



Anna Paulowna
GEMEENTE

Besluit van de Raad

(2011.092)

Behoort bij agendapunt: 2

De raad van de gemeente Anna Paulowna;

gelezen het voorstel van B & W d.d. 8 november 2011;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform hetgeen gesteld in de Nota van zienswijzen en aanpassingen Breezand behorende bij dit raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan "Breezand" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0366.BPKBzand-va01, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 2010-04, met de daarbij behorende toelichting, en met inachtneming van punt 1. van dit besluit, digitaal en analoog vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Anna Paulowna, 28 november 2011.

De raad voornoemd,

H.J.C. Daalmijer
griffier

A.J. Pennink
voorzitter



Voorstel aan de Raad

Agendapunt : 2
Datum : 8 november 2011
Steller : Harry ter Beeke
Sector : Grondgebiedzaken
Referentie : INT.02024
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Breezand"

raadsverg. d.d.
28-11-2011
Besluit:

- conform
vastgesteld
- stemverklaring
CD & fractie

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform hetgeen gesteld in de Nota van zienswijzen en aanpassingen Breezand behorende bij dit raadsbesluit;
2. Het bestemmingsplan "Breezand" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0366.BPKBzand-va01, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond GBKN 2010-04, met de daarbij behorende toelichting, en met inachtneming van punt 1. Van dit besluit, digitaal en analoog vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie voor dit project op een andere wijze verzekerd is.

Beknopte inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening Wro moet binnen een periode van tien jaar na de vaststelling van een bestemmingsplan de bestemming van gronden opnieuw worden vastgesteld. Omdat de geldende bestemmingsplannen voor een groot deel van de gronden binnen de woonkernen in de gemeente in de periode voor 2000 zijn vastgesteld, heeft de gemeenteraad besloten om voor deze gronden nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Eén van de op te stellen bestemmingsplannen betreft het voorliggende bestemmingsplan voor Breezand.

Dit bestemmingsplan is vooral een beheerplan. Dit betekent dat op grond van dit bestemmingsplan de gronden overeenkomstig de bestaande situatie zijn bestemd en overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen: op grond van het bestemmingsplan zijn, met uitzondering van de gebruikelijke aanvaardbare ontwikkelingen op kleine schaal, geen ontwikkelingen mogelijk.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Breezand" in de periode van 4 augustus tot 15 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn 9 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

Meetbare effecten

n.v.t.

Argumenten

- 1.1 Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Zowel een ieder als de diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, die in het plan in het geding zijn, de betrokken

waterschapsbesturen en de besturen van bij het plan belanghebbende gemeenten zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt. In de bij dit voorstel en besluit behorende Nota van zienswijzen wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen en ook naar aanleiding van een aantal ambtshalve opmerkingen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast ten opzichte van het ontwerp.

2.1 Op grond van artikel 3.1 Wro dient het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de raad.

3.1. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan wordt gerealiseerd, naast een bestemmingsplan, eveneens een exploitatieplan vaststelt. De eerste vaststelling van het exploitatieplan dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Het exploitatieplan is een instrument waarmee het gemeentebestuur bepaalde kosten die door haar worden gemaakt, kan doorberekenen aan de ontwikkelaar/initiatiefnemer van het bouwplan. In een aantal gevallen kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Het gaat dan om gevallen waarin het verhaal van de kosten op een andere wijze is verzekerd. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de gemeente alle gronden in het te ontwikkelen gebied in eigendom heeft (kostenverhaal is dan mogelijk via de uitgifteprijs) of als met de ontwikkelaar/initiatiefnemer in de fase voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan of bestemmingsplan en exploitatieplan een (anterieure) overeenkomst is gesloten waarin de ontwikkelaar/initiatiefnemer zich op vrijwillige basis heeft vastgelegd de bedoelde kosten voor zijn rekening te nemen.

In dit geval hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Ten aanzien van de in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de financiële consequenties (het zogenaamde kostenverhaal) wordt verwezen naar de ondertekende anterieure overeenkomst inzake het project.

Omdat er geen exploitatieplan nodig is, zoals in dit geval, moet op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro expliciet besloten worden dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen, risico's en/ of alternatieven

n.v.t.

Financiële gevolgen en dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planning

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de raad;
- Publicatie vaststelling bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van eventueel beroep;
- Het bestemmingsplan treedt na de beroepstermijn inwerking tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend en daarop positief is besloten;
- Na het ongebruikt verstrijken van de beroepstermijn dan wel na dat op het beroep is beslist is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Overleg fusiepartners

Overleg met de fusiepartners is niet noodzakelijk.

Arhi-besluit

Het Arhi-besluit is niet van toepassing.

Communicatie

- Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld ten aanzien van de vaststelling;

- Publicaties vinden plaats in de CTR/Polderbode, Staatscourant en op internet.

Evaluatie

n.v.t.

Advies/instemming OR

n.v.t.

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit kan direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, kan beroep worden ingesteld (in de periode waarin de stukken gedurende 6 weken ter inzage liggen) door diegenen die een zienswijze hebben ingediend en daarnaast door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend.

Burgemeester en wethouders,

M.H.A. Hazebroek
secretaris

A.J. Pennink
burgemeester

Nota van zienswijzen en aanpassingen bestemmingsplan Breezand

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 21 oktober 2011

Verantwoording

Titel : Nota van zienswijzen en aanpassingen bestemmingsplan Breezand

Subtitel :

Projectnummer : 311306

Referentienummer :

Revisie : 04

Datum : 21 oktober 2011

Auteur(s) : G. La Fors, R. Nijdam

E-mail adres : Renee.Nijdam@grontmij.nl

Gecontroleerd door :

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
noordwest@grontmij.nl
www.grontmij.nl

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN “BREEZAND”

Op grond van artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Breezand” in de periode van 4 augustus tot 15 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn 9 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnengekomen.

De namen van de indieners van een zienswijze zijn opgenomen in de analoge versie van de nota die ter visie ligt bij het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven met daaronder de gemeentelijke reactie. Vervolgens wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en, zo ja, hoe en wat aangepast zal worden.

Zienswijze 1.

- a. Op de verbeelding ontbreken de bouwvlakken van zowel de tribune behorend bij het voetbalveld als de tribune behorend bij het handbalveld. Ook zijn de tribunes hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 3 meter;
- b. Verzocht wordt om te voorzien in mogelijkheden voor realiseren van ruimtes voor opslag of kleedkamers onder de tribunes. Dit houdt in dat de tribune gezien wordt als een gebouw in plaats van een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- c. De in de planregels opgegeven bouwhoogtes bieden geen mogelijkheden om de Zwaluuvluchthal (sporthal) te herbouwen. Ook is in paragraaf 11.2 niet over een sporthal gesproken;
- d. Verzocht wordt om te voorzien in uitbreidingsruimte in het bouwvlak van de kantine ten behoeve van realisatie van extra kleedkamers, het vergroten van de kantine of het uitbreiden van het jeugdhonk. Verzoek is daarom om de bouwhoogte (eventueel plaatselijk) te verhogen naar 8 meter met de mogelijkheid om het gebouw “plat” af te dekken zodat het mogelijk is om op de bestaande kantine een verdieping te realiseren;
- e. Binnen het vigerende bestemmingsplan rust er op het huidige sportcomplex zowel een sportbestemming als een campingbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt de campingbestemming. Verzocht wordt deze dubbelbestemming opnieuw op te nemen, omdat er jaarlijks meerdere tentenkampen worden georganiseerd en de enkele seizoensarbeiders zomers gebruik maken van de kampeermogelijkheden. In het ontwerpplan wordt dit geheel verboden.

Reactie gemeente

- a. Deze constatering is correct. In het bestemmingsplan "Breezand 1990" zijn de bestaande tribunes gelegen binnen het bouwvlak. Uit de voorschriften blijkt dat voor deze bouwwerken een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 11 meter is toegestaan. De bestaande tribunes zullen door middel van een bouwvlak op de verbeelding worden aangegeven, met daarbij de maatvoering zoals opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan Breezand;
- b. De aanpassing zoals voorgesteld onder a. laat de ruimte voor het realiseren van ruimtes voor opslag of kledkamers onder de tribunes. Een tribune is een gebouw;
- c. Deze constatering is terecht. Bestaande hal heeft goothoogte van 5 meter en bouwhoogte van 10 meter. Het voorheen geldende bestemmingsplan liet een goothoogte van 8 meter en nokhoogte van 11 meter toe. De bestaande bouwrechten zullen worden opgenomen. De sporthal zal in de omschrijving worden meegenomen;
- d. Voor de bouwhoogte zullen de bestaande rechten worden opgenomen, waardoor de bouw een verdieping op termijn mogelijk is;
- e. In het bestemmingsplan Breezand is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van de gronden als kampeerterrein voor de huisvesting van tijdelijke werkkrachten, mits een adequate ruimtelijke inpassing verzekerd is en uitsluitend gebruik wordt gemaakt van tenten en tentwagens. Er is dus geen sprake van een campingbestemming bij recht. Zover wij hebben kunnen nagaan is genoemde vrijstelling nooit aangevraagd en verleend. Inmiddels zijn wij van mening dat het huisvesten van seizoensarbeiders in tentenkampen niet meer van deze tijd is. Huisvesting vindt plaats bij de agrariër zelf. Het gebruik van tenten ten behoeve van sportevenementen vinden wij, mits ondergeschikt en incidenteel niet bezwaarlijk. Een vergunning voor een dergelijk evenement kan worden verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Er is dus geen noodzaak hiervoor een regeling in het bestemmingsplan voor op te nemen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

- *Bouwvlakken opnemen rond de tribunes van het voetbalveld en handbalveld;*
- *De maximale goot- en bouwhoogte aanpassen in respectievelijk 8 en 11 meter*

Regel:

- *Toevoegen van sporthal in de bestemmingsomschrijving;*

Zienswijze 2.

De Provincie Noord-Holland geeft aan dat de gemaakte opmerkingen op het voorontwerp van het bestemmingsplan Breezand' ex artikel 3.1.1 Bro op

verantwoorde wijze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp van het bestemmingsplan Breezand' geeft uit oogpunt van de provinciale belangen geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen.

Reactie gemeente

Er wordt kennis genomen van de reactie van de provincie.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.

Het Hoogheemraadschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan

Reactie gemeente

Er wordt kennis genomen van de reactie van het hoogheemraadschap.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4.

- a. Het ontwerpbestemmingsplan toont ter plaatse van het perceel Tulpenstraat 5 een afwijking ten opzichte van de kadastrale grens. Een deel van het perceel op de hoek Tulpenstraat-Narcissenstraat is bestemd als "Verkeer", maar hoort bij de tuin van het bedrijf. Verzocht wordt de bestemmingsgrens aan te passen aan de kadastrale situatie.
- b. De bebouwing op het perceel Tulpenstraat 5 is hoger dan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte, namelijk 9,10 m in plaats van 8 m. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen aan de werkelijke bouwhoogte.

Reactie gemeente

- a. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast door in de verbeelding deze knik eruit te halen en de bestemming aan te passen;
- b. Op basis van de huidige bouwvergunning is de nokhoogte nogmaals nagemeten. Hieruit is gebleken dat de nokhoogte 8,3 meter is. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Op de verbeelding zal de bouwhoogte worden aangepast.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

- *Op de hoek van de Tulpenstraat-Narcissenstraat de bestemming Bedrijf overeenkomstig de kadastrale grens aanpassen;*

- *De maximale bouwhoogte op het perceel Tulpenstraat 5 aanpassen naar 8,5 m.*

Zienswijze 5.

- a. De ingediende inspraakreactie met principeverzoek is niet juist verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Verzoek is om de gehele beantwoording te heroverwegen en het vast te stellen bestemmingsplan conform het verzoek aan te passen;
- b. Voor Wallerweg 27 moet een bouwvlak op worden genomen;
- c. Voor Zandvaart 36 moet een bouwvlak voor een bedrijfsbestemming worden opgenomen op basis van de hoogten van het bestaande gebouw;
- d. Tussen Wallerweg 27 en Zandvaart 36 dient een nieuwbouwkavel te worden ingetekend op basis van het voorgelegde principeverzoek onder de voorwaarde dat de carport wordt verwijderd en het timmerbedrijf na de bouw van de woning wordt gestaakt. Voorstel is om de bestemming 'Bedrijf' te handhaven met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'.

Reactie gemeente

- a. De constatering dat de ingediende inspraakreactie, de beantwoording hierop en de verwerking in het ontwerpbestemmingsplan onjuist is kunnen wij volgen. Wij zijn het dan ook eens met de zienswijze dat de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreactie deels niet overeenkomt met de feitelijke of vergunde situatie en de mogelijkheden tot nieuwbouw van een woning op een kavel tussen Wallerweg 27 en Zandvaart 36.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen die de bouw van een woning op het perceel Wallerweg 27 mogelijk maakt.
- c. Op het perceel Zandvaart 36 is een timmerbedrijf gevestigd en in werking. Er is op dit moment geen concreet zicht op beëindiging van het bedrijf alhoewel is aangegeven dat er wel plannen zijn om het bedrijf te verplaatsen dan wel op termijn te beëindigen. Het perceel zal conform het huidige gebruik (bedrijf) bestemd worden. De bestaande goot- en nokhoogte van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zullen op de verbeelding worden weergegeven.
- d. Een woning tussen Wallerweg 27 en Zandvaart 36 is ruimtelijk aanvaardbaar, mits ruimtelijk en stedenbouwkundig aansluiting wordt gezocht met de bestaande woningen aan de Wallerweg, een doorkijk tussen de nieuwe bouwkavel en de bestaande bebouwing aan de Zandvaart wordt gecreëerd en het bestaande bedrijf daadwerkelijk wordt beëindigd. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan aan een dergelijke ontwikkeling medewerking worden verleend. Op grond van onze reactie onder b. en om planologisch te kunnen waarborgen dat nieuwbouw alleen mogelijk is bij beëindiging van het bedrijf, wordt niet op voorhand een woonbestemming toegestaan tussen de Wallerweg 27 en de Zandvaart 36.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

- *De bestemming "Wonen" op het perceel Zandvaart 36 aanpassen in de bestemming "Bedrijf".*
- *De bestaande goot- (3,5m) en bouwhoogte (7,5m) van de bestaande dienstwoning op het perceel Zandvaart 36 opnemen.*

Regel:

- *Artikel 21 onder c. als volgt aanpassen:*

de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" wijzigen voor het bouwen van ten hoogste 1 woning naast de bestaande woning op het perceel Zandvaart 36, met dien verstande dat:

- 1. er een gedegen ruimtelijke en financiële onderbouwing is opgesteld, waaruit blijkt dat:*
 - a. ecologisch onderzoek in de vorm van een Flora- en faunawettoets en een Natuurbeschermingswettoets is uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontheffing respectievelijk vergunning kan worden verleend of niet noodzakelijk is;*
 - b. is nagegaan of er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde en, voor zover deze aanwezig, een archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat geen onevenredige schade aan archeologische waarden ontstaat;*
 - c. overleg met de waterbeherende instantie is gepleegd;*
 - d. een onderzoek naar luchtkwaliteit is uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit;*
 - e. een onderzoek naar de milieukundige kwaliteit van de bodem is uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan de wettelijke normen inzake de milieukundige kwaliteit van de bodem;*
- 2. de woningbouw pas kan plaatsvinden na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Zandvaart 36;*
- 3. de afstand tussen de bebouwing van Zandvaart 36 en het nieuw te realiseren bouwvlak minimaal 5 meter bedraagt;*
- 4. het nieuw te realiseren bouwvlak, niet groter is dan het bouwvlak op het perceel Wallerweg 27;*
- 5. voor het overige de bepalingen uit artikel 12 en artikel 15 van overeenkomstige toepassing zijn.*

Zienswijze 6.

- a. Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen voor het wijzigen van de detailhandelsbestemming naar een woonbestemming. Dit met het oog op het meer concentreren van winkels in het centrum van Breezand op termijn;*

- b. Grote delen van Breezand zijn aangemerkt als lintbebouwing en hebben een specifieke bestemming waarin per pand is bestemd (o.a. goot- en bouwhoogte). Verzocht wordt deze regeling te verwijderen.

Reactie gemeente

- a. Binnen dit bestemmingsplan zijn diverse en verschillende percelen voorzien van een detailhandelbestemming. Deze percelen en de bebouwing verschillen qua oppervlakte en uiterlijke verschijningsvorm sterk. Een algemene ruimtelijke afwegingsregeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid vinden wij ruimtelijk niet wenselijk en niet passend binnen het karakter van dit bestemmingsplan (beheerplan). Wanneer een meer concreet verzoek wordt gedaan, kunnen de nieuwbouwplannen zelfstandig en ruimtelijk worden beoordeeld buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
- b. Voor de woningen binnen de dorpslinten, zoals die in de gemeentelijke Welstandsnota zijn onderscheiden, is een aparte bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de aanwezige historische waarden van het lint beschermd. Daarnaast is getracht voldoende ruimte voor ontwikkeling op te nemen, de versterking van de ruimtelijke historische context staat hierbij centraal. Daarom is gekozen de bestaande goot- en nokhoogte en hoofdvorm in de lintbebouwing per hoofdgebouw vast te leggen. Op deze manier wordt het bijzondere karakter van de linten gewaarborgd.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7.

- a. Er is geen reactie ontvangen op de ingediende inspraakreactie;
- b. Verzocht wordt om de tandartsenpraktijk gevestigd aan de Hyacintenstraat een passende bestemming te geven. Ten onrechte heeft het perceel een woonbestemming gekregen.

Reactie gemeente

- a. Dit is een terechte constatering, waarvoor excuses worden aangeboden. De zienswijze is inhoudelijk gelijklopend aan de inspraakreactie en wordt onder b. besproken;
- b. Het perceel Hyacintenstraat 47 is in het geheel in gebruik als tandartsenpraktijk, van bewoning is geen sprake. Een tandartsenpraktijk is een functie die ruimtelijk gezien op dit perceel niet bezwaarlijk is. Aan het perceel zal een passende bestemming worden toegekend.

Conclusie

De reactie leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

- *Op het perceel Hyacintenstraat 47 zal de bestemming "Dienstverlening" worden opgenomen.*

Zienswijze 8.

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het toestaan van het gebruiken of het laten gebruiken van woningen in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf in verband met ernstige vrees voor hinder en schending van privacy. Binnen de gemeentegrenzen zijn voldoende mogelijkheden om dergelijke beroepen en bedrijven te huisvesten;
- b. Voorts wordt bezwaar gemaakt tegen een dergelijk gebruik van vrijstaande bijgebouwen. De ervaring op het naastgelegen perceel leert dat een dergelijk bedrijf snel kan uitgroeien tot een bedrijf van formaat met bijbehorende overlast en ongemak. De woonfunctie van het perceel wordt snel overschaduwd door het gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf. In dat verband is concreet Verzocht is over te gaan tot handhaving;
- c. Artikel 15.3 en 16.3 moeten aangepast worden om het gebruik voor aan huisgebonden beroep en bedrijf verder te beperken. Daarnaast dient de regeling niet te worden toegestaan in bijgebouwen.

Reactie gemeente

- a. Kleinschalige en ondergeschikte bedrijvigheid aan huis wordt algemeen maatschappelijk aanvaardbaar geacht en niet in strijd met de woonfunctie, zolang de woonfunctie in overwegende mate de hoofdfunctie blijft. In het bestemmingsplan “Breezand 1990” was ook al een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen;
- b. in afwijking van de “Kaderstellende notitie Dorpskernen Anna Paulowna” wordt ook het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor aan-huis-verbonden ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het is wel van belang dat de omvang van de beroeps en bedrijfsactiviteiten een beperkte omvang heeft en houdt en duidelijk ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. In de begripsomschrijving en de gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen om de ondergeschiktheid en mogelijke overlast te voorkomen. Wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven dan is er reden om handhavend op te treden;
- c. De mogelijkheden voor beroepen en bedrijven aan huis zijn inmiddels opgenomen in diverse bestemmingsplannen voor de kernen en is daarmee een vaste beleidslijn geworden. In de regeling worden voldoende waarborgen opgenomen om overlast voor derden tegen te gaan.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9.

- a. Verzocht wordt om de bedrijfsbestemming te behouden;
- b. Wanneer dat niet mogelijk is, wordt verzocht de bedrijfsbestemming om te zetten naar een extra woonbestemming. Op verzoek kan een schets van een mogelijke opzet van de beide kavels worden gezorgd.

Reactie gemeente

- a. Het bestemmingsplan is vooral een beheerplan waarbij de gronden conform de bestaande situatie zijn bestemd. Uit de gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat vanaf 1997 geen onderneming meer ter plaatse is ingeschreven. De gemeente ziet daarom geen aanleiding om af te wijken van de in het voorontwerpbestemmingsplan gekozen bestemming;
- b. Zoals onder a. vermeld is dit bestemmingsplan vooral een beheerplan. De nieuwbouwplannen zijn niet voldoende concreet en ruimtelijk onderbouwd om te kunnen worden beoordeeld. Wanneer een meer concreet verzoek wordt gedaan, kunnen de nieuwbouwplannen zelfstandig en ruimtelijk worden beoordeeld buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ambtelijke aanpassingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ondergeschikte, tekstuele wijzigingen of verduidelijkingen aangebracht in de toelichting. Daarnaast is bijlage 3 (dakopbouwen) van de toelichting verwijderd. Verder zijn de volgende wijzigingen in de regels en/of de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht:

A. Ceresplein 9 en 10, wijzigen naar bestemming Wonen

Ter plaatse van Ceresplein 9 en 10 zijn de gronden ten onrechte bestemd als bedrijfsbestemming.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast door op de verbeelding Ceresplein 9 en 10 een woonbestemming met als bouwaanduiding Twee aan een gebouwd [tae] en tuinbestemming te geven. Voor beide bestemmingen worden de kadastrale grenzen aangehouden. Voor de bestemming tuin wordt aangesloten op de naast perceel met huisnummer 10 gelegen bestemming tuin.

B. ABN AMRO, Zandvaart 49 te Breezand,

In het bestemmingsplan is dit perceel opgenomen als onderdeel van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Detailhandel'. Binnen dit gebied zijn echter naast detailhandel ook nog andere functies aanwezig zoals wonen en kantoor (dienstverlening).

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Het bestemmingsplan wordt aangepast door op de verbeelding voor de percelen Zandvaart 45 tot 49 de bestemming "Gemengd" op te nemen. In de toelichting zal deze wijziging worden opgenomen in bijlage 4 'Bedrijven en voorzieningen in Breezand' op pagina 42 en 43 van de toelichting.

C. Bijgebouwen

In de bestaande regeling bestaat de mogelijkheid het hele achtererf vol te kunnen bouwen met bijgebouwen dit is ruimtelijk ongewenst.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

In de regeling zal een koppeling worden gelegd met de term achtererfgebied. Deze term zal als volgt in de begripsbepaling worden meegenomen:

- erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

Binnen dit achtererfgebied mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nooit meer dan 70 m² mag bedragen.

D. Aanpassingen in de regels

Bij de regeling voor dakopbouwen is bij de bestemming “Agrarisch” opgenomen dat dit alleen aan de zijgevel mag plaatsvinden. Dit is niet in overeenstemming met de algemene regel voor dakopbouwen bij de andere bestemmingen. De toevoeging aan de zijgevel zal worden verwijderd.

E. Aanpassingen op de verbeelding

- Op het bouwvlak van de percelen Wallerweg 26-28 is geen nadere aanduiding opgenomen.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Op de verbeelding zal de aanduiding ‘twee-aan-een’ (tae) worden toegevoegd;

- Op het bouwvlak van het perceel Irissenstraat 1 is geen nadere aanduiding opgenomen.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Op de verbeelding zal de aanduiding ‘vrijstaand’ (vrij) worden toegevoegd;

- De percelen Zandvaart 59-67, D. Lubbertstraat 14-26, Zandvaart 77-95 en Colijnstraat 1-3 hebben de bestemming “Lintbebouwing” met aanduiding ‘aaneengebouwd’ (aeg) en ‘twee-aan-een’ (tae). Deze combinatie past niet binnen de systematiek van het bestemmingsplan.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Op genoemde percelen zal de bestemming “Lintbebouwing” worden vervangen door “Wonen”.

- op de percelen aan de L. Pietersestraat 67-77 ontbreekt de bestemming Tuin.

Dit leidt tot de volgende aanpassing:

Op genoemde percelen zal de bestemming “Tuin” worden toegevoegd.