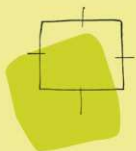


B i j l a g e 2 :

R e a c t i e n o t a

**Reactienota Bestemmingsplan Dorpen
langs de Groote Sloot**

GEMEENTE
ZIJPE



BügelHajema

Plek voor ideeën

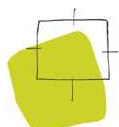
Reactienota Bestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot

Inhoud

Rapport

15 september 2011

Projectnummer 300.00.02.01.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Algemeen	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Ambtelijke aanpassingen	7
3	Inspraak	13
3.1	Inspraakreacties Schagerbrug	13
3.2	Inspraakreacties Oudesluis	16
3.3	Inspraakreacties Sint Maartensvlotbrug	24

Algemeen 1

1.1

Inleiding

In overeenstemming met de Inspraakverordening van de gemeente Zijpe heeft het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 10 maart 2011 tot en met 21 april 2011 zes weken ter inzage gelegen.

Daarnaast is het plan in het gemeentehuis te Schagerbrug gepresenteerd in een tweetal informatiebijeenkomsten op 15 en 16 maart 2011. Tijdens deze informatiebijeenkomsten is aan de aanwezigen de mogelijkheid geboden vragen te stellen over het plan. Tevens is er een nadere toelichting op het plan gegeven.

1.2

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ambtelijke aanpassingen die worden gemaakt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zijn samenvattingen van de ingediende overlegreacties opgenomen en voorzien van een reactie van de gemeente. In hoofdstuk 4 zijn de samenvattingen van de ingediende inspraakreacties opgenomen. Deze zijn eveneens voorzien van een reactie van de gemeente.

Ambtelijke aanpassingen



Door de gemeente is een aantal ambtelijke aanpassingen ten aanzien van het voorontwerp aangegeven. Voor een deel hebben de ambtelijke aanpassingen betrekking op correctieve aanpassingen, die zijn aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan.

Het betreft de volgende aandachtspunten:

1. Aanpassen plangrens in afstemming op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan De Buitenvaert.
2. Aanpassen bouwvlakken in plangebied.
3. Bestemmen van rietkragen nabij 't Zijper Eilant te Oudesluis voor 'Natuur'.
4. Verwerken reactie Milieudienst Kop van Noord-Holland.
5. Aanpassen bouwvlakken in relatie tot erkers in de zin dat erkers in de bestemming 'Tuin' zijn opgenomen.
6. Bijgebouw aan de Burgerweg 62a in Burgerbrug voorzien van maatvoering opnemen in de bestemming 'Maatschappelijk'.
7. Aanpassen bouwvlak van de sporthal in Sint Maartensbrug.
8. Aanvullen toelichting ten aanzien van het beleid voor recreatiewoningen.
9. Aanpassen van de regels.
10. Bestemmingsplansystematiek gronden langs de Groote Sloot en Noord-Hollands kanaal aanpassen.
11. Aanpassen verbeelding Oudesluis.
12. Aanpassen verbeelding Schagerbrug.
13. Aanpassen verbeelding naar aanleiding van opmerkingen van Openbare Werken.
14. Aanpassen bestemming aan De Akker 2 in Oudesluis.
15. Lichtmasten sportveld in Oudesluis opnemen in bestemming 'Sport'.
16. Aanpassen bestemming voor de Burgerweg 66 in Burgerbrug.

Op deze aandachtspunten wordt hier afzonderlijk ingegaan en is aangegeven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan is aangepast en/of aangevuld.

1. Aanpassen plangrens

Een deel van de Groote Sloot in Schagerbrug is gelegen binnen de plangrens van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan De Buitenvaert. Voor zover de Groote Sloot niet is geregeld in het voorgenoemde bestemmingsplan, is de Groote Sloot opgenomen binnen de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot.

2. Aanpassen bouwvlakken in plangebied

Het Kruiemelgevallenbeleid van de gemeente Zijpe geeft aan op welke wijze bouwvlakken moeten worden ingetekend. Binnen de bestemming 'Wonen' is het bouwvlak gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel. De zijgrens van een bouwvlak is gelegen op 3 m vanaf de erfsgrens, rekening houdend met bestaande afwijkende situaties. De breedte van een bouwvlak is maximaal 20 m. De diepte van het bouwvlak is gerelateerd aan de afstand tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens. De diepte van het bouwvlak mag maximaal 50 procent zijn van de genoemde afstand tussen voorgevel van het hoofdgebouw en achterste perceelsgrens met een minimum van 8 m en een maximum van 15 m, rekening houdend met bestaande afwijkende situaties. Een deel van de bouwvlakken in het plangebied voldoet niet aan het gemeentelijke beleid en is om deze reden aangepast en daarmee in overeenstemming met het Kruiemelgevallenbeleid gebracht.

3. Bestemmen rietkragen nabij 't Zijper Eilant te Oudesluis

Daar waar rietkragen nabij 't Zijper Eilant aanwezig zijn, is de bestemming 'Natuur' aan de rietkragen gegeven. Hiervoor is gekozen om op deze wijze recht te doen aan de gekozen plansystematiek en het feit dat veel rietkragen in eigendom zijn van het HHNK. Door de bestemming 'Natuur' zullen de rietkragen in stand worden gehouden als rietkragen behorende bij de watergang nabij 't Zijper Eilant.

4. Reactie Milieudienst Kop van Noord-Holland

De Milieudienst kan zich in het algemeen vinden in het geschrevene in hoofdstuk 4 Milieuaspecten van de toelichting. Voor elk van de afzonderlijke onderzoeksverplichtingen is door de milieudienst aangegeven dat nader en/of verder onderzoek niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van het bedrijventerrein Trambaan nabij Schagerbrug adviseert de milieudienst om de bestaande rechten cq. categorie-indeling op het bedrijventerrein in stand te houden. Op grond van de verstrekte informatie van de milieudienst zijn de categorieën van toegestane bedrijvigheid door middel van een categorie-indeling met de bijbehorende aanduiding op de verbeelding opgenomen.

5. Erkers in bestemming 'Tuin'

Op een aantal plaatsen zijn erkers opgenomen in de woonbestemming binnen een bouwvlak. Op grond van de bestemmingsplansystematiek zijn erkers in de bestemming 'Tuin' opgenomen. Het plan is op dit punt aangepast.

6. Bijgebouw Burgerweg 62a in Burgerbrug

Voor het bijgebouw aan de Burgerweg 62a is de aanduiding "bijgebouwen" opgenomen voor wat betreft de vergunde situatie van het bijgebouw. De toegestane bouwhoogte van het bijgebouw is 3,1 m.

7. Aanpassen bouwvlak sporthal in Sint Maartensbrug

Het bouwvlak dat is opgenomen voor de sporthal in Sint Maartensbrug voorziet in de vergunde uitbreidingen. Het bouwvlak is aangepast, in de zin dat de vergunde uitbreiding voor de sporthal in het bouwvlak is opgenomen.

8. Aanvullen toelichting met beleid voor recreatiewoningen

De mogelijkheid om recreatiewoningen uit te breiden tot 120 m², op grond van vastgesteld beleid, is niet opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot. De kavels op 't Zijper Eilant zijn hiervoor niet groot genoeg. Ter verduidelijking is de toelichting op dit punt aangevuld.

9. Aanpassen van de regels

Artikel 1 "Begrippen": q, t, hh en pp zijn aangepast. (bestaand, bijgebouw, evenement, kampeerstandplaats).

Artikel 4 "Bedrijf": de bestemmingsomschrijving is aangepast in de zin dat er 1 bedrijfswoning per bouwperceel is toegestaan.

Artikel 8 "Groen": de bouwregels zijn aangevuld ten behoeve van steigers. Steigers mogen tot maximaal 1 m uit de oever worden gebouwd, tot een maximale breedte van 3 m.

Artikel 11 "Natuur": lid 11.4 onder b sub 2 is geschrapt. Deze aanpassing is verwerkt in alle bestemmingsregels.

Artikel 19 "Water": de bouwregels zijn aangevuld ten behoeve van steigers. Steigers mogen tot maximaal 1 m uit de oever worden gebouwd, tot een maximale breedte van 3 m.

Artikel 20 "Wonen": de regels voor "zomerwoningen" zijn opgenomen in de bestemming.

Artikel 31 "Overgangsrecht": De bepaling is tekstueel overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

10. Bestemmingsplansystematiek gronden langs de Groote Sloot en Noord-Hollands kanaal aanpassen

De oevers zijn bestemd voor 'Verkeer'. Dit is consequent in het bestemmingsplan doorgevoerd, zodat sprake is van een bestemmingsplansystematiek.

11. Aanpassen verbeelding Oudesluis.

De gronden aan de Noorderweg 18 t/m 22 in Oudesluis zijn bestemd in overeenstemming met de kadastrale situatie.

De bestemming van de gronden aan de Noorderweg 11 t/m 15 in Oudesluis is zo aangepast, dat de bestemming in overeenstemming is met de vergunde situatie.

De bestemming van de gronden aan De Akker 15 en 16 in Oudesluis is naar aanleiding van een bezoek van de milieudienst aangepast. Er heeft afstemming plaatsgevonden ten aanzien van de feitelijke activiteiten. Op grond van de bestemmingsregels is een bedrijf tot en met categorie 2 toegestaan. In de feitelijke situatie is op het perceel een aannemersbedrijf gevestigd. Gezien de feitelijke situatie is de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf toegestaan” opgenomen.

12. Aanpassen verbeelding Schagerbrug.

Voor de hoofdgebouwen aan de Schoolstraat 2 en 4 in Schagerbrug is de bouwhoogte aangepast in verband met een recent vergunde dakopbouw. De toegestane bouwhoogte is nu 6 m.

Voor het hoofdgebouw aan de Grote Sloot 275a in Schagerbrug is het bouwvlak aangepast aan verleende vergunning. De toegestane bouwhoogte van het vergunde deel van het hoofdgebouw bedraagt 3,5 m.

13. Aanpassen verbeelding naar aanleiding van opmerkingen van Openbare Werken

De opmerkingen van Openbare Werken zien met name op de wijze van bestemmen van groenstroken, waterpartijen en wegen. In de opmerkingen is aangegeven wat de gewenste bestemming is; ‘Groen’ of ‘Verkeer’. De verbeelding is op enkele ondergeschikte punten aangepast.

14. Aanpassen bestemming aan De Akker 2 in Oudesluis

De gebruiksfunctie van de gronden aan De Akker 2 in Oudesluis is op grond van het vigerend bestemmingsplan Oudesluis 1971 toegestaan. De gebruiksfunctie past niet binnen de woonfunctie, zoals is gegeven aan de gronden op grond van het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming ‘Gemengd’ opgenomen voor De Akker 2 in Oudesluis.

15. Lichtmasten sportveld in Oudesluis opnemen in bestemming ‘Sport’

Voor de lichtmasten behorende bij het sportveld in Oudesluis is een omgevingsvergunning verleend op 8 augustus 2011. De lichtmasten zijn opgenomen in de bestemming ‘Groen’ en daarmee vallen de lichtmasten onder het overgangsrecht. Omdat het een vergunde situatie betreft zijn de lichtmasten opgenomen in de bestemming ‘Sport’.

16. Aanpassen bestemming voor de Burgerweg 66 in Burgerbrug

Tijdens de looptijd van het bestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot is het besluit door Burgemeester en Wethouders genomen om een aantal aanvullende gebruiksfuncties toe te staan op het perceel aan de Burgerweg 66 in Burgerbrug. Het perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Het organiseren van kookworkshops en wijnproeverijen is echter op grond van de bestemming 'Gemengd' niet toegestaan. Voor het toestaan van het gebruik van het organiseren van kookworkshops en wijnproeverijen is de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - culinaire activiteiten" opgenomen.

Inspraak 3

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn inspraakreacties ingediend. Deze ingediende inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een reactie door de gemeente. De ingediende inspraakreacties zijn per dorp gesitueerd.

3.1

Inspraakreacties Schagerbrug

1. Inspraakreactie 1

Opmerking

De indiener merkt op dat de gronden naast de woning aan de Grootte Sloot 298 in Schagerbrug onjuist zijn bestemd. Graag ziet de indiener dat de huidige situatie zal worden gehandhaafd.

Reactie van de gemeente

De door de indiener bedoelde gronden behoren niet tot het kadastrale perceel van de indiener. Het aanwezige pad is geen openbare weg, maar een pad naar het achterliggend agrarisch gebied. Er rust een recht van overpad op de gronden. Dit alles in overweging nemende, kiest de gemeente ervoor de door de indiener aangegeven gronden buiten het plangebied te laten vallen. De plangrens van het bestemmingsplan is aangepast.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is hierop aangepast.

2. Inspraakreactie 2

Opmerking

- a. De indiener constateert dat aan het perceel aan de Schagerweg 60 de bestemming 'Gemengd' is toegekend. Op grond van het vigerend plan is de vestiging van een garagebedrijf mogelijk. Nu de bestemming is gewijzigd, moeten ook de bijbehorende bebouwingsmogelijkheden op het perceel worden gewijzigd, omdat de toegekende maatvoering niet toereikend is voor de uitoefening van een gebruik passend binnen de bestemming 'Gemengd'. Voorgesteld wordt een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 10 m.

- b. Wat betreft de woning aan de Schagerweg 58 geeft de indiener aan dat het bouwvlak dat aan de woning is toegekend niet juist is ingetekend. De indiener verzoekt om een correctie op het ingetekende bouwvlak.

Reactie van de gemeente

- ad a. De gemeente heeft op grond van de bestaande situatie van de omliggende bebouwing rondom de Schagerweg 60 onderzoek gedaan naar de voorkomende maatvoeringen. Uit stedenbouwkundige overwegingen, op grond van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld, acht de gemeente het passend om een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 8 m toe te staan. Het bouwvlak is aangepast aan de bestaande bebouwing op het perceel.
- ad b. Voor de woning aan de Schagerweg 58 is een bouwvlak opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijke Kruielgevallenbeleid.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is hierop aangepast.

3. Inspraakreactie 3

Opmerking

Vier inspraakreacties hebben betrekking op hetzelfde onderwerp. De gemeente kiest ervoor om de vier inspraakreactie gezamenlijk als één inspraakreactie te beantwoorden.

De indieners zouden graag zien dat de kadastrale percelen 1928 t/m 1932 in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het betreft gronden achter huispercelen in Schagerbrug die wel in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De indieners stellen voor de betreffende gronden te bestemmen als tuinen en erven.

Reactie van de gemeente

In 2009 is van dezelfde personen een zelfde verzoek bij de gemeente binnengekomen in de vorm van een principeverzoek. In het principeverzoek is aangegeven dat de gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1989". De gronden zijn primair bedoeld voor agrariërs en de agrarische bedrijfsvoering. Door de verkoop van de gronden aan particulieren verandert de agrarische bestemming niet. In het principeverzoek van 2009 is tevens aangegeven dat het verzoek niet passend is in de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan "Dorpen langs de Grootte Sloot". Dit Beeldkwaliteitsplan is erop gericht om de openheid van het landschap veilig te stellen. Thans is de gemeente bezig met de ontwikkeling van nieuw beleid voor de door de indieners geschetste situaties. Als het nieuwe beleid voor delen van agrarische percelen aangekocht door particulieren en in gebruik zijnde voor de woonbestemming is vastgesteld, kan worden bekeken of de door de indieners aangedragen situatie zich leent voor aanpassing van het bestemmingsplan. Op dit moment is nog geen concreet

zicht op legalisatie van het gebruik van de agrarische gronden ten behoeve van de woonbestemming. Bovendien is het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Grote Sloot een conserverend plan. Om deze redenen zijn de gronden niet opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen langs de Grote Sloot.

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het plan. Het plan is niet aangepast.

4. Inspraakreactie 4

Opmerking

De indiener merkt op dat er op het perceel naast de Grote Sloot 379 een bouwrecht rust, wat niet is opgenomen in het bestemmingsplan. De indiener verzoekt alsnog een bouwvlak voor dit bouwrecht op te nemen. Ook verzoekt de indiener de strook grond achter het perceel Grote Sloot 379 in het bestemmingsplan op te nemen en te bestemmen voor 'Tuin'.

Reactie van de gemeente

Bij een bouwvergunning die in het verleden is verleend voor het bouwen van een woning aan de Grote Sloot 379 is tevens een bouwrecht aangegeven voor de gronden gelegen naast de Grote Sloot 379. Dit betekent dat sprake is van bestaand bouwrecht. Het bestaande bouwrecht is opgenomen op de gronden naast Grote Sloot 379 door middel van het opnemen van een bouwvlak, het toekennen van een maatvoeringssymbool en het bepalen dat binnen het bouwvlak één woning mag worden gebouwd. De strook grond achter het perceel Grote Sloot 379 heeft een agrarische bestemming. Voor dit deel van de inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 3.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is hierop aangepast.

5. Inspraakreactie 5

Opmerking

De indiener verzoekt om aan de gebouwen op het perceel aan de Handelsweg 6 een bouwhoogte toe te kennen van maximaal 12 m. Tevens verzoekt de indiener om aan de gronden een maximum bebouwingspercentage van 100% toe te kennen. De indiener geeft aan zich te kunnen vinden in de toegekende milieucategorie 3.2.

Reactie van de gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Grote Sloot is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Bij het bepalen van de maatvoering van aanwezige bebouwing is de feitelijke goot- en bouwhoogte uitgangspunt. Ook is gekeken naar de vergunde maatvoering van de omliggende bebouwing. Uit stedenbouwkundige overwegingen, op

grond van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld, acht de gemeente het passend om een goothoogte van 8 m en een bouwhoogte van 12 m toe te staan. Per vergissing is aan de gronden geen bebouwingspercentage toegekend. Aan de gronden is een bebouwingspercentage van 100% toegekend.

Op grond van informatie van de milieudienst blijkt de bedrijfsactiviteiten vallen in lagere categorie dan de aanduiding die op de verbeelding aangeeft. Uitgangspunt binnen de bestemming 'Bedrijf' is dat bedrijven die vallen in een hogere categorie dan milieucategorie 1 specifiek worden aangeduid. De aanduiding heeft betrekking op de bedrijfsactiviteiten die op het perceel plaatsvinden in combinatie met een beoordeling van de milieudienst. De milieudienst beoordeelt de bedrijfsactiviteiten mede aan de hand van de milieuvergunning. Voor de gronden aan de Handelsweg 6 in Schagerbrug houdt dit in dat bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. De aanduiding op de verbeelding is hierop aangepast.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is hierop aangepast.

3.2

Inspraakreacties Oudesluis

1. Inspraakreactie 1

Opmerking

De indiener verzoekt, namens de Vereniging Algemeen Dorpsbelang Oudesluis, om de gronden aan de Melchiorstraat op te nemen in het bestemmingsplan zodat planologische mogelijkheden voor woningbouw op de locatie worden gecreëerd.

Reactie van de gemeente

Het voorontwerpbestemmingplan Dorpen langs de Grootte Sloot is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Voor nieuwe, op ontwikkeling gerichte plannen, zal een zelfstandige planologische procedure moeten worden doorlopen. Zo is bijvoorbeeld voor de ontwikkellocatie in Schagerbrug het bestemmingsplan woongebied Buitenvaert in voorbereiding.

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het plan. Het plan is niet aangepast.

2. Inspraakreactie 2

Opmerking

De indiener verzoekt om aan de gronden, gelegen sectie A 02828, de woonbestemming toe te kennen. De indiener heeft plannen voor het bouwen van een woning.

Reactie van de gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Voor nieuwe, op ontwikkeling gerichte plannen, zal een zelfstandige planologische procedure moeten worden doorlopen. Zo is bijvoorbeeld voor de ontwikkellocatie in Schagerbrug het bestemmingsplan woongebied Buitenvaert in voorbereiding. Bovendien zijn de gronden aangemerkt als aardkundig monument op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Voor een ontwikkeling kan plaatsvinden op gronden die aangemerkt zijn als aardkundig monument, moet bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland een ontheffing worden aangevraagd en vervolgens zijn verleend.

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het plan. Het plan is niet aangepast.

3. Inspraakreactie 3

Opmerkingen

- a. De indieners stellen dat de bedrijfsbestemming niet aan de gronden Sportlaan 8 mag worden toegekend. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is uitsluitend de woonbestemming toegestaan. Bovendien vinden de bedrijfsactiviteiten plaats in het achterste gedeelte van het gebouw. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Zijpe, sectie A, 2417.
- b. Ten onrechte is het perceel gemeente Zijpe, sectie A, 1505 bestemd voor 'Bedrijf'. Deze gronden moeten aangemerkt worden als erf en 'Groen'. Het betreft hier openbare ruimte. Het perceel gemeente Zijpe, sectie A, 3108 is in 2004 verkocht door het HHNK. Dit deel van de gronden mag, gezien de akte van verkoop, uitsluitend worden gebruikt voor parkeren. Het perceel is echter onderdeel van de bestaande waterkering van de Friesebuurt en zou ook als zodanig moeten worden bestemd.

Reactie van de gemeente

- ad a. De gronden Sportlaan 8 in Oudesluis zijn op grond van het voorontwerp bestemd voor 'Bedrijf'. Bij de milieudienst is in de loop der jaren een dossier opgebouwd met betrekking tot activiteiten in het kader van de Wet milieubeheer. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn aangevangen nadat het bestemmingsplan Oudesluis 1971 is vastgesteld. Dit bete-

kent dat de bedrijfsactiviteiten niet onder de werking van het overgangsrecht vallen. De gemeente stelt dat, op grond van de noodzakelijke planologische aandacht, voor de gronden aan de Sportlaan 8 in Oudesluis de woonbestemming is opgenomen. De woonbestemming is in overeenstemming met de toegestane gebruiksfunctie op grond van het nu nog geldend bestemmingsplan. Om te voorkomen dat de op het perceel aanwezige bedrijfsactiviteiten op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan moeten worden beëindigd, wordt overwogen om aan de eigenaar van de gronden een persoonsgebonden beschikking af te geven. In de persoonsgebonden beschikking kan worden aangegeven dat de nog bestaande bedrijfsactiviteiten binnen een bepaalde termijn van na inwerkingtreding van het bestemmingsplan moeten zijn beëindigd. Na het verstrijken van de termijn in de persoonsgebonden beschikking zal de gemeente handhavend optreden.

- ad b. Met betrekking tot het perceel gemeente Zijpe, sectie A, 1505 merkt de gemeente op dat sinds 1984 een milieuvergunning voor het gebruik van de gronden voor bedrijfsmatige activiteiten is afgegeven. Voor het perceel gemeente Zijpe, sectie A, 3108 zijn geen milieuvergunningen bekend. De milieuvergunning voor het perceel gemeente Zijpe, sectie A, 1505 neemt echter niet weg dat de gemeente, op grond van de noodzakelijke planologische aandacht, kiest voor het opnemen van een bestemming die meer passend is bij het karakter van de gronden, liggende aan de Groote Sloot en zijnde regionale waterkering. De gemeente kiest ervoor om aan de gronden de bestemming 'Tuin' toe te kennen. Ook zal, in aansluiting op de overlegreactie van het HHNK, de regionale waterkering op de genoemde percelen worden opgenomen.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is aangepast.

4. Inspraakreactie 4

Opmerking

De indiener geeft aan dat het niet te begrijpen valt waarom aan de gronden Noorderweg 10 en 11 in Oudesluis de bedrijfsbestemming is toegekend. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is uitsluitend de woonbestemming toegestaan. Bovendien is het groen aan de Noorderweg 11 in de loop van de tijd verdwenen, zijn rietkragen gedempt en is het eigen erf in het water van de Groote Sloot uitgebreid. Vanuit het perceel aan de Friesebuurt 2 worden de activiteiten van het botenbedrijf als hinder (lawaaierige activiteiten) ervaren, omdat juist deze activiteiten plaatsvinden op het erf aan de Groote Sloot. Ook wordt de Groote Sloot gebruikt om met snelle rubberboten en waterscooters de waterhuishouding in de war te sturen. De indiener ziet graag dat het botenbedrijf wordt verplaatst naar een bedrijventerrein. Ook moet de grond in de Groote Sloot weer worden ontgraven en de rietkragen worden hersteld. Aan dit deel van de Groote Sloot moet de bestemming 'Water' worden gegeven. Kort-

om, de indiener stelt dat het bestemmingsplan niet legaliserend mag werken ten aanzien van de ontstane situatie.

Reactie van de gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Voor de bedrijfsactiviteiten aan de Noorderweg 10 en 11 is achterhaald dat al in 1964 een Hinderwetvergunning is afgegeven. Het bedrijf was reeds voor de vaststelling van het bestemmingsplan Oudesluis 1971 gevestigd. Dit houdt in de bedrijfsactiviteiten op de genoemde percelen vallen onder de werking van het overgangsrecht. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet door de gemeente de stand van zaken op de percelen opnieuw planologisch worden beoordeeld. Aan de hand van de gegevens van de milieudienst is vastgesteld dat voor de beide genoemde percelen een geldige milieuvergunning is afgegeven. Bij het verstrekken van een milieuvergunning wordt de omliggende situatie meegenomen bij de te vergunnen situatie. Op grond hiervan is bij de milieuvergunning voor de Noorderweg 10 en 11 rekening gehouden met de omliggende woonbebouwing. Op grond van de milieuvergunning en de bestaande situatie is de bedrijfsbestemming aan de percelen toegekend. Het HHNK heeft in de loop van de tijd delen van de oever van de Groote Sloot aan de aangrenzende eigenaren verkocht. Deze eigenaren zijn de aangekochte delen in gebruik gaan nemen voor de activiteiten die op het aangrenzende perceel plaatsvonden. Deze situatie is in de loop van de tijd ontstaan. Aangaande de aanwezige bebouwing op de genoemde percelen vermeldt de gemeente dat het vergunde bebouwing betreft. Om deze reden is de bebouwing dan ook in een bouwvlak opgenomen. Door de gemeente is aangegeven dat binnen de bouwvlakken, aan de zijde van de Groote Sloot, geen ruimte moet zijn voor verdere uitbreiding. De bouwvlakken, bekeken vanaf de waterlijn, zullen strak tegen de bestaande bebouwing worden aangelegd.

Op grond van het karakter van het bestemmingsplan en de ontstane en vergunde situatie heeft de gemeente ervoor gekozen om in overeenstemming met de gebruik te bestemmen.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is aangepast.

5. Inspraakreactie 5

Opmerking

- a. De indiener geeft aan dat de woning aan de Noorderweg 10 geen burgerwoning is en geen relatie heeft met het naastgelegen bedrijventerrein. Ook geeft de indiener aan hinder te onderwinden van de bedrijfsactiviteiten van het botenbedrijf. Het betreft dan met name de activiteiten die plaatsvinden op het achtererf, aan de Groote sloot. Het vaargedrag is volgens de indiener niet acceptabel. Bovendien verrommelt het erf aan de Groote Sloot, eens was het een mooie groene achterkant.

De bedrijven aan de Noorderweg 13 en 15 zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. Aan de achterzijden van de bedrijven aan de Noorderweg 12 t/m 15 moet, op grond van het vigerend bestemmingsplan, een strook behouden blijven als oever bij de Grootte Sloot. De indiener stelt dat de gronden, zoals die nu zijn ingericht, geen enkele aansluiting hebben op de dorps bebouwing en de groene oever langs de Grootte Sloot van de Friesebuurt. De indiener vreest dat de Friesebuurt op zal gaan in het bedrijventerrein, als de gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan geen rekening houdt met het karakter van de Grootte Sloot met bijbehorende oevers.

- b. De indiener vraagt zich af of de huurwoning aan de Noorderweg 15 ook is inbestemd.
- c. De indiener merkt tevens op dat de Friesebuurt niet wordt beschreven in het bestemmingsplan. De indiener ziet graag dat de Friesebuurt in het ontwerpplan wel wordt beschreven en dat ook de verbeterpunten voor de Friesebuurt worden beschreven.

Reactie van de gemeente

ad a. Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Aan de hand van de gegevens van de milieudienst is vastgesteld dat voor de genoemde percelen aan de Noorderweg een geldige milieuvergunning is afgegeven. Bij het verstrekken van een milieuvergunning wordt de omliggende situatie meegenomen bij de te vergunnen situatie. Op grond hiervan is bij de milieuvergunning voor de percelen aan de Noorderweg rekening gehouden met de omliggende woonbebouwing. Op grond van de milieuvergunning en de bestaande situatie is de bedrijfsbestemming aan de percelen toegekend. Het HHNK heeft in de loop van de tijd delen van de oever van de Grootte Sloot aan de aangrenzende eigenaren verkocht. Deze eigenaren zijn de aangekochte delen in gebruik gaan nemen voor de activiteiten die op het aangrenzende perceel plaatsvonden. Deze situatie is in de loop van de tijd ontstaan. Aangaande de aanwezige bebouwing op de genoemde percelen vermeldt de gemeente dat het vergunde bebouwing betreft. Om deze reden is de bebouwing dan ook in een bouwvlak opgenomen. Door de gemeente is aangegeven dat binnen de bouwvlak, aan de zijde van de Grootte Sloot, geen ruimte moet zijn voor verdere uitbreiding. De bouwvlakken, bekeken vanaf de waterlijn, zullen strak tegen de bestaande bebouwing worden aangelegd.

Op grond van het karakter van het bestemmingsplan en de ontstane en vergunde situatie heeft de gemeente ervoor gekozen om in overeenstemming met het bestaande gebruik te bestemmen.

- ad b. De aanwezige huurwoning aan de Noorderweg 15 is zonder vergunning aanwezig en dus niet inbestemd. Dit is een bewuste keuze van de gemeente. Op dit punt zal de gemeente handhavend optreden.
- ad c. Paragraaf 2.3.1 van de toelichting, pagina's 11 en 12, is aangevuld met een verwijzing naar de Friesebuurt.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is aangepast.

6. Inspraakreactie 6

Opmerkingen

- a. Op de gronden aan De Akker 8a in Oudesluis staat een loods die is bestemd voor 'Wonen'. De indiener stelt dat er sprake is van een gebruik als bedrijfsloods en om deze reden dan ook als 'Bedrijf' moet worden bestemd.
- b. De indiener merkt op dat een stuk grond, dat reeds in particuliere eigendom is, op de kaart is ingetekend als zijnde eigendom van de gemeente. Het betreft de gronden sectie A, nr. 1601. Graag ziet de indiener dit op de kaart aangepast.

Reactie van de gemeente

- ad a. Op de gronden aan De Akker 8a in Oudesluis is een loods aanwezig. De loods is vergund als opslagruimte voor de handelsonderneming en wordt niet gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Dit blijkt tevens uit de gegevens verstrekt door de milieudienst. Het bouwvlak dat op De Akker 8a is opgenomen voor de woonbestemming, is van de verbeelding gehaald. De loods is bestemd voor 'Bedrijf', voorzien van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".
- ad b. Het bedoelde perceel betreft sectie A, nr. 2978. De gronden zijn in gebruik als oprit. Er is geen sprake van een openbare weg. De gronden zijn bestemd voor 'Tuin'.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is aangepast.

7. Inspraakreactie 7

Opmerking

- a. De indiener merkt op het niet eens te zijn met de categorie-aanduiding van het bedrijf aan De Akker 16. Het betreft een bedrijf met te zware activiteiten in de directe omgeving van woonbestemmingen. In de loop der tijd is het bedrijf te groot geworden voor de omgeving. Alles afwe-

gende vindt de indiener van de inspraakreactie, dit niet acceptabel meer.

- b. Graag zou de indiener zien dat het bedrijf wordt verplaatst. Er mag geen nieuwbouw plaatsvinden op het bedrijventerrein, dit zou de overlast nog meer doen toenemen. De indiener baseert zich op de mogelijkheid dat een ontsluitingsweg voor het achterliggende deel van het perceel langs zijn woning wordt aangelegd.
- c. Ook geeft de indiener aan dat er kennelijk wordt gegoocheld met de huisnummering van de bebouwing aan De Akker. Agrarische bedrijfswoningen zijn bestemd voor de woonfunctie. De Akker 12 is een bedrijfs-woning bij het agrarische bedrijf.
- d. De indiener stelt voor de gronden door de gemeente te laten aankopen, een deel van de gronden in het lint in te richten voor woningbouw en de rest van de gronden te gebruiken voor waterberging. Er ontstaat op deze wijze een goed woonklimaat en ook is het oude dorpslint hersteld.

Reactie van de gemeente

- ad a. Aan de hand van gegevens van de milieudienst heeft de gemeente vastgesteld dat inderdaad sprake is van een onjuiste categorie-indeling. Op grond van de aangeleverde gegevens van de milieudienst is aan het bedrijf een categorie-indeling toegekend. Het gaat hier om een timmerwerkplaats die o.a.; kozijnen, ramen, deuren, luiken, hefschuifpuien en draaikiepramen produceert. Het bedrijf bestaat uit een kantoorruimte, werkplaats en opslagruimte. Op grond van de milieudienst is de opgenomen aanduiding voor het bedrijf aangepast naar categorie 2. De hinder van bedrijfsactiviteiten van bedrijven in categorie 1 en 2 wordt aanvaardbaar geacht in relatie tot de omliggende woonbebouwing. Ook is, ter waarborging van de categorie-indeling, voor het bedrijf een specifieke aanduiding op de kaart en in de regels opgenomen. Ten aanzien van de bedrijfsomvang geeft de gemeente aan dat het toegestane bebouwingspercentage is afgestemd op de feitelijke situatie. Het bebouwingspercentage, dat door middel van een aanduiding op de kaart staat, is teruggebracht naar 80%. Dit heeft tot gevolg dat het bedrijf in omvang is afgestemd op de nu aanwezige bebouwing en dus niet kan uitbreiden.
- ad b. Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Voor nieuwe, op ontwikkeling gerichte plannen, zal een zelfstandige planologische procedure moeten worden doorlopen. In het kader van die procedure kan gesproken worden over eventuele mogelijkheden voor herinrichting van de gronden. Bij eventuele herinrichtingsplannen van de gronden kan worden meegenomen worden wat mo-

gelijkheden zijn voor een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een bedrijventerrein.

- ad c. In de bevolkingsadministratie staat dat de woning huisnummer 13 heeft. Op de woning zelf zit echter een bordje met huisnummer 12. De gemeente zal dit in onderzoek nemen.

De vormgeving van het bestemmingsplan is gebaseerd op de gebruikte ondergrond, de GBKN. Op de GBKN is een huisnummer opgenomen. Dit huisnummer is tevens zichtbaar op de ondergrond van het bestemmingsplan, maar heeft geen juridische betekenis.

- ad d. De gemeente verwijst naar de beantwoording onder ad b.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is aangepast.

8. Inspraakreactie 8

Opmerking

- a. De indiener geeft aan dat de plangrens tussen het bestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot en het bestemmingsplan Buitengebied ter hoogte van de Sportlaan 64 niet logisch is.
- b. Een deel van de agrarische percelen gelegen achter de Sportlaan willen de bewoners gaan gebruiken als weide, waar begrazing door paarden mogelijk moet zijn. Aan het Landschap Noord-Holland is gevraagd om voor dit idee een ontwerp te maken. De indiener verzoekt de gemeente om een afweging te maken of het ontwerp van het Landschap Noord-Holland kan worden meegenomen in het bestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot.

Reactie van de gemeente

- ad a. Op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 1989" is het gebruik van de gronden die door de indiener in de inspraakreactie zijn aangegeven, bedoeld voor agrariërs en de agrarische bedrijfsvoering. Om deze reden zijn de gronden bestemd in het bestemmingsplan voor het buitengebied. De gronden zijn door de indiener aangekocht en ingericht ten behoeve van de woonbestemming. Door de verkoop van de gronden aan particulieren verandert de agrarische bestemming niet. Thans is de gemeente bezig met de ontwikkeling van nieuw beleid voor de door de indieners geschetste situaties. Als het nieuwe beleid voor delen van agrarische percelen aangekocht door particulieren en in gebruik zijnde voor de woonbestemming is vastgesteld, kan worden bekeken of de door de indieners aangedragen situatie zich leent voor aanpassing van het bestemmingsplan. Op dit moment is nog geen concreet zicht op legalisatie van het gebruik van de agrarische gronden ten behoeve van de woonbe-

stemming. Bovendien is het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot een conserverend plan. Om deze redenen zijn de gronden niet opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot.

- ad b. Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Voor nieuwe, op ontwikkeling gerichte plannen, zal een zelfstandige planologische procedure moeten worden doorlopen. Bovendien is de gemeente bezig met de ontwikkeling van nieuw beleid voor de door de indiener geschetste situatie. Als het nieuwe beleid voor delen van agrarische percelen aangekocht en in gebruik zijnde door particulieren is vastgesteld, kan worden bekeken of de door de indieners aangedragen situatie zich leent voor aanpassing van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het plan. Het plan is niet aangepast.

3.3

Inspraakreacties Sint Maartensvlotbrug

1. Inspraakreactie 1

Opmerking

- a. De indiener verzoekt om een groter bouwvlak op de percelen met de kadastrale nummers 4264 en 4345, zodat een schuur en kapschuur kan worden gebouwd.
- b. De indiener geeft aan dat aan de gronden gelegen aan de Handelskade 10 een bebouwingspercentage van 80% moet worden toegekend.

Reactie van de gemeente

- ad a. Bij het opstellen van het conceptbestemmingsplan zijn met de indiener afspraken gemaakt over de wijze van inrichten en bestemmen van de gronden. De afspraken tussen de indiener en de gemeente zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Uitgangspunt van de gemeente is het opnemen van de gemaakte afspraken in het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente kiest hiervoor omdat het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Groote Sloot een conserverend plan is. Dit betekent dat de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Voor nieuwe, op ontwikkeling gerichte plannen, zal een zelfstandige planologische procedure moeten worden doorlopen. In enkele gevallen kan een nieuwe ontwikkeling passend zijn binnen afwijkingsmogelijkheden zoals

die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot. Als de indiener een concreet bouwplan indient, kan aan de hand van de voorwaarden bij de afwijkingmogelijkheden zoals genoemd in artikel 4.4 worden beoordeeld of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

- ad b. Aan de gronden is, door middel van een maatvoeringssymbool op de kaart, reeds in het voorontwerpbestemmingsplan een bebouwingspercentage van 80% van het bouwvlak toegestaan.

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het plan. Het plan is niet aangepast.

2. Inspraakreactie 2

Opmerking

De inspraakreactie heeft betrekking op de bebouwing gelegen aan de Sint Maartensweg 38 te Sint Maartensvlotbrug. Het betreft een pand met een zeer groot vloeroppervlak. De indiener verzoekt dan ook naast de bestemming 'Wonen' ook 4 woningen toe te staan. Gezien de ligging van het pand in een recreatief gebied acht de indiener het ook mogelijk dat 3 recreatiewoningen op grond van het bestemmingsplan worden toegestaan. Ook verzoekt de indiener het bouwvlak aan te passen aan de bestaande bebouwing, omdat een deel van de woning buiten het bouwvlak is gelegen.

Reactie van de gemeente

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot is een conserverend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Voor nieuwe, op ontwikkeling gerichte plannen, zal een zelfstandige planologische procedure moeten worden doorlopen. De indiener verzoekt op grond van het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk te maken die niet voldoende concreet zijn. Om deze reden geeft de gemeente aan dat voor de gewenste ontwikkelingen een zelfstandige planologische procedure moet worden doorlopen.

Het bestemmingsplan Dorpen langs de Grootte Sloot biedt een aantal mogelijkheden ten aanzien van aanvullend gebruik van woningen. Op grond van een afwijkingmogelijkheid kan de woning gesplitst worden in 2 woningen. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte voor bed & breakfast.

Op het achtererf van de Sint Maartensweg 38 is een ruime kapschuur aanwezig. Voor een deel is deze kapschuur, namelijk wat betreft de oppervlakte, onder het overgangsrecht geplaatst. Dit acht de gemeente niet wenselijk. Voor de kapschuur is een aanduiding "bijgebouwen" opgenomen, zodat de gehele oppervlakte van de kapschuur passend is binnen het bestemmingsplan.

Het deel van de woning dat buiten het bouwvlak is gelegen, betreft een aan- en uitbouw van het hoofdgebouw. Er is geen noodzaak om dit deel op te nemen in een bouwvlak. Het bouwvlak is in het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast.

Een deel van de gronden, bestemd voor 'Wonen' behoort niet tot het kadastrale eigendom van de bewoners aan de Sint Maartensweg 38. Deze gronden zijn bestemd voor 'Groen' in het ontwerpbestemmingsplan.

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het plan. Het plan is aangepast.

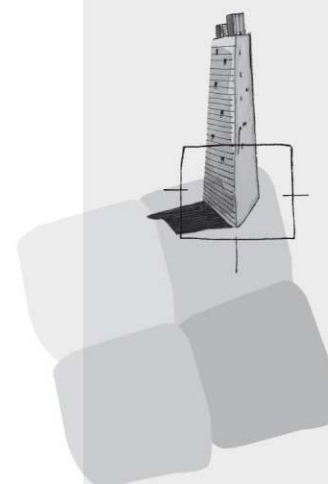
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Zijpe

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
300.00.02.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort