

## Bijlage 3 Nota van zienswijzen

### Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan de Heul 18 en 20 heeft vanaf 17 augustus 2017 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het Kompas en op [www.oostzaan.nl](http://www.oostzaan.nl).

Het ontwerpwijzigingsplan was inclusief bijbehorende bijlagen te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl en [www.oostzaan.nl](http://www.oostzaan.nl).

Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb). De termijn liep tot en met 27 september 2017.

Gedurende bovengenoemde termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen op het ontwerpwijzigingsplan de Heul 18 en 20. Het betreft de volgende indieners:

| <b>Nr.</b> | <b>Datum brief</b> | <b>Indiener Zienswijze</b> | <b>Kenmerk - registratienummer</b> |
|------------|--------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 1          | 22 augustus 2017   | Gasunie                    | Geregistreerd poststuk – 222172    |
| 2          | 13 september 2017  | Provincie                  | Geregistreerd poststuk – 227973    |
| 3          | 23 augustus 2017   | PWN                        | Geregistreerd poststuk – 222578    |

Er zijn geen zienswijzen ontvangen buiten de zienswijzenperiode. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard.

#### 1.1 Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats). Om deze reden worden in deze nota van zienswijzen geen NAW-gegevens vermeld. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

De zienswijzen zijn gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document "Overzicht indieners (incl. NAW) zienswijzen de Heul 18 en 20" opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

## Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Het commentaar waartoe zij aanleiding geven, is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen. De reactie van het college van burgemeester en wethouders is gebaseerd op gemotiveerde afwegingen.

Voor elke reactie afzonderlijk is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassing dit voor het wijzigingsplan tot gevolg heeft.

Ingekomen zienswijze:

| <b>Nr.</b> | <b>Datum brief</b> | <b>Indiener Zienswijze</b> | <b>Kenmerk - registratienummer</b> |
|------------|--------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 1          | 22 augustus 2017   | Gasunie                    | Geregistreerd poststuk – 222172    |
| 2          | 13 september 2017  | Provincie                  | Geregistreerd poststuk – 227973    |
| 3          | 23 augustus 2017   | PWN                        | Geregistreerd poststuk – 222578    |

Een zienswijze kan meerdere (vraag)stellingen bevatten.

---

### **Zienswijze nr. 1**

#### Samenvatting

Op grond van haar toetsing komt reclamant tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### Gemeentelijke reactie

De gemeente dankt reclamant voor de volledigheid van zijn reactie. Er zijn geen nadere acties of gevolgen naar aanleiding van deze reactie.

**De voornoemde zienswijze betreft een reactie zonder nadere acties of gevolgen.**

---

### **Zienswijze nr. 2**

#### Samenvatting

a) In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening in de maand februari 2016 heeft reclamant opmerkingen gemaakt over dit plan. Reclamant heeft uitgelegd dat reeds gesloopte gebouwen niet mogen worden meegenomen in de exploitatieberekening (artikel 3 lid 7). Daarmee voldoet het plan niet aan de 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Reclamant constateert dat bij het ontwerp dat nu ter inzage is gelegd deze opmerkingen niet zijn verwerkt.

b) Reclamant constateert dat de agrarische bebouwing al in 2008 is gesloopt. De Ruimte voor Ruimte regeling is van toepassing als sprake is van fysieke storende bebouwing. In de regeling is duidelijk opgenomen dat het hier gaat om het opruimen van fysieke bebouwing en niet tevens om planologische rechten (zoals in artikel 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening). Voor dit perceel is de Ruimte voor Ruimte regeling dus niet van toepassing.

c) Aangezien het bouwplan niet onder de Ruimte voor Ruimte regeling valt is er voor het plan artikel 24 (bufferzone) van toepassing. Op grond van het genoemde artikel is bouwen in de bufferzone niet toegestaan.

#### Gemeentelijke reactie

a-c) Samengevat bevat deze zienswijze maar één inhoudelijke grond. Reclamant stelt dat de Ruimte voor Ruimte regeling niet op het ontwerpwijzigingsplan van toepassing zou zijn, omdat de agrarische bebouwing op het bewuste perceel al in 2008 is gesloopt. In overweging hiervan kunnen we tegen deze grond de volgende argumenten naar voren brengen:

##### *1) Het plan voldoet aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling*

Het plan voldoet aan de bepalingen die zijn gesteld in de 'uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte' (zie ook bijlage 1 van de toelichting van het wijzigingsplan):

- (artikel 2): De voormalige agrarische bebouwing was zodanig vervallen dat deze een gevaar was voor de omgeving. Hierdoor is de bebouwing op verzoek van de gemeente gesloopt. Hierdoor staat vast dat er weldegelijk sprake was van storende agrarische bebouwing;
- (artikel 3): Er worden niet meer woningen (1 in dit geval) mogelijk gemaakt dan noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de te storende bebouwing te compenseren. De aanvrager onderbouwt via een exploitatie opzet (bijlage 3 van het wijzigingsplan) dat één extra woning noodzakelijk is voor de financiering van de sloop. Het resultaat bedraagt 4,5% van de kosten. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3.3. van de uitvoeringsregeling. Hierin is opgenomen dat de opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardestijging van de bestaande opstallen leveren niet meer dan 5% winst op ten opzichte van de totale investeringen.
- (artikel 4): De ontwikkeling is in lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In dit verband geldt dat met het plan juist het veenweidegebied in ere wordt hersteld. Zo geldt dat de percelen in de huidige situatie erg verruigd zijn, waardoor de kenmerken van het veenweidegebied niet (meer) aanwezig zijn. De toekomstige woonpercelen zullen worden ontdaan van deze begroeiing en tevens zullen de achterliggende perceeldelen worden teruggebracht in de oude staat (weidegebied). De gemeente heeft op 8 augustus 2017 een anterieure overeenkomst met de aanvrager gesloten.
- (artikel 5): De compensatiewoning bevindt zich op de saneringslocatie (de locatie van het voormalig agrarisch perceel).

##### *2) Dat de sloop van storende agrarische bebouwing reeds is uitgevoerd vormt geen belemmering voor toepassing Ruimte voor Ruimte regeling*

Anders dan de reclamant in de zienswijze meent, geldt dat noch in de PRV, noch de Uitvoeringsregeling dwingend is voorgeschreven dat de Ruimte voor Ruimte regeling bestaat uit een aantal stappen die in een precieze volgorde moeten worden uitgevoerd. Hieruit volgt dat het niet de bedoeling is geweest dat een initiatiefnemer die – vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan – storende agrarische bebouwing reeds heeft gesloopt, geen aanspraak meer zou kunnen maken op een compensatiewoning voor deze sloop. In dit kader geldt voorts dat – in tegenstelling tot de stelling in de zienswijze – uit de PRV en uit de Uitvoeringsregeling kan worden opgemaakt dat de regeling ook van toepassing is op in het voortraject gesloopte bebouwing. Dit komt naar voren in de volgende punten:

#### Compensatie voor sloop in algemene zin

Artikel 16 van de PRV stelt slechts in het algemeen dat ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in een bestemmingsplan kan worden voorzien in compensatiewoningen. Hieruit volgt aldus niet dat slechts compensatiewoningen in een bestemmingsplan mogen worden opgenomen wanneer de storende agrarische bebouwing

nog moet worden gesloopt. Slechts het feit dat storende bebouwing moet worden gesloopt, is voorwaarde voor compensatie.

#### Ook bij reeds uitgevoerde sloop is de regeling van toepassing

In de tweede plaats is het van belang om artikel 3 van de Uitvoeringsregeling nader te bekijken. In dit artikel zijn voorwaarden voor een op te stellen exploitatieopzet opgenomen. Uitgangspunt is dat niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren. In dit verband is in artikel 3, derde lid opgenomen dat de opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en waardevermindering niet meer dan 5% winst op mag leveren ten opzichte van de totale investeringen. Vervolgens is in lid 5 van artikel 3 opgenomen wat voor de werking van dit artikel wordt verstaan onder 'investeringen'. In afwijking van artikel 3, vijfde lid van de Uitvoeringsregeling is in artikel 3, zevende lid van de regeling opgenomen dat onder 'investeringen' in de zin van dit artikel in ieder geval niet worden verstaan de kosten voor de sloop en afvoer van sloopmateriaal van illegale bebouwing. Gevolg hiervan is dat de kosten voor de sloop en afvoer van het sloopmateriaal niet worden betrokken bij het bepalen van de maximale winst van 5% die met de Ruimte voor Ruimte regeling mag worden behaald. Dit betekent dat er in feite sprake is van een korting, waardoor minder snel sprake zal zijn van de situatie dat een compensatiewoning mag worden gebouwd. Echter, wat dit artikellid wel duidelijk maakt, is dat de Uitvoeringsregeling ook betrekking heeft op de situatie dat bebouwing reeds is gesloopt. De Ruimte voor Ruimte regeling biedt immers compensatie voor de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing. Deze compensatie bestaat niet alleen uit de kosten die direct samenhangen met de sloop van de bebouwing, maar ook uit allerlei daarmee samenhangende investeringskosten (bouwrijp maken, onderzoeken, advies, etc.). De bedoeling die uit artikel 3, zevende lid van de Uitvoeringsregeling spreekt, is dat in het geval reeds is gesloopt nog wel sprake moet zijn van voldoende bijkomende investeringskosten om aanspraak te kunnen maken op een compensatiewoning. In het geval van de herontwikkeling van het perceel De Heul 18-20 is van een dergelijke situatie sprake. Het gaat om een inmiddels vrij complexe herontwikkeling met een lange aanlooptijd, waarbij nog aanzienlijke kosten zullen moeten worden gemaakt voor onder meer het bouwrijp maken (aanleg leeflaag, inrit realiseren, enz.). Gelet op het voorgaande komt de reeds gesloopte bebouwing op het perceel wel degelijk in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte regeling. In de exploitatieopzet (bijlage 3 van het wijzigingsplan) is hiermee ook rekening gehouden.

#### Wegbestemmen planologische mogelijkheden

Voor zover de reclamant in de zienswijze heeft bedoeld aan te geven dat artikel 2, tweede lid, onder c van de Uitvoeringsregeling in de weg zou staan aan de toepasselijkheid van de ruimte voor ruimte regeling in dit geval, geldt dat dit een verkeerde interpretatie is. In dit artikel is namelijk opgenomen dat geen sprake is van storende bebouwing indien de bebouwing niet is opgericht. Echter, met dit artikellid is nadrukkelijk niet bedoeld de eis te stellen dat storende bebouwing pas op een bepaald moment zou mogen worden gesloopt om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit volgt uit de toelichting bij de regeling. Over dit artikellid is in die toelichting namelijk opgenomen dat het enkel gaat om het opruimen van fysieke bebouwing en niet tevens om planologische rechten.

#### **De voornoemde zienswijze is ongegrond.**

---

### **Zienswijze nr. 3**

#### Samenvatting

a) Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer.

- b) Aandacht voor het standaarddocument VANN.
- c) In het plan gelegen gronden mogen geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

#### Gemeentelijke reactie

De gemeente dankt reclamant voor de volledigheid van zijn reactie. Er zijn geen nadere acties of gevolgen naar aanleiding van deze reactie.

**De voornoemde zienswijze betreft een reactie zonder nadere acties of gevolgen.**

### Hoofdstuk 3 Nota van wijzigingen

De zienswijze 2 is ongegrond verklaard.

De overige zienswijzen 1 en 3 geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan bij vaststelling.

| <b>Nr.</b> | <b>Datum brief</b> | <b>Indiener</b> | <b>Zienswijze</b> | <b>Kenmerk - registratienummer</b> |
|------------|--------------------|-----------------|-------------------|------------------------------------|
| 1          | 22 augustus 2017   | Gasunie         |                   | Geregistreerd poststuk – 222172    |
| 2          | 13 september 2017  | Provincie       |                   | Geregistreerd poststuk – 227973    |
| 3          | 23 augustus 2017   | PWN             |                   | Geregistreerd poststuk – 222578    |

Wij hebben daarom geen verdere wijzigingen doorgevoerd in het wijzigingsplan de Heul 18 en 20.