

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Elshof-Zuid

Het ontwerp bestemmingsplan "Elshof-Zuid" heeft van 26 juli 2012 t/m 5 september 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijbehorende stukken, was in te zien op het gemeentehuis van de gemeente Hollands Kroon aan De Verwachting 1 te Anna Paulowna. Tevens was het plan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plan-id NL.IMRO.1911.BPEhofZuid-on01 en www.hollandskroon.nl. Tijdens deze periode konden zienswijzen schriftelijk of mondeling worden ingediend.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend. Door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Kamer van Koophandel is per e-mail aangegeven dat er geen inhoudelijke opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan zijn. Deze reacties zijn daarom niet als zienswijze beoordeeld en niet verder opgenomen in deze Nota van Beantwoording.

De volgende personen en instanties hebben een zienswijze ingediend:

1. Dhr. Philipsen (Nieuweweg 123) en Dhr. Mossel (Nieuweweg 127);
2. Gemeente Opmeer;
3. R.E. Harte (Valkenhof 35), A.C.J. Sikking (Valkenhof 37) en Dhr. J.C. Walraven (Valkenhof 33);
4. Fam. Huiberts (Graslaan 12), mede namens de families. Koppenol, van Loon, van der Vaart, Meertens, Terraneo en Raven;
5. P.C. Meertens (Graslaan 18).

De zienswijzen worden hieronder kort samengevat en voorzien van beantwoording.

- Ad 1 Dhr. Philipsen (Nieuweweg 123) en Dhr. Mossel (Nieuweweg 127)
1. Men spreekt zorg uit over de gronden aan de achterzijde van de percelen aan de Nieuweweg, die in het ontwerp bestemmingsplan met de bestemming Groen zijn opgenomen. Graag zou men zien dan deze gronden kunnen worden verworven danwel in beheer bij de bewoners komen te liggen;
 2. Enkele percelen aan de Nieuweweg hebben een slechte afwatering. Men ziet graag dat de sloot aan de westzijde, met de bestemming "Water", meteen gerealiseerd wordt na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Elshof-Zuid";
 3. Men vraagt zich af of de westelijke ontsluitingsweg direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Elshof-Zuid" zal worden gerealiseerd en worden verbonden met de kruising van de Randweg – Graslaan – Grasweg. Indien dit zo is, dan wordt verzocht om deze weg gedurende niet-werktijden af te sluiten om te voorkomen dat deze gebruikt wordt als racebaan of anderszins lawaai makend vertier;
 4. Men vraagt zich af waar het "Woongebied – Uit te werken" voor gebruikt zal worden, zolang hier geen direct bouwrecht op komt te liggen.

Reactie gemeente

1. Zoals reeds in de inspraakreactie is beantwoord, zullen deze gronden worden beheerd door de gemeente, waarbij wordt zorggedragen voor zo min mogelijk overlast. Er komt geen voetpad. Het verwerven van deze gronden is momenteel niet aan de orde.
2. Zoals reeds in de inspraakreactie is beantwoord, zal op het moment dat de bouw start een deel van deze waterpartijen kunnen worden gerealiseerd.
3. De westelijke ontsluitingsweg zal ten tijde van start van de bouw worden aangelegd en worden aangesloten op de Grasweg ter plaatse van de Randweg. Tijdens de periode zal beoordeeld worden of de weg buiten werktijden tot overlast leidt en of maatregelen nodig zijn om dit te voorkomen;

4. Het grootste deel van het gebied heeft een bestemming “Woongebied – Uit te werken”. Een bouwtitel voor deze gronden wordt pas verkregen wanneer deze bestemming met een vastgesteld uitwerkingsplan is uitgewerkt. Tot het moment dat gronden daadwerkelijk ontwikkeld worden, is het voornemen om de gronden hoofdzakelijk agrarisch (bijv. schapen, bollen, maïs) te laten gebruiken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ad 2 Gemeente Opmeer

Volgens de plantoelichting biedt het voorontwerp een juridisch planologisch kader voor de realisering van maximaal 375 woningen in Anna Paulowna. In de plantoelichting wordt gesproken over een aantal van 300 woningen, te bouwen tussen 2005 en 2010 (regionale woonvisie). Met een extra ambitie van 60 woningen. Het voorgaande resulteert in een overschrijding van 15 woningen. Deze overschrijding komt neer op strijd met het gevoerde beleid. De noodzaak om af te wijken wordt niet nader gemotiveerd. Wij verzoeken de plantoelichting hierop aan te passen.

Reactie gemeente

De genoemde aantallen uit de Woonvisie zijn voorzien tot 2015. Zoals aangegeven in het bestemmingsplan wordt Elshof-Zuid ontwikkeld door middel van “slow stedenbouw”. De planning van de voorgenomen woningbouw bestrijkt de gehele planperiode van het bestemmingsplan (dus tot 2023). Er is dan ook geen sprake van strijd met het beleid.

In het kader van de voorbereiding van het RAP voor de regio Kop van Noord-Holland is de woningbehoefte in de regio en per gemeente geanalyseerd. Voor de voormalige gemeente Anna Paulowna komt naar voren dat de groei van het aantal huishoudens over de periode 2010 – 2020 en de daarmee samenhangende woningbehoefte bestaat uit 510 woningen. De voorgenomen woningbouw voorziet voor een deel in deze behoefte.

De ontwikkeling Elshof-Zuid is opgenomen in het Regionaal Actie Programma van de Kop van Noord-Holland, zoals deze door de betrokken gemeenten is bekrachtigd in november 2011.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ad 3 R.E. Harte (Valkenhof 35), A.C.J. Sikking (Valkenhof 37) en Dhr. J.C. Walraven (Valkenhof 33)

1. Het vermoeden bestaat dat er een overlap is tussen het ontwerp bestemmingsplan en het bestemmingsplan “De Elshof 1993”. Als er een overlap is dan betekent dit dat de uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk is. Hierdoor is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar en kan het niet vastgesteld worden.
2. Het oostelijk deel van het plangebied met een directe woonbestemming is bestemd als “Wonen – Gestapeld” voor een maximum aantal van 30 wooneenheden. Hier is een appartementengebouw toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer dan 13 meter mag bedragen. Geconstateerd wordt dat in het traject van voorontwerp bestemmingsplan naar ontwerp bestemmingsplan de regels ten aanzien van de toegestane maximale bouwhoogte zijn gewijzigd. In het voorontwerp gold voor woningen een maximum van 9 meter en voor architectonische accenten een maximum van 12 meter. In het ontwerp zijn de getallen respectievelijk 11 en 13 meter.
3. Hoewel het MFA uitdrukkelijk tot het plangebied wordt gerekend, is het niet als “Strategisch project” aangemerkt, noch als zodanig bij de beeldbepaling in beschouwing genomen. De invulling van het geplande strategische project aan de noordzijde is in het ontwerp bestemmingsplan een appartementengebouw met 30 wooneenheden van maximaal 13 meter hoog. Met het MFA zijn aan de noordzijde derhalve niet één maar

twee, volgens de definitie van het masterplan, als strategisch project aan te merken locaties relatief dichtbij elkaar gesitueerd.

4. De concentratie van beeldbepalende objecten en de wijziging van de maximaal toegestane hoogte stroken niet met het uitgangspunt "versterking van het dorpse karakter" dat bij de ontwikkeling van de wijk leidend diende te zijn. In het beeldkwaliteitsplan wordt een strategisch project wel in die lijn nader uitgewerkt als bestaande uit "maximaal drie lagen en een kap hoog". Deze invulling heeft dan ook een sterke voorkeur.
5. Niet duidelijk is hoe de situering van de gebouwen zal worden. Uit de tekeningen van de plannen die vooraf zijn gegaan aan het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er rekening wordt gehouden met het uitzicht vanuit de woningen gelegen aan de Valkenhof. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld zoals het nu ter inzage heeft gelegen, kan een appartementencomplex bij de uitwerking in de breedte langs het water worden gesitueerd. Er wordt vanuit gegaan dat dit niet de bedoeling van het plan is en er wordt dan ook verzocht om e.e.a. op de verbeelding eenduidig in die zin vast te leggen.

Reactie gemeente

1. Het plangebied van Elshof-Zuid valt voor een klein deel over het bestemmingsplan "De Elshof 1993". Het nieuwe bestemmingsplan "Elshof-Zuid" valt over dit bestaande bestemmingsplan, waarmee dat deel van het bestemmingsplan "De Elshof 1993" komt te vervallen. Het gaat hierbij echter uitsluitend om bestemmingen conform de huidige situatie. Met het bestemmingsplan "Elshof-Zuid" wordt een nieuw planologisch kader geschapen voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.
2. Dit is een juiste constatering. De maximale nokhoogte voor eengezinswoningen is in het ontwerp bestemmingsplan verhoogd naar 11 meter. Er is geconstateerd dat er steeds meer vraag is naar woningen met een steile kap en voldoende inhoud. Met het opnemen van een maximale bouwhoogte van 11 meter wordt deze mogelijkheid open gehouden en kan in deze vraag worden voorzien. In de directe woonbestemming voor de gestapelde woningen is een maximale bouwhoogte van 13 meter aangehouden. Hierbij wordt aangesloten bij de maximale hoogte die geldt voor het perceel van de aangrenzende multifunctionele accommodatie. In de bestemming Woongebied – Uit te werken is een maximale bouwhoogte van 13 meter in het ontwerp bestemmingsplan aangehouden voor de architectonische accenten. Met het opnemen van deze maximale bouwhoogte wordt aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan. Binnen de maximale bouwhoogte van 13 meter kan aan de voorgenomen invulling van 3 lagen met een kap op een goede wijze uitvoering worden gegeven.
3. Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling en het plangebied van het bestemmingsplan. De MFA maakt geen deel uit van het plangebied voor de voorgenomen ontwikkeling, maar wel van het plangebied van het bestemmingsplan. Om deze reden is de locatie dan ook niet als strategische locatie in het masterplan opgenomen. De MFA is een bestaande faciliteit die met een eerdere procedure mogelijk is gemaakt. In dit bestemmingsplan is de MFA opgenomen om de planologische situatie van het gebied te verduidelijken en om te voldoen aan de doelstelling om bestemmingsplannen te actualiseren. Overigens is in het masterplan aangegeven dat de MFA het multifunctionele hart van het dorp vormt en geven de kaarten op bladzijde 14 en 18 in het masterplan aan dat de MFA een belangrijk eikpunt vormt voor de stedenbouwkundige opzet van de voorgenomen ontwikkeling. De afstand tussen het MFA en het te realiseren appartementengebouw bedraagt circa 180 meter. Daarnaast is het tussenliggende gebied open en zijn hier in het bestemmingsplan geen gebouwen toegestaan.
4. Zoals hierboven aangegeven is er geen sprake van een concentratie van beeldbepalende objecten. Met de opgenomen maximale bouwhoogtes in het ontwerp bestemmingsplan wordt aangesloten bij de uitgangspunten en voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan en kan op een goede wijze uitvoering worden gegeven aan de invulling van 3 lagen met een kap.

5. Het klopt dat er bij de situering van het appartementengebouw rekening wordt gehouden met de woningen aan de Valkenhof. Het voornemen is om het appartementengebouw haaks op de genoemde waterpartij aan te leggen. Om nog enige vrijheid te behouden met betrekking tot de precieze locatie van het gebouw, is dit niet door middel van een bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ad 4 Fam. Huiberts (Graslaan 12), mede namens de families. Koppenol, van Loon, van der Vaart, Meertens, Terraneo en Raven;

1. Met betrekking tot het bestemmingsplan gemeentehuis/MFC is als harde voorwaarde gesteld dat hier een ontsluitingsweg voor zou worden aangelegd tussen de Grasweg en de zone langs het fietspad aan de noordgrens van Elshof-Zuid, nabij de aansluiting van De Meerling. Ondanks deze harde voorwaarde is hier geen invulling aan gegeven. Consequentie voor de Graslaan is dat er een aanzienlijke verzwaring is van de verkeersbelasting op deze fietsstraat.
2. De Graslaan is een ontsluitingsweg geworden voor Anna Paulowna, geheel tegen de doelstelling in. Het bezwaar tegen het bestemmingsplan voorziet in het ontbreken van de voor realisatie van het gemeentehuis geëiste en nog altijd niet gerealiseerde duidelijke ontsluitingsweg. Men komt graag in overleg met de gemeente over het ontbreken van de duidelijkheid in de straat.
3. De breedte van de waterpartij is zeer minimaal indien achtertuinen in de Elshof-Zuid hier ook aan gesitueerd worden. Oplossingen zijn een openbare groenzone aan de noordzijde van deze waterpartij of een substantiële verbreding van de waterpartij. Te denken valt bijvoorbeeld aan de waterpartij langs de Ruysdaallaan of de brede waterpartijen in Elshof-Noord.
4. In de waterpartij achter de Graslaan is de duiker tussen de huisnummers 10 en 12 te laag gesitueerd. Zomer en winter is het een troep en wordt het water afgeroomd. Stroming en wind veroorzaken een ophoping aan de westkant van de duiker. Reeds in 1998 was al duidelijk dat de waterpeilen niet goed gehanteerd zijn en hier een fout is begaan. Ondanks herhaaldelijk klagen weigert de gemeente tot op heden deze fout bij iemand neer te leggen, waardoor niet alleen wij maar ook de toekomstige bewoners van Elshof-Zuid de wrange vruchten hiervan mogen plukken. Voorgesteld wordt een doorgetrokken sloot zonder duiker of brug.

Reactie gemeente

1. Voor de bouw van de multifunctionele accommodatie is een procedure (artikel 19, lid 2 WRO) doorlopen ten behoeve van de benodigde vrijstelling van het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing, die is opgesteld voor deze procedure, is aangegeven dat *“de bestaande woonbuurten ten noorden van het plangebied door middel van het verlengen van de Meerling met de nieuwe hoofdontsluiting (en de M.F.A. en het nieuwe woongebied) worden verbonden”*. In de Verkeersvisie kern Anna Paulowna is het volgende aangegeven voor Elshof-Zuid: *“Ontsluiting vindt plaats op de kruising Randweg-Grasweg om hiermee de Graslaan te ontlasten, tevens aansluiting bij de Ontmoeting (en wellicht aan de noordzijde).”* De ontsluiting van Elshof-Zuid is conform zowel het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing voor de MFA als het gestelde in de verkeersvisie ontworpen en vastgelegd in het bestemmingsplan. De voorgenomen infrastructuur vormt een goede ontsluiting van het plangebied waarbij hinder op bestaande woonbebouwing zoveel mogelijk wordt gemeden.
2. De huidige ontsluiting van de MFA blijft gehandhaafd. Daarnaast wordt door de realisatie van de stembork de ontsluiting van de MFA verbeterd. Bezoekers hebben straks twee mogelijkheden om de MFA te bereiken. De Graslaan zal hiermee worden ontlast.

De huidige inrichting van de Graslaan en het functioneren hiervan staat los van dit bestemmingsplan.

3. Langs de kavels aan de Grasweg is in het bestemmingsplan "Elshof-Zuid" de bestemming "Water" opgenomen. Dit water zal dus blijven bestaan. Ten noorden van deze waterloop is het gebied bestemd als "Woongebied – Uit te werken". Dit is gedaan omdat op dit moment nog niet bekend is hoe het gebied precies zal worden ingericht. Bij het opstellen van een uitwerkingsplan zal dit bekend worden. Het is mogelijk om binnen de bestemming "Woongebied – Uit te werken" groen of water aan te leggen. Echter het is ook denkbaar dat deze gronden worden uitgegeven ten behoeve van woningen aan het water. In dat laatste geval zullen de achtertuinen van de woningen aan het water grenzen.
4. Het huidige functioneren van de duiker staat los van dit bestemmingsplan. Echter bij de planuitvoering zal hier kritisch naar worden gekeken. Voor de gronden die zijn gelegen tussen Graslaan 10 en 12 is de bestemming "Groen" opgenomen. De aanleg van een langzaamverkeerverbinding is binnen deze bestemming een mogelijkheid in combinatie met een duiker binnen de bestemming Water. Conform de stedenbouwkundige opzet van het plan, is het gewenst om het plangebied op verschillende locaties voor het langzaam verkeer te ontsluiten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ad 5 P.C. Meertens (Graslaan 18).

1. Het ontwerp van de ontsluiting van de wijk via de "Stemvork" geeft aan dat de zuidoostkant van de wijk onvoldoende ruimte biedt voor een ontsluiting van de wijken "Schildersbuurt" en deels "Vogelenbuurt", welke achter de Ruysdaellaan zijn gelegen. Het doorgaande verkeer vanuit deze wijken richting Randweg, loopt op dit moment door een door de gemeente aangelegde *fietsstraat* (Graslaan) met als doel om deze laan/straat verkeersluw te maken en te houden. Dit is alleen mogelijk als in het ontwerp bestemmingsplan Elshof-Zuid een ontsluitingsweg langs de zuidrand van deze nieuwe woonwijk komt te liggen.
2. In het verkeersbesluit van 16 november 2005 is aangegeven dat de Ruysdaellaan voor (snel)verkeer toegankelijk blijft. Dit besluit is echter genomen aan de hand van het argument dat er nog een ontsluitingsweg door Elshof-Zuid aanwezig is. Verzocht wordt om tegemoet te komen aan de bij de verkoop gedane toezegging dat de Graslaan een (doodlopende) verkeersluwe weg zou worden.

Reactie gemeente

1. Het plangebied van Elshof-Zuid wordt aan twee kanten ontsloten: aan de noordzijde door de Meerling en aan de zuidzijde door de Grasweg. Verkeer vanuit de nieuwe wijk wordt hiermee op een goede wijze ontsloten waarbij de Graslaan wordt ontzien. Tevens kan verkeer vanuit de bestaande wijk ten noorden van het plangebied en van en naar de MFA gebruik maken van deze ontsluiting (de zogenaamde stemvork). Van een extra ontsluiting op de Ruysdaellaan is nooit sprake geweest. Op basis van de huidige verkeersintensiteit op de Graslaan en het feit dat met de ontsluiting van de nieuwe wijk de Graslaan wordt ontzien, is er geen aanleiding om een extra ontsluiting aan de zuidwestzijde op te nemen in het plan.
2. Zowel de Ruysdaellaan als de Graslaan maken geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Ook de verkeerskundige status van deze wegen staat los van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.
