

Nota beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerp bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten'

20 juni 2024

1. Inleiding

Van 28 december 2023 tot en met 8 februari 2024 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend over het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen, zodat deze ontvankelijk zijn.

In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen opgenomen en van een reactie voorzien.

Deze nota van zienswijzen is geanonimiseerd, dit betreft ook de bijgevoegde originele zienswijzen.

Deze nota maakt onderdeel uit van het collegebesluit over het voorstel aan de gemeenteraad, hoe om te gaan met de zienswijzen en in welke mate deze aanleiding geven het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' aan te passen.

Zienswijzen ontvangen door:

Indiener 1.	B.M.Y. Sevenstern, Martinus 16, 1744LS Sint Maarten	ontvangen 02-02-2024
Indiener 2.	B.M.Y. Sevenstern, Martinus 16, 1744 LS Sint Maarten	ontvangen 03-02-204
Indiener 3.	Jos Limmen, Groenedijk 1, 1744 KM Sint Maarten	ontvangen 04-01-2024
Indiener 4.	J.N.G. Limmen Groenedijk 1, 1744KM Sint Maarten	ontvangen 27-01-2024
Indiener 5.	Gonnie M van Hoeve, Groenedijk 1a 1744 KM Sint Maarten	ontvangen 05-02-2024 en 06-02-2024

2. Samenvatting van de zienswijzen en beantwoording

Indiener 1

	<i>Zienswijze</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>wijziging in het besluit</i>
1.1	In de visie van de gemeente Schagen staat dat de gemeente graag woningen bouwt die passen bij de vraag. Daarbij wordt gekeken naar vraag en aanbod en wordt er op gelet dat de woningen betaalbaar zijn. (bron: https://www.schagen.nl/een-gemeente-die-steeds-inspeelt-op-de-groeiende-behoefte-naar-woningen) Om te kunnen inschatten of vraag en aanbod met elkaar gelijk lopen is er door de gemeente onderzoek gedaan. In die cijfers is te vinden dat 34% van de inwoners een laag inkomen heeft, 38% een gemiddeld inkomen en 23% een hoog inkomen. Daarnaast bestaat op dat moment (2020) 68% van de huizen in Sint Maarten uit 2^e kap/vrijstaande huizen. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat vraag en aanbod op dat moment niet op elkaar aansluiten. (bron: https://www.schagen.nl/woningen-die-passen-bij-de-vraag)	De gemeente Schagen heeft in 2023 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Uit dat onderzoek blijkt dat er meer volwassenen uit de hoogste inkomensgroepen vertrekken uit Schagen dan dat er zich vestigen. Deze groep verlaat de gemeente en verhuist naar de gemeente Amsterdam, Alkmaar of Hollands Kroon, bij voorkeur naar een grondgebonden woning. Deze ontwikkeling doet zich ook voor in Sint Maarten. Daarom zijn voor het plan 'SinmareVeld' in samenwerking met de dorpsraad en ontwikkelaars de woonwensen onderzocht. Daarbij is ook gekeken dat dit aansluit op het woonprogramma van de naastgelegen locatie Rode Kool. De uitkomsten hiervan zijn gezamenlijk afgestemd en bekrachtigd. De uitkomst sluit ook aan op de resultaten van de enquêtes die zijn ingevuld tijdens de inloopavond d.d. 2 oktober 2023 en de online enquête	geen
1.2	In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het woonprogramma "breed en gedifferentieerd is" met een verdeling van 40,3% sociaal segment, 14,5% middelduur segment en 45,2% duur segment. Als dit vergeleken wordt met de visie en cijfers van de gemeente wordt er onevenredig veel gebouwd in het dure segment en te weinig gebouwd met name in het middel dure segment.	Zie antwoord vraag 1.1.	geen

1.3	Dat kan de doorstroom beperken, aangezien mensen nu met name kunnen doorstromen van sociaal naar duur en dit is niet voor iedereen een optie.	Doorstroming is deels indirect. Mensen stromen door van goedkoop naar middelduur en van middelduur naar duur. De verhuisbewegingen naar 'SinmareVeld' brengt een achterliggende doorstroming teweeg. Bij de inloopbijeenkomst waren er 4 gegadigden voor de goedkope sector en 1 gegadigde voor middelduur en 9 gegadigden voor duur. Zie tevens antwoord op vraag 1.1.	geen
1.4	Daarnaast worden de te bouwen appartementen in het plan bestempeld als sociaal segment, maar als de prijzen bekeken worden van de appartementen in het nieuwbouw project "Landsheer" te Warmenhuizen, zijn deze flink duurder dan de geschakelde woningen en ongeveer even duur als de levensloopbestendige huizen in hetzelfde project. Dit doet vermoeden dat de appartementen van het project SinMareVeld een hogere vraagprijs zullen krijgen dan haalbaar is in het sociaal segment.	De appartementen in het plan SinmareVeld betreffen sociale appartementen. Hierdoor zijn we gemaximaliseerd in verkoopprijs. Deze zijn voor deze categorie conform de grondprijzenbrief van de gemeente.	Geen
1.5	Mijn zienswijze is dat dit project dus niet zal bijdragen aan de visie van de gemeente Schagen om woningen te bouwen die passen bij de vraag en te zorgen voor betaalbare woningen. Graag zou ik zien dat er meer woningen worden gerealiseerd die betaalbaar zijn voor starters en middeninkomens, in plaats van de dure woningen die alleen geschikt zijn voor hoge inkomens.	Uit de beantwoording van de vragen 1.1 t/m 1.4 kan worden afgeleid dat de geplande woningcategorieën juist voldoen aan de vraag op dit moment. Deze is goed afgestemd met de Dorpsraad en wordt door de gezamenlijke partijen ondersteund (Dorpsraad, gemeente en ontwikkelaars).	

	<i>Zienswijzen</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>wijziging in het besluit</i>
2.1	Wij dienen een bezwaar in tegen het wijzigen van het bestemmingsplan voor De Omloop in Sint Maarten. Dit dienen wij in op basis van drie punten die hieronder uiteengezet zullen worden	Zie beantwoording onderstaande punten.	
2.2	Uit de documenten die ter inzage liggen is niet goed te achterhalen wat de gerealiseerde afstanden zullen zijn, aangezien een afbeelding op schaal ontbreekt. De verschillende toegevoegde schetsen van het nieuwbouwproject geven een wisselend beeld van de afstand tussen onze woning en de woning die naast ons gerealiseerd zal worden. Wij dienen minimaal 1.30 meter naast onze woning te hebben die goed toegankelijk is (met o.a. een steiger), zodat wij onze gevel goed kunnen blijven onderhouden. De erfgrens lijkt tegen onze woning aan te liggen. Dit betekent dat onze gevel deels zal overhangen op aangrenzend erf. Voor eventuele overlast daarvan kunnen wij niet aansprakelijk gesteld worden.	Het ontwerp bestemmingsplan is op basis van het stedenbouwkundig plan opgesteld. In verband met de gewenste flexibiliteit zijn op de verbeelding bij het bestemmingsplan woongebieden aangewezen in plaats van het vastleggen van de exacte locatie van de percelen en woningen. Niettemin is het stedenbouwkundig plan het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling en invulling van het plangebied. Uit het stedenbouwkundig plan en de eerste uitwerkingen is duidelijk dat de woningen niet direct grenzen aan de bestaande erfgrenzen van het plan Rode Kool. Dit is ook niet wenselijk. Enkel de achtertuinen en in één geval de zijtuin (Martinus 16) grenst aan de bestaande perceelsgrenzen van plan 'De Rode Kool'. Onderhoud aan de zijgevel kan via grond (zijtuin) van de burens. Voor deze situatie geldt het burensrecht. Dit recht is ook van toepassing op de huidige situatie. Er is echter geen sprake van overhang van de zijgevel (boeijlijst) over het plangebied van de SinmareVeld. Naast de zijgevel van Martinus 16 ligt nog een strook grond van ca. 30 cm welke in eigendom is van M.J. De Nijs Project I B.V.	geen
2.3	De verschillende toegevoegde schetsen van het nieuwbouwproject geven een wisselend beeld van de afstand tussen onze woning en de woning die naast ons gerealiseerd zal worden. Wij dienen minimaal 1.30 meter naast onze woning te hebben die goed toegankelijk is (met o.a. een steiger), zodat wij onze gevel goed kunnen blijven onderhouden.	De maatvoering van 1,3m wordt gerespecteerd voor wat betreft het hoofdvolume van de betreffende woning. De afstand tussen de bestaande zijgevel en nieuw te bouwen woning bedraagt minimaal 1,30m. Vergunningsvrij is het echter onder voorwaarden wel mogelijk om bijbehorende bouwwerken of erfscheidingen te plaatsen tot op de erfgrens. Indien voor onderhoud het perceel van de burens moet worden betreden geldt het burensrecht, zie antwoord 2.2.	geen

2.4	De erfgrans lijkt tegen onze woning aan te liggen. Dit betekent dat onze gevel deels zal overhangen op aangrenzend erf. Voor eventuele overlast daarvan kunnen wij niet aansprakelijk gesteld worden.	Naast de zijgevel van Martinus 16 ligt nog een strook grond van ca. 30 cm welke in eigendom is van M.J. De Nijs Project I B.V. Deze strook grond maakt geen onderdeel uit van het plangebied 'Sinmareveld'.	geen
2.5	Ook laten de beelden zien dat de voorgevel van de nieuwe woningen verder naar voren zal staan dan onze woning. Hierdoor verwachten wij een aanzienlijke belemmering van ons zicht vanuit de voorzijde van onze woning op basis van de toegevoegde schetsen.	Voor wat betreft de belemmering van het uitzicht vanuit de woning merken wij op, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake is van enig recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat. De ontwikkeling van plangebied 'SinmareVeld' was bovendien reeds voorzienbaar. In de structuurvisie (vastgesteld 15-09-2009) van de voormalige gemeente Harenkarspel is de locatie aan de zuidoostzijde van het dorp al aangewezen als 'nieuw woongebied/toekomstig uitbreiding woongebied'. De invulling van dit woongebied wordt in fases uitgevoerd waarbij de plan 'De Rode Kool' als eerste fase inmiddels is gerealiseerd. In het plan 'De Rode Kool' is rekening gehouden met de komst van de tweede en laatste fase, genaamd 'SinmareVeld'.	geen
2.6	Tenslotte zullen de parkeerplekken voor de nieuw te realiseren woningen in het midden van de wijk gepland worden. De parkeerplekken die zijn gerealiseerd voor het project de Rode kool liggen echter dichterbij de uitvalswegen waardoor de parkeerdruk op dit stuk verhoogd zal worden. Hierop is deze voorziening niet ingericht en zal leiden tot overlast. Graag zouden wij een herzien plan zien waarin deze punten zijn meegenomen.	De parkeerbalans in de woonwijk voldoet aan onze vastgestelde parkeernota. Daarbij wordt de verdeling van openbare parkeerplaatsen op de locaties aangelegd waar in theorie de 'vraag' gezien het woningbouwtype het grootste zal zijn.	geen

Indiener 3

	<i>Zienswijzen</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>wijziging in het besluit</i>
--	--------------------	----------------------	---------------------------------

3.1	Allereerst zij opgemerkt dat het ontwerp, waar de bewoners uit 3 varianten konden kiezen bij de informatie avond, de omwonende aan de Groenedijk 1 en 1a niet vooraf de ter inzage zijn geïnformeerd welke variant het zou gaan kunnen worden.	Iedereen was welkom bij de inloopbijeenkomst en indiener 3 is bij deze inloopbijeenkomst aanwezig geweest. Het resultaat van de inloopbijeenkomst is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.	geen
3.2	Op de informatie avond heb ik zelf de project ontwikkelaar gesproken als belanghebbende direct aan het plan grenzend. Mijn gegevens bij hen achter gelaten, zodat er contact met mij gezocht kon worden, het bleef echter stil, geen 1 keer werd er contact met mij gezocht. 29 juni heb ik contact gezocht met de Wethouder, en om ideeën en gemaakte afspraken uiteen te zetten. De wethouder zou contact leggen met de projectleider van Ooms en erop terug komen. Ter verduidelijking heb ik tekeningen en plattegronden en de afspraken die gemaakt zijn met de gemeente over het perceel naast het te ontwikkelende plan, te betrekken bij de woninguitbreiding aan de wethouder gestuurd. Daarna volgt een overzicht van de diverse contactpogingen van indiener 3 met de gemeente tussen 19 juli en 20 december 2023, wat niet geleid heeft tot nader onderling overleg op dat moment.	De locatie van indiener 3 valt buiten de bestemmingsplangrens van de ontwikkeling van het plangebied 'SinmareVeld' en valt dus ook buiten de bevoegdheden van de projectontwikkelaar en ook buiten de grenzen van het plangebied 'SinmareVeld'. De gewenste ontwikkeling van indiener 3 betreft daarmee een private ontwikkeling die separaat beoordeelt dient te worden. Inmiddels is dit beoordelings-/afstemmingstraject tussen indiener 3 en de gemeente opgestart, hetgeen heeft geleid tot een oplossingsrichting voor de gewenste ontwikkeling op het perceel van zienswijze-indiener 3. In de drukte van het afgelopen halfjaar is dit in eerste instantie blijven liggen. Met indiener 3 wordt nog een gesprek ingepland over het proces van het afgelopen halfjaar.	geen
3.3	16 jan. 2024 hebben wij een afspraak bij Ooms USP. Om te kijken wat mogelijk is.	De afstemming over ontwikkelmogelijkheden dient met de gemeente plaats te vinden en niet met de belendende projectontwikkelaars van het plangebied 'SinmareVeld'. Over de juiste gesprekspartner voor het vraagstuk van zienswijze-indiener 3 is enige tijd onduidelijkheid geweest. Inmiddels loopt dit afstemmingsoverleg tussen indiener 3 en de gemeente leidend tot een oplossing.	geen

3.4	Geen contact opnemen en informeren van de direct belanghebbende door USP Ooms ontwikkeling.	De uitnodiging van de inloopbijeenkomst van 2 oktober 2023 is gepubliceerd in de lokale krant (Rodi Media), op de projectwebsite en via een nieuwsbrief aan iedere geïnteresseerde heeft aangemeld op de projectwebsite. De indiener was hierbij aanwezig en er zijn over en weer visitekaartjes uitgewisseld tussen projectontwikkelaar en zienswijze-indiener met de mogelijkheid om direct onderling contact op te nemen. Het heeft inderdaad lang geduurd voor dit contact is gelegd door de projectontwikkelaar en de gemeente.	geen
3.5	Bij toelichting 1.2 staat het plangebied omschreven ,de westkant Rodekool, de zuidkant agrarisch en de noordwestkant de Groenedijk. De oostkant van het plangebied wordt hier niet in meegenomen. Groenedijk 1a en het achtergelegen gebied komt in geen enkele beschrijving of rapport voor.	Terechte opmerking. We passen de toelichting hierop aan.	Aanpassen toelichting
3.6	De oostkant waar het als belanghebbende om gaat, en waar gemaakte afspraken mee zijn gemaakt, is geen enkel contact geweest op geen enkel vlak.	Zienswijze-indiener 3 was bij de inloopbijeenkomst aanwezig. Zie verder antwoord 3.4.	geen
3.7	Het zou moeten gaan over de gemaakte afspraken met gemeente Schagen PLAN/2010/12603 waarin staat geschreven dat het perceelgedeelte ten westen van woning Groenedijk 1 Te betrekken bij het ontwerp van woning uitbreiding St Maarten.	Voor de ontwikkeling van het perceel van indiener 3 is een bestemmingsplan vastgesteld 20-12-2019. De ontwikkeling van het plangebied SinmareVeld betreft een wijkontwikkeling die losstaat van het perceel van indiener 3. Dit perceel betreft een ontwikkeling die onderdeel uitmaakt van de kern naar Sint Maarten en hiervoor gelden andere ruimtelijke kaders. De beide ontwikkelingen moeten dus zowel ruimtelijk als planologisch als gescheiden ontwikkelingen worden gezien. Bij de recente gesprekken tussen gemeente en zienswijze-indiener 3 is besproken dat de ruimtelijke kaders voor beide gebieden (Sinmareveld en het perceel van de indiener) verschillend zijn. Voor het perceel van de indiener is een ruimtelijke maatwerkoplossing afgestemd.	geen

3.8	Tegen het trekkerpad dat tussen de huizen door is gesitueerd inclusief uitrit hiervan. Dit is niet bevorderlijk voor de woning bezitters waar de trekkers tussendoor rijden naar het achter liggende perceel. Geluid en minimaal 1 keer per week met onkruidbestrijding voertuigen langs de woningen rijden geeft geen goede samenhang.	Het trekkerpad valt buiten het plangebied van bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' en is gelegen in aangrenzende plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 3). Het aanleggen van onverharde kavelpaden en ontsluitingen is op grond van deze bestemming reeds toegestaan. Met het verleggen van het toegangspad is dan ook geen sprake van een planologische verslechtering.	geen
3.9	Ook waar de nieuwe uitrit die zou moeten komen voor het trekker pad, is niet dit bestemmingplan meegenomen. Ook op de plattegrond schets en meerdere tekeningen wordt dit niet aangegeven, terwijl deze uitrit net voor een flauwe bocht zeer gevaarlijk is, en gedeeltelijk voor de woningkavel Groenedijk 1a uitkomt.	Zoals onder 3.9 geantwoord is het trekkerpad gelegen buiten het plangebied. De nieuwe inritconstructie voor het zgn. trekkerpad zal in de nabije toekomst gesitueerd zijn in een 30 km-zone waardoor het voor de weggebruiker veiliger wordt. We passen de toelichting hierop aan.	aanpassen
3.10	Het trekker pad zou beter gesitueerd kunnen worden aan de oostkant van perceel Groenedijk 1. Dit heb ik aldoor al willen bespreken Met Ooms USP. Heb 18 Dec. contact gehad met De Geus Troost die eigenaar is van het stuk agrarische grond ten zuiden van het plan De Omloop. De Geus Troost wil graag meewerken aan dit voorstel om de uitrit van de trekkers aan de oostkant van Groenedijk 1 te situeren. En geeft aan dat ik die mag voorstellen aan USP Ooms. De geus Troost heeft vandaag 29 dec. Contact gehad met USP N. Klijn. En aangegeven dat het wenselijk is dat het trekker pad aan de oostkant van Groenedijk 1 komt. Dhr. N. Klijn van USP geeft aan dat hij al enige tijd voor de inzage van het plan op de hoogte was	Zoals aangegeven in de beantwoording van 3.4 is het trekkerpad gelegen buiten het plangebied en in overeenstemming met de regels van het aldaar geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel'. Deze ontsluiting is door de ontwikkelaar met de eigenaar van grond afgesproken.	geen

3.11	Tegen de auto-uitrit aan de Groenedijk die recht voor de woning aan de overkant is gesitueerd. Dit zou beter en veiliger zijn om dit recht tegenover de ontsluiting van de weg aan de overkant te situeren waar woningen nummer 4-6-8 en 10 aan staan. In het bestemmingsplan De Omloop staat daar onder verkeer en parkeren niets beschreven. Ook uit het verkeerveiligheid rapport staat daar niets over omschreven. Als alle uitritten van de wegen tussen de bestaande bouw en Groenedijk I, heb je 5 uitritten wat zeer onoverzichtelijk en gevaarlijk is. Ook met ertussen nog een Trekker pad uitrit wat tot gevold heeft dat daar waar het al een gevaarlijke situatie is door meer auto verkeer, er ook aarde van de trekkers op de weg komt net voor een flauwe bocht.	De verkeersregime zal over de Groenedijk wijzigen bij deze ontwikkeling naar een 30-km zone en ook als zodanig worden ingericht. Hierdoor zal het voor de weggebruiker veiliger worden. Inmiddels zijn deze plannen afgestemd en besproken met de klankbordgroep. Deze plannen zijn positief ontvangen.	geen
------	--	--	------

Indiener 4

	<i>Zienswijzen</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>wijziging in het besluit</i>
4.1	Mijn grootste bezwaar is dat ik niet aan het begin ben meegenomen in het proces en ons te betrekken in het plan zoals het wordt beschreven, en verwacht dan ook dat dit alsnog gaat gebeuren om tot een passend besluit te komen.	Voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan zijn meerdere openbare informatieavonden geweest waarbij een toelichting is gegeven op de plannen en er gelegenheid is gegeven tot het stellen van vragen. Deze avonden zijn allen bekend gemaakt middels een publicatie in de krant, posters opgehangen, gedeeld op verschillende mediaplatformen. En op de projectwebsite en in de nieuwsbrieven aan degene die zich als geïnteresseerde hebben aangemeld. Over de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is een inloopbijeenkomst georganiseerd met een aantal varianten die beoordeeld konden worden. Verder heeft het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen en heeft gedurende deze termijn nog een extra informatieavond plaatsgevonden voor belanghebbenden en omwonenden, waarbij de direct	geen

		omwonenden die zicht hebben op de locatie een fysieke uitnodigingsbrief hebben ontvangen. Zie tevens antwoord 3.4.	
4.2	Uit het ter inzage stukken blijkt dat er in geen enkele wijze is onderzocht en of contact is met de eigenaar van het ernaast gelegen perceel 1891 aan de Groenedijk 1 te St Maarten.	Naast het algemene contact op de publieke bijeenkomsten en een gesprek tussen de zienswijze-indiener 4 en de gemeente eind december 2023 heeft er geen verder direct contact tussen de zienswijze-indiener en de gemeente plaatsgevonden tot recent. Inmiddels heeft dat wel plaatsgevonden en dat heeft geleid tot een ruimtelijke oplossingsrichting voor het perceel van de indiener.	geen
4.3	De Spuitzone die in het plan zou moeten opgenomen worden, is niet uitgevoerd of in acht genomen en of afspraken over gemaakt. Er dient een afstand van 50 meter in acht genomen te worden, waarbij de naast liggende gronden worden gecomputerd in deze. In de zone 50 meter zou immers niet meer aan gewasbescherming gedaan kunnen worden. Het perceel 1891 is dan niet meer geschikt voor teelt. Aangezien het gaat om een verhuur perceel, is het niet meer mogelijk om het te verhuren ,wat financiële gevolgen heeft voor de verhuurder. Ik Zelf. De ontwikkelaar Ooms USP heeft hier geen afspraken over gemaakt tot compensatie. Er kan dan ook geen vergunning worden afgegeven op plan de Omloop te St. Maarten.	De huidige bestemming van het oostelijk gelegen perceel en in eigendom van indiener 4 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Groenedijk naast nr. 1, Sint Maarten' (vastgesteld 20-12-2019) de bestemming 'Wonen 3'. Op grond van de overgangsbepalingen mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, worden voortgezet. Bij het bepalen van de spuitzonering dient dan ook rekening te worden gehouden met overgangsrechtelijk gebruik van de gronden, ondanks dat dit perceel reeds een woonbestemming heeft. Het overgangsrecht geldt in beginsel alleen voor de duur (10 jaar) van het nieuwe bestemmingsplan. Op het moment dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan opstelt, dient een besluit te worden genomen over het illegale gebruik op het perceel. Voordat bestemmingsplan 'Groenedijk naast nr. 1, Sint Maarten' is vastgesteld gold het bestemmingsplan 'Sint Maarten' (vastgesteld 13-12-2012) in dit plan had het perceel ook de bestemming 'Wonen-3'. Ook onder dit bestemmingsplan werd het perceel strijdig gebruikt voor agrarische doeleinden. Omdat geen besluit is genomen m.b.t. het 'strijdige' gebruik van het perceel voor agrarische doeleinden in het bestemmingsplan 'Groenedijk naast nr. 1, Sint Maarten' valt het agrarische gebruik opnieuw onder het overgangsrecht.	aanpassen

		Met indieners 3 en 4 is de mogelijke ontwikkeling van woningbouw (2 vrijstaande woningen) besproken op het perceelsgedeelte waar momenteel via overgangsrecht de spuitzonering nog geldt. Parallel met de ontwikkeling van het plan SinmareVeld (bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten') zal de gemeente de ontwikkeling van de 2 woningen op het perceel van indieners 3 en 4 publiekrechtelijk faciliteren via een losstaande procedure van het bestemmingsplan De Omloop. De condities waaronder deze ontwikkeling ruimtelijk/kwalitatief mogelijk worden gemaakt zijn tussen indieners 3 en 4 en de gemeente via een anterieure overeenkomst vastgelegd. Na het verlenen van de vergunning van de bouwvlakken (BOPA) t.b.v. de realisatie van de 2 woningen en het beëindigen van het huidige agrarische gebruik vervalt de spuitzonering vanaf het perceel van indieners 3 en 4 op de woonbestemming binnen het bestemmingsplan SinmareVeld. Om de verdere ontwikkeling van het plan SinmareVeld niet te hinderen wordt in het bestemmingsplan 'De Omloop' een deel van de woonbestemming met het geplande klimaatbos onderling uitgewisseld en wordt een spuitzonering van 50 meter, gerekend vanuit de rand van het agrarische perceel, opgenomen op de verbeelding van bestemmingsplan 'De Omloop'. De woonbestemming gelegen binnen deze zone kan pas ontwikkeld worden wanneer het agrarische gebruik van aangrenzende gronden blijvend is gestaakt. In de planregels is een voorwaardelijke beperking opgenomen om dit juridisch te borgen.	
--	--	--	--

Indiener 5

	<i>Zienswijzen</i>	<i>Beantwoording</i>	<i>wijziging in het besluit</i>
--	--------------------	----------------------	---------------------------------

5.1	Ik dien hierbij mijn bezwaar in het plan De Omloop te Sint Maarten. Er is een strook ingetekend als zijnde een toegangspad tot de landbouwgrond van de landbouwer achter deze nieuw te bouwen woonwijk. * Dit tractor pad loopt vlak langs mijn grond. De landbouwer, eigenaar van het achterliggende landbouwperceel gaat zeker meerder keren per week in het seizoen met zijn tractor langs dit pad. Hierbij neemt hij mee , o.a. een spuitinstallatie die achter die tractor hangt. * Ook komen er ander landbouw verkeer langs dit pad, die nodig zijn op het achterliggende landbouwperceel. Grote combines, aardappelrooiers, hooiwagens, bietenrooiers, eet. Dit is dus vrij veel verkeer langs mijn perceel, wat aansluitend ligt. Ongeveer op 8 meter van mijn huis. En het is zeker geen parfum wat over het landbouwperceel wordt gespoten. * Deze vele verkeersbewegingen lijkt mij geen goed plan mede gezien het feit dat als er milieu-calamiteiten zijn op dat smalle pad het nogal vlakbij mijn huis en de woonwijk ligt.. * Waar de uitrit van tractor pad zit is niet te zien op de plankaart.. als de uitrit er wel kom zal dat zeer onoverzichtelijk zijn gezien de situatie m b t de flauwe bocht die in de Groendijk. -Het is daar zeer onoverzichtelijk. Hoe dat verkeersveiligheid technisch geregeld gaat worden Zie antwoord vraag 1a is mij een raadsel.	Ook in de huidige situatie waar de grond de bestemming 'Agrarische met waarden' heeft mogen onverharde paden en kavelontsluitingen worden aangelegd binnen het bestemmingsvlak. Met het verleggen van het toegangspad is dan ook geen sprake van een planologische verslechtering. Op de verbeelding is inderdaad niet duidelijk waar de uitrit van het trekkerpad komt te liggen. Dit is ook niet zo gek aangezien het buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' is gelegen. Met de eigenaar van de betreffende gronden zijn, in overleg met de gemeente en ontwikkelaar afspraken gemaakt over de situering van het trekkerpad. De exacte invulling en aansluiting op de openbare weg moeten nog verder worden uitgewerkt. Daarbij zal o.a. ook goed gekeken worden naar de verkeersveiligheid. Zodra hierover meer bekend is zal dit worden gedeeld met belanghebbenden.	geen
-----	---	---	------

	Ik verzoek u dan ook tot een andere oplossing te komen dan die er nu ligt, of niet ingetekend is, vergeten..		
--	--	--	--

3. (Ambtshalve) aanpassingen aan het bestemmingsplan

De toelichting wordt als volgt aangepast:

- Paragraaf 1.2, in de afbakening van het plangebied zal de oostkant van het plangebied te weten het perceel Groenedijk 1a worden meegenomen in de beschrijving.
- De nieuwe uitrit voor het trekkerpad zal op de plattegronden worden meegenomen.
- Paragraaf 5.1, het wateradvies van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal verwerkt worden in de tekst. Het advies van het HHNK blijft ongewijzigd.

De verbeelding zal als volgt aangepast worden:

- De enkelbestemming 'Groen' in de zuidoost hoek van het plangebied (zogenaamd klimaatbos) wordt omgeruild met de oostelijk hiervan gelegen bestemming 'woongebied'.
- Op de verbeelding wordt een spuitzonering opgenomen;
- Het appartementengebouw gelegen in de bestemming 'Woongebied' wordt een kwartslag gedraaid, zodat de balkons beter zijn gesitueerd op de zon. De voetprint van het gebouw zal iets groter worden. Het aantal appartementen en bouwhoogten wijzigen hierbij niet.

De regels worden als volgt aangepast.

- In artikel 6 (woonbestemming) en artikel 5 (water) zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen inhoudende dat de gronden gelegen binnen de spuitzonering niet mogen worden gebruikt voor gevoelige functies waaronder wonen. Hiervan kan worden afgeweken indien er geen aanleiding meer bestaat om de spuitzonering in stand te laten omdat bijvoorbeeld het agrarische gebruik van aangrenzende gronden blijvend is gestaakt.

4. Bijlage: Ingediende zienswijzen

