

B i j l a g e

R e a c t i e n o t a

REACTIENOTA n.a.v. zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Graft – Locatie Roelofsen.

Door HSB Ontwikkeling B.V. te Volendam is op 22 december 2009 een ontwerp bestemmingsplan ingediend voor de locatie Roelofsen te Graft ex. artikel 3.1 (en verder) van de Wet ruimtelijke ordening.

Het college heeft op 11 november 2009 besloten om in te stemmen met het bouwplan van HSB Ontwikkeling B.V. voor de bouw van 16 woningen op de locatie Roelofsen te Graft en de raadscommissie ROM voor te stellen hiervoor de benodigde bestemmingsplanprocedure te starten.

Medewerking is onder voorbehoud dat:

1. Het onderhoud aan de rietkraag voor 15 jaar wordt afgekocht.
2. De opmerkingen van de welstandscommissie in het plan worden verwerkt.
3. De sloot aan de noordkant van het terrein minimaal 6 meter breed wordt.
4. Er vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad:
 - schriftelijk akkoord is van HHNK over alle wateraspecten.
 - een door HSB en gemeente ondertekende exploitatieovereenkomst is.
5. er zes woningen in koopgarant regeling worden gerealiseerd.

De zienswijzenprocedure is gestart middels publicatie in het huis-aan-huisblad de Uitkomst van 22 december 2009 en de Staatscourant van 24 december 2009. Tevens is de aankondiging met de bijbehorende stukken (digitaal) op de gemeentesite gepubliceerd.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. De provincie Noord-Holland heeft via e-mail een reactie gegeven.

Op 29 december 2009 heeft de provincie laten weten vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren te hebben tegen het ontwerp bestemmingsplan Graft – Locatie Roelofsen.

“Vanwege de specifieke landschappelijke situatie wordt wel verzocht om speciale aandacht te besteden aan de zichtlijnen en aan een natuurvriendelijke inrichting van de oever (dus bij voorkeur ook geen schuttingen en andere ontsierende elementen).”

Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen bedraagt o.g.v. artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken. Voor de beoordeling van de ontvankelijkheid van een schriftelijke zienswijze is artikel 6:9 van die wet van overeenkomstige toepassing. De termijn liep tot en met 5 februari 2010. Voor zover per post ontvangen, dan wel persoonlijk overlegd, geldt de vaststelling dat alle zienswijzen tijdig (d.w.z. binnen de gestelde termijn) zijn ontvangen en ontvankelijk zijn.

Zienswijzen inhoudelijk

Indiener zienswijze	Pnt	Zienswijze (korte weergave)	Reactie
1			
	1)	Onze bezwaren zijn dat de geplande woningen te dicht achter onze woningen komen te staan, zodat onze vrijheid achteruit gaat. En dat de waarde van onze woning daardoor zal verminderen. We hebben al eerder aangegeven dat wij graag zicht op de Mieuwijdts willen behouden. In de nieuwe plannen is daar geen rekening mee gehouden. Ook is niet bekend hoe breed de doodlopende sloot gaat worden. De hoogte van de nieuwe woningen vinden wij te hoog. En daarom wordt ons en dat van eventuele bewoners erg beperkt. De plaats langs het water vinden wij voor starters ook geen moeten. Als de woningen gedraaid worden is dat veel minder belastend voor alle betrokkenen.	Tussen de huidige percelen aan de zuidzijde van de Dorpsstraat in Graft en plan Roelofsen komt een sloot van 6m. Hierdoor ontstaat een buffer en een duidelijke afscheiding tussen het woningbouwplan en de bestaande bebouwing. De afstand tussen de woningen (Dorpsstraat – plan Roelofsen) ligt gemiddeld ruim boven de 20m. Indien reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning door het plan zal verminderen, staan daartoe de daarvoor bedoelde rechtsmiddelen open. Door de realisatie van het plan zal vanaf de woningen aan de Dorpsstraat het zicht op de Mieuwijdts beperkt zijn. Dit is momenteel ook al het geval doordat op het perceel kassen staan met omringende beplanting. De welstandscommissie heeft in haar advies van 20-9-2007 het volgende aangegeven: de commissie behandelt het plan nogmaals als preadvies en constateert dat aan een aantal opmerkingen tegemoet is gekomen: - de doorzichten - de vormen van de kap - de wijziging van de type indeling. In het plan komt geen doodlopende sloot. De sloot aan de noordzijde van het plan krijgt een breedte van 6m. Volgens het ontwerpbestemmingsplan komen achter Dorpsstraat nr. 41 woningen van 1 bouwlaag met een kap. Dit zal veranderingen opleveren t.a.v. het uitzicht vanaf perceel Dorpsstraat 41. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is gekozen voor een bebouwingsrichting in oost-west richting. Deze vorm sluit het beste aan op huidige aanwezige structuren in de (directe) omgeving.
2			
	1)	Tot onze grote verbazing wordt er in het huidige ontwerp bestemmingsplan geen tot zeer weinig rekening gehouden met de zichtlijnen van de bewoners aan de Dorpsstraat te Graft. In een reactie op de brief van _____ namens de fractie van de PvdA d.d. 2 oktober 2006 (uw kenmerk: 2006-2055) geven burgemeester en wethouders aan dat het waarborgen van de zichtlijnen vanuit de achtertuinen van	Zie: zienswijze 1 onder punt 1). De sloot die grenst aan de achtertuin van reclamanten wordt 6m breed. Voor een sloot is dat relatief breed. Om deze reden kunnen aan weerszijden van de sloot boten liggen en blijft er ruimte over om elkaar te passeren. Het ontwerp bestemmingsplan geeft mogelijkheden tot het aanleggen van steigers.

	Dorpsstraat 29 t/m 43 oneven naar hun mening een redelijk uitgangspunt is voor de verdere planvorming. Helaas zien wij hier weinig tot niets van terug in het huidige plan. Verder wordt er in het plan een zeer smalle sloot grenzend aan onze achtertuin getekend. De exacte breedte schijnt niet bekend te zijn. Tevens wordt er aangegeven dat alle woningen van het plan een eigen aanlegsteiger krijgen. Waar kunnen wij dan onze boot kwijt en hoe kan er door de sloot gevaren worden als er aan beide kanten bootjes liggen? Naar onze mening wordt dit een groot probleem. Wij willen onze vrijheid behouden en ten alle tijden met onze boot kunnen varen. Dus een brede sloot is van groot belang. Een derde punt dat onze verbazing schetst, is de omgang met de vervuilde grond van het terrein. Vooral oudere bewoners van de Dorpsstraat hebben al meerdere malen aangegeven dat de grond zeer vervuild is, omdat het terrein vroeger gebruikt werd als vuilnisbelt. Alles werd er gedumpt van huis- tot chemisch afval. In de huidige maatschappij waar alles draait om milieu en gezond leven kunnen toch geen mensen gaan wonen op een vuilnisbelt (zeer vervuilde grond)?! Het huidige ontwerpbestemmingsplan zal onze vrijheid belemmeren en de waarde van ons huis verminderen. Wij kunnen niet meer rustig in de achtertuin zitten. Er zal geluidsoverlast ontstaan en vanuit de woningen kunnen bewoners bij ons in de tuin kijken. Tevens kunnen wij niet meer genieten van de prachtige flora- en fauna in de polder (het land van Roelofsen en de Mieuwijd) en onze eigen tuin. Diverse bijzondere vogels, zoals spechten, rietkip, diverse vinken, koolmezen, pimpelmezen, merels, Vlaamse gaaien, roodborstjes en lijsters vliegen dagelijks door onze tuin. Dit zal verdwijnen als alle flora op het terrein verloren gaat. En even gaan varen met onze boot zal niet kunnen met een zeer smalle sloot. Wij hopen dat u in het plan alsnog rekening kunt houden met ons en onze buurtgenoten.	Dit hoeft echter niet te betekenen dat elke woning hier ook (optimaal) gebruik van maakt. Op pagina's 26 t/m 28 van de toelichting is te lezen dat er in 2007 verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Het blijkt dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodemsanering is vastgesteld. Op 25 april 2008 is een melding uniforme sanering naar de provincie Noord-Holland uitgegaan. In een reactie heeft Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland per brief van 26 mei 2008 laten weten dat deze melding in overeenstemming met de algemene regels van het Besluit Uniforme Saneringen en/of de Regeling Uniforme saneringen is. Op basis hiervan heeft zij dan ook haar goedkeuring aan het saneringsprogramma uitgesproken. Na de saneringswerkzaamheden worden geen belemmeringen voor wat betreft het aspect bodem verwacht ten aanzien van realisering van onderhavig project. Op pagina 33 van de toelichting staat dat er geen noodzaak bestaat tot het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat eventuele nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Indien de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd is het derhalve niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora en faunawet.
3		
	1) Door de dichte bebouwing achter ons erf neemt onze privacy sterk af. De geplande oriëntatie van het blok rijtjeshuizen met de achterzijde naar onze tuin zorgt voor inkijk in onze tuin. Na realisatie kan en zal de inkijk nog veel groter worden. Het zijn nl. starterswoningen. Hier zullen jonge mensen intrekken die een gezin willen stichten dan wel (jonge) kinderen hebben. De woningen zijn niet groot waardoor de mensen vergroting van hun woonruimte zullen	Zie: zienswijze 1 onder punt 1). Het plan voldoet t.a.v de hoogtes aan de welstandscriteria, zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Het betreft nieuwbouw. Daarbij is sprake van overwegend eenvoudige bebouwingsmassa's variërend van 1-2 bouwlagen; hoger is vooral uitzondering. Onderhavig plan voldoet hieraan.

	willen realiseren d.m.v. het bouwen van dakkapellen. Door de dakkapellen zal een nog grotere inijk in onze tuin ontstaan resulterend in een verdere afname van onze privacy. In het ontwerpbestemmingsplan van de gemeente wordt aangekondigd dat de nieuwbouw zoveel mogelijk aangepast zal worden aan de omringende bestaande bouw. De geplande rijtjeshuizen hebben een sterk afwijkende goothoogte van de rest van het plan, en van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat en grenzend aan het plan Roelofsen en de aansluitende bebouwing in de Vleet heeft een goothoogte van ongeveer 3 meter. Het geplande blok rijtjeshuizen heeft een veel hogere goothoogte van naar wij schatten 7 meter. Deze hoogte vinden wij niet passen en daar maken wij hierbij bezwaar tegen. De geplande rij huizen is een massief blok dat verder niet in de omgeving voorkomt. Het blok is door zijn hoogte en breedte niet in harmonie met de omgeving. Ook de zichtlijn schuin achter ons erf wordt door dit hoge en massieve blok minder. Het slecht aansluiten en verminderen van onze zichtlijn vermindert ons woongenot. Wij hebben bezwaar tegen de geplande, nog te graven sloot achter Dorpsstraat 29-31. In de huidige inrichting is onze grondsituatie grenzend aan plan Roelofsen stabiel. Indien er een sloot grenzend aan ons erf gegraven wordt dan is de grondsituatie niet meer zo stabiel als hij nu is. Dat heeft serieuze consequenties voor onze niet onderheide schuur waar zware hobby machines in staan en waar de geplande sloot vlak achter moet gaan lopen. Door het graven van de sloot zal onze schuur verzakken. Hier hebben wij de gemeente al in 2006 op gewezen (zie onze brief d.d. 14-09-2006). Tevens is onze carport aan de achterzijde van het erf gesitueerd. Door de huidige stabiele grond situatie treden verzakkingen door het gewicht van de auto niet op. Indien daar een sloot vlak achter komt, neemt de kans op verzakking toe. De geplande sloot zorgt ook voor hogere onderhoudskosten aan ons erf. De geplande sloot is langer en zeer waarschijnlijk dieper dan de huidige situatie. Dit houdt in dat wij een grotere en diepere beschoeiing zullen moeten onderhouden dan nu. Dat is kostbaarder. Verder zorgt de geplande sloot ervoor dat wij ons recht van kade, zoals vastgelegd in ons koopcontract, niet meer uit kunnen oefenen. Verder zorgt de te graven sloot ervoor dat wij	Het merendeel van de woningen in de Vleet en de Meertouw bestaat uit 2 bouwlagen met kap. Het toepassen van 1 woonblok van 2 bouwlagen met kap is hierdoor in de omgeving geen vreemd element en kan daarom ook in onderhavig plan toegepast worden. Doordat de overige bebouwing uit 1 bouwlaag met kap bestaat, ontstaat er afwisseling en dit zorgt tevens voor aansluiting met de bestaande bebouwing in de (directe) omgeving. Door de realisatie van het plan zal het uitzicht vanaf perceel Dorpsstraat veranderen. Momenteel wordt uitgekeken op kassen met omringend groen. Voorafgaand aan en na de bouwwerkzaamheden zullen door of in opdracht van HSB Ontwikkeling B.V. opnames worden gemaakt van omliggende gebouwen en directe omgeving. Indien er schade ontstaat door de bouwwerkzaamheden is de ontwikkelaar c.q. exploitant verantwoordelijk voor het herstel van deze schade of de vergoeding hiervan. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden zal door de ontwikkelaar geïnventariseerd worden of de bestaande beschoeiing voldoet. Wanneer die niet voldoet zal de beschoeiing mogelijk vervangen worden. Dit zal met de bewoners overlegd worden. Zie: zienswijze 2 onder punt 1).
--	---	---

		meer drukte achter ons erf krijgen. Nu gaat daar geen enkele vorm van verkeer door. Als de sloot wel gegraven wordt, zal de rust afnemen. De geplande breedte van 5 meter volgens het rapport van de afdeling Ruimtelijke Ordening over Bouwplan Roelofsen, zal zeker niet zorgen voor een vlotte doorstroming. Zeker als daar ook nog bootjes in liggen van de geplande bebouwing in het plan. De geplande sloot vermindert de rust in onze tuin, wat ons woongenot aantast. Wij houden ons het recht voor onze zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen. Naar aanleiding van onze zienswijze verzoeken wij u het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.	
4			
	1)	Gezien de bestaande kern in de Dorpsstraat hebben deze huizen een gemiddelde dakgoothoogte van 3 meter. Als we kijken naar het bestemmingsplan Roelofsen dan wordt dat beduidend hoger, wat naar ons inziens veel inbreuk maakt op onze privacy. Het tast op deze manier het gezicht van de oude kern aan. Wij wonen al vanaf 1982 op Dorpsstraat te Graft en hebben altijd onze vrijheid en rust gehad. Dit wordt abrupt afgebroken door veel te hoge woningen en autoverkeer. Tevens staan de huizen veel te dicht bij de bestaande woningen.	Zie: zienswijze 3 onder punt 1). In de Wet geluidshinder is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone behoudens; - wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied; - wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Het plangebied is op circa 40 meter van de Dorpsstraat gelegen. Omdat het hele dorpsgebied van Graft als 30 km-zone is ingericht en geen sprake is van hoge verkeersintensiteiten in en om het plangebied, kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.
	2)	Ik lees uit de stukken dat de starterswoningen een vlonder krijgen van 3 meter, met gevolg dat daar in de nabije toekomst bootjes gaan komen. Uit het ontwerpbestemmingsplan maken wij op dat de sloot 6 meter wordt. Wij zijn van mening dat dit veel te smal is, aangezien de bewoners aan weerskanten van de sloot een bootje zullen neerleggen. Op deze manier zal het niet mogelijk zijn om elkaar op een veilige manier te passeren als 2 boten elkaar tegemoet varen.	Zie: zienswijze 2 onder punt 1).
	3)	Kijken we naar de artikelen van de organisatie “eigen huis” dan zijn wij van mening dat dit een verkeerd beleid is om starterswoningen te bouwen. Na verloop van tijd zullen starters de woningen verlaten. Kijkend naar de afnemende bevolkingsgroei is er in de toekomst meer behoefte aan woningen voor senioren i.p.v. starterswoningen. Uit eerder berichtgeving hebben wij vernomen dat de starterswoningen rond de € 200.000,- komen te liggen. Wij zijn van mening dat dit voor een starter bijna niet te betalen is. Wij zouden willen dat de bestemming	Het bouwplan gaat uit van de bouw van zes vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kapwoningen en zes rijenwoningen. Hiermee ontstaat diversiteit aan woningen binnen het plan. Starterswoningen in lagere prijsklassen zullen in grootschaligere woningbouwprojecten binnen de gemeente gerealiseerd worden.

		ingevuld wordt met mooie eengezinswoningen waar zeker in de toekomst meer behoefte aan is. Ik houd mij het recht voor mijn zienswijzen in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen. Naar aanleiding van mijn zienswijzen verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan (niet vast te stellen) (gewijzigd vast te stellen).	
5			
	1)	Reclamanten merken op dat de locatie die straks ingericht gaat worden met 16 woonhuizen gelegen is aan de zuidzijde van hun woningen. Dat wordt door hen ervaren als een forse aantasting van hun privacy en de uitholling van hun wooncomfort. Sinds jaar en dag heeft de bestemming agrarische doeleinden, waarop op grond van het vigerende bestemmingsplan uit 1984 alleen kassen en bouwwerken, niet zijnde gebouwen mogen worden opgericht.	Zie: zienswijze 1 onder punt 1).
	2)	Er bestaat nu zicht op het aangrenzende meertje gelegen aan de zuidkant van Graft, het Mieuwijdt. Het dorp Graft wordt over het algemeen gekenmerkt door lintbebouwing, dit ontwerpbestemmingsplan zal hier een doorbreking van zijn.	Zie: zienswijze 1 onder punt 1). Door de komst van het bouwplan wordt het lint niet doorbroken, maar aangedikt. Doordat aan de noordzijde een sloot van 6m gegraven wordt, komt het plan los te staan van het lint.
	3)	Het plan lijkt een kleinschalig plan, maar er moet wel bedacht worden dat de woningvoorraad van het dorp Graft niet groter is dan 337 woningen. Dat betekent dat een uitbreiding van 16 woningen op dit aantal een uitbreiding betekent van bijna 5% op een oppervlakte van slechts 0,8 hectare: een enorme afwijking van het principe van lintbebouwing en van speciaal voor de dorpslinten vastgestelde Welstandsnota, waarin expliciet bepaald is dat gebouwen met de voorgevel georiënteerd moeten zijn op de straat, waarbij er zoveel mogelijk gebouwd moet worden in de bestaande voorgevelrooilijn.	Zie: zienswijze 3 onder punt 1).
	4)	Het plan dat door dit ontwerp bestemmingsplan tot stand gaat komen, voldoet niet aan de criteria en kan daar ook nooit aan voldoen, omdat het geprojecteerd staat op grond, liggend achter de lintbebouwing. Het nu bestaande doorzicht op het landschap wordt hierdoor verstoord, terwijl het voor deze locatie geldende bijzondere welstandsregime hier juist veel waarde aan hecht.	Zie: zienswijze 1 onder punt 1). Zie: zienswijze 3 onder punt 1).
	5)	In het ontwerp wordt aangegeven hoe de ontsluiting van het gebiedje gaat plaatsvinden: vanaf de vleet met een keerlus aan het eind van de ontsluitingsweg. De parkeerdruk, die in Graft	De parkeerdruk in Graft zal door onderhavig plan niet (significant) toenemen, omdat voor het plan is uitgegaan van een parkeernorm van 2 per woning (zie paragraaf 5.1.2 van de toelichting

		toch al erg groot is en het afwikkelen van verkeer van en naar deze woningen zal fors toenemen, hetgeen de luchtkwaliteit ter plaatse onder druk zet. De indieners van zienswijzen zijn van mening dat het college de verkeersdruk en de achteruitgang van de luchtkwaliteit erg bagatelliseren.	van het ontwerp bestemmingsplan). Zie paragraaf 5.1.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.
	6)	Ook zijn de indieners van zienswijzen van mening dat de voorstelling van het college om binnen het plangebied een extra watergang te creëren niet erg realistisch is: het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft is een klein compact gebied waarin de gestelde 328 m² toevoeging van wateroppervlak niet echt realiseerbaar lijkt.	Door de compensatiemaatregel ontstaat 328 m² nieuw oppervlaktewater, zodat kan worden voldaan aan de gestelde compensatie-eisen van het hoogheemraadschap. (zie paragraaf 5.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan).
	7)	Tenslotte hebben de indieners van zienswijzen geconstateerd dat er geen grondexploitatieplan voorafgaand aan het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Het ontwerp merkt daarover op dat de gebruikelijke kosten voor de gemeente in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer, waarbij er tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten zal worden. Dat is vooralsnog – naar de mening van de indieners van zienswijzen – in strijd met het bepaalde in artikel 6.12 van de wet Ruimtelijke Ordening, die voorschrijft dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen. Hiervan kan – onder omstandigheden worden afgeweken, maar de indieners van zienswijzen zien niet dat en hoe het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Het aangaan van een exploitatieovereenkomst in de toekomst lijkt hiervoor onvoldoende onderbouwing.	Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Graft – locatie Roelofsen, zal een (anterieure) exploitatieovereenkomst worden ondertekend volgens artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Partijen hierbij zijn HSB Ontwikkeling B.V. en de gemeente Graft-De Rijp. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.
	8)	Gelet op het vorenstaande verzoeken de indieners van zienswijze het ontwerpbestemmingsplan zoals dit er nu ligt niet vast te stellen.	De gemeenteraad van Graft-De Rijp zal uiteindelijk een besluit nemen t.a.v. de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusies n.a.v. de ingediende zienswijzen

De plankaart van het ontwerp bestemmingsplan (d.d. 22 december 2009) zal n.a.v. overleg en ingediende zienswijzen worden aangepast. De aanpassing houdt in dat de sloot aan de noordzijde van het plangebied overal 6m breed wordt op de plankaart.

Het gewijzigde plan zal, na ondertekening van een exploitatieovereenkomst, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen omtrent vaststelling zullen het besluit met de bijbehorende stukken binnen twee weken na de vaststelling op grond van artikel 3.8 leden 3 en 4 van de Wro gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd.

Belanghebbenden worden gedurende deze terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld om beroep in stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State.