Nota van beantwoording van zienswijzen

Bestemmingsplan Oudeweg 2 – 4a, Nieuwe Niedorp

d.d. 18-2-2019

Gemeente Hollands Kroon

1 Aanleiding

Voor het perceel Oudeweg 2 – 4a in Nieuwe Niedorp is een bestemmingsplanprocedure gestart om de bestemming te wijzigen van de bestemming 'bedrijf' in de categorie 3.1 naar de bestemming 'bedrijf' categorie 2. Daarnaast wordt er een particuliere woning mogelijk gemaakt op de locatie van voormalige bedrijfsbebouwing. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oudeweg 2-4a, Nieuwe Niedorp' heeft van 28 november 2018 tot en met 8 januari 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze vijf zienswijzen zijn door en namens twee personen in delen ingediend.
De eerste zienswijzen zijn per e-mail ingediend onder de noemer van 'bezwaar'. Er is richting de indieners van deze zienswijzen gecommuniceerd dat deze 'bezwaren' worden opgevat als zienswijzen. Daarna heeft een advocaat namens beiden indieners een aanvullende zienswijze ingediend. Na het verstrijken van de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen, heeft de advocaat namens beide indieners nogmaals een aanvullende zienswijze ingediend. Alle ingediende zienswijzen worden meegenomen in deze nota van beantwoording.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in deze zienswijzennota. Iedere zienswijze wordt apart behandeld. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ingediend. In onderstaand overzicht zijn de zienswijzen geordend op datum van binnenkomst.

Indiener	adres	datum	Nummer beantwoording zienswijzen
Dhr. 1	Terdiek	28-11-2018	1
Dhr. 2	Oudeweg	02-12-2018	2
Dhr. De Boer (Oprecht Advocaten) namens dhr. 1 en dhr. 2	Terdiek / Oudeweg	08-01-2019	3
Dhr. de Boer (Oprecht Advocaten) namens dhr. 1 en dhr. 2	Terdiek / Oudeweg	17-01-2019	4

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt weergegeven. Na ieder punt volgt de beantwoording en in de conclusie wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	1. indiener dhr. 1. d.d. 28-11-2018		
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**
a.	Indiener heeft last van de ontwikkeling en ziet het nut er niet van in.	Het is onvoldoende duidelijk waar de overlast uit bestaat. Het bestemmingsplan toont in voldoende mate aan dat de beoogde planologische wijziging geen overlast veroorzaakt voor de omgeving. De wijziging van het bestemmingsplan heeft tot doel om de bedrijfsbestemming in categorie 3.1 te verlagen naar categorie 2 en een woonbestemming mogelijk te maken op het gebouw in het oostzijde van het plangebied. Deze wijziging leidt tot minder overlast van het bedrijf voor de omgeving.	Geen aanpassing

	2. indiener dhr. 2. d.d. 02-12-2018		
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**
a.	Er wordt gezegd dat het om een bedrijfswoning gaat die nu gewoon wordt bewoond maar dat is onjuist. De bedrijfswoning wordt nu niet bewoond. 2 Jaar terug onder dwangsom van de gemeente zijn de huurders (het pand werd illegaal verhuurd) eruit gezet.	In de bijlage bij het bestemmingsplan staat dat de bedrijfswoning nu wordt bewoond. Het is voor het wijzigen van het bestemmingsplan niet relevant of de bedrijfswoning nu wel of niet wordt bewoond. Hetzelfde geldt voor de last onder dwangsom die in het verleden is opgelegd.	De toelichting wordt aangepast: de zin die aangeeft dat de bedrijfswoning nu wordt bewoond wordt verwijderd.
b.	De indiener van de zienswijze heeft veel overlast gehad en ziet het niet zitten als de bedrijfswoning bewoond gaat worden, omdat hij weer voor overlast en/of een burenruzie vreest.	Het is onvoldoende duidelijk waar de overlast uit bestaat. Het bestaan van een burenruzie wordt buiten beschouwing gelaten bij deze bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan toont in voldoende mate aan dat de beoogde planologische wijziging geen overlast veroorzaakt voor de omgeving en bijdraagt aan een goede ruimtelijke	Geen aanpassing

		ordening De wijziging van het bestemmingsplan heeft tot doel om de bedrijfsbestemming in categorie 3.1 te verlagen naar categorie 2 en een woonbestemming mogelijk te maken op het gebouw aan de oostzijde van het plangebied. Het verlagen van de bedrijfsbestemming en het wijzigen van de bestemming op een deel van het perceel naar de bestemming 'wonen' heeft tot gevolg dat er minder overlast van het bedrijf kan worden verwacht.	
c.	Indiener geeft aan: het is niet een bedrijven gebouw maar het is in tweeën gesplitst.	Het splitsen van het bedrijf is een private aangelegenheid en speelt in deze bestemmingsplanprocedure geen rol.	Geen aanpassingen

3. Indiener dhr. 3, Oprecht Advocaten, namens *dhr. 1 & dhr. 2. d.d. 08-01-2019*			
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**
a.	Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemers. Het risico is dat het plan is 'toegeschreven' naar de gewenste ontwikkeling. De overheid dient het plan extra kritisch te beoordelen.	Het aanleveren van een goede ruimtelijke onderbouwing bij een postzegelplan die strekt tot verwezenlijking van een plan van een initiatiefnemer, is de verantwoordelijk van de initiatiefnemer (ABRvS 10 september 2014, 201307945). Uiteindelijk toetst het college en de gemeenteraad als bevoegd gezag of er al dan niet sprake is een goede ruimtelijke ordening. Het college en de raad doen dit met grote zorgvuldigheid. Voor dit ontwerpbestemmingsplan geldt dat het zorgvuldig tot stand is gekomen.	Geen aanpassing
b.	Er zijn in het verleden vervelende ontwikkelingen geweest met veel overlast. Een wijziging van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de overlast gaat toenemen, immers de gebruikstijden wijzigen.	Zie beantwoording 2b.	Geen aanpassing
c.	De wijziging van de bestemming van 'bedrijven categorie 3.1' naar	Er is niet gemotiveerd waar de uitbreidingsmogelijkheden uit bestaan en	Geen aanpassing

	'wonen' leidt tot meer uitbreidingsmogelijkheden en het aantasten van privacy van dhr. 2.	welke daarvan leiden tot verminderde privacy. Het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' voorziet al in bouw- en uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfswoningen. Zo staat het geldende bestemmingsplan bijvoorbeeld toe dat er bij een bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd en dat er beroepen aan huis mogelijk zijn. Deze bouw- en uitbreidingsmogelijkheden worden in het nieuwe bestemmingsplan niet in betekende mate verruimd. Het wijzigingen van de bedrijfsbestemming leidt niet tot het aantasten van privacy van indiener.	
d.	Het toestaan van een particuliere woning zou logisch zijn als het bedrijf verdwijnt.	De bedrijfsbestemming verdwijnt op de locatie van de woning. Het bestemmingsplan toont in voldoende mate aan dat de particuliere woning kan bestaan naast het bedrijf.	Geen aanpassing
e.	In de meeste gevallen moeten bedrijven strijden voor een tweede bedrijfswoning. In deze situatie krijgt een bedrijf simpelweg een particuliere woning. Dit is niet uit te leggen.	Wanneer een inwoner van onze gemeente een verzoek indient voor het wijzigen van een bestemming wordt dit verzoek door het college beoordeeld en onderzocht. Bij dit onderzoek is de houding van de gemeente Hollands Kroon in principe 'Ja, tenzij'. Dit is ook vastgelegd in de door gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie Hollands Kroon. Zie: www.omgevingsvisie.hollandskroon.nl. Het 'Ja, tenzij' principe wordt toegepast bij alle initiatieven die bij gemeente worden ingediend. In dit geval is het verzoek tot het wijzigen van de bestemming onderzocht. De ruimtelijke onderbouwing bij dit bestemmingsplan toont aan dat er geen planologische bezwaren zijn om niet aan de ontwikkeling mee te werken.	Geen aanpassing
f.	Er lijkt geheel voorbij gegaan te worden aan dat de ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan, met hetgeen gebruikelijk is in Nederland en met waar omwonenden op vertrouwden (bestemmingsplan als uitgangspunt).	Zie beantwoording 3e. Als aanvulling daarop: Een bestemmingsplanwijziging kan altijd plaatsvinden, mits goed gemotiveerd. De afweging om het bestemmingsplan te wijzigen is zorgvuldig tot stand gekomen. De toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat het initiatief niet op planologische bezwaren stuit en bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.	Geen aanpassing
g.	Het overgangsrecht wordt door de gemeente in dit	Zie beantwoording 3e en 3f. Ter aanvulling: het handhavingstraject en	Geen aanpassing.

	bestemmingsplan binnen enkele maanden van 'weigeringsgrond' naar 'verplichte toewijzingsgrond' gedraaid. Dat is onbegrijpelijk.	deze bestemmingsplanprocedure zijn twee afzonderlijke trajecten.	
h.	De aanvraag tot het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een nieuwe woning op deze locatie past niet binnen de woonvisie van de gemeente.	Het betreft hier het wijzigingen van de bestemming van 'bedrijf' naar 'wonen' om het voormalige bedrijfsgebouw particulier bewoonbaar te maken. Uit de zienswijze blijkt niet waarom de indiener van de zienswijze vindt dat het initiatief niet binnen de woonvisie zou passen. Zoals uit de toelichting kan worden opgemaakt past het initiatief binnen de gemeentelijke woonvisie en gemaakte regionale afspraken. In de woonvisie staat o.a. *'In de kleine kernen faciliteren we vraaggestuurde particuliere initiatieven (kleinschalige kavelontwikkeling)'* (p 9). Dit bestemmingsplan maakt een kleinschalig particulier initiatief mogelijk. De wijziging van de bestemming past tevens binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie van de gemeente. Zie ook antwoord 3h.	
i.	Er kan geen beroep worden gedaan op het overgangsrecht. Het bestemmingsplan is daarmee onvoldoende gemotiveerd.	In het bestemmingsplan wordt het overgangsrecht gebruikt als motivering om mee te werken aan de wijziging van de bestemming van 'bedrijf' naar 'wonen'. Indiener heeft hier een punt. Het overgangsrecht is als motivering om al dan niet mee te werken niet relevant. De toelichting van het bestemmingsplan wordt daarom aangepast. Aan een verdere beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt om deze reden niet toegekomen.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. De motivering om medewerking te verlenen aan het initiatief op basis van het overgangsrecht is niet relevant. Passages in de toelichting van het bestemmingsplan die hierop ingaan worden verwijderd.
j.	De indiener van de zienswijze geeft aan een redenering op pagina 7 van de toelichting niet te begrijpen.	De redenering op pagina 7 is wel degelijk navolgbaar. De reden dat bewoning wordt toegestaan is omdat dit reeds lange tijd het geval is en er geen negatieve ruimtelijke effecten zijn.	Geen aanpassing
k.	Er wordt aangegeven dat het plan in strijd is met de Omgevingsvisie die aanstuurt op kwaliteit. Het gaat hier echter om om een klein laag gebouwtje gaat dat niets weg heeft van een	Het gaat om een qua verschijningsvorm bestaande situatie. Daarbij zijn er woningen in allerlei soorten en maten. Dit zegt op zich niets over de ruimtelijke kwaliteit. Met het toestaan van een voor reguliere bewoning	Geen aanpassing

	woning. Er is absoluut geen sprake van ruimtelijke kwaliteit. Dat is volgens de omgevingsvisie een optelsom van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De planologische wijziging voldoet derhalve niet aan de omgevingsvisie.	geschikte woning is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt een deel van de gronden die voorheen voor bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3.1. aangewend mochten worden daar nu niet meer voor gebruikt. Dat geldt voor zowel no 4a, als de opslagruimte als de bedrijfswoning no 2. Deze wijziging is gunstig voor de omgeving. Ook het terugschroeven naar milieucategorie 2 van het resterende bedrijfsdeel draagt hier aan bij. Zodoende verbetert ter plaatse de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan en past het plan binnen de Omgevingsvisie, hetgeen overigens ook al is onderbouwd in het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan belemmert overigens niet het oprichten van een reguliere woning met een andere uitstraling. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het oprichten van een woning met een andere uitstraling gewoon mogelijk. Het is aan de eigenaar van de woning om het uiterlijk van de woning aan te passen. Daarbij moet worden opgemerkt dat het gebied is aangewezen als welstandsvrij.	

	4. indiener dhr. de Boer, Oprecht Advocaten, namens *dhr. 1 & dhr. 2. d.d. 17-01-2019*		
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**
a.	Het vaststellen van dit bestemmingsplan schaadt het vertrouwen van burgers in de overheid.	De totstandkoming van dit bestemmingsplan is verlopen volgens de gebruikelijke wettelijke procedures. Het besluitvormingsproces voor dit bestemmingsplan is volledig transparant. Dat blijkt tevens uit de mogelijkheid die door de indiener is aangewend om zienswijzen in te dienen. De ruimtelijke onderbouwing bij dit bestemmingsplan toont aan dat er sprake is van een planologisch aanvaardbare situatie. Er is geen sprake van het schaden van vertrouwen van burgers.	Geen aanpassing
b.	Het is niet uit te leggen waarom hier ineens een tweede woning	Zie beantwoording 3e. In de toelichting van het bestemmingsplan is de	Geen aanpassing

	wordt toegekend.	onderbouwing van het bestemmingsplan reeds gegeven. Daarbij komt er geen tweede particuliere woning; de woning op no. 2 betreft namelijk een bedrijfswoning. Bovendien maakt no. 4a geen deel uit van het bedrijf, dat is gevestigd op no. 2.	
c.	Er worden diverse argumenten aangevoerd waarom er geen sprake kan zijn van overgangsrecht.	Zie beantwoording 3i.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. De motivering om medewerking te verlenen aan het initiatief op basis van het overgangsrecht is niet relevant. Passages in de toelichting van het bestemmingsplan die hierop ingaan worden verwijderd.
d.	Het handelen van de gemeente is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.	In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom het bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar is. Er is geen sprake van een incorrecte behandeling van de burger. Er is zorgvuldig onderzoek gedaan naar feiten en belangen. De wettelijke procedure wordt gevolgd en er is sprake van deugdelijke besluitvorming.	Geen aanpassing.
e.	Het handelen van de gemeente is in strijd met het motiveringsbeginsel.	Het besluit is goed gemotiveerd. De toelichting van het bestemmingsplan maakt duidelijk waarom, wij meewerken aan het verzoek, er sprake is van goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbare planologische situatie.	Geen aanpassing.
f.	Het handelen van de gemeente is in strijd met het rechtzekerheidsbeginsel.	Het bestemmingsplan en het besluit is zo gemotiveerd dat burgers weten waar men aan toe is. Geldende regels worden juist en consequent toegepast.	Geen aanpassing.
g.	Het handelen van de gemeente is in strijd met het fair-play beginsel.	Zie beantwoording 3a, 3e en 3f.	Geen aanpassing.
h.	Het handelen van de gemeente is in strijd met het vertrouwensbeginsel.	Er is bij dit verzoek om het wijzigen van de bestemming sprake van een andere situatie dan bij de stellingname in de bezwaarfase die in het	Geen aanpassing.

		verleden heeft plaatsgevonden. Anders dan in de bezwaarfase is er bij dit verzoek om de bestemming te wijzigen in de beoordeling meegenomen dat de bedrijfsbestemming wordt 'verlaagd' van categorie 3.1 naar categorie 2. Er is daarnaast aangetoond dat er sprake is van een aanvaarbare planologische situatie. In de beantwoording is reeds aangegeven wat de afwegingsgronden zijn om mee te werken aan dit initiatief.	

3 Conclusie

De ingediende zienswijzen 2a, 3i en 4c leiden tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.