichting en/of regels is niet noodzakelijk.

18. Autobedrijf Uitgeest

De heer Groen geeft aan dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met het huidige gebruik. Verder wil de heer Groen dat de woning op het perceel Populierenlaan 51 wordt aangeduid met de bestemming "Wonen". Het bedrijfs gedeelte moet worden bestemd voor detailhandel/autoverkoop.

Het bedrijf krijgt de nadere specifieke aanduiding (dhv). Dit houdt in dat er zowel *bedrijvigheid als detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's mag plaatsvinden. Dit is conform het huidige gebruik.*

De woning die gevestigd is op perceel Populierenlaan 51 is een bedrijfswoning en dient ook als zodanig te worden gebruikt. Bedrijfswoningen zijn in het verleden toegestaan om bijvoorbeeld toezicht te houden bij het bedrijf. De woning op het perceel is destijds ook gebouwd ten behoeve van het bedrijf. Ook voor het oprichten van een bedrijfswoning gelden minder milieuregels, omdat deze altijd nabij een bedrijf worden gevestigd en er ook altijd een bepaalde mate van overlast plaatsvindt. Uit oogpunt van ruimtelijke ordening is het niet wenselijk dat er nieuwe particuliere woningen op een bedrijventerrein worden gevestigd. De reden hiervoor is dat dit ten koste kan gaan van de bedrijfsvoering van andere bedrijven, omdat deze bedrijven moeten voldoen aan milieunormen. Medewerking verlenen aan de wijziging van een bedrijfswoning naar een particuliere woning is slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk. Echter dan moet dit tot gevolg hebben dat omliggende percelen/bedrijfsvoeringen niet gehinderd worden. U hebt zelf een bedrijfsvoering waarbij veel overlast kan plaatsvinden. Het is daarom niet wenselijk de bedrijfswoning te wijzigen in *de bestemming "Wonen"*.

19. B.J. Tiebie

De heer Tiebie wil dat de panden aan de Loet 6-8-10 en het pand van Spanberg BV geen hogere milieucategorie krijgen. Tevens attendeert de heer Tiebie erop dat het parkeren van bedrijven op eigen terrein moet geschieden. De heer Tiebie geeft aan bezwaar te maken indien er voor de Loet 6-8-10 een maatbescherming wordt opgenomen en hij is tevens tegen de vestiging van een zorgcentrum op de hoek Molenstraat-Loet.

De door de heer Tiebie ingediende zienswijze is ruim buiten de termijn van terinzagelegging ingediend. De zienswijze is derhalve niet ontvankelijk en wordt derhalve ook niet in behandeling genomen. De heer A.W. Knijnenberg en de heer S. Visser (zienswijzen nr.4 en nr.11) hebben een soortgelijke zienswijze ingediend. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijzen.