Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Burgerbrug – Grote Sloot 121"

Het ontwerpbestemmingsplan "Burgerburg – Grote Sloot 121" is vanaf 3 oktober 2016 zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon er een zienswijze ingediend worden. Er is door een omwonende een zienswijze ingediend.

In deze nota is de ingediende zienswijze samengevat op de aangehaalde punten *(cursief)* en voorzien van een reactie. Vervolgens is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1:

1.1 In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een onderbouwde analyse van de compenserende woning tegen de dorpskern aan / aan het stedelijk gebied.

Beantwoording: De uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Holland uit juli 2010 geeft aan dat compenserende woningbouw bij voorkeur plaats vindt aan de rand van bestaand bebouwd gebied. Als dit niet mogelijk is kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie. Het is aan de gemeente om de locatie voor compenserende woningbouw te bepalen op basis van ruimtelijke kwaliteit.
In de praktijk is gebleken dat compenserende woningbouw veelal niet realistisch is te realiseren aan de rand van bestaand bebouwd gebied. Dit komt doordat initiatiefnemers vaak geen gronden hebben aan de rand van bestaand bebouwd gebied. Hierdoor moet eerst extra geïnvesteerd worden wat gevolgen heeft voor het aantal compensatiewoningen om de sloop en extra investering te kunnen compenseren. Dat is ook hier het geval en dit is niet gewenst, mede gelet op de woningmarktsituatie van de Noordkop. Daarnaast is door de gemeente geoordeeld dat dit Ruimte voor Ruimte-verzoek voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen die de gemeente en de provincie stellen aan een Ruimte voor Ruimte-verzoek. Dit staat verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan.

<u>Conclusie zienswijze:</u> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Er is in dit ontwerpbestemmingsplan geen sprake van compensatie op de te saneren locatie. Er wordt namelijk gecompenseerd op het naastgelegen weiland/paardenbak.

Beantwoording: De locatie van de compensatiewoning is in zijn geheel gelegen binnen het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. Binnen het gehele oorspronkelijke agrarische bouwvlak is agrarische bebouwing toegestaan. Het agrarische bouwvlak wordt met het plan in zijn geheel verwijderd en maakt daarmee onderdeel uit van de saneringslocatie. De compensatiewoning valt daarmee wel binnen de saneringslocatie. Wel is het plan in die zin aangepast dat de compensatiewoning dichter bij de oorspronkelijke bedrijfswoning komt te liggen. Onder punt 1.13 wordt hier verder op ingegaan.

<u>Conclusie zienswijze:</u> Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 De beeldkwaliteitseisen aan de te compenseren woning worden onvoldoende beschreven in het ontwerp-bestemmingsplan en de toelichting (en bijlagen) daarop. Onder andere het beeld en het type bebouwing ontbreekt voor de compensatielocatie.

Beantwoording: De beeldkwaliteitseisen zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan bij het ontwerp-bestemmingsplan zijn door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. Alleen is naar aanleiding van een andere zienswijze het plan aangepast. Mede daarom is ook nog een keer gekeken naar het beeldkwaliteitsplan en de beeldkwaliteitseisen voor de compenserende woning. Deze zijn aangepast, waarbij extra aandacht is besteed aan het beeld en het type bebouwing voor de compensatielocatie.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4 Er wordt bij de compensatiewoning onvoldoende (nadrukkelijk) rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseisen.

Beantwoording: Het plan is naar aanleiding van een andere zienswijze enigszins aangepast (zie punt 1.13). De compensatiewoning zal dichter bij de bestaande stolp worden gerealiseerd, waardoor een minimale afstand van 50 meter ontstaat tussen de stolp op het perceel Grote Sloot 117 en de compensatiewoning. Hierdoor is ook het beeldkwaliteitsplan aangepast. Hierbij is ook extra aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteitseisen van de compensatiewoning.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Het Beeldkwaliteitsplan is aangepast naar aanleiding van het aangepaste plan. Hierbij is ook extra aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteitseisen voor de compensatiewoning qua type en beeld van de te realiseren bebouwing.

1.5 De nog open ruimte tussen de compensatiewoning en de boerderij aan de Grote Sloot 121 kan alsnog bebouwd worden.

Beantwoording: De ruimte tussen de compensatiewoning en de boerderij aan de Grote Sloot 121, als gevolg van een andere zienswijze (zie 1.13), is verkleind. Zoals eerder gemeld, ligt de compensatiewoning in zijn geheel binnen het oorspronkelijke agrarische bouwvlak dat bebouwd zou kunnen worden met agrarische bebouwing. Een deel van het bouwvlak is al bebouwd en gedeeltelijk landschappelijk ingepast. Ook is hier, planologisch gezien, naar onze mening geen sprake van openheid. Het planologische recht wordt door het nieuwe bestemmingsplan behoorlijk ingeperkt (onder andere qua oppervlaktes en volumes toegestane bebouwing). De eventuele aantasting van de openheid tussen de compensatiewoning en de stolp aan de Grote Sloot 121 zal naar onze mening niet onevenredig worden aangetast door de planologische wijziging. Overigens vinden wij het van belang, dat de openheid tussen de compensatiewoning en de Grote Sloot 117 wordt gewaarborgd, en waar mogelijk, wordt versterkt. Hier is in het Ruimte voor Ruimte-verzoek rekening mee gehouden en dit zal worden geaccentueerd door de ruimte tussen de Grote Sloot 117 en de nieuwe compensatiewoning vrij te houden van bebouwing. Ook zal een deel van een houtopstand verwijderd worden, waardoor de openheid naar het achterland wordt versterkt vanaf de Grote Sloot.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

1.6 De zichtbaarheid van de zijgevels van beide stolpboerderijen wordt door de mogelijkheid van de compensatiewoning niet voldoende gewaarborgd.

Beantwoording: In het oorspronkelijke en het aangepaste Beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat bij het realiseren van de compensatiewoning rekening gehouden dient te worden met het zijaanzicht van beide stolpen. De compensatiewoning zal achter de voorgevelrooilijn van de Grote Sloot 121 worden gesitueerd. Dit is ook vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Hierin staat aangegeven dat de woning tussen de 15 meter en 25 meter gerealiseerd mag worden ten opzichte van de wegsloot. De huidige stolp ligt op circa 7 meter van de wegsloot. Het zicht vanaf de Grote Sloot op de zijgevels van de beide stolpen wordt hiermee niet onevenredig aangetast.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

1.7 De bestaande openheid dient gewaarborgd te blijven ten behoeve van de weidevogels.

Beantwoording: Het planologisch recht wordt door dit bestemmingsplan beperkt. Het oorspronkelijke agrarische bouwvlak kan namelijk volledig worden bebouwd. De bestemmingswijziging heeft qua planologische mogelijkheden geen negatieve invloed op de instandhouding van de populatie van weidevogels. Daarnaast is in de toelichting op het bestemmingsplan de nodige aandacht besteed aan het Weidevogelleefgebied. Hierin is onder andere aangegeven dat woningbouw wel kan plaatsvinden in weidevogelleefgebied in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

1.8 In de exploitatieberekening zijn ten onrechte kosten voor het opknappen van de stolpboerderij opgenomen, waardoor de opbrengsten uit de compensatiewoning ten onrechte hoger moeten zijn.

Beantwoording: Naar aanleiding van een andere zienswijze (zie 1.13) is het plan aangepast. Ook de berekening is hierdoor aangepast en aangevuld. De kosten die zijn opgenomen voor het herstel van de bestaande stolp, hebben te maken met het feit dat de achterliggende schuur tegen de stolp aan is gebouwd. Het verwijderen van de oude schuur is niet mogelijk zonder de stolp, op de plek waar deze in contact staat met de schuur, te herstellen. Deze kosten zijn meegenomen in de berekening. De waarde van de te handhaven stolp na bestemmingswijziging is in de berekening mede bepaald naar aanleiding van het herstel van de stolp. Per saldo maakt dat dan vervolgens niets uit.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Wel is het exploitatieplan gewijzigd mede naar aanleiding van een andere zienswijze.

1.9 De sloop- en saneringskosten zijn nogal aan de hoge kant, waardoor de opbrengst uit de compensatie hoger moet zijn.

Beantwoording: Naar aanleiding van een andere zienswijze (zie 1.13) is het plan aangepast. Ook de berekening is hierdoor aangepast en aangevuld. Bij de exploitatieberekening is aangegeven op basis van welke offertes de bedragen zijn overgenomen.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

1.10 De opbrengst van de compensatiewoning is niet transparant weergegeven en uitgewerkt. De berekening suggereert tevens dat de saneringslocatie bouwrijp gemaakt wordt voor de compensatie-woning.

Beantwoording: De opbrengst van de compensatiewoning is gebaseerd op ervaringsgegevens van een erkende makelaar. De locatie waar de compensatie woning gerealiseerd gaat worden dient geschikt gemaakt te worden als bouwterrein en te zijn voorzien van een eigen in-/uitrit. De aanwezige sloot op de kavel zal uitgegraven en gedempt dienen te worden. Dit is meegenomen in de berekening.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

1.11 De noodzaak om een extra woning aan te vragen ontbreekt, aangezien initiatiefnemer voornemens is zelf het erf te verlaten en de percelen op de markt aan te bieden.

Beantwoording: De Ruimte voor Ruimte-regeling is bedoeld om storende bebouwing in het landelijk gebied te verwijderen en de kosten die met de verwijdering gepaard gaan te compenseren door woningbouw te realiseren. Voor dit perceel is geoordeeld dat het plan

voldoet aan de Ruimte voor Ruimte-regeling. Het maakt daarbij niet uit of de percelen aan de markt worden aangeboden, de ruimtelijke component is leidend.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

1.12 Er valt niet te toetsen of alle relevante onderdelen van het stappenplan voldoende zijn meegenomen in de afweging.

Beantwoording: Van belang is om te beoordelen of een plan voldoet aan de Ruimte voor Ruimte-regeling. Door de provincie is een handleiding geschreven over hoe de regeling toegepast kan worden. In de handleiding wordt een aantal stappen besproken. Van belang is om aan te tonen dat sprake kan zijn van een Ruimte voor Ruimte-regeling. Uit de stukken van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de exploitatieberekening volgt dat het verzoek voldoet aan de Ruimte voor Ruimte-regeling. Uit deze stukken volgt de beoordeling van de gemeente op het gebied van de ontwerpmogelijkheden van de locatie, de landschappelijke inpassing, de kosten van de saneringslocatie en de opbrengsten van het project.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

1.13 Bij de situering van de compensatiewoning is ten onrechte uitgegaan dat de afstandsnorm van 50 meter zou gelden vanaf de opstallen op het perceel aan de Grote Sloot 117, De afstandsnorm geldt echter vanaf de perceelsgrens.

Beantwoording: Het perceel Grote Sloot 117 heeft een agrarische bestemming. In de zienswijze wordt aangegeven dat op het perceel, op dit moment, geen agrarische activiteiten plaatsvinden. Aangegeven wordt dat de indieners voornemens zijn om in de nabije toekomst agrarische activiteiten te gaan ontplooien. Niet duidelijk is wanneer de indieners dit voornemens zijn. Wanneer agrarische activiteiten gaan plaatsvinden, dan geldt de afstandsnorm van 50 meter. In eerste instantie is uitgegaan van een afstand van 50 meter ten opzichte van de bestaande stolp, omdat op het perceel geen agrarische bedrijf gevestigd is. De grens van het agrarische bouwvlak ligt echter dichter bij de te realiseren compensatiewoning, zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Ondanks dat er nu geen agrarische activiteiten op het perceel Grote Sloot 117 plaatsvinden, maar het bestemmingsplan dit wel mogelijk maakt, is het plan aangepast om problemen in de toekomst te voorkomen. Het plan is in die zin aangepast dat een afstand van 50 meter wordt aangehouden vanaf de grens van het huidige agrarische bouwvlak op het perceel Grote Sloot 117 tot aan de nieuwe woonbestemming. Ook het beeldkwaliteitsplan en de berekening zijn hierop aangepast.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De woonbestemming is aangepast zodat voldoende afstand wordt gehouden ten opzichte van het naastgelegen agrarische bouwvlak. Ook achterliggende stukken zijn hierop aangepast.

1.14 Voorgesteld wordt om een compensatiewoning achter de boerderij op nummer 121 te realiseren. Hierdoor ontstaat wel een voldoende afstand t.a.v. het naastgelegen agrarische bouwperceel.

Beantwoording: Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk een woning achter de bestaande stolp te realiseren. Het realiseren van een woning achter de bestaande stolp maakt inbreuk op de bebouwingskarakteristiek voor dit deel van de Grote Sloot, waarbij woningen en stolpen georiënteerd zijn op de Grote Sloot. Voorkomen moet worden dat bebouwing, en in het bijzonder woningen, verder van de Grote Sloot af komt te liggen. In het (aangepaste) beeldkwaliteitsplan staan de overwegingen weergegeven waarom een keuze is gemaakt voor de te realiseren compensatiewoning op de in het plan opgenomen locatie.

Conclusie zienswijze: Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.