

Adviesformulier

004484



- ☒ Het college van B. en W.
☐ De burgemeester
☐ De secretaris
☐ Het managementteam

Agendanummer: **9**
 Datum: 14 mei 2014
 Afdeling/team: B&P/team vrom
 Adviseur: M.D.M. Smit

Reg.nr.
 Par. manager: **HB**
 Par. secretaris:

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Molenhof		Mede-advies afdeling:				
		☐ BMO ☐ Beleid en Projecten ☐ Openbare Werken		☐ VVH ☐ Publiekszaken ☐ Financiën		
Gevraagde beslissing(en):						
1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan Molenhof ontvankelijk te verklaren; 2. De ingediende zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan conform het bepaalde in de reactienota ongegrond te verklaren; 3. het wijzigingsplan Molenhof, conform het bepaalde in de reactienota, vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0416.BPSP2012wp002-va01 met bijbehorende regels; 4. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen; 5. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend overeenkomstig bijgaande brief informeren.						
Korte samenvatting: Zie het volgende blad.						
Relevante stukken: Wijzigingsplan Molenhof Zienswijzen	Aanklikken wat van toepassing is		Conf.adv.	Conf. aantek. secr.	Bespr.	Route ter afdoening
	Ja / nee					Forum
Is er met de financiële consequenties in de begroting rekening gehouden?	Nee	Burg.				
Is het onderwerp vertrouwelijk?	Nee	Weth.				Datum
Voorlichting (actieve openbaarheid)?	Ja	Weth.				Raad
Openbare bekendmaking (gemeentebld)?	Ja	Weth.				
Inspraak?	Nee	Weth.				Datum
Advies Ondernemingsraad?	Nee	Weth.				
Geraamde behandeltijd (in minuten) van onderwerp in de fora	: min.					
Moet er rekening worden gehouden met fatale termijn, zo ja welke?	Nee	Secr.				
Aantekening secretaris:						
B. en W. besluit 3 JUNI 2014 Conform						

De secretaris,

De burgemeester,

OPSLAAN:
Molenhof vaststelling

Inleiding

In het vastgestelde bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een woning aan de Molenhof te Sint Pancras mogelijk te maken.

Aanleiding

Er is door De Vastgoedadviseur een wijzigingsplan ingediend voor de bouw van een woning aan de Molenhof te Sint Pancras. Het wijzigingsplan is getoetst aan de kaders die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Sint Pancras. Daarnaast zijn de diverse onderzoeken getoetst die door initiatiefhebber zijn uitgevoerd. Het Wijzigingsplan voldoet aan de gestelde kaders en voorwaarden.

Ontwerp wijzigingsplan

Op 18 maart 2014 heeft uw college besloten het ontwerp wijzigingsplan vast te stellen. Op basis hiervan is het ontwerp wijzigingsplan gepubliceerd en heeft voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van de ter inzage legging zijn een 4-tal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in een reactienota. In deze reactienota zijn de zienswijzen verkort weergegeven inclusief het gemeentelijk commentaar. Als laatste is beschreven of de zienswijze aanleiding geeft om het plan aan te passen. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan.

Procedure

De zienswijzenhebbenden worden geïnformeerd over uw besluit door middel van het toezenden van de reactienota. Vervolgens zal het vastgestelde wijzigingsplan worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad en wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Voor o.a. degenen die een zienswijzen hebben ingediend bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen bij de Raad van State.

Advies

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan Molenhof ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan conform het bepaalde in de reactienota ongegrond te verklaren;
3. Het wijzigingsplan Molenhof, conform het bepaalde in de reactienota, vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0416.BPSP2012wp002-va01 met bijbehorende regels;
4. Op grond van artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Een ieder die een zienswijze heeft ingediend overeenkomst bijgaande brief informeren.

Wijzigingsplan Molenhof

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan
Molenhof

Vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d.

Inleiding

Op 18 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in te stemmen met het ontwerp-wijzigingsplan Molenhof. Het wijzigingsplan is noodzakelijk om de bouw van een woning aan de Molenhof te Sint Pancras mogelijk te maken.

Wettelijk overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) is het voorontwerp toegestuurd naar:

- Ministerie EL&I
- Gedeputeerde Staten
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Ter inzage legging

Ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-wijzigingsplan Molenhof vanaf 25 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Reclamant Bovenweg 103 te Sint Pancras;
2. Reclamant Bovenweg 101 te Sint Pancras;
3. Eigenaar Bovenweg 99 te Sint Pancras;
4. Bewoner Molenhof 8 te Sint Pancras.

Vooraf

Het bestemmingsplan legt ruimteclaims en functies vast en bevat bijbehorende gebruiksbepalingen. In het kader van "een goede ruimtelijke ordening" wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. In het bestemmingsplan Sint Pancras is deze afweging inmiddels gemaakt voor het perceel Molenhof te Sint Pancras. Voor de locatie Molenhof is een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bouw van een woning mogelijk te maken. Hiertegen is tijdens de bestemmingsplanprocedure geen zienswijze/beroep ingediend. Het realiseren van de woning kan dan ook niet meer ter discussie komen te staan. Er heeft op 30 april 2014 wel een gesprek plaatsgevonden met reclamanten en initiatiefnemers (het verslag is bijgevoegd). Aspecten die zijn besproken hadden vooral betrekking op de buitenruimte, het parkeren in de openbare ruimte, het groen en de uitrit. Deze privaatrechtelijke aspecten hebben geen invloed op de vaststelling van het uitwer kingsplan Molenhof. Wel wordt door initiatiefnemer toegezegd alle maatregelen te zullen nemen om overlast tot een minimum te beperken.

Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegen de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

Ad 1. Reclamant Bovenweg 103 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Bewoners vragen zich af waar de ontsluiting van de nieuwe woning plaatsvindt	De ontsluiting vindt plaats aan de voorzijde van de nieuwe woning en komt uit op de bestaande openbare weg naar de parkeerplaats van de Molenhof.	Geen
Eventuele ophoging van het perceel kan nadelig zijn voor de afwatering van de Bovenweg 103	Het perceel van de nieuwe woning wordt gelijk getrokken met de omliggende bebouwing van de Bovenweg. Er wordt dan ook geen probleem verwacht met de afwatering	Geen
Zij willen de beplanting in het openbaar gebied behouden	Een zeer klein deel van de beplanting zal worden verwijderd t.b.v. de uitrit. Het overgrote deel van de beplanting in het openbaar gebied blijft gehandhaafd	Geen
Ad 2. Reclamant Bovenweg 101 te Sint Pancras		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
Bezwaar tegen de bouw van de woning i.v.m. dakkapellen aan de zijde van de Bovenweg	Bezwaar tegen de bouw van de nieuwe woning is alleen (nog) mogelijk tegen de verleende omgevingsvergunning. In het nieuwe bestemmingsplan Sint Pancras 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van deze woning toe te staan. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. De raad heeft op 28 mei 2013 het bestemmingsplan vastgesteld	Geen
Bewoners stellen dat zij privacy kwijtraken	Privacy kan niet worden afgedwongen in een uitwerkingsplan	Geen
Er komen meer auto's op de Molenhof te staan. De Molenhof is daarvoor niet toereikend	De verkeersdruk zal niet onevenredig worden aangetast door de toename van één woning. Daarnaast wordt voldaan aan de eis van twee parkeerplaatsen op eigen terrein	Geen
Bewoners willen helemaal geen woning omdat het niets toevoegt in de omgeving	De raad heeft voor het nieuwe bestemmingsplan Sint Pancras al positief beslist over de bouw van de woning aan het Molenhof	Geen

Ad 3. Eigenaar Bovenweg 99 te Sint Pancras		
Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassingen plan
Het bouwvlak 10 bij 15 m1 is veel te groot	De raad heeft het "Ontheffingenbeleid op 23.08.2011" vastgesteld die gericht is op verruiming van de bebouwingmogelijkheden voor alle kernen in de gemeente. Deze verruimde bebouwingmogelijkheden zijn verwoord in alle nieuwe vastgestelde bestemmingsplannen. De bestaande maatvoeringen genoemd in de verouderde bestemmingsplannen voldeden niet meer aan de huidige maatschappelijke eisen die aan een woning worden gesteld. Hierin speelt ook het Bouwbesluit en het vergunningsvrij bouwen een belangrijke rol.	Geen
Het bouwvlak is ingetekend op 2,50 m1 vanaf de grens van woning Bovenweg 99	De nieuwe woning komt op een afstand van 5 meter te liggen van de perceelgrens van perceel Bovenweg 99	Geen
Het bouwvlak is te kolossaal tov omliggende woningen	Zie punt 1	Geen
Door de bebouwing wordt de leefbaarheid in de omgeving aangepast, het perceel is nu parkachtig	Wij kunnen niet eisen dat de bosschages op eigen perceel gehandhaafd blijven. Deze eis kunnen we wel stellen in het openbaar gebied. Het overwegende groene karakter blijft gehandhaafd in het openbaar gebied	Geen
Er zullen 2 openbare parkeerplaatsen aan de Molenhof verdwijnen	Er zullen geen openbare parkeerplekken verdwijnen. In een uitwerkingsplan wordt aangegeven aan welke parkeernorm moet worden voldaan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt aan de geldende parkeernorm getoetst. Dit moet op tekening worden weergegeven. Bij niet nalevering van deze regels mag geen vergunning worden verleend. Initiatiefnemer voldoet aan de eis van 2 parkeerplekken op eigen terrein	Geen
De bezonning wordt anders. Er komt meer schaduw in de tuin	Op dit moment staat een schuur op het te ontwikkelen perceel die dicht bij de woning Bovenweg 99 staat dan de nieuw te bouwen woning. De nieuwe woning komt op een afstand van circa 25 m1 van de woning aan de Bovenweg 99 te liggen. Daarnaast zullen de aanwezige bosschages op het perceel worden verwijderd. Er zal dan ook geen sprake zijn van minder bezonning dan in de huidige situatie. Daarnaast kan privacy niet worden afgedwongen in een uitwerkingsplan. Reclamant kan tegen uitzichtbelemmering een planschadeverzoek	Geen
Geen privacy meer in de tuin		

Het huis van eigenaar staat te koop. Het wijzigingsplan heeft tot negatieve reacties geleid	indienen. Er zal dan door een onafhankelijk bureau worden beoordeeld of sprake is van reële uitzichtbelemmering	Geen
Schade als gevolg van de nieuwe woning	Het verkopen van de woning aan de Bovenweg 99 staat los van het opgestelde wijzigingsplan voor de bouw van de woning. Daarnaast is in het vastgestelde bestemmingsplan Sint Pancras 2012 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een woning mogelijk te maken. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. De raad heeft op 28 mei 2013 hierover besloten. U kunt nadat sprake is van een onherroepelijk wijzigingsplan een planschadeverzoek indienen. Er zal dan een onafhankelijk bureau worden ingeschakeld die beoordeelt of sprake is van waar- dedaling/uitzichtbelemmering.	Geen
Ad 4.Reclamant Molenhof 8 te Sint Pancras		
Ingekomen reactie	Gemeentelijk commentaar	Aanpassingen plan
Het bouwen van deze woning past niet bij de identiteit van de Molenhof. Deze woningen zijn bedoeld voor bejaarden	Deze woning past in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de andere woningen in de omgeving zowel bij de woningen aan de Bovenweg als de woningen aan de Molenhof. Met een nokhoogte van 7,50 m1 blijft de nokhoogte fors binnen de toegestane hoogte van 8,50 m1	Geen
Volgens de Structuurvisie moet de inbrei-plek voldaan aan: - Zorgvuldige inbreiding op kleine schaal; - Bijzondere mogelijkheid bieden aan starters met laag inkomen en mensen met zorgbehoefte; - Welstand is gericht op handhaven basis kwaliteit; - Woningen bouwen die passen bij de identiteit en kwaliteit van de omgeving	In de Structuurvisie zijn de mogelijke ontwikkelingen tot 2030 in beeld gebracht. Aan een Structuurvisie kunnen geen rechten worden ontleend, omdat geen sprake is van een juridisch bindend document. De mogelijke ontwikkelingen genoemd in de Structuurvisie worden meegewogen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Een bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden vastgesteld. Dit is een juridisch document die voor een ieder bindend is en waartegen bezwaar/beroep kan worden ingediend	Geen
De Molenhof krijgt last van onevenredige verkeers- en parkeerdruk. Ook krijgt zij last van kerende auto's	In een uitwerkingsplan wordt aangegeven aan welke parkeernorm moet worden voldaan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt aan de geldende parkeernorm getoetst. Dit moet op tekening worden weergegeven. Bij niet nalevering van deze regels mag geen vergunning worden verleend. Initiatiefnemer voldoet aan deze eis van 2 parkeer-	Geen

Verdwijnen van een puur stukje natuur. Liever natuur dan een woning	plekken op eigen erf. De extra verkeersbewegingen die zullen plaatsvinden door de bouw van een extra woning zullen niet leiden tot significante vermeerdering van het autoverkeer op de Molenhof	Geen
Op het bouwvlak staat nu een schuur. Gevraagd wordt of buiten de schuurgrond gebouwd mag worden.	Het stukje natuur in de vorm van bosschages op het perceel is niet ons eigendom. Wij kunnen de bewoners niet verplichten om het groen te laten staan. Wij kunnen wel invloed uitoefenen op de bosschages/groen in de openbare ruimte. Dit is <u>on</u> s grondgebied. Voor de desbetreffende uitrit zal wat groen worden verwijderd. Het overige groen zal worden gehandhaafd. Het aanleggen van een uitrit is ruimtelijk niet relevant en kan niet worden tegengegaan door de gemeente mits aan de vergunningvoorwaarden wordt voldaan. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Sint Pancras besloten in te stemmen met deze woning.	Geen
Parkeerproblematiek op de Molenhof en meer lawaai van auto's door jongelui	De bestaande schuur zal worden gesloopt. Achter deze schuur zal een nieuwe woning worden gebouwd, die dus verder van de bestaande bebouwing komt te liggen. In het bestemmingsplan Sint Pancras is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een woning op die plek mogelijk te maken.	Geen
Bezwaar tegen plaatsen van bouwmaterialen, busjes, keet, dixi enz. op de openbare weg tijdens bouwwerkzaamheden	De parkeerproblematiek op de Molenhof staat los van het uitwerkingsplan voor de bouw van de woning. Door de minimale toename van het aantal woningen (1) zal de verkeersdruk, het wonen en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast	Geen
Het verdwijnen van de bosschages uit de openbare ruimte	Het plaatsen van bouwmaterialen is een privaatrechtelijke gelegenheid die geen onderdeel uitmaken van de planologische beoordeling van het uitwerkingsplan. Bovendien is hier sprake van een tijdelijke situatie. Initiatiefnemer heeft wel aangegeven dat het plaatsen van bouwmaterialen zoveel mogelijk op eigen terrein zal plaatsvinden. De bosschages in de openbare ruimte zullen zoveel mogelijk intact blijven. Een klein gedeelte zal worden verwijderd ten behoeve van de uitrit van de nieuwe woning	Geen

Geen-lijk of openbaar

VERSLAG

Datum 30 april 2014

Aanwezig De heer J. Teerenstra - GTP Vastgoed
De heer en mevrouw R.M.R. Haanraads - initiatiefnemers
De heren en mevrouw Nijdam bewoners van de Bovenweg 103 te Sint Pancras
De heer en mevrouw Bekker bewoners van de Bovenweg 101 te Sint Pancras
Mevrouw Bakker - Zwaan bewoner Molenhof 12 te Sint Pancras
Mevrouw Tresoor bewoner Molenhof 8 te Sint Pancras
Mevrouw Smit – medewerker gemeente Langedijk

Onderwerp Bouw woning aan de Molenhof (achter Bovenweg 101 en 103) te Sint Pancras

Inleiding

Er heeft een wijzigingsplan ter inzage gelegen om de bouw van een woning aan de Molenhof te Sint Pancras mogelijk te maken.

Aanleiding

Aanleiding voor het gesprek is om onduidelijkheden te bespreken en mogelijke oplossingen aan te dragen.

Bestemmingsplan

Mw. M. Smit geeft uitleg over het vastgestelde bestemmingsplan Sint Pancras. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een woning mogelijk te maken. Geen van de omwonenden heeft gereageerd op het nieuwe bestemmingsplan voor Sint Pancras.

Gesprek

Vraag

Hoe wordt omgegaan met het hoogteverschil van het perceel waar de nieuwe woning wordt gebouwd?

Antwoord

Het perceel wordt gelijkgetrokken met de omliggende bebouwing van de Bovenweg (deze woningen liggen hoger t.o.v. de nieuwe woning). Dit betekent dat het perceel ca 0,60 m1 wordt verhoogd. Initiatiefnemer verwacht geen problemen voor de omliggende woningen aan de Bovenweg.

Vraag

De woningen aan de Molenhof liggen wel lager. Hoe zit het met de afwatering?

Antwoord

Initiatiefnemer verwacht geen problemen met de afwatering. Mocht dit toch problemen geven dan zal op kosten van initiatiefnemer een straatkolk worden aangelegd. Daarnaast zijn er meer technische oplossingen om dit probleem tegen te gaan. Initiatiefnemer heeft per mail aangegeven dat mocht dit probleem zich voordoen, zij maatregelen (in overleg met gemeente) zullen nemen en dat de hiermee gepaard gaande kosten voor rekening komen van initiatiefnemer.

Vraag

Waar komt de uitrit van de bewoners?

Antwoord

Mw. M. Smit laat de tekening zien van de uitrit. De uitrit sluit aan op de openbare weg van de Molenhof.

Vraag

De ontsluiting van de bewoners van Bovenweg 103 gebeurt ook via deze weg. Levert dit geen probleem op?

Antwoord

Dit levert geen extra problemen op omdat wegrijdende auto's te weinig snelheid hebben. Daarnaast is de kans klein dat beide bewoners gelijktijdig hun woning zullen verlaten omdat de verkeersbewegingen over een dag gerekend miniem zijn.

Vraag

Waar worden de vrachtwagens en auto's geparkeerd tijdens het bouwen van de woning?

Antwoord

Het bouwverkeer vindt zoveel mogelijk plaats op het eigen terrein. Incidenteel zal dat niet op eigen terrein zijn, maar daar worden de bewoners van op de hoogte gesteld.

Vraag

Er is al zoveel verkeer- en parkeeroverlast op de Molenhof. De parkeerplaatsen worden al jaren in beslag genomen door een ondernemer. Hoe wordt dit opgelost?

Antwoord

Het parkeer- en verkeerprobleem staat los van de bouw van de woning. Er worden veel bestelbusjes op de openbare parkeerplaats neergezet. Hierover heeft mevrouw Maat van de gemeente met de desbetreffende ondernemer gesproken. Deze heeft aangegeven op termijn te zullen verhuizen met zijn bedrijfje.

Waarom wordt er dan geen (verbods)bord geplaatst? Er is sprake van een openbare parkeerplaats, een ieder mag daar parkeren. Een verbodsbord heeft dan ook geen zin.

Vraag

Hoe zit het met het parkeren van de bezoekers van de nieuwe woning?

Antwoord

De eigenaren van de nieuwe woning hebben voldaan aan de parkeereis van 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Bezoekers hebben het recht op de openbare parkeerplaats te parkeren aan de Molenhof.

Vraag

Word het groen verwijderd op de Molenhof?

Antwoord

Deels wordt het groen verwijderd ter hoogte van de uitrit. Over het groen op het 'eigen' perceel heeft de gemeente niets te zeggen.

Vraag

Waar worden de bouwmaterialen en de mobieltoilet neergezet?

Antwoord

De bouwmaterialen en de mobieltoilet worden zoveel mogelijk op eigen terrein geplaatst.

Tot slot

Initiatiefnemer geeft aan dat bij vragen altijd contact mag worden gezocht en hij hoopt van harte dat door dit gesprek de vragen naar tevredenheid zijn beantwoord.

Mw. M. Smit dankt allen hartelijk voor hun inbreng en wenst een ieder prettige avond.



gemeente Langedijk

Datum 14 mei 2014
Afdeling/team BP/Verkeer, Ruimtelijke Ordening en Milieu/
Uw brief/nummer
Inlichtingen bij Mevr. M. Smit
Onderwerp Vastgesteld wijzigingsplan Molenhof
Bijlage(n) 1

verzonden op:

POSTADRES
Postbus 15
1723 ZG
Noord-Scharwoude

Geachte heer en mevrouw,

Op 27 mei 2014 hebben wij het wijzigingsplan Molenhof vastgesteld. U heeft tegen het ontwerp wijzigingsplan een zienswijze ingediend.

BEZOEKADRES

Vroedschap 1
Zuid-Scharwoude

De publicatie van het wijzigingsplan Molenhof vindt plaats op 4 juni 2014 in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Ook kunt u het wijzigingsplan inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl, (plan ID:NL.IMRO.BPSP2012wp002-va01) en op de website van de gemeente Langedijk,

TELEFOON

(0226) 33 44 33

www.gemeentelangedijk.nl (Leven in Langedijk - bouwen - bestemmingsplannen). De termijn van te ter inzage vangt aan op 5 juni 2014. Indien u het niet eens bent met onze beslissing, kunt u gedurende de periode dat het wijzigingsplan ter inzage ligt (6 weken vanaf 5 juni 2014), tegen het plan beroep instellen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage.

TELEFAX

(0226) 31 75 56

SITE

www.gemeentelangedijk.nl

Het vastgestelde wijzigingsplan treedt in werking daags na afloop van de genoemde termijn van ter inzage legging. Het instellen van beroep schorst niet de werking van het besluit van het vastgestelde wijzigingsplan Molenhof.

BANKRELATIE

Bank Ned. Gemeenten

NL18BNGH0285004751

BIC: BNGH NL 2G

Degene die beroep instelt kan daarom tegelijkertijd met het indienen van beroep, aan de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak vragen om een voorlopige voorziening (schorsing) te treffen. Een verzoek om een voorlopige voorziening moet dezelfde gegevens bevatten als het beroepschrift. Daarnaast moet u aangegeven welk spoedeisend belang is gelegen in de schorsing van het besluit. Indien binnen de termijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopig is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA 's Gravenhage) treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met mevrouw M. Smit van afdeling Beleid & Projecten, bereikbaar via telefoonnummer 0226-334433.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

H.J. (Henk) Beumer
afdelingsmanager Beleid en Projecten

Mondelinge zienswijze

Zienswijzehebbenden

De heer en mevrouw W.A.J. Nijdam, Bovenweg 103 te Sint Pancras

Datum

14 april 2014

Locatie

Gemeentehuis te Zuid-Scharwoude

De bewoners worden hartelijk welkom geheten.

Vervolgens worden zij in de gelegenheid gesteld om mondeling een en ander te verduidelijken.

1. Zij hebben vragen over de ontsluiting. Uitgelegd is dat de ontsluiting van het bouwblok aan de voorkant (zijde Molenhof) moet plaatsvinden. Volgens bewoners is het bouwblok nu moeilijk te bereiken. De ontsluiting moet eerst geregeld worden voordat de bouw gestart wordt. Daarnaast hebben zij een oprit aan de achterzijde waarmee zij met de auto in hun carport kunnen parkeren. De bereikbaarheid aan de achterzijde van hun woning Bovenweg 103 moet dus te allen tijde bereikbaar zijn;
2. Daarnaast stellen zij vragen over de hoogteverschillen in het gebied. De Molenhof en Bovenweg 105 liggen ca. 0,5 m. hoger dan hun woning en het bouwblok. Eventuele ophoging van dit terrein kan nadelig zijn voor bijv. de afwatering van de Bovenweg 103;
3. Mw. Smit geeft vervolgens nog een korte toelichting op de wijze waarop de wijzigingsbevoegdheid tot stand is gekomen. Op de afmetingen van de nieuwe woning kan geen bezwaar meer worden ingediend omdat dit al in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
4. In het openbaar gebied zijn bosjes aanwezig, bewoners vragen zich af of die blijven staan.

Gedachte Dhr / Mevr

APR 2014

BW

1731212

Bevrom

Betreft

Bezwaar bebouwing Molenhof.
ontwerpwooningsplan woonhuis

Hierby tekenen we bezwaar aan
Het perceel grenst aan onze achtertuin
Bovenweg 101, 103 waar een plan is voor een
hoog woonhuis

Er staat nu een lage schuur. Als er iets
gebouwd wordt, dan laag bouw
We hebben bezwaar tegen hoogbouw van
dakkapellen of dakramen aan de zijde
van de bovenweg

Wij raken zo onze privacy kwijt in de
achtertuin. Waar nu een busschage achter
staat.

Wat voor ons het gevoel van vrijheid
geeft in de tuin.

Het liefst willen we helemaal geen woning
op die plaats want het voegt niets toe in
de omgeving. Alleen meer auto's op z'n
kleine oppervlakte als de Molenhof.

Wij hopen spoedig iets van u te horen.

Bekker

gr

Vriendelijke Groet.
H J Bekker
Bovenweg 101
1334 LC
St Pancras

VERSLAG

Aanwezig De heer H.J. Bekker, Bovenweg 101 te Sint Pancras
Mevrouw Bekker
Mevrouw M. Smit
Mevrouw M. Peereboom

Datum 22 april 2014

Locatie Gemeentehuis te Zuid-Scharwoude

Inleiding

De aanwezigen worden hartelijk welkom geheten. Mw. Smit vraagt of het gesprek beschouwd kan worden als een mondelinge zienswijze als aanvulling op de schriftelijke zienswijze of dat sprake is van een verzoek tot informatie. De heer en mevrouw Dekker zien dit gesprek als aanvulling om de schriftelijke zienswijze.

Aanleiding

De heer en mevrouw Bekker willen graag aanvullende vragen over het bouwplan, ze willen weten wat er komt. Ze kijken nu tegen bomen aan en straks dus tegen een woonhuis.

Mw. Smit licht toe dat de raad al in 2005 een aantal inbreidingslocaties in Sint Pancras heeft aangewezen, waaronder deze.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Sint Pancras is in 2013 vastgesteld met een wijzigingsbevoegdheid voor een woning op de locatie Molenhof. Over deze procedures hebben meerdere publicaties in de krant gestaan en er is inloopavond in De Geist gehouden over het voorontwerp bestemmingsplan Sint Pancras. De specifieke locatie Molenhof is niet genoemd. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het woonhuis tot 8,5 meter hoog gebouwd mag worden. Het ingediende conceptplan lijkt nu tot 7,5 meter hoog te gaan en is (onder voorbehoud) inmiddels goedgekeurd door de Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Ontsluiting

De ontsluiting naar de 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (en de garage) van het woonhuis lijkt over het al bestaande pad te gaan dat ook gebruikt wordt door bewoners van nr. 103.

Verder vragen de heer en mevrouw Bekker zich af hoe wordt omgegaan met de hoogteverschillen van de percelen. Mw. Smit leest een mail voor van projectontwikkelaar dat het terrein wordt opgehoogd maar dat zij in overleg willen treden met de bewoners van Bovenweg 103. Het kan technisch geregeld worden met bijv. een drain. Voor dit overleg zouden ook bewoners van Bovenweg 101 uitgenodigd moeten worden. Ook het pad dat zal worden gebruikt naar de parkeerplaatsen van het nieuwe woonhuis ligt lager dan de directe omgeving (nr. 105 en bebouwing Molenhof).

Vervolgtraject

Mw. Smit zegt toe dat, zodra de vergunningaanvraag is ontvangen, de bewoners worden geïnformeerd over het bouwplan.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Langedijk
Postbus 15
1723 ZG Noord Scharwoude

Sint Pancras, 18 april 2014

Betreft: ontwerp wijzigingsplan Molenhof te Sint Pancras
Inzake: zienswijze/bezwaar en vaststellen planschade

Edelachtbaar College,

Ondergetekende is eigenaar van het pand Bovenweg 99 te Sint Pancras, kadastraal bekend: Sint Pancras, sectie A nr. 3688, grenzend aan de achterzijde aan het perceel Molenhof te Sint Pancras.

Onderstaand puntsgewijs mijn bezwaar/zienswijze en verzoek tot planschade met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Molenhof te Sint Pancras, welke bij u ter inzage ligt vanaf 25 maart 2014.

- 1) Het bouwvlak voor de woning is 10m. x 15m. met uitbreidingsmogelijkheid van het aan-, of uitbouwen van bijgebouwen is veel te groot.
- 2) Het bouwvlak is ingetekend op ± 2.50 m. vanaf mijn grens.
- 3) Het bouwvlak is veel te kolossaal t.o.v. de omliggende woningen, past geheel niet in de omgeving. Zoals bij u bekend zal zijn, staan in de naaste omgeving woningen van veel geringer formaat met een dorpse uitstraling.
- 4) Door bebouwing van het perceel wordt de leefbaarheid in de omgeving aangetast, het perceel is nu parkachtig.
- 5) Op het Molenhof zullen 2 openbare parkeerplaatsen verdwijnen, parkeren is nu al vaak een probleem.
- 6) Op mijn perceel zal de bezonning van mijn tuin geheel anders worden. Door de bouw van de woning zal veel hinder van meer schaduw in mijn tuin zijn.
- 7) Nu heb ik veel privacy in de tuin, deze zal geheel vervallen als het bestemmingsplan wordt gewijzigd en er een woning kan worden gerealiseerd.
- 8) Mijn woning staat te koop, omdat het bekend is dat het ontwerp wijzigingsplan Molenhof ter inzage ligt, wordt hierover door geïnteresseerde kopers vragen gesteld. De geïnteresseerde kopers worden door de makelaar verwezen naar uw site voor de benodigde informatie. Helaas heeft het ontwerp wijzigingsplan Molenhof te Sint Pancras bij deze geïnteresseerde kopers al tot negatieve reacties geleidt. Waardoor ik nu al schade ondervindt.
- 9) Hiermee verzoek ik u een deskundige aan te wijzen voor het vaststellen van de schade die ik lijdt door de publicatie m.b.t. het ter inzage zijn van het ontwerp wijzigingsplan en in de toekomst zal ondervinden als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en een woning gerealiseerd kan worden..

In de verwachting dat u rekening zult houden met mijn bezwaar/zienswijze en tevens het verzoek tot het vaststellen en uitbetalen van de planschade zult honoreren, verblijf ik,

Hoogachtend,


Mevrouw C. Bakker-Zwaan
Molenhof 12
1834 CV Sint Pancras

Bijlage: kadastrale kaart, het gearceerde is mijn perceel grond met woning en garage

College van Burgemeesters en Wethouders

Postbus 15

1723 ZG Noord Scharwoude

L.S.

1.731.212
B.P. van

300

Betreft; Ontwerp wijzigingsplan Molenhof te Sint Pancras Langedijk.

Onze zienswijze is:

Dat dit grote huis niet past in onze woonomgeving. Men wil dit huis bouwen op een aan vier kanten ingesloten stukje grond. Wie wil hier nu wonen, vragen wij ons af en ook nog pal naast een kerkhof en tussen bejaardenwoningen. Dat willen de bejaarden dus ook niet en vinden dit ook nog erg vreemd. Zij willen rust, en geen jongelui. Daar is Plan Molenhof 20 jaar geleden voor opgezet.

1. Volgens de Structuurvisie Langedijk 2012-2030, moet de inbreioplek o.a.

Zorgvuldige inbreiing op kleine schaal, voor eenpersoons huishoudens, voor jong en oud, aan "eigen inwoners" bieden.

Bijzondere mogelijkheid bieden aan starters met lage inkomens en mensen met zorg behoefte.

Welstands toezicht is gericht op handhaven van de basis kwaliteit. Punt L.: In de omgeving van de nieuwe woning mag geen onevenredige parkeerdruk optreden.

2. Er moet volgens de "Structuurvisie Noord Holland 2040" van het Provinciaal beleid: "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit." Woningen bouwen die bij de identiteit en kwaliteit van de omgeving passen.

3. Conform Rijksbeleid mag er gebouwd worden, zonder dat dit ten koste gaat van waardevol onbebouwd gebied.

Wij zijn het niet met de aanvrager eens want:

Het bouwen van deze woning past niet bij de identiteit van de Molenhof. Deze is puur voor bejaarden met lage inkomens gebouwd. De woning is ook te colossaal voor het hofje. Maar past ook niet bij de aanpalende woningen aan de Bovenweg. Wij vinden dat er te weinig woningen voor de nieuwe grote groep bejaarden zijn (die nu steeds langer thuis moeten blijven wonen). Er is genoeg bouwgrond voor de jongere kapitaalkrachtige, van buiten Langedijk, waartoe de aanvragers behoren.

Bij par. 2.4 (Rijksbel.) vind de aanvrager dat de leefbaarheid van de Molenhof en omgeving niet wordt aangetast. Hij vind het zelfs een verbetering van de lokatie en beeldkwaliteit!

Dat zijn wij zeker niet met hem eens. a. De Molenhof krijgt last van onevenredige verkeers- en parkeerdruk. Molenhof 8 heeft en krijgt straks nog meer last van continu kerende auto's voor het raam. Met 's avonds naar binnen schijnende koplampen. Molenhof is nl. een doodlopend straatje(hofje). Aanvrager, zal vanaf hun erf rijdend, ook continu de woonkamer van Molenhof 8 inschijnen. Weg met de rust, die zo hard nodig is. Bovenweg 105 wordt aan drie kanten ingesloten door rijdende auto's. Dit geeft overlast. b. De genoemde "verwilderde bosschages" waarvan wij vinden dat er een puur stukje natuur met fluitende vogels weg gaat, waar wij allen van genieten.

Bewoner Molenhof 8, is hier 4 jaar geleden komen wonen voor de rust en de natuur, i.v.m. gezondheidsproblemen. Vind het dus vreselijk dat dit zal verdwijnen. Mag dit zomaar omgezaagd worden? Ongeveer 40 tot 45 bomen en grote struiken van diverse soorten. Vele jaren oud. Vogeltjes alom en al helemaal niet verwilderd. Wij vinden het huis duidelijk geen verbetering van de lokatie en ook niet van de beeldkwaliteit. Liever een mooi groot vlak groen (daar is toch al weinig van in onze buurt) dan een groot nieuwbouw huis.

U (aanvrager) dient dit wijzigingsplan Molenhof in omdat: De woning buiten het bestaande bouwvlak gepland was. Daarom voldeed hij niet aan het Bestemmingsplan 2012.

Op het bouwvlak staat volgens ons een schuur, maar dicht bij de grond van de bureu. Mag er dan niet buiten de schuurgrond gebouwd worden?? Wij snappen dit allemaal niet en willen uitleg hoe dit juridisch zit.

CONCLUSIE

Volgens aanvrager is de maatschappelijke haalbaarheid er wel omdat hij dacht dat er geen bezwaren van de omwonenden zouden komen. Maar die bezwaren zijn er wel:

Identiteit van het nieuwe huis past niet bij het Molenhof.

Overlast door druk op parkeerplaatsen door bezoekers. Dit was namelijk al een maatschappelijk probleem!

Meer af en aan rijdende auto's in smalle doodlopende straat.

De genoemde "verwilde" bosschages waarvan wij vinden dat er een mooi stukje natuur met fluitende vogels weg gaat. Er zijn al heel veel bomen weggehaald in de omgeving, wij houden graag wat groen over.

Reeds sinds 2010 zijn 3 bewoners, diverse malen, bezig geweest om iets aan de parkeerproblematiek te doen. Met behulp van Mevr. Maas, Dorpsbeheerder, en zelfs met de politie. Maar al hun inspanningen hadden geen resultaat. Bijvoorbeeld Fam. Wiesener van de Bovenweg wil zijn 4 bedrijfs bussen/auto's niet op De Veert of elders zetten. Dat hij velen tot last is lijkt hem niet te deren. Zelfs brieven van de Gemeente legt hij naast zich neer. Voorstel voor een bordje "alleen parkeren voor bewoners" mocht niet/ was wettelijk niet mogelijk. De parkeervakken aan het eind van de straat worden door ons en twee bejaarden (1 met vergunning) van Kronenburg gebruikt. Vaak zijn deze vol als je overdag thuis komt. Met auto's van werknemers van de Molenhoeve, bezoek van de Molenhoeve en bewoners uit de buurt. Molenhof heeft deze parkeerplekken hard nodig i.v.m. de leeftijd van meerdere bewoners. Wat in 4 jaar niet was op te lossen zal er met jonge bewoners en visite niet beter op worden. Er zal ook overlast zijn van meer lawaai van auto's 's avonds i.v.m. jongelui.

Wij willen graag de rust waarvoor wij hier kwamen wonen. Dat was onze bedoeling. Wij zitten eerlijk gezegd niet op deze nieuwe bewoners te wachten. Dat is natuurlijk niet persoonlijk bedoeld.

Mocht er gebouwd gaan worden dan hebben wij ook nog zo onze zorgen/angsten:

Wij willen gedurende de bouw zo min mogelijk overlast voor onze deur. Zoals bijvoorbeeld:

Starten met werken om 6 uur. Neerzetten van Dixi of bouwmaterialen, busjes, keet, machines, kranen enz. op de parkeerplaatsen of op straat. Graag op eigen terrein. Want anders gaat dit ten koste van de parkeerplaatsen. (Bejaarden die dichtbij moeten kunnen parkeren). Wij kunnen niet parkeren of weggrijden als de weg, die doodlopend en smal is, vol staat met materialen of busjes of grote machines.

We hopen niet dat "onze" Gemeente, de bosjes en heggen en bomen op de Gemeente grond, deels of volledig zal opofferen aan de nieuwbouw van het huis van aanvrager. Want het is volgens ons schier onmogelijk om over, volgens mij, een uitrit opening van 30 cm, de bouw te laten plaats vinden. Diverse verschillende meningen waren er hierover bij de Gemeente. Ik denk dan: als jij zo graag op zo een onmogelijke plek wilt wonen, moet je zorgen dat je de zaken goed voor elkaar hebt. Niet over onze rug natuurlijk! Wie verzint er nu zo iets? De garage van de buurman van 103 belet u en aan de andere kant "onze" gemeente bosjes, inclusief 3 prachtige bomen. Wij gaan er toch niet van uit dat dit ook wordt opgeofferd aan uw onnoemelijke bouwlust.

Op geen van de tekeningen is iets te zien over hoe u dit probleem denkt op te lossen.

Met vriendelijke groet,

Mevr. M. Tresoor



i.o.v. Bewoners van het Molenhof (en Kronenburg).