

Nota van beantwoording zienswijzen

Van	Burgemeester en wethouders
Afdeling	BPV / Beleid- en Planvorming
Datum	15 maart 2011
Kenmerk	BPV/2011/2505
Onderwerp	Nota van beantwoording zienswijzen.

Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan Eenigenburg, Krabbendam en Valkkoog.

Het ontwerpbestemmingsplan Eenigenburg, Krabbendam en Valkkoog heeft met ingang van 13 januari 2011 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijke en mondelinge zienswijzen in te dienen. Daarvan is door zes indieners gebruik gemaakt.

In overeenstemming met artikel 3.8 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tevens toegezonden aan “die diensten van rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan betrokken gemeenten”. Van die diensten en besturen is een reactie ontvangen van de Gasunie, het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier en Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Zij hebben aangegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van zienswijzen; de Gasunie en het Hoogheemraadschap vragen om enkele aanpassingen in de toelichting.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord.

1.N.C. van der Geest en J.E.B. van der Geest-Donkers, Surmerhuizerweg 20 te Eenigenburg.

Opmerking 1.1

Zij maken bezwaar tegen plannen om een nieuwe woning achter perceel Surmerhuizerweg 18 toe te voegen. Zij vrezen door de veranderde bestemming een vermindering van privacy en woongenot, alsmede waardedaling van hun woning.

Antwoord 1.1:

Er is geen concreet plan van de familie Jonker om in de plaats van het bestaande bijgebouw bij Surmerhuizerweg 18 een woning te bouwen.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt ook niet bij recht de mogelijkheid een woning toe te voegen.

Het bestaande bijgebouw moet als zodanig gebruikt worden en mag niet zelfstandige bewoning inhouden.

Indien voldaan kan worden aan alle voorwaarden in artikel 16.6 van de regels heeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming te wijzigen ten gunste van een nieuw bouwvlak voor een toe te voegen woning. Bovendien zal archeologisch onderzoek ook nodig zijn vanwege de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1.

Op de voorbereiding van zo'n besluit is de wettelijke procedure volgens de Awb ook van toepassing, zodat appellanten zich dan kunnen uiten en bezien in hoeverre aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

BPV/2011/2505

Bovendien komen dan ook aspecten van exploitatie aan de orde door met de familie Jonker een overeenkomst te sluiten over het kostenverhaal, waaronder mogelijke planschade bij Van der Geest. Het is dus nog te vroeg om mogelijk nadelige gevolgen voor privacy en woongenot te beoordelen.

2.Familie Jonker, Surmerhuizerweg 43 te Eenigenburg.

Opmerking 2.1

Zij vrezen, dat de bij perceel Surmerhuizerweg 18 opgenomen wijzigingsbevoegdheid de beoogde functiewijziging van het bijgebouw daar niet regelt. Zij verzoeken de toevoeging van een woonfunctie bij recht in dit bestemmingsplan te regelen. Zij verwijzen naar de eerder gegeven inspraakreactie.

Antwoord 2.1

Zoals onder 1.1 beantwoord regelt dit bestemmingsplan uitsluitend de kaders, waarbinnen mogelijk de toevoeging van de woonfunctie gestalte kan krijgen.

In de in de zienswijze aangehaalde brief (zie ook de reactienota inspraakprocedure nr. 24) van 3 januari 2007 maakten wij het voorbehoud van vaststelling door de gemeenteraad en maatschappelijke haalbaarheid. In dit verband wijzen wij op de zienswijze onder 1. Wij vinden, dat wij ons volgens de correspondentie voldoende hebben ingespannen en wij hebben daar ook rekening mee gehouden in het voorliggende plan door de wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden op te nemen.

De belangen van beeldkwaliteitplan en grondexploitatie, alsmede cultuurhistorie alleen al verzetten zich tegen toekenning bij recht.

Wij handhaven de wijzigingsbevoegdheid, zodat de woning onder de gestelde voorwaarden tot de mogelijkheden blijft behoren.

Opmerking 2.2

Zij verzoeken om een vergissing op pagina 10 van de toelichting te herstellen.

Antwoord 2.2.

Zoals inderdaad in de reactienota inspraak is vastgesteld zullen wij de toelichting aanpassen (**zie Staat van wijzigingen**)

3.T.Stolk,M. Groot en PIWI Holding BV, Surmerhuizerweg 8a te Eenigenburg:

Opmerking 3.1

Het ontwerp gaat ten onrechte nog steeds uit van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. De reactienota inspraak verwijst daar eveneens naar. Wel maakt het plan melding van de noodzaak een beeldkwaliteitplan te hebben, voordat mogelijk buiten bestaand bebouwd gebied wordt gebouwd.

Antwoord 3.1

In hoofdstuk 3 van de toelichting (die anders dan de verbeelding en regels geen zelfstandige juridische werking heeft) beschrijven wij in het beleidskaders in onderdeel 3.3 vanaf bladzijde 17 het provinciaal beleid. Het is juist, dat de provinciale ruimtelijke belangen zijn vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, die op 1 november 2010 in werking is getreden. Wij maken daar op bladzijde 25 en 26 melding van.

Wij houden bij dit ontwerpbestemmingsplan mede met deze beleidsstukken rekening, door bij de voorwaarden (zoals een beeldkwaliteitplan) waaronder wij het bestemmingsplan kunnen wijzigen uitdrukkelijk te verwijzen naar vermelde verordening.

Opmerking 3.2

Op pagina 25 en 26 gaat de gemeente in op de Provinciale Structuurvisie en de daar opgenomen ontheffing voor bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied.

Antwoord 3.2

Zie ons antwoord onder 3.1

Opmerking 3.3

Appellanten zijn van mening, dat de gemeente in strijd handelt met de provinciale structuurvisie in die zin, dat eerst een ontheffing gegeven moet zijn voordat een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen wordt.

Antwoord 3.3

Deze mening vindt geen steun in de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan regelt ondermeer bij de bevoegdheidsuitoefening een verleende ontheffing op grond van de PRVS, voordat wij de bestemming kunnen wijzigen. Overigens hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland geen zienswijze ingediend, maar over een mogelijk aan te vragen ontheffing van de PRVS een kritische kanttekening gemaakt. Bij handelen in strijd met provinciaal belang zou daar aanleiding toe bestaan.

Opmerking 3.4

In de toelichting op het ontwerpplan is de keuze om te komen tot een wijzigingsbevoegdheid in Wro-zone 1 niet aangegeven. Verder vinden appellanten, dat een zodanige ruimtelijke ontwikkeling met maximaal 8 woningen te ingrijpend is om te kunnen volstaan met een wijzigingsbevoegdheid met onderzoeksverplichtingen. Dat aan burgemeester en wethouders overlaten is te licht. Een afzonderlijk bestemmingsplan ligt dan noodzakelijkerwijs voor de hand.

Antwoord 3.4

In de reactienota Inspraak, die onderdeel uitmaakt van de toelichting op het bestemmingsplan (hoofdstuk 8 over inspraak en overleg) geven wij aan, dat als gevolg van de inspraakreacties en de reacties van de overlegpartners wij de verplichting het plan ten gunste van maximaal 8 woningen uit te werken laten vallen. Om uitvoering te geven aan de uitspraken van de raad bij vaststelling van de Nota van uitgangspunten en het fenomeen culturele planologie een kans te geven hebben wij een bevoegdheid opgenomen om onder stringente voorwaarden de agrarische bestemming binnen wijzigingszone 1 te wijzigen om maximaal 8 woningen mogelijk te maken. Het vereiste van een beeldkwaliteitplan is opgenomen en de eis goed aan te sluiten op de bestaande structuur en goed landschappelijk, ruimtelijk en stedenbouwkundig in te passen geeft meer dan voldoende handvaten voor de door appellanten genoemde onderzoeken. De bevoegdheid toekennen aan burgemeester en wethouders is aan de gemeenteraad voorbehouden; in het ontwerpbestemmingsplan zijn de ruimtelijke kaders, waarbinnen wij kunnen handelen toereikend aangegeven.

Opmerking 3.5 en 3.6:

Appellanten wijzen er op, dat gezien de traditionele lintbebouwing in Eenigenburg toevoeging van 2^e tot en met 4^e lijn niet passend is. Zij wijzen op model 2 op bladzijde 43 van de toelichting.

Antwoord 3.5 en 3.6:

De in figuur 10 van de toelichting aangegeven modellen voor nieuwbouw ten oosten van de woning van appellanten geeft twee mogelijke opties voor een verantwoorde invulling van de locatie. Deze modellen zijn opties en daar moet – ook al gezien de plaats in de toelichting – geen afzonderlijke juridische betekenis aan gegeven worden. Model 1 gaat bijvoorbeeld uit van 4 woningen en is eveneens een optie binnen het uitgangspunt van 1 tot maximaal 8 woningen.

De optie model 1 zal appellant overigens niet onbekend zijn.

Opmerking 3.7

Een toename van het aantal woningen met 10 in de kern Eenigenburg zal niet aangemerkt kunnen worden als kleinschalig in de zin van de Structuurvisie Harenkarspel.

Antwoord 3.7

Het bestemmingsplan regelt niet bij recht een autonome toename van het aantal woningen in Eenigenburg.

De Structuurvisie gaat bij kleinschaligheid uit van een toename met hooguit enkele woningen en relateert dat niet uitdrukkelijk aan de bestaande woningvoorraad.

Wij wijzen op de stringente voorwaarden, die voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden. Dat brengt met zich, dat bij niet voldoen aan alle voorwaarden de bevoegdheid geen toepassing kan vinden. Een van de door ons genoemde voorwaarde heeft betrekking op een verleende ontheffing van de provinciale structuurverordening: Gedeputeerde Staten achten de kans van slagen zo'n ontheffing te krijgen zeer gering in.

Opmerking 3.8

Vanwege de demografische ontwikkelingen na 2030 is de realisering van grote woningen niet op zijn plaats. Eerder ligt bouwen voor senioren voor de hand.

Antwoord 3.8

De meergenoemde wijzigingsbevoegdheid ziet op de realisering van maximaal 8 woningen; de voorwaarden voor wijziging spreken niet over volkshuisvesting- en/of doelgroepenbeleid, maar betreffen uitsluitend ruimtelijke aspecten.

Opmerking 3.9

De opgenomen bevoegdheid is in strijd met de provinciale leidraad voor uitbreiding aan/van kleine kernen. Wat aantal en locatie betreft is de witte schimmelcluster aan Eenigenburg niet gewenst.

Antwoord 3.9

Wij vinden de bevoegdheid niet in strijd met de leidraad; hooguit kan een beeldkwaliteitplan in samenhang met de overige randvoorwaarden leiden tot een uitkomst, die niet zou kunnen passen. Zolang de bevoegdheid geen toepassing vindt (de gemeente is bovendien als grondeigenaar ook initiatiefnemer) is vermeende strijdigheid een onbewezen stelling.

Opmerking 3.10

Appellanten herhalen de stelling, dat de bouw van 10 woningen leidt tot een uitbreiding van Eenigenburg, die in relatie tot de Structuurvisie de kleinschaligheid te boven gaat. Plan "Tak" is daar niet aangemerkt als bestaand dan wel nieuw woongebied.

Antwoord 3.10

Wij benadrukken, dat bij plan "Tak" de wijzigingsbevoegdheid zich uitstrekt tot maximaal 8 woningen. Het mogen er dus ook minder zijn tot een minimum van 1.

Concluderend

Tenslotte verzoeken appellanten uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen zonder de bevoegdheid opgenomen in artikel 4.5 van de regels van het bestemmingsplan (de bevoegdheid het plan te wijzigen t.g.v. hooguit 8 woningen).

In dit verband wijzen wij op de reactie van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland over de vereiste ontheffing op grond van de provinciale structuurverordening.

Niettemin handhaven wij de wijzigingsbevoegdheid in wijzigingszone 1 (het bekende "plan Tak") voor de komende tijd, omdat de bevoegdheid zich uitsluitend beperkt tot een bovengrens van 8.

De zienswijze dan bezien in de concluderende vraag komen wij tot de slotsom, dat de zienswijze ongegrond moet worden verklaard.

4. Mevrouw S. Koopman, Westfriesedijk 95 te Krabbendam.

Opmerking 4.1

De uitbreiding van 30 % bij aannemersbedrijf Dekker Krabbendam moet leiden tot gevolgen, zeker bij erkenning dat een dergelijk bedrijf meer thuishoort op een bedrijventerrein.

Antwoord 4.1

Wij hebben de ingediende inspraakreactie gedeeltelijke gehonoreerd door de aanvankelijke 30% uitbreiding terug te brengen tot 15%. De Nota inspraakreactie geeft daar ook verslag van. Het bedrijf heeft er uit bedrijfseconomische redenen voor gekozen om de kantoorfunctie naar bedrijventerrein Oudevaart Zuid in Warmenhuizen over te brengen en niet het gehele bedrijf. Mede gezien de bestaande positieve bestemming van het bedrijf hebben wij daar begrip voor.

De verminderde uitbreidingsmogelijkheid is in overeenstemming met het provinciale beleid, ook naar aanleiding van een soortgelijke opmerking van GS in het vooroverleg. Gedeputeerde Staten hebben geen zienswijze tegen dit ontwerpplan bij uw raad ingediend.

Opmerking 4.2

De uitbreiding van het bebouwingsvlak biedt geenszins garantie voor een ruimtelijke herschikking; in wezen moet elke uitbreiding tegengegaan worden, anders voldoet het ontwerpplan niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord 4.2

Op grond van de planregels (artikel 5 bedrijf) mogen gebouwen voor het aannemersbedrijf uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Slechts een overkapping (aangebouwd) van maximaal 5 meter hoog kan buiten het bouwvlak vallen.

Verder zijn op het open terrein alleen maar bouwwerken, geen gebouwen toegelaten. Bij de hoogte van deze bouwwerken gaat het dan concreet om erfafscheidingen van max. 2 m en palen en masten van max. 5m.

Op grond van de planregels bestaat voldoende omschreven garantie voor de hoeveelheid bebouwing. Elke uitbreiding tegenhouden voldoet enerzijds niet aan uw bedoelingen bij vaststelling van de Nota van uitgangspunten en anderzijds gaat het om een relatief bescheiden uitbreiding bij recht (+ 15% als geringe uitbreiding).

5. R. van Rijn, Kerkpad 11 te Krabbendam.

Opmerking 5.1

Appellant stelt vast, dat de thans nog in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor 1 woning naast zijn woning Kerkpad 11 in het ontwerpplan niet meer staat opgenomen. Hij beroept zich op briefwisseling uit 1995 en ziet graag alsnog de mogelijkheid weer opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Antwoord 5.2

Eind 2010 heeft appellant ons gevraagd alsnog toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid op grond van het bestemmingsplan "Krabbendam" uit 1989. Bij brief van BPV/2011/1208, gedateerd 23 februari 2011 hebben wij dat verzoek gemotiveerd afgewezen. Kortheidshalve verwijzen wij naar dat document.

Nadien heeft de heer Van Rijn en mevrouw Brugemann op 3 maart jl. aan ons hun verzoek nog toegelicht na een gesprek met wethouder Treur.

Bij nader inzien kunnen wij – gegeven de omstandigheden – aan de algemeen geformuleerde doelstellingen ook dienen door alsnog een wijzigingszone op te nemen. Op die wijze zal er gelijk aan de zones 2 in Eenigenburg sprake zijn van een bevoegdheid, die u aan ons toekent.

6. P.H. Verheul Makelaardij o.g. B.V. te Schagen.

Opmerking 6.1.

Cliënt van perceel Valkkogerdijk 23 te Valkkoog verzoekt om opname van een bestaande schuur op de verbeelding.

Antwoord 6.1

Verzoeker geeft terecht de ligging van een bestaand gebouw aan.

Wij zullen het bijgebouw alsnog op de verbeelding opnemen voorzien van de specifieke bouwaanduiding - erf (sba-e).

Opmerking 6.2

Met het oog op mogelijk toekomstige nieuwbouw van de woning Valkkogerdijk 23 verder vanaf nr. 21 verzoeken wij om aanpassing van het bouwvlak volgens meegezonden opgave.

Antwoord 6.2

De opgave geeft een bouwvlak te zien van een zodanige omvang, dat de bestaande woning wat oppervlakte betreft zeker vijf maal zo groot kan worden. Binnen een bouwvlak mag immers een woning gebouwd worden.

Afgezien hiervan is het zo, dat mogelijk toekomstige nieuwbouw een onzekere factor is, zodat bij recht toekennen voor een andere locatie niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In samenhang met de bestaande waarden van de bebouwing langs deze dijk en de conserverende hoofddoelstelling van het bestemmingsplan beperken wij ons tot het vastleggen van het gebruik en functie van de gronden.

Ambtshalve wijzigingen.

Mede naar aanleiding van verzoeken van de Gasunie en het Hoogheemraadschap geven wij hierna (ambtshalve) wijzigingen aan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Eenigenburg, Krabbendam en Valkkoog ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Behoort bij raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan Eenigenburg, Krabbendam en Valkkoog van 17 mei 2011.

- **Wijziging verbeelding**
 - Perceel Valkkogerdijk 23 de bestaande bebouwing zuidelijk van nr. 23 opnemen en te voorzien van een aanduiding: sba – e;
 - Perceel ten noorden van Kerkpad 11 als Wro-wijzigingszone 2 opnemen;

- **Wijziging toelichting**
 - Op bladzijde 10 onder 2.2. Eenigenburg en buitengebied in de laatste alinea “Surmerhuizerweg huisnummer 14” vervangen door “Surmerhuizerweg huisnummer 18”;
 - Op bladzijde 34 onder 4.2 Water in de 1^e alinea onder het kopje Water kwantiteit en waterkwaliteit in de 7^e regel het percentage 18,53 vervangen door : 11;
 - Op bladzijde 34 aan het einde van de eerder genoemde alinea toevoegen: “Voor het peilgebied 3080-01 in de polder Valkkoog geldt een percentage van 16”.
 - Op bladzijde 36 onder 4.5 Externe veiligheid aan het einde aanvullen met: “In de nabijheid van het plangebied Eenigenburg en Krabbendam bevindt zich een 36 inch 66,2 bar hoge druk hoofd aardgastransportleiding, waarvan het invloedgebied zich wel uitstrekt tot het plangebied”.