



Zienswijzennota

ontwerpbestemmingsplan “Beetsterzwaag Kom”

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Beetsterzwaag Kom”

Inleiding

Het is een wettelijke verplichting om elke 10 jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het vorige bestemmingsplan voor het dorp Beetsterzwaag dateert van 2001 en is op 3 juni 2013 'vervangen' door een beheersverordening. Deze beheersverordening is echter uitsluitend gebaseerd op de bestaande (legale) situatie en biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden. In het kader van de actualisering van de huidige regelingen in combinatie met het toestaan van ontwikkelingsmogelijkheden voor de komende 10 jaar, is het gewenst om een nieuw bestemmingsplan voor het dorp vast te stellen.

Bestemmingsplanprocedure

Inpraak op basis van inspraakverordening

Het voorontwerpbestemmingsplan “Beetsterzwaag Kom” heeft vanaf 4 juni 2020, gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn 2 inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het kader van het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn een zestal overlegreacties ontvangen. De ingekomen reacties hebben geleid tot een aanpassing van de waterparagraaf in de toelichting naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap. Naar aanleiding van opmerkingen van de Gasunie is de belemmeringstrook van de in het plangebied aanwezige gasleiding versmald naar 4 meter en een veiligheidzone rond de gasdrukregelstations aangegeven. De opmerkingen van woningbouwvereniging Elkien hebben geleid tot een aanpassing van het toegestane aantal woningen (6) in een blokje woningen aan de Lycklama à Nijeholtlaan (ter hoogte van nrs. 5-23).

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op 11 november 2020 werd in de digitale Staatscourant, het huis-aan-huisblad de SA! en op www.opsterland.nl een publicatie opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan “Beetsterzwaag Kom” (plannummer NL.IMRO.0086.02BPKom-0201) vanaf 12 november 2020 gedurende zes weken ter inzage zou liggen. In deze periode heeft een ieder gelegenheid gehad om door middel van een zienswijze op het plan te reageren.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Beetsterzwaag Kom” ingekomen.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

Op 21 april 2021 heeft reclamant 2 een aanvullende zienswijze ingediend. Gelet op het feit dat zowel het college als de raad op dat moment nog niet in kennis waren gesteld van de stukken ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, is deze zienswijze alsnog meegenomen. De aanvullende zienswijzen bevat bezwaren die betrekking hebben op dezelfde plandelen die in de eerdere zienswijze naar voren zijn gebracht en zijn daarmee ontvankelijk.

Hierna is de inhoud van de zienswijze weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Inhoud zienswijze en gemeentelijk standpunt

Inhoud zienswijze reclamant 1

Reclamant wenst het gasdrukmeet- en regelstation gelegen aan de Hoofdstraat 3 te Beetsterzwaag binnen de gegeven bestemming 'Maatschappelijk' te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en te voorzien van de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit-zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor diverse functies. In dit concrete geval is er sprake van een functie die gelet op de omvang van het gebouw op grond van artikel 2 lid 18 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) als vergunningvrij is beschouwd. Om die reden is geen bestemming of aanduiding aan het gebouwtje toegekend. Daar komt bij dat bij ontwikkelingen in de nabijheid van het gasontvangstation de toelaatbaarheid van deze ontwikkelingen zonder meer moeten worden getoetst aan het Activiteitenbesluit. Het specifiek opnemen van een regeling in het bestemmingsplan is daarmee overbodig.

Desalniettemin zijn we bereid om, ten behoeve van een goede signaleringsfunctie, het gebouw te voorzien van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' en de veiligheidszone rond het gebouw aan te geven. Dit is ook in lijn met de eerdere afspraken die onder andere met de Gasunie zijn gemaakt in het kader van het vooroverleg over het bestemmen van gasdrukmeet- en regelstations.

Voorstel:

De zienswijze gegrond verklaren in die zin dat het nutsgebouw aan de Hoofdstraat 3 wordt bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening' en de veiligheidszone rond dat gebouw wordt voorzien van de functieaanduiding 'veiligheidszone - bedrijven'.

Inhoud zienswijze reclamant 2

De zienswijze van reclamant richt zich met name op de detailwijzigingen van het perceel Hoofdstraat 31 (Rijksmonument Bordena) en de wijzigingen in het blok Hoofdstraat/Pastorielaan/Kerkepad. Het gaat daarbij om de volgende wijzigingen:

1. Het nieuwe plan maakt bebouwing mogelijk op een gedeelte van de openbare parkeerplaatsen aan de Pastorielaan en breng een wijziging aan in het gebruik.
2. het nieuwe plan maakt bebouwing in een veel grotere ruimte rondom Rijksmonument Bordena, Hoofdstraat 31 te Beetsterzwaag mogelijk.
3. Het nieuwe plan maakt bebouwing mogelijk op een deel van de openbare stoep in de Hoofdstraat.
4. Het nieuwe plan verruimt de mogelijkheden tot 'hoogbouw' rondom het Rijksmonument, door verhoging van de goothoogte, onder andere in de steeg, oude 'reed' naast het Rijksmonument, daar waar deze bouwvlakgrens thans tegen de gevel van het Rijksmonument gelegen is.
5. De regeling dat balkons tot 1 meter buiten het bouwvlak mogelijk zijn.

Deze wijzigingen komen naar de mening van reclamant niet ten goede aan de ruimtelijke ordening en voorziet niet in de regionale behoefte, maar zijn daar juist strijdig mee. Ze lijken eerder ingegeven door het voornemen van de gemeente tot verkoop van Bordena. Daarbij is opvallend, dat daarbij ruimten planologisch worden aangewezen die niet in de openbare verkoopbrochure van Bordena zijn meegenomen. Daarnaast is wijziging van het bestemmingsplan naar de mening van reclamant niet de geëigende wijze om transparant de discussie met belanghebbenden in Hoofdstraat, Pastorielaan aan te gaan over de invulling en wijziging van de openbare ruimte rondom Bordena. Het betreft een plan voor de gehele kom

van Beetsterzwaag. Dit ligt met name gevoelig omdat juist door de verkoopplannen (vanaf 2015) van het Rijksmonument Bordena te Hoofdstraat 31 een discussie ontstaan is over:

- parkeerproblematiek die mogelijk zou kunnen ontstaan door een gedeelte van de openbare parkeerplaats mee te verkopen bij het Rijksmonument Bordena; en:
- de bestemming van een tussen Hoofdstraat 29 (kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag sectie B nummer 2999) en Hoofdstraat 31 (kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag sectie B nummer 4667) bevindende steeg, voorheen historische 'reed', dat in eigendom toebehoort aan de Gemeente Opsterland. Door potentiële kopers zijn meermaals plannen besproken om tot bebouwingen over te gaan in deze steeg. Dit bleek echter in strijd te zijn met het oude bestemmingsplan cq beheersverordening. De steeg is historisch van waarde en is al geruime tijd vóór 1992 in gebruik geweest als 'reed', buurweg dan wel later als openbare weg/steeg om achterliggende percelen en parkeervoorzieningen te bereiken. Daarbij wordt verwezen naar de vragenbrief die op 28 juni 2018 is verstuurd.

Een andere transparantere keuze, vanuit de kracht van de mienskip en het belang van een goede ruimtelijke ordening - juist in deze tijd - was wenselijker geweest, aldus reclamant. Daarnaast wekt de wijziging verwachtingen naar toekomstige kopers, dit terwijl reeds geconstateerd is dat meerdere juridische kaders aan een dergelijke ontwikkeling van het object en (verkoop als zodanig) in steeg, achtererf en parkeerterrein in de weg staan.

Verder wordt door reclamant opgemerkt dat rondom de Hoofdstraat, Pastorielaan en Van Teijenslaan al jaren sprake is van parkeerproblematiek. Er zijn te weinig parkeerplaatsen en er is sprake van ongewenst parkeergedrag. Hierover is de afgelopen 8 jaar uitgebreid overleg geweest tussen de gemeente, ondernemers, buurtbewoners, centrummanager, plaatselijk belang en zijn toezeggingen gedaan. Het is daarom bovenal in het belang van de ruimtelijke ordening en het regionale belang van behoud van lokale ondernemers dat er een oplossing komt voor de parkeerproblematiek binnen de beschikbare ruimte, aldus reclamant.

Gemeentelijke reactie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze, heeft een aantal malen ambtelijk overleg plaatsgevonden met de reclamant. In deze overleggen heeft reclamant zijn bezwaren nogmaals toegelicht en is hem aangegeven wat de reikwijdte van het bestemmingsplan is en welke van zijn bezwaren relevant zijn voor de bestemmingsplanprocedure. De betreffende overleggen hebben uiteindelijk geresulteerd in de onderstaande inhoudelijke reactie op de zienswijze.

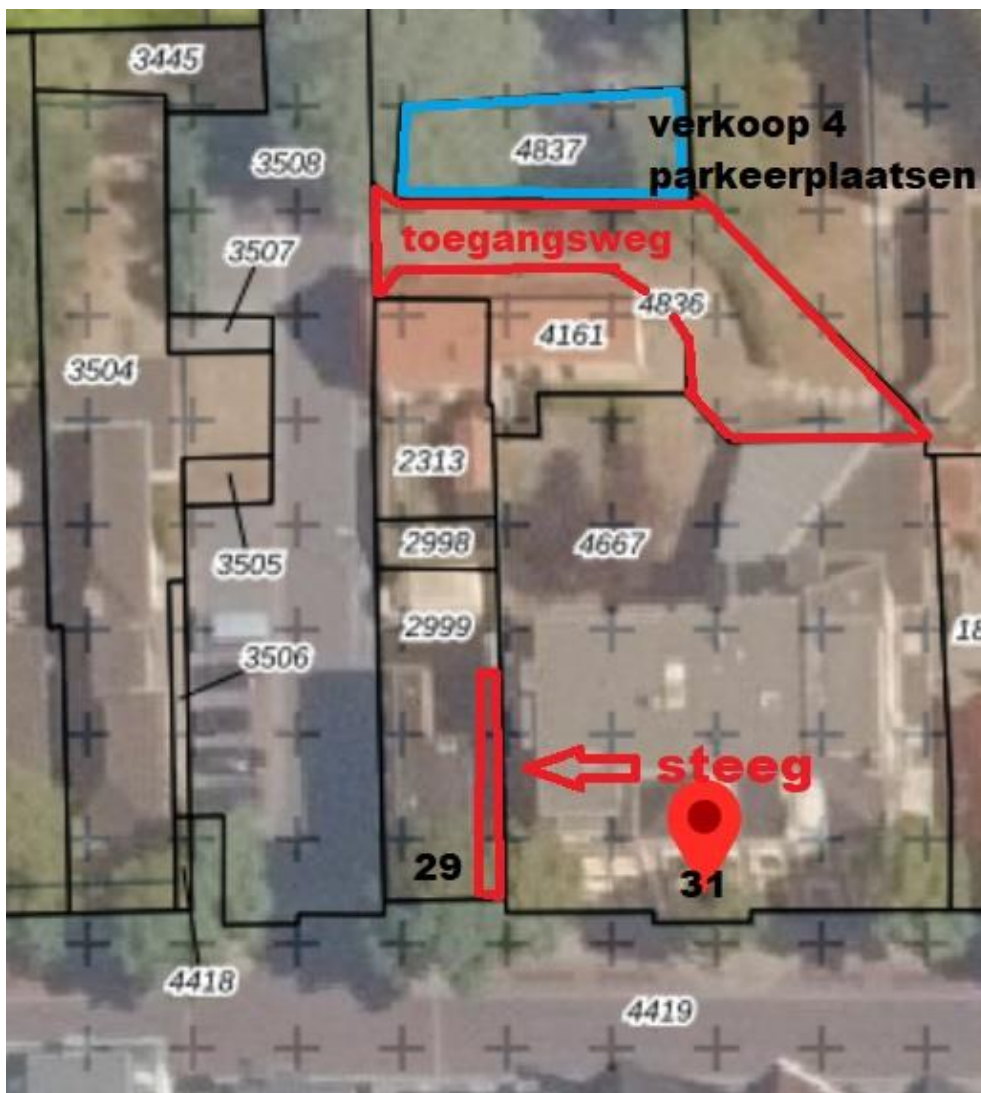
Zoals in de inleiding van het bestemmingsplan is aangegeven, is een wettelijke verplichting om elke 10 jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin en is conserverend van aard, hetgeen betekent dat bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen uit de geldende beheersverordening Beetsterzwaag (2013). In deze beheersverordening zijn de regels en verbeelding uit het bestemmingsplan Beetsterzwaag (2001) en de partiële herziening daarvan (2006) integraal overgenomen. Enkele gebieden, waarvoor na 2006 nieuwe bestemmingsplannen zijn opgesteld, zijn eveneens in het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen. Daarbij gaat het onder meer om de gebieden 'Van Lyndenpark' (2009), 'Vlaslaan' (2012) en 'de Wissel' (2013 en 2018).

De bouwvlakken in het voorliggende bestemmingsplan zijn nagenoeg exact afgestemd op de bouwvlakken uit het huidige plan, met uitzondering van de toegang tot het terrein vanaf de Pastorielaan aan de achterzijde dat nu als 'Gemengd' bestemd is (perceel kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag, sectie B, nummer 4836, zie afbeelding 1). Dit was voorheen bestemd als 'Parkeerterrein' maar het is feitelijk alleen een toegangsweg. Er is ter plaatse ook geen sprake van een bouwvlak, hetgeen betekent dat hier niet mag worden gebouwd. De verbeelding is daarmee afgestemd op de feitelijke en kadastrale eigendomssituatie, gaat niet ten koste van het bestaande parkeerterrein en leidt ook niet tot bouw mogelijkheden.

Wel zijn in het kader van de verkoop van het pand aan de Hoofdstraat 31 een viertal parkeerplaatsen van het parkeerterrein meeverkocht die daardoor aan het openbare gebruik worden onttrokken. Dit betreft de 4 bestaande parkeerplaatsen op het perceel kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag, sectie B, nummer

4837 (zie afbeelding 1). Het gemeentelijk beleid is dat bij eventueel te vestigen woningen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Omdat in het pand aan de Hoofdstraat 31 een aantal bedrijven gevestigd zijn (geweest) die gebruik maakten van meer dan vier openbare parkeerplaatsen is bij de verkoop geoordeeld dat de parkeerdruk niet in het geding is en mogelijk zelfs afneemt. Gelet op het feit dat hier sprake blijft van parkeerterrein, is hier juist de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gehandhaafd.

Verder kan ten aanzien van het parkeren nog worden opgemerkt dat er de laatste jaren in en nabij het centrum van Beetsterzwaag de parkeervoorzieningen zijn uitgebreid. Op dit moment wordt ook de herinrichting van het parkeerterrein aan de Pastorielaan onderzocht, waardoor mogelijk ruimte voor een aantal extra parkeerplaatsen geboden kan worden.



Afbeelding 1: Situatie Hoofdstraat 25-31 en Pastorielaan met kadastrale aanduidingen en luchtfoto.

Voor wat betreft de bouwhoogtes, kan worden opgemerkt dat de grens van de aanduidingsvlakken voor de goothoogtes in het nieuwe plan zijn aangepast in die zin dat deze zijn afgestemd op de kadastrale percelen. De steeg hoort namelijk bij het adres Hoofdstraat 31 en niet bij Hoofdstraat 29. Door deze wijziging zou het volgens reclamant mogelijk zijn om de hoogbouw rond het monument te verruimen. Met dit bezwaar wordt door reclamant echter voorbij gegaan aan de andere regels van dit plan, waaronder de bepaling in de bestemming 'Waarde – Ruimtelijk waardevol gebied'. In artikel 26 lid 26.2.b wordt namelijk gesteld dat de gevelbreedte van een hoofdgebouw niet meer mag zijn dan 10 meter, tenzij de bestaande gevelbreedte breder is. Uitbreiding van het hoofdgebouw richting de steeg met een goothoogte van 9 meter is op grond van die regeling dus al niet mogelijk. Verder is het bestaande gebouw een rijksmonument waarvan de waarden worden beschermd op basis van de Monumentenwet. Concreet betekent dit, los van het feit dat

planologisch bebouwing van 9 meter hoog is toegestaan, deze hoogte uitsluitend geldt voor het bestaande monumentale hoofdgebouw. Gelet op de beschermde status van het pand is het niet aannemelijk dat er een uitbreiding van het hoofdgebouw mag plaatsvinden. Het bouwen in de steeg is dan ook alleen theoretisch mogelijk. Hierbij is op te merken dat in het geldende plan ook al een bouwvlak is opgenomen ter plaatse van de steeg.

Desalniettemin zijn we, om de beschermde status van het pand ook planologisch te borgen en daaromheen geen nieuwe uitbreidingen met een goothoogte van 9 meter toe te staan, bereid op het deel van het bouwvlak waar een goothoogte van 9 meter is toegestaan aan te passen aan de regeling uit het voorheen geldende plan. Hierdoor krijgt onder meer het plangebied ter plaatse van de steeg tussen de panden aan de Hoofdstraat 29 en 31 dezelfde planologische regeling als voorheen. Ook is door deze aanpassing op de overige delen van het bouwvlak van perceel, kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag, sectie B, nummer 4667, conform de huidige regeling een goothoogte van 4,5 meter van toepassing.

Over de functie van de steeg is reclamant per mail van 2 juli 2018 op de hoogte gesteld (als reactie op de vragenbrief van 28 juni 2018). In deze reactie is onder meer aangegeven dat de steeg al jarenlang is afgesloten. De steeg is daarmee geen openbare weg of toegang naar het achterliggende parkeerterrein, zoals door reclamant wordt gesuggereerd, en staat ook niet als zodanig op plattegronden, kaarten of wegenlegger aangegeven. Ook is er geen sprake van een 'buurweg' omdat de steeg geen toegang tot het perceel van reclamant biedt. Omdat er ook niet aantoonbaar sprake is van een uitdrukkelijke of stilzwijgende wilsverklaring van de eigenaar dat er sprake zou zijn van een buurweg is het gebruik van de steeg door reclamant uitsluitend toegestaan als een gedoogsituatie.

Tot slot is over de vermeende wijzigingen ten opzichte van de geldende regeling op te merken dat een vergelijkbare regeling voor balkons en dergelijke ook is opgenomen in het vorige bestemmingsplan (artikel 28 lid 9 bijlage 1 bij de regels van de Beheersverordening Beetsterzwaag). Daarin wordt voorzien in een overschrijding tot maximaal 1,50 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is deze overschrijding (tot 1 meter) evenwel bij recht mogelijk, maar deze geldt nu ook voor bestaande situaties, zoals onder meer voor de brandtrappen en balkons die over de steeg 'hangen'. Nu het voorstel er ligt om de goothoogte ter hoogte van de steeg tussen de percelen Hoofdstraat 31 en 29 te verlagen naar 4,5 meter, zijn de (bestaande) overhangende bouwdelen van het pand aan de Hoofdstraat 31 met deze regeling geborgd.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in wezenlijke wijzigingen ten opzichte van de geldende regeling. De nieuwe regeling is nagenoeg geheel in overeenstemming gebracht met de kadastrale situaties in combinatie met het feitelijke gebruik. Er is geen sprake van een zodanige gewijzigde inrichting van de betreffende percelen dat hiervoor separaat met de directe omgeving een discussie zou moeten worden gevoerd. De bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden blijven immers ongewijzigd.

Ook blijven de bestaande parkeervoorzieningen planologisch gehandhaafd. Dat een deel daarvan door verkoop naar een andere eigenaar is overgegaan, is voor het bestemmingsplan niet relevant.

Los van het feit dat de fysieke uitbreiding van het monumentale hoofdgebouw aan de Hoofdstraat 31 alleen als theoretisch kan worden beschouwd, hebben we wel gemeend de maximaal toegestane goothoogte ter plaatse af te stemmen op de voorheen geldende regeling.

Met betrekking tot het algemene bezwaar aangaande de bestaande parkeerproblematiek (te weinig parkeerplaatsen en parkeeroverlast), is op te merken dat het bestemmingsplan niet het instrument is om dit op te lossen. Wel is het in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk om bij nieuwe ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, parkeergelegenheid af te dwingen. Dit is geregeld in artikel 33 van het bestemmingsplan.

Voorstel:

De zienswijze deels gegrond verklaren in die zin dat de aangegeven toegestane maximale goothoogte op het perceel kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag sectie B nummer 4667 wordt afgestemd op de voorheen geldende regeling, waardoor ter plaatse van de steeg tussen de panden Hoofdstraat 29 en 31 en

een deel het achtererf van het perceel Hoofdstraat 31, de goothoogte wordt verlaagd van 9 meter naar 4,5 meter.

Inhoud aanvullende zienswijze reclamant 2

Op 21 april 2021 heeft reclamant onder meer naar aanleiding van een ambtelijke toelichting op het bestemmingsplan d.d. 12 april 2021 een aanvullende zienswijze ingediend. Hij constateert hierbij dat het bestemmingsplan een conserverend plan is, maar geeft aan dat het nieuwe plan rondom het Rijksmonument Bordena, Hoofdstraat 31, ruimere bouwmogelijkheden biedt. Dit geldt ook voor een gedeelte van de openbare parkeerplaatsen en op een deel van de openbare stoep aan de Pastorielaan en Hoofdstraat. Verder is het reclamant duidelijk geworden dat het openbare parkeerterrein aan de Pastorielaan deels kadastraal is gesplitst en door de gemeente is verkocht op 31 december 2020. Dit is na de indiening van de eerste zienswijze gebeurd, dus zet reclamant vraagtekens bij de procedurele behandeling van zijn zienswijze.

Deze wijzigingen zien op nieuwe ontwikkelingen - anders dan het bestaande gebruik - die zijns inziens niet thuishoren in een conserverend bestemmingsplan, dan wel bij de voorbereiding van de voornoemde wijzigingen had onderzoek moeten worden gedaan naar de regionale behoefte. De gemeente heeft echter geen onderzoek gedaan. De gemeente heeft niemand gehoord, niemand op de hoogte gebracht. Niet in het kader van deze procedure en ook niet met betrekking tot de in de Wegenwet wettelijk voorgeschreven procedure om het parkeerterrein aan de openbaarheid te onttrekken.

Gemeentelijke reactie:

Zoals in de behandeling van de eerste zienswijze al is geconcludeerd voorziet het voorliggende bestemmingsplan niet in wezenlijke wijzigingen ten opzichte van de geldende regeling. De nieuwe regeling is nagenoeg geheel in overeenstemming met de kadastrale situaties in combinatie met het feitelijke gebruik. Er is geen sprake van een zodanige gewijzigde inrichting van de betreffende percelen dat hiervoor separaat met de directe omgeving een discussie zou moeten worden gevoerd. De bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden blijven immers ongewijzigd. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zijn de bouwmogelijkheden voor wat betreft de toegestane goothoogte afgestemd op de voorheen geldende regeling.

Ook blijven de bestaande parkeervoorzieningen planologisch gehandhaafd. Zoals eerder al is aangegeven, is er geen sprake van een wijziging van het bestemmingsplan die leidt tot het onttrekken van bestaande parkeervoorzieningen. Alleen de toegang tot het perceel Hoofdstraat 31 vanaf de Pastorielaan is afgestemd op het feitelijk gebruik en de eigendomssituatie (perceel kadastraal bekend gemeente Beetsterzwaag, sectie B, nummer 4836). Dit was voorheen weliswaar bestemd als Parkeerterrein maar het is feitelijk alleen een toegangsweg.

Ook bij de verkoop van de 4 (openbare) parkeerplaatsen heeft de gemeente wel degelijk de parkeersituatie ter plaatse betrokken bij de afweging, zoals eerder ook al is aangegeven. Omdat in het pand aan de Hoofdstraat 31 een aantal bedrijven gevestigd zijn (geweest) die gebruik maakten van meer dan vier openbare parkeerplaatsen is voorafgaand aan het besluit tot verkoop afgewogen dat de parkeerdruk niet in het geding is en mogelijk zelfs afneemt. Gelet op het feit dat hier sprake blijft van parkeerterrein, is hier juist de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gehandhaafd.

De verkoop van het perceel Hoofdstraat 31 met bijbehorende opstallen, alsmede een deel van het parkeerterrein is bovendien een privaatrechtelijke handeling van de gemeente, waarvan het rechtsgevolg geen consequenties heeft voor de geldende planologische regeling in die zin dat daarvoor een planologische maatregel noodzakelijk zou zijn. Deze handeling hoeft derhalve niet te worden betrokken bij de bestemmingsplanprocedure. De datum van transactie verkoop / splitsing eigendom van het parkeerterrein is daarom niet relevant voor het proces van het bestemmingsplan.

Indien er in een later stadium bouw- of slooptactiviteiten zullen gaan plaatsvinden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, zullen hiervoor de wettelijke procedures in acht moeten worden genomen. Recentelijk zijn maatwerkafspraken gemaakt tussen gemeente, de rijksmonumentendienst en de eigenaar waarbij er (interne) delen worden verwijderd die in de jaren 80 en 90 zijn aangebracht en geen monumentale waarde hebben. Deze werkzaamheden zijn niet vergunningplichtig.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat er een procedure ingevolge de verkeerswetgeving nodig zou zijn om het parkeerterrein aan de openbaarheid te onttrekken, kan worden gesteld dat dit geen onderdeel van is van de bestemmingsplanprocedure. Het gaat hier om de gevolgen van de eerder genoemde privaatrechtelijke handeling tot verkoop van een deel van het parkeerterrein, hetgeen een apart traject is

Verder kan over het vermeende parkeerprobleem worden gesteld dat dit niet met de onderhavige bestemmingsplanprocedure is op te lossen. Het bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheden om parkeren toe te staan en kan dit in bestaande situaties niet afdwingen.

Ten slotte kan nog worden aangegeven dat voor het onderhavige bestemmingsplan de wettelijke procedure is gevoerd waarin een ieder tot tweemaal de gelegenheid is geboden een reactie of zienswijze op het plan (en de eventuele wijzigingen die daarin zijn opgenomen) in te dienen. Het is niet gebruikelijk en wettelijk ook niet voorgeschreven om bewoners of instellingen individueel op de hoogte te stellen van een bestemmingsplan en de daarin opgenomen ontwikkelingen. Daar is juist de bestemmingsplanprocedure voor. Gelet op het feit dat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat is een draagvlakonderzoek of een onderzoek naar de regionale behoefte in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure ook niet aan de orde.

Mochten de voornoemde bestemmingswijzigingen - en het daarbij horende geheel van rechtshandelingen waarmee de gemeente de facto de ontwikkeling tot appartementen faciliteert - toch passen binnen dit conserverend bestemmingsplan dan verzoekt reclamant ook rekening te houden met de effecten die dit heeft voor zijn pand, gevestigd aan de Hoofdstraat 29 te Beetsterzwaag. In dat kader wenst hij dat de bouwmogelijkheden worden verruimd met een dakhoogte tot 9 meter.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan voorziet in conserverende regeling waar de bestaande planologische situatie qua gebruik en bouwen opnieuw is vastgelegd. In de bestemming 'Gemengd' zijn appartementen toegestaan, de mogelijkheid hiervoor was bij recht ook al in het voorheen geldende plan aanwezig. Dat tot voor kort geen sprake is geweest van mogelijke vestiging van woningen in het pand Hoofdstraat 31, betekent niet dat er in planologische zin sprake is van een nieuwe ontwikkeling, zoals door reclamant wordt gesuggereerd.

Ten aanzien van het bouwen zijn ook de regels afgestemd op de voorheen geldende regeling en worden er gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan niet op voorhand nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daar komt ook nog bij dat het perceel deel uitmaakt van de Hoofdstraat en het het Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoofdstraat Beetsterzwaag van toepassing is.

Of een eventuele verhoging van het pand van reclamant mogelijk is, moet aan de hand van een concreet verzoek dus worden beoordeeld aan de regels van het bestemmingplan en het aanvullend welstandsbeleid uit het ruimtelijk kwaliteitsplan dat voor de Hoofdstraat geldt en kan dus niet op voorhand worden meegenomen in het bestemmingsplan.