

Reactienota inspraak- en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Burchtweg 9 te Sint Maarten' (RvR)

In de periode vanaf donderdag 6 september 2012 tot 18 oktober 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Burchtweg 9 te Sint Maarten (hierna: het plan) gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 4, waarvan 2 inhoudelijke, overlegreacties ingediend. Er zijn geen inspraakreactie ingediend.

Overlegreactie 1, Land- en Tuinbouw Organisatie Noord
--

Opmerking 1

In het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling zoals verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie dient de compensatie vanuit het Ruimte voor Ruimte-beleid bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand gebouwd gebied. In het betreffende bestemmingsplan heeft LTO Noord niet kunnen aantreffen dat in voldoende mate is onderzocht of compensatie in of tegen bestaand gebouwd gebied mogelijk is.

Reactie 1

Dit onderdeel van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan. Een verzoek voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt uitgebreid getoetst aan provinciale en gemeentelijke regelgeving. Onderzocht is of de mogelijkheid bestaat tot het realiseren van compenserende woningen op een andere locatie dan de saneringslocatie. Een goede alternatieve locatie was thans niet voorhanden, waardoor, in overleg met de stedenbouwkundige, gekozen is voor compensatie op de saneringslocatie. De nieuwe woning leidt niet tot een verstoring van het landschap. Tevens zijn geen bedrijven in de directe omgeving die in hun uitvoering gehinderd kunnen worden door de realisatie van deze woningen, dan wel is rekening gehouden met het niet beperken van de bedrijfsvoering. Aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan is handen en voeten gegeven aan een gepaste landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader toegelicht.

Opmerking 2

LTO Noord vreest dat opgaande beplantingen van onder andere bomensingels langs agrarische percelen vanwege de schaduwwerking nadelige gevolgen zullen hebben voor genoemde agrarische percelen. Het is dan ook wenselijk dat in verband met genoemde schaduwwerking eisen worden gesteld aan de maximale hoogte van de bomen en een in acht te nemen afstand ten opzichte van de aangrenzende agrarische percelen. LTO Noord denkt hierbij aan een hoogte van maximaal 5 meter en noodzakelijke afstand van 5 meter.

Reactie 2

Dit onderdeel van de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan. De erfafscheiding met het omliggende land bestaat uit een bestaande brede windsingel van bomen met onderbeplanting. Deze blijft gehandhaafd en wordt aangevuld met inheemse bomen van de 1^e grootte. Tezamen met de nieuwe erfbeplanting op de woonkavels, vormen het groen en de bebouwing een eenheid binnen het open landschap en versterken het beeld van groene 'eilanden' in de open polder. De gemeente acht voor deze locatie een windsingel noodzakelijk om het plan goed in te passen. In het plan blijft de planlocatie het karakter van een boerenerf houden, welke in deze omgeving gekarakteriseerd worden met windsingels rondom het erf. De gemeente acht dit onderdeel van het plan dan ook noodzakelijk voor het realiseren van een goede landschappelijke inpassing.

Daarnaast staan in de huidige situatie ook al bomen rondom de planlocatie, met name aan de noordelijke rand van het perceel, welke met zon uit het zuiden voor de meeste schaduwwerking zal zorgen. Hier staan nu al grote bomen, en dit gedeelte van de singel is dicht. De voorgestelde beplanting zorgt derhalve niet voor een verslechtering. De gemeente acht een maximale hoogte van 5 meter voor deze plek te laag. Aan de zuidelijke rand van het perceel is de beplanting nog niet zo volgroeid, hier kan de singel aangevuld worden met grotere bomen. De schaduw van de bomen valt voornamelijk op het eigen perceel en niet op de aangrenzende agrarische percelen.

Voorstel

Het college neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan, stemt in met de reactie op de overlegreactie en besluit dat naar aanleiding daarvan geen wijzigingen worden aangebracht in het voorontwerpbestemmingsplan.

Overlegreactie 2, Provincie Noord-Holland

Opmerking

Volgens artikel 16 PRVS moet aangetoond worden, dat niet méér woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de agrarische bebouwing te bekostigen. In de toelichting bij het plan is dit niet aangegeven. Wij verzoeken u het plan op dit punt aan te vullen.

Reactie

Dit onderdeel van de overlegreactie leidt tot aanpassing van het plan. Een verzoek voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt, in overleg met de provincie, uitgebreid getoetst aan de provinciale regelgeving. Een belangrijk onderdeel van deze toetsing vormt daarbij het opstellen van de exploitatiebegroting, waarmee wordt aangetoond dat er niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de agrarische bebouwing te bekostigen. In de toelichting bij het plan is deze voorwaarde benoemd in paragraaf 3.2. Reeds eerder is de bedoelde exploitatiebegroting voorgelegd aan en goedgekeurd door de provincie. Deze exploitatiebegroting is echter niet opgenomen in de toelichting. Volledigheidshalve wordt de toelichting op dit punt aangevuld.

Voorstel

Het college wordt voorgesteld in te stemmen met de reactie op de overlegreactie en te besluiten dat naar aanleiding hiervan de volgende wijziging wordt aangebracht in de toelichting:

- *de exploitatiebegroting, waaruit blijkt dat is voldaan aan de voorwaarde dat niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de agrarische bebouwing te bekostigen, wordt verwerkt in de toelichting.*

Overlegreactie 3, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Opmerking

De Veiligheidsregio concludeert dat geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. De Veiligheidsregio maakt daarom geen gebruik van haar adviesrecht.

Reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overlegreactie 4, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerking

Geen inhoudelijke opmerkingen.

Reactie

Deze overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ambtshalve wijziging

Ambtshalve worden geen wijzigingen in het plan aangebracht.