



Reactienota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

met betrekking tot het bestemmingsplan
'Eextahaven, Haven Noord- en Zuidzijde, Scheemder Hoogte
en Halteweg'

1. Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen op het ontwerp bestemmingsplan 'Eextahaven, Haven Noord- en Zuidzijde, Scheemder Hoogte en Halteweg'.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 6 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven over het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de periode van ter inzage ligging zijn twee zienswijzen ontvangen. Ambtshalve is het bestemmingsplan op één punt aangepast.

2. Zienswijzen

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1

Opmerking:

De eigenaren van de percelen Halteweg 2b en Halteweg 2c te Heiligerlee verzoeken de bestemming van beide percelen te wijzigen van "Bedrijventerrein" naar "Wonen-1". Zij geven aan dat beide percelen in de praktijk gebruikt worden ten behoeve van wonen, met daaraan ondergeschikt een aan huis verbonden beroep. Zij geven aan dat de percelen bovendien niet geschikt voor bedrijven, gelet op de omvang en de bereikbaarheid van de percelen.

Reactie:

Op beide percelen is een bedrijfswoning aanwezig. Het wijzigen van de bestemming naar "Wonen-1" zorgt daarom niet voor de toevoeging van een woning. Ook het feitelijke gebruik wordt hiermee niet gewijzigd. De gemeente kan zich vinden in de onderbouwing dat de percelen ongeschikt zijn voor bedrijven, anders dan bedrijven aan huis.

Het gebruik van een bedrijfswoning als particuliere woning levert geen beperking op voor de omgeving. Andersom levert de omgeving geen beperking op om de bedrijfswoning als particuliere woning te kunnen gebruiken.

De bestemming van beide percelen wijzigen wij in "Wonen-1". Het perceel achter beide woningen, kadastraal bekend als SDA00 - I – 1196, is in eigendom van de gemeente en eveneens bestemd als bedrijventerrein. Nu dit perceel geen aansluiting meer heeft met een omliggende bedrijfsbestemming wijzigen we de bestemming van dit perceel overeenkomstig het huidige gebruik naar "Agrarisch – Cultuurgrond".

Zienswijze 2

Opmerking:

De zienswijze richt zich op de functieaanduiding "Bedrijfswoning" op het perceel kadastraal bekend als SDA00-I-996. De indiener geeft aan dat op de plankaart niet duidelijk is aangegeven op welk deel van het pand de aanduiding betrekking heeft.

Daarnaast geeft de indiener van de zienswijze aan dat zij recht van overpad hebben over het perceel kadastraal bekend als SDA00-I-924. Door gebruik te maken van de in het bestemmingsplan weergegeven bebouwingsmogelijkheden en de bouwmogelijkheden ten aanzien van vergunningvrij bouwen bij de bedrijfswoning, kan de onbelemmerde doorgang op het voorgenoemde perceel worden verhinderd. De indiener verzoekt de functieaanduiding "Bedrijfswoning" op het betreffende perceel daarom te schrappen.

Tot slot geeft de indiener van de zienswijze aan dat een perceel binnen de plancontour wordt gebruikt in strijd met het bestemmingsplan en dat een aantal bouwwerken zijn gerealiseerd zonder de benodigde vergunningen.

Reactie:

De functieaanduiding "Bedrijfswoning" heeft betrekking op het deel van het pand dat gelegen is binnen het vlak dat op de plankaart als "Bedrijfswoning" is aangeduid.

Ten aanzien van de onbelemmerde doorgang van het perceel SDA00-I-924 merken wij op dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen in beginsel geen rekening hoeft te worden gehouden met civielrechtelijke belemmeringen, zoals erfdienstbaarheid. Van een uitzondering hierop is sprake wanneer een evidente privaatrechtelijke belemmering de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat (ECLI:NL:RVS:2012:BY1737). Daarvan is in dit geval geen sprake. Zowel het perceel SDA00-I-924 als SDA00-I-996 kunnen worden gebruikt overeenkomstig het bestemmingsplan, ongeacht het recht van overpad.

De opmerkingen ten aanzien van het strijdig gebruik en de bouwwerken die zijn gerealiseerd zonder de benodigde vergunningen bevatten geen verzoek voor de wijziging van het bestemmingsplan. Wij beschouwen deze opmerkingen als een verzoek om handhaving en behandelen deze opmerkingen als dusdanig.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve voeren we de volgende wijziging door:

De percelen SDA00-I-1226 en SDA00-I-1227 zijn uit het plangebied gehaald. De percelen hadden in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "groen", wat niet in overeenstemming is met de eerder afgegeven vergunning en het werkelijke gebruik. Bovendien is er een wens voor ontwikkelingen op het perceel die strijdig zijn met de bestemming "groen". Beide percelen worden opgenomen in het bestemmingsplan Scheemda, waarbij ze worden voorzien van een passende bestemming.

4. Conclusie

De zienswijzen en ambtshalve aanpassingen geven aanleiding tot wijzigingen op de plankaart.