

GEMEENTE ST. MAARTEN  
BESTEMMINGSPAN "ST. MAARTEN 1976"

ONTWERP TER INZAGE GELEGD D.D. ..22. November. 1976..  
VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD D.D. ..27. Januari. 1977..  
GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN D.D. ..14. Februari. 1978..  
*m.v.v. art 12*

INHOUD

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART 1439-003-07

VINK VANDEKUILEN KLEIN BV  
RAPENBURGERSTRAAT 73  
TEL. 020 - 64410

ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW  
AMSTERDAM  
POSTBUS 3745

## TOELICHTING

### INLEIDING

Het dorp St. Maarten vormt de grootste kern binnen de gemeente St. Maarten en functioneert derhalve, zij het in een bescheiden vorm, als verzorgingskern voor het omringende gebied. Het dorp heeft deze positie ruimschoots kunnen handhaven als gevolg van de ontwikkeling van nieuwe woningen en, in verzorgende zin, voorzieningen ten behoeve van het onderwijs en in de cultureel/recreatieve sfeer (dorpshuis).

Deze ontwikkeling, feitelijk van recente aard, is ook het gevolg van een doelbewuste keuze; het dorp St. Maarten zou zijn positie als hoofddorp moeten versterken. Bij de sterke verwevenheid tussen voorzieningenpeil enerzijds en de groei van de bevolking en de ontwikkeling van de (agrarische) werkgelegenheid anderzijds ligt het zwaartepunt op deze werkgelegenheid. Waarbij de karakteristiek van de gemeente Sint Maarten, met zijn agrarische bedrijvigheid in het landelijk gebied en het kernenpatroon hierin, gehandhaafd moet worden.

Deze filosofie is uiteengezet in de toelichting behorende bij het ontwerp-structuurplan voor de gehele gemeente voorzover ter zake doende, ook de basis voor het onderhavige bestemmingsplan.

### LIGGING EN PLANGEBIED

Het dorp is zeer markant gelegen aan de Westfrieze Zeedijk op de plaats waar deze voormalige zeewering doorsneden wordt door de Dorpsstraat. De Dorpsstraat verbindt het dorp, direct en indirect, met de overige kernen in de gemeente.

Het dorp wordt, behalve door de oude Zeedijk en de daarachter gelegen polder Zijpe, aan de noordzijde door de polder "Burghorn" begrensd, welke tot het grondgebied van de gemeente Schagen behoort. Tot het plangebied behoort, behalve het bebouwde gedeelte van het dorp, het recreatieterrein "De Wielen".

EERDERE BESTEMMINGSPLANNEN

De bestemmingen van de gronden gelegen binnen het bestemmingsplan "St. Maarten 1976" waren eerder geregeld in het uitbreidingsplan-in-onderdelen, vastgesteld door de gemeenteraad dd. 20 januari 1965 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten dd. 10 augustus 1965; en in het "uitbreidingsplan-in-onderdelen - 1e wijziging", vastgesteld door de gemeenteraad dd. 30 januari 1967 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten dd. 11 juli 1967.

HET PLAN

De eerder geldende bestemmingen zijn grotendeels gecontinueerd en - waar noodzakelijk - aangepast aan de huidige situatie. Dit laatste bleek vooral nodig waar het de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrenzen betrof.

Het terugleggen van bebouwingsgrenzen langs Hoge Buurt en Dorpsstraat betekent niet, dat bestaande - vaak karakteristieke bebouwing - nu dient te verdwijnen. De overgangsbepaling garandeert het voortbestaan van deze woningen. Met het terugleggen van de bebouwingsgrenzen wordt beoogd, in geval van nieuwbouw, deze bebouwing terug te leggen; en waar het de bestemming "bebouwing voor bejaarden" betreft, de realisatie van deze bestemming binnen de aangegeven bebouwingsgrenzen af te ronden.

De oude bestemming "gemengde bebouwing" is vervangen door de bestemming "bebouwing met eengezinshuizen".

Bestaande winkelvoorzieningen, als een doe-het-zelf-winkel en een kleine supermarkt plus rijdende winkel, zijn binnen deze bestemming als zodanig toegestaan.

Gezien de bestaande situatie langs de Dorpsstraat en de ligging ten overstaan van de omringende kerntjes, blijft een versteviging van de kern St. Maarten als hoofdcentrum voor de gemeente op deze plaats gewenst.

De afgelopen - zeven - jaren is het winkelbestand verkleind ten gevolge van het vertrek van een manufacturier.

Een distributie-economisch onderzoek is achterwege gelaten, omdat bij de huidige stand van zaken iedere winkelvestiging o.d. welkom is.

Mocht er aanleiding bestaan tot het stichten van een nieuwe winkel o.d. dan is door middel van de algemene wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid tot winkelvestiging opengelaten (zie ook de toelichting van het structuurplan 1976).

De recent gerealiseerde bebouwing ten zuidoosten van het sportterrein aan de Lijsterbesweg is bestemd "Ec". De Lijsterbesweg, welke thans doodloopt, zal in de toekomst entree kunnen geven aan de nieuwe woonbuurt van St. Maarten.

Het gebiedje ten oosten van de Lijsterbesweg en ten zuiden van de Dorpsstraat en Parallelweg is thans geheel volgebouwd. Er zijn hier in de laatste jaren ca. 106 woningen gerealiseerd, waarmee het plangebied nagenoeg is volgebouwd.

Ten oosten van De Wielen is een recreatieterrein gerealiseerd. Verschillende vormen van recreatie zullen hier mogelijk zijn, zoals dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Ten behoeve van de recreanten zijn een aantal voorzieningen op het terrein zelf aanwezig, zoals spelterrein, parkeerterrein, winkel, kantine annex kantoor van beheerder en sanitaire voorzieningen.

De groendetaillering van het terrein zal met de grootste zorg dienen te worden uitgevoerd, teneinde de kwaliteit van het gebied op een hoog niveau te brengen.

De Wielen zelf hebben een natuurwetenschappelijke/landschappelijke bestemming gekregen. Dit houdt o.a. in, dat voor de hier uit te voeren werken, geen bouwwerken zijnde, een aanlegvergunning benodigd zal zijn.

TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE VOORSCHRIFTEN

In dit plan wordt de zogenaamde "Algemene gebruiksbe-  
paling" gehanteerd, waarbij wordt bepaald, dat het niet is toegestaan een gebruik van gronden en bouwwerken te maken, dat strijdig is met de bestemming.

De Kroon acht een dergelijke bepaling alleen dan aanvaardbaar, indien Burgemeester en Wethouders daarvan vrijstelling verlenen, als strikte toepassing van de voorschriften tot een beperking van het meest doelmatige gebruik leidt, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd (zie K.B. van 23 september 1970 nr. 25 bestemmingsplan "Centrum" Didam).

In verband met deze uitspraak van de Kroon is aan de algemene gebruiksbe-  
paling de mogelijkheid toegevoegd, dat burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen, indien geen dringende redenen aanwezig zijn om het meest doelmatige gebruik te verbieden.

Naast de algemene gebruiksbe-  
paling wordt bij een aantal bestemmingen ook nog een verbod van een met name genoemd gebruik geformuleerd. Bij deze verbodsbepaling wordt, met een verwijzing naar de algemene gebruiksbe-  
paling, tevens gezegd, dat dit gebruik strijdig is met de bestemming.

Het uitdrukkelijk genoemde ongewenste gebruik kan dan tevens als richtlijn dienen om vast te stellen wat bij de betrokken bestemming een strijdig gebruik kan zijn, indien daarvoor de algemene gebruiksbe-  
paling zou moeten worden gehanteerd.

Dit kan van nut zijn voor het tegengaan van een bepaald gebruik, dat bij het tot stand komen van het plan niet kon worden voorzien, maar dat wel een zekere gelijkenis vertoont, met hetgeen bij de betrokken bestemming uitdrukkelijk is verboden.

Bovendien heeft het met name genoemde ongewenste gebruik nog een andere functie.

Door het noemen van een gebruik, dat in ieder geval strijdig met de bestemming wordt geacht, geeft de gemeenteraad tevens een indicatie, dat in verband met de bescherming of handhaving van de bestemming er meestal dringende redenen aanwezig zullen zijn een verzoek om vrijstelling te weigeren, indien ten behoeve van een dergelijk gebruik om ontheffing wordt verzocht (zie hierboven K.B. Didam, waarin de Kroon eist, dat dringende redenen aanwezig dienen te zijn om een vrijstelling te kunnen weigeren).

Het uitdrukkelijk geformuleerde ongewenste gebruik heeft dus niet alleen een functie van interpretatie met betrekking tot de vraag of een bepaald gebruik strijdig is met de bestemming, maar ook ten aanzien van de vraag of er dringende redenen aanwezig zijn om een vrijstelling te weigeren.

Wanneer er dus een gebruik van gronden en bouwwerken wordt gemaakt of zal worden gemaakt, dat in het desbetreffende bestemmingsvoorschrift in strijd met de bestemming wordt geacht, dan dient in het algemeen het college van burgemeester en wethouders afwijzend te beschikken op een verzoek om vrijstelling voor een dergelijk gebruik.

Hieronder worden vervolgens een aantal vormen van gebruik genoemd, die in deze voorschriften hetzij zijn verboden, hetzij afhankelijk gesteld zijn van een vergunning, waarbij tevens de redenen worden aangegeven, die tot genoemde beperkingen hebben geleid.

Ad artikel 11 lid 3. (Garages)

Het in dit lid genoemde gebruik van garages, dient op deze als zodanig anders bestemde gronden voorkomen te worden, vanwege de aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad artikel 12 lid 3. (Tuinen en Erven)

Het in dit lid genoemde gebruik dient hier voorkomen te worden vanwege de aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad artikel 13 lid 3. (Agrarische Doeleinden I)

Het is evident, dat een gebruik, zoals in dit lid genoemd, ernstig afbreuk doet aan het karakter van deze bestemming.

Ad artikel 14 lid 3. (Agrarische Doeleinden II)

Op deze gronden dient voor de als zodanig genoemde industriële en commerciële ontwikkelingen geen plaats te zijn; tevens is de toelichting bij artikel 13 lid 3 van toepassing op het in dit lid onder c. en d. bepaalde.

Ad artikel 25 leden 3 en 4.

Deze leden zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de modelbepalingen van de Be-raadsgroep '70.

"Wijzigingsbevoegdheid".

Tenslotte dient nog iets te worden opgemerkt over de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen onder artikel 29 van dit plan.

In het K.B. van 22 december 1970 (bestemmingsplan "Frederiksoord" Rijnsburg) keurde de Kroon een bepaling omtrent de wijziging van bestemmingen goed, die in dat plan onder artikel 28 van de voorschriften was opgenomen. De tekst van deze bepaling stemt op een aantal essentiële punten overeen met artikel 29 van de voorschriften van dit plan (zie ook Bouwrecht nr. 5/6 van mei/juni 1971, naschrift van Mr J.F. Jansen op blz. 286).

In een K.B. van 17 augustus 1972 nr. 79 (bestemmingsplan "Walburg") betreffende een bestemmingsplan voor de gemeente Zwijndrecht werd daarentegen een dergelijk voorschrift door de Kroon vernietigd, hoewel de tekst weinig afweek van het plan van de gemeente Rijnsburg (zie Bouwrecht van december 1972, blz. 729). De motivering was, dat het voorschrift niet voldoende aan objectieve grenzen was gebonden.

Ondanks dit laatste K.B. is de redactie van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit plan, toch nog grotendeels overeenkomstig de tekst van de indertijd goedgekeurde bepaling van het plan "Frederiksoord", aangezien de vereiste objectieve grenzen, waaraan de wijziging gebonden dient te zijn, in de tekst van de desbetreffende bepaling van dit plan wél zijn opgenomen.

De achtergrond, die heeft geleid tot het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid, is te vinden in de circulaire van 23 februari 1970 van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, waarin een advies wordt weergegeven van de Beraadsgroep '70, terzake van het wegvallen van artikel 20 Wederopbouwwet. In dit advies wordt aangeraden een wijzigingsbevoegdheid in de plannen op te nemen, zulks ter voorkoming dat in de toekomst, als het plan eenmaal rechtskracht heeft verkregen, weer een hantering van artikel 19 W.R.O. ontstaat, als in het verleden met artikel 20 Wederopbouwwet het geval was.

Het is beter de door de snelle maatschappelijke ontwikkelingen noodzakelijke incidentele veranderingen tot stand te kunnen brengen binnen het raam van de regelingen van een goedgekeurd bestemmingsplan, dan een gebruik van artikel 19 W.R.O. in strijd met de wet.

Dat een dergelijk gebruik van artikel 19 W.R.O. in strijd met de wet is, werd kortelings nog vastgesteld door de President in kort geding terzake van mutaties in het ontwerp-plan "Vollenhove" van de gemeente Zeist. (President rechtbank Utrecht 24 januari 1973) - (Bouwrecht maart 1973, blz. 160).

RESULTATEN OVERLEG EX ART. 8 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

De volgende instanties waren bij het overleg betrokken.

1. Rijksplanologische Dienst - Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in Utrecht en Noord-Holland.
2. Rijkswaterstaat Directie Noord-Holland.
3. Directie van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid in de provincie Noord-Holland.
4. Directoraat Gebouwen, werken en terreinen.  
2e Genie Commandement - Eerstaanwezendschap Amsterdam.
5. Provinciaal Waterleidingbedrijf van Noord-Holland.
6. N.V. Nederlandse Gasunie District West.
7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
8. Gemeente Schagen.
9. Gemeente Zijpe.
10. Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier.
11. Contact Commissie voor Natuur- en Landschapsbescherming.
12. Ministerie van Economische Zaken, Directoraat-Generaal voor het Midden- en Kleinbedrijf en Toerisme - Noord-Holland.
13. Hoofdingenieur - Directeur voor de Landinrichting - Staatsbosbeheer.
14. Bestuur van de polder Valkkoog.
15. Gemeenschappelijk Gasbedrijf Kop van Noord-Holland.
16. Bestuur van de polder Burghorn.
17. Polder Geestmerambacht.
18. Gemeenschappelijke Technische Dienst der gemeenten Harenkarspel, Warmenhuizen en St. Maarten.
19. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.
20. Ringpolder.
21. Zijpe- en Hazepolder.
22. Provinciale Waterstaat Noord-Holland.
23. Provinciaal Electriciteitsbedrijf van Noord-Holland.
24. Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie.
25. Stichting Provinciaal Opbouworgaan Noord-Holland.
26. Hoogheemraadschap van de Uitwaterende Sluizen in Kennemerland en West-Friesland.
27. Staatstoezicht op de Volksgezondheid.
28. Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland.

De instanties genummerd 1 tot en met 16 hebben schriftelijk medegedeeld geen opmerkingen te hebben. De instanties 17 tot en met 21 bleken bij telefonische navraag eveneens geen opmerkingen te hebben.

22. De Provinciale Waterstaat beveelt de mogelijkheid aan de tertiaire wegen 9 en 19 tot minimaal 6 m open te houden.

Voorts blijkt de toelichting niet correct ten aanzien van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

: in het eerste geval is de plankaart aangepast, in het tweede geval is de toelichting gecorrigeerd.

23. Het Provinciaal Electriciteitsbedrijf van Noord-Holland merkt op, dat het transformatorstation "Omloop" niet op de kaart is aangegeven.

: het transformatorstation is op de plankaart als bestaande bebouwing ingetekend, doch niet bestemd, zulks in verband met de geringe afmetingen van het gebouwtje en de algemene vrijstellingsbepaling van de voorschriften, welke de bouw van deze kleine bouwwerken voor utilitaire doeleinden mogelijk maakt.

24. P.T.T. telefoondistrict Haarlem beveelt een minimum breedte van 2,50 m voor kabels en leidingen aan.

: voorzover mogelijk zal aan deze wens worden tegemoetgekomen.

25. Hoewel het Provinciaal Opbouworgaan geen opmerkingen heeft, worden wel enkele kanttekeningen geplaatst, namelijk het opnemen van een speelplaatsje in het Esdoornplantsoen (min. 30 m<sup>2</sup>).

: de aanleg van een speelplaatsje wordt op deze plaats overwogen, hierbij speelt mogelijke verkeersonveiligheid een rol.

Het Opbouworgaan is voorts gelukkig met het openbare karakter van het sportveld.

26. Het Hoogheemraadschap van de Uitwaterende Sluizen in Kennemerland en West-Friesland merkt op, dat de passage in de toelichting betreffende de rioolwaterzuivering niet juist is.

: de tekst van de toelichting is op dit punt aangepast.

Voorts informeert het Hoogheemraadschap met betrekking tot de lozing van afvalwater. In de toekomst zal het afvalwater centraal in Stolpervlotbrug worden gezuiverd.

Voor dat deze installatie in bedrijf komt, kan op polderwater van de Ringpolder worden geloosd. Het Hoogheemraadschap beveelt aan, dat alle plannen verbandhoudende met nieuwbouw ten behoeve van gebouwen voor vee, pluimvee en pelsdieren zo ook voersilo's aan het Hoogheemraadschap worden medegedeeld. Een gescheiden rioolstelsel zal in de toekomstige uitbreidingen noodzakelijk zijn evenals voor de recreatiegebieden, aldus het Hoogheemraadschap.

27. De Inspecteur voor Noord-Holland van het Staatstoezicht op de Volksgezondheid stelt een aantal vragen met betrekking tot de rioolwaterzuivering.
- : deze vragen zijn in feite door het Hoogheemraadschap onder punt 26 beantwoord.
28. De Provinciale Planologische Dienst heeft ten aanzien van het plan de volgende opmerkingen.
- a. een aantal bestaande winkelvoorzieningen (o.a. doe het zelf) zijn niet in het plan opgenomen.
- : de plankaart is op dit punt aangepast.
- b. er bestaat een "zekere discrepantie" tussen het standpunt van de Provinciale Planologische Dienst inzake de functie en omvang van St. Maarten en de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.
- : deze discrepantie is het gevolg van het feit, dat het gemeentebestuur van St. Maarten de opvatting van de Provinciale Planologische Dienst niet deelt en dat de Stichting Ontwikkeling Kop van Noord-Holland zich niet bevoegd acht, zich over "structuur- en bestemmingsplannen" van de aangesloten gemeenten te oordelen.
- c. De Provinciale Planologische Dienst betwijfelt de formele gronden, waarop St. Maarten haar "positie als hoofdkern zal moeten versterken".
- : bedoeld wordt in dit verband hoofdkern binnen de gemeente St. Maarten. De "centrale" plaats van het dorp St. Maarten naast de landelijke buurten zoals Valkkoog, Stroet, Eenigenburg etc.

- d. de Provinciale Planologische Dienst acht het prematuur de toelichting van het plan Dorp St. Maarten mede te baseren op het ontwerp-structuurplan, dat nog slechts een discussiestuk genoemd mag worden.
- : met name het antwoord onder punt c. geeft direct de mening van het gemeentebestuur weer. Voorzover het ontwerp-structuurplan is geciteerd, betreft dit punten, waarover de gemeente zich reeds positief heeft uitgesproken.
- e. de Provinciale Planologische Dienst vraagt zich af, wat onder "nabije toekomst" (onderaan blz. 2 van de toelichting) wordt verstaan.
- : de vaagheid van het begrip "nabije" behoeft geen nadere omschrijving. De terminologie is niet gebezigd om aan te duiden, dat de ontwikkeling van een nieuwe dorpsuitbreiding in die richting niet exact is aan te geven. In feite wordt de fasering van uitbreiding hiermee aangeduid.
- f. nadere overweging met betrekking tot de zinsnede "weinig kans op nieuwe winkelvestigingen" verdient aanbeveling.
- : de toelichting is op dit punt nader uitgewerkt.
- g. de Provinciale Planologische Dienst acht vervanging van de zinsnede "op een hoog niveau te houden" (pagina 3) door "opnieuw op een hoog niveau te brengen" wenselijk.
- : toevoeging van het woord "opnieuw" geeft een sterk emotioneel geladen beeld. Over een aantal jaren zullen heel weinig mensen zich nog kunnen indenken hoe het was en hieraan de eventuele afbreuk, die de aanleg van het kampeerterrein hieraan veroorzaakte, kunnen relateren. Voor het overige is de toelichting aangepast.
- h. De Provinciale Planologische Dienst noemt een aantal conclusies en aanbevelingen met betrekking tot de inrichting c.q. gebruik van het kampeerterrein naar aanleiding van een bespreking tussen diverse instanties.

: hieraan is in het plan in grote lijnen tegemoetgekomen. Het zuidelijke deel van het kampeerterrein is in principe bestemd voor mobiele kampeermiddelen, doch B en W hebben hier vrijstellingsbevoegdheid stacaravans toe te laten "mits deze vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn".

- i. de Provinciale Planologische Dienst acht het wenselijk de strook grond direct ten oosten van de Wielen vrij te houden van verblijfsrecreatie bijvoorbeeld door er de bestemming "groenbeplanting" aan te geven.
- : een zône langs de Wielen heeft de bestemming "groenvoorziening" gekregen.
- j. de Provinciale Planologische Dienst heeft een aantal opmerkingen met betrekking tot de voorschriften.
- : deze zijn voorzover mogelijk in de voorschriften verwerkt.

25 oktober 1976