

Zienswijzennotitie & Nota van Wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan Waterland-Parapluplan 2018



Status: Vastgesteld, gemeenteraad
Datum: <pm>
IDN code: NL.IMRO.0852.BPWATparaplu2018-pm

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding	3
2. Beantwoording zienswijzen	4

1. Inleiding

Voorliggende notitie behandelt de zienswijzen naar aanleiding van het Ontwerpbestemmingsplan Parapluplan-Waterland 2018 en de wijzigingen die worden voorgestaan voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Het Ontwerpbestemmingsplan Parapluplan-Waterland 2018 (hierna: parapluplan) heeft van vrijdag 9 maart 2018 tot en met donderdag 19 april 2018 ter visie gelegen. Een ieder heeft gedurende deze termijn van zes weken de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Het parapluplan kon worden ingezien:

- op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0825.BPWATparaplu2018-on01;
- in het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam, tijdens de openingstijden.

Zienswijzen konden schriftelijk worden ingediend per brief of per e-mail. Tevens kon op afspraak een mondelinge zienswijze worden ingebracht.

Omdat vanwege het karakter van het parapluplan eerder geen vooroverleg heeft plaatsgevonden, zijn reacties van besturen en diensten als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening als zienswijze aangemerkt.

In de periode van tervisielegging zijn vijf zienswijzen binnengekomen.

1.1 Leeswijzer

In navolgend hoofdstuk 2 treft u de samenvatting van de ontvangen zienswijzen aan, de reactie van de gemeente daarop en de manier waarop eventuele aanpassing van het parapluplan plaatsvindt.

1.2 Vooraf

Zoals in de inleiding van het parapluplan is vermeld, zijn de doelen van het parapluplan als volgt:

1. om de geldende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen van de gemeente Waterland in overeenstemming te brengen met de verplichting die volgt uit de Reparatiwet BZK 2014;
2. ter reparatie van omissies in de toelichting, regels en verbeelding van geldende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en;
3. ter verwerking van beleidswijzigingen in geldende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen.

Hierbij is aangetekend dat het in het parapluplan uitdrukkelijk niet gaat om het opnemen van ruimtelijke ontwikkelingen, maar om het regelen van de onderwerpen als beschreven in voorgaande (zie ook paragraaf 1.1. van het bestemmingsplan).

In een aantal ingebrachte zienswijzen wordt verzocht om wijzigingen in het parapluplan door te voeren ten behoeve van nieuw initiatief of voortschrijdend inzicht.

Dit is niet passend in het kader van de doelen die met het parapluplan worden nagestreefd. Hierna is daarom in algemene zin toegelicht hoe bij de beoordeling en beantwoording van dergelijke zienswijzen in deze notitie is omgegaan.

In die gevallen waarin geconcludeerd is dat:

- a) niet vaststaat dat het initiatief ruimtelijk en/of functioneel aanvaardbaar is omdat het plan nog onvoldoende concreet is, en/of;
- b) het risico bestaat dat het parapluplan bij het meenemen van het initiatief niet tijdig kan worden vastgesteld (stagnatie bestemmingsplanprocedure), bijvoorbeeld door noodzakelijke aanvullende belangenafwegingen, en/of;
- c) reeds is voorzien in een passende regeling voor het verzoek,

wordt niet afgeweken van de doestelling van het parapluplan. In dergelijke gevallen is in hoofdstuk 2 van deze notitie bij de beantwoording van de zienswijzen gemotiveerd verwezen naar voorgaande afweging. De indiener van de betreffende zienswijze kan in een dergelijk geval een verzoek om vooroverleg bij de gemeente indienen. Op basis van dat verzoek doorloopt het initiatief dan zijn eigen afwegings- en besluitvormingsproces.

2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
1.	Indiener geeft voor het areaal in eigendom aan dat het parapluplan hier geen gevolgen voor heeft. Om die reden wordt inhoudelijk verder ook niet op het parapluplan gereageerd.	Er wordt onder dankzegging kennis genomen van deze zienswijze.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
2.	Indiener geeft aan geen noodzaak te zien een advies op het parapluplan uit te brengen.	Er wordt onder dankzegging kennis genomen van deze zienswijze.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
3. - 1.	Indiener verzoekt om te controleren of er met het parapluplan aanpassingen zijn geweest met betrekking tot het aangegeven in eigendom zijnde pand en/of perceel.	De ontwerpversie van het parapluplan kende geen specifieke aanpassingen voor het bedoelde pand en/of perceel. Wel heeft het parapluplan in zijn algemeenheid doorwerking op de locatie en daarmee het pand en perceel. Dit houdt in dat de aanpassingen met betrekking tot regelgeving ten aanzien van parkeer-, laad- en losruimte van toepassing wordt en ook het beleid betreffende generatiewonen hier wordt ingevoerd.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
3. - 2.	Voorts wordt door indiener verzocht om aan het gehele kadastrale perceel van indiener een bedrijfsbestemming toe te kennen in plaats van de bestaande splitsing in een woon- en bedrijfsbestemming.	Uit bestudering van het geldende bestemmingsplan Kernen Waterland 2013 blijkt het kadastrale perceel inderdaad uit een tweetal bestemmingen te bestaan. Dit betreft een bestemde situatie op actueel grondgebruik die uit een eerder bestemmingsplan is voortgezet. Door indiener is niet gemotiveerd waarom de aan een deel van de gronden toegekende woonbestemming nu gewijzigd moet worden in een bedrijfsbestemming. Een bedrijfsbestemming als deze (ten behoeve van het bouwbedrijf) betreft bovendien een hinderveroorzakende functie en heeft bij toekenning direct effect op de omringende woon-	De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
		en leefomgeving. Uitbreiding van de bedrijfsbestemming leidt tot de mogelijkheid van verdere ontwikkeling van bedrijvigheid. In de zienswijze wordt verzocht om een andere bestemming. Het verzoek van indiener wordt niet gehonoreerd omwille van redenen als genoemd bij de inleiding van deze notitie in paragraaf 1.2 (onder a). Door indiener kan een onderbouwd verzoek om vooroverleg worden ingediend waarbij een eigenstandig traject wordt doorlopen.	
4. - 1.	Indiener stelt enkele aanpassingen voor met betrekking tot de in de bestemmingsplannen Kernen Waterland 2013 (artikel 27) en Buitengebied Waterland 2013 (artikel 33) opgenomen regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Verzocht wordt om bijstelling van de toegestane bouwhoogte van andere bouwwerken in lid 2, sub 3 van 40 meter naar 67 meter omdat de hoogste mast van de hoogspanningsverbinding binnen beide plannen deze hoogte heeft.	De aangedragen herstelactie betreft geen omissie omdat in hoofdstuk 2 van de regels van beide bestemmingsplannen in het artikel 'wijze van meten' is vastgelegd dat bestaande maatvoeringen indien hoger zijn toegelaten. Daarnaast ziet de voorgestelde herstelactie op een ontwikkelingsrichting omdat de voorgestelde maatvoeringsregeling voor alle hoogspanningsmasten van toepassing wordt en alle hoogspanningsmasten daarmee hoger kunnen worden uitgevoerd. Omwille van redenen als genoemd bij de inleiding van deze notitie in paragraaf 1.2 (respectievelijk onder c en onder b) wordt daarom niet tegemoet gekomen aan het verzoek van indiener.	De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
4. - 2.	Anderzijds gaat het omwille van veiligheid en leveringszekerheid om het opnemen van een uitgebreidere omgevingsvergunningsplicht die ziet op het tot stand brengen van een overlegsituatie met betrekking tot het realiseren van werken en/of	In de zienswijze wordt verzocht om het opnemen van een herziene bestemmingsregeling. Het tekstvoorstel van indiener hiertoe betreft geen te herstellen omissies in de beide bestemmingsplannen.	De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	verrichten van werkzaamheden in de belemmerde strook. Hiervoor is een tekstvoorstel gedaan.	Indiener uit de wens voor een opnemen van een (extra) aanlegvergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Een dergelijke regeling heeft direct effect op bestaande rechten in de onderliggende enkelbestemmingen en leidt tot wijzigingen en toevoegingen aan geldende regels. Aangezien het een rechten aantastende en beperkende regeling betreft, kan dit niet worden gehonoreerd omwille van de onder punt b genoemde redenen bij de inleiding van deze notitie in paragraaf 1.2. Door indiener worden voorbeelden van een mogelijke gevaarzetting benoemd. Echter worden die in de geldende planregels al voorkomen. Zo is de aanleg van vijfverpartijen in de agrarische bestemming niet mogelijk en wordt de opslag van hooibalen buiten het bouwvlak niet toegelaten. Brandbare goederen worden over het algemeen slechts toegestaan binnen een bouwperceel en dat zijn niet de locaties waar hoogspanningsverbindingen lopen. Bovendien wordt, in relevante gevallen, altijd om advies van de betreffende leidingbeheerder gevraagd. Het door indiener aangedragen tekstvoorstel wordt betrokken als aandachtspunt bij nieuw op te stellen, actualiserende bestemmingsplannen.	
5. - 1.	Indiener constateert dat het parapluplan met name ziet op het wijzigen van de geldende bestemmingsplannen in die zin dat kleinschalig	Het parapluplan ziet onder meer toe op het wijzigen van de geldende bestemmingsplannen dat kleinschalig toeristisch overnachten ook mogelijk	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	toeristisch overnachten ook mogelijk wordt gemaakt bij woonschepen.	wordt gemaakt bij woonschepen.	
5. - 2.	Indiener geeft aan dat zonder omgevingsvergunning volgens het parapluplan toeristisch overnachten is toegestaan tot 30% van de vloeroppervlakte van de woning of het woonschip. Daarnaast wordt het mogelijk om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximale vloeroppervlakte voor bedrijfsmatig gebruik naar 50% van de vloeroppervlakte.	Beide constatering door indiener zijn juist.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
5. - 3.	Indiener kan zich niet vinden in het gelijk stellen van de regeling voor kleinschalig toeristisch overnachten bij woonschepen aan die voor woningen. Indiener stelt dat de omgeving bij woonschepen zich minder leent voor toeristisch gebruik van bijbehorende bouwwerken dan bij woningen. Indiener geeft aan dat het niet zonder reden is dat het vergunningsvrij bouwen bij woonschepen niet is toegestaan. Indiener begrijpt dan ook niet dat het gebruik van bouwwerken en bijbehorende bouwwerken bij woonschepen gelijk moet worden getrokken met die van woningen.	Met het parapluplan wordt nu naast de mogelijkheid voor kleinschalig toeristisch overnachten in één of meerdere zelfstandige recreatieve verblijfsruimten in een gebouw ook de mogelijkheid hiervan in een woonschip geboden. Uit functioneel oogpunt bestaat er geen verschil tussen de bewoning van een reguliere woning of de bewoning van een woonschip en is het verschil in gevoerd beleid ten aanzien van het kleinschalig toeristisch overnachten niet uit te leggen. Derhalve is de nevenactiviteit betreffende het kleinschalig toeristisch overnachten dan ook gelijk getrokken. Bij het gebruik voor kleinschalig toeristisch overnachten mogen bijbehorende bouwwerken bij woonschepen - voor zover aanwezig - niet worden betrokken. Dit is geregeld in artikel 12, lid 12.1, sub d. Dit staat los van de mogelijkheid van het al dan niet vergunningsvrij kunnen bouwen bij woonschepen. Overigens worden met het parapluplan geen extra bouw mogelijkheden geboden.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
5. - 4.	Indiener geeft aan dat de gemeente toestaat dat bij de woonschepen bij de Kanaaldijk in Watergang aan de naar de openbare weg gekeerde voorkant	De rechtensregeling die ten aanzien van het kleinschalig toeristisch overnachten in het bestemmingsplan ten behoeve van woonschepen wordt	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	van de woonschepen bijgebouwen kunnen worden gebouwd en dat het nu toestaan van toeristisch overnachten tot gevolg heeft dat er een grote inbreuk ontstaat op de omgeving.	geboden, ziet toe op de nevenfunctie in het woonschip zelf en niet op de mogelijkheid in bijbehorende bouwwerken. Bij afwijking, zie artikel 12, lid 12.3, sub 12.3.1, kan dat wel maar wordt voorafgaand aan mogelijke vergunningverlening een ruimtelijke afweging gemaakt op grond van de in het artikel gestelde voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mag ontstaan. De regeling in het parapluplan ziet op gebruik en creëert geen extra bouwmogelijkheden.	
5. - 5. en 5. - 6.	Indiener stelt dat de omschrijving van de voorwaarden waaronder kan worden afgeweken van de maximale vloeroppervlakte onvoldoende bescherming biedt tegen onwenselijke effecten, zoals dat aan omwonenden wordt overgelaten om aan te tonen dat er sprake is van een onevenredige parkeerdruk. Door indiener wordt gesteld dat er geen toelichting is opgenomen waarin staat hoe de begrippen van de afwijkingsvoorwaarden moeten worden uitgelegd bij een omgevingsvergunningaanvraag. Ook bestaat er geen beleidsregel die kan worden toegepast bij indiening van een aanvraag.	De geformuleerde afwijkingsvoorwaarden in de regels van artikel 12, lid 12.3, sub 12.3.1 betreffende het kleinschalig toeristisch overnachten biedt een voldoende objectieve normering. Zie hiertoe rechtsoverweging 24 en 25 in de uitspraak: ECLI:NL:RVS:2016:1515. In plannen die onderdeel zijn van het parapluplan is overigens in de toelichting een nadere uitleg gegeven over toepassing van algemene toetsingscriteria, zoals in paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
5. - 7.	Indiener geeft aan dat met het parapluplan wordt bedongen dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt zodat parkeerdruk in de omgeving wordt voorkomen. Gelet op het gelijk trekken van de regeling voor woonschepen leidt dat tot ongewenste effecten omdat het bij veel woonschepen thans helemaal niet is toegestaan om op eigen perceel te parkeren. Indiener stelt dat	De in het parapluplan opgenomen parkeerregeling, artikel 13, lid 13.1, betreft een doorvertaling van het op 19 december 2017 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsdocument "Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland". Uit artikel 13, lid 13.1 blijkt dat er per geval een afweging wordt gemaakt. Indien niet wordt voldaan aan de eis van	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.

Zienswijze-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	het parkeren op eigen perceel juist tot parkeeroverlast leidt die er nu niet is.	voldoende parkeergelegenheid, kan dit een weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning opleveren.	
5. - 8.	Aangegeven wordt dat de duur van het toeristisch overnachten niet is beperkt, of dat het kleinschalig toeristisch overnachten niet voldoende is gedefinieerd. Zo is het op basis van de planregels niet mogelijk om in te grijpen wanneer iemand feitelijk zou wonen, maar zich voordoeft als een toerist.	Wanneer in de praktijk blijkt dat in een specifieke situatie niet aan het begrip van kleinschalig toeristisch overnachten wordt voldaan, dat wil zeggen dat geen sprake is van kortstondige overnachtingsmogelijkheden, terwijl hierop wel een beroep wordt gedaan, is sprake van een handhavingssituatie. Bij een dergelijke constatering kan de gemeente er toe worden aangezet om te gaan handhaven.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
5. - 9.	Door indiener wordt aangegeven dat niet uit het parapluplan of bij toepassing van artikel 12, lid 12.1 aanhef en onder c blijkt of ook de oppervlakte van bijgebouwen meetelt. Uit de regels volgt nu dat bij toepassing van artikel 12, lid 12.3, sub 12.3.1 wel de oppervlakte van bijgebouwen meetelt. Indiener constateert dat bij opschaling van 30% naar 50% er een grotere toename van de vloeroppervlakte dan 20% mogelijk is.	Wat betreft een woonschip mag op basis van artikel 12, lid 12.1, sub c ten hoogste 30% van de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van het woonschip worden gebruikt voor het kleinschalig toeristisch overnachten. Ook is bepaald dat het niet om meer dan twee kamers mag gaan. Eventuele bijbehorende bouwwerken tellen niet mee in de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte bij het bepalen van de 30%. Voorts blijkt dit uit artikel 12, lid 12.1, sub d omdat bijbehorende bouwwerken bij een woonschip niet gebruikt mogen worden voor kleinschalig toeristisch overnachten.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
5. - 10.	Indiener stelt dat ten onrechte vakantieverhuur via Airbnb of vergelijkbare websites/bedrijven niet is beperkt in het parapluplan, zoals een maximum aantal dagen. Omdat geprobeerd is een eenduidige regeling te scheppen voor het kleinschalig toeristisch overnachten had de raad ook dit standpunt moeten betrekken over vakantieverhuur volgens indiener.	Het parapluplan is gericht op herstel en het doorvertalen van bestaand beleid. Het gaat hier om kleinschalig toeristisch overnachten. De opgenomen regeling biedt in samenhang met het begrippenkader - indien de situatie hier om vraagt - voldoende kaders op basis waarvan kan worden gehandhaafd.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.
5. - 11.	Indiener verzoekt bij de vaststelling van het parapluplan rekening met de ingebrachte	In voorgaande is een beantwoording van de ingebrachte zienswijze gegeven. Dit zal als	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het parapluplan.

Zienswijze- nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie	Te wijzigen
	zienswijze te houden.	onderdeel van het vaststellingsbesluit worden meegenomen in de besluitvorming omtrent het parapluplan.	