



Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Molenweg 7 Warmenhuizen”

November 2021

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Molenweg 7 Warmenhuizen" is vanaf 19 december 2020 zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon door een ieder zienswijzen ingediend worden. Hiervan heeft de provincie Noord-Holland gebruik gemaakt zienswijze verstuurd op 29 januari 2021 en ingeboekt op 1 februari 2021 – stuknr. 21.404731).

In deze nota is de ingediende zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijze

Volgens de provincie Noord-Holland voldoet het plan niet aan artikel 16 Ruimte voor Ruimte van de verordening en artikel 3 en 4 van de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015. Met name wordt het volgende opgemerkt. Het is wenselijk dat het cluster nog dichter bij elkaar komt te staan en om dit cluster aan een gezamenlijk (verhard) erf te laten grenzen in plaats van aan een brede toegangsweg. Het is ook logischer om alle woningen in de lengterichting van de kavel, dus haaks op de weg te plaatsen, zodat er langs de woningen voldoende zicht blijft op het achtergelegen landschap. Het ingetekende kader met bomen om de vier kavels heen zorgt weliswaar voor een ruimtelijke samenhang, maar de bomen aan de achterzijde dragen ook bij aan de verstoren van de openheid. Verzocht wordt een aangepast plan voor te leggen met een goede ruimtelijke kwaliteit.

Voorts wordt gevraagd waarom een derde compensatiewoning is toegevoegd.

Reactie op ingediende zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze is aan de provincie een aangepaste verkavelingsschets voorgelegd. Dit plan is besproken in het provinciaal adviesteam ruimtelijke kwaliteit (ARK). De voorgestelde bebouwing heeft nu onderlinge samenhang en doorzicht naar het landschap wordt gerealiseerd, zo stelt de provincie. Dit plan is precies zoals de provincie dat graag vanuit ruimtelijke kwaliteit graag ziet, aldus de reactie van 6 juli 2021 (bijgevoegd).

Met de derde compensatiewoning is de provincie al eerder akkoord gegaan bij de beoordeling van de exploitatieopzet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Ook past dit bij het vierkante model van het plangebied.

3. Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de reactie van twee omwonenden die hebben ingesproken op de raadsvergadering van 21 september 2021 heeft er onderling overleg tussen betrokken partijen (initiatiefnemer en insprekers) plaatsgevonden.

Om tot overeenstemming te komen zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd, te weten:

- De bouwvlakken van de nieuwe woningen zijn op de plankaart vastgelegd overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan.
- In de regels is een verwijzing opgenomen naar het Beeldkwaliteitsplan.
- Er wordt rond de planlocatie een dubbele haag aangebracht en daarvoor zijn in de regels van het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen.

Blijkens de reacties van insprekers (bijgevoegd) zijn deze akkoord met aldus aangepaste plan.

4. Gevolgen van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen voor het plan

De zienswijze en de ambtelijke wijzigingen hebben tot het volgende geleid:

1. De plankaart en de regels van het plan zijn dienovereenkomstig aangepast, zodanig dat het bijgevoegde nieuwe bestemmingsplan ontstaat. Tevens is de toelichting in verband hiermee aangepast en geactualiseerd.
2. Het Beeldkwaliteitsplan is eveneens aan de nieuwe verkaveling en landschappelijke inpassing aangepast. Dit stuk zal afzonderlijk worden vastgesteld en dienen als toetsingskader voor welstand.

= = =