

Besluit tot wijziging van de bestemming van een perceel aan de Beemsterboerweg (ten zuiden van no. 3) te Waarland en het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen;

gezien het verzoek van Rensen Beheer b.v. te Wormerveer om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van een perceel aan de Beemsterboerweg (ten zuiden van no. 3) te Waarland, kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie H, nummer 2398 (ged.);

dat genoemd perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Waarland", dat is vastgesteld op 18 december 2012 en van kracht is geworden, respectievelijk het bestemmingsplan "Waarland", dat is vastgesteld op 15 mei 2012 en van kracht is geworden;

dat wij volgens artikel 3.7 van de bij het bestemmingsplan behorende regels bevoegd zijn de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, mits:

- aan de in de planregels gestelde voorwaarden is voldaan en
- inrichting van het plangebied plaats vindt met inachtneming van het gestelde in het "Beeldkwaliteitsplan Beemsterboerweg en Slootgaardweg Waarland" d.d. 17-02-2017;

dat er aanleiding is om de bestemming te wijzigen, omdat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan;

dat dit naar voren komt uit de toelichting op het wijzigingsplan "Waarland-Beemsterboerweg", zoals dat in opdracht van verzoekers is opgesteld onder identificatienummer NL.IMRO.0441.WPWLDBmstrbrwgHAR-VA01 en dat deel uitmaakt van dit besluit;

dat het ontwerp-besluit met het ontwerpwijzigingsplan, bestaande uit een toelichting, regels en de verbeelding gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen vanaf 18 augustus 2017;

dat in deze periode zienswijzen kenbaar zijn gemaakt ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging;

dat deze zienswijzen en de reactie hierop zijn verwerkt in bijgevoegde "Nota van zienswijzen Wijzigingsplan Beemsterboerweg (ten zuiden van no. 3 te Waarland)" d.d. 27 november 2017;

dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven voor het aanpassen van de toelichting bij het wijzigingsplan en het opnemen van een maatbestemming "Water";

besluiten:

- I. het wijzigingsplan met ID nr. NL.IMRO.0441.WPWLDBmstrbrwgHAR-VA01 gewijzigd vast te stellen;
- II. het "Beeldkwaliteitsplan Beemsterboerweg en Slootgaardweg Waarland" d.d. 17-02-2017 vast te stellen.

Schagen, 5 december 2017

Burgemeester en wethouders van Schagen,

De secretaris,

de burgemeester

N. Swellengrebel

M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

Nota van zienswijzen Wijzigingsplan Beemsterboerweg (ten zuiden van no. 3 te Waarland) d.d. 27 november 2017

Ons kenmerk: 17.074548



Relatie met:



GEMEENTE
Schagen

Nota van zienswijzen

Wijzigingsplan Beemsterboerweg

(ten zuiden van no. 3 te Waarland)

27 november 2017

Reg.nr.: 17.074548

Inlichtingen bij

Gerard van Leeuwen, Beleidsmedewerker RO

Afdeling

Ruimte

Doorkiesnummer

(0224) 210 216

1. Inleiding

Het ontwerp-wijzigingsplan "Beemsterboerweg (ten zuiden van no. 3 te Waarland)" is vanaf 18 augustus 2017 zes weken ter inzage gelegd. In die periode konden zienswijzen ingediend worden. Hiervan heeft 1 belanghebbende gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen op het ontwerp-wijzigingsplan verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen

2.1 Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard zijn op 25 augustus 2017 de volgende zienswijzen naar voren gebracht met betrekking tot de realisatie van woningen aan de Beemsterboerweg.

a. Zienswijze: In het ontwerpplan ontbreekt de inhoudelijke informatie behorende bij een waterparagraaf. Gevraagd wordt om de informatie uit de zienswijze en die welke is verkregen uit de digitale watertoets alsnog op te nemen. Hieronder is per planonderdeel aangegeven wat naar de mening van het Hoogheemraadschap ontbreekt.

Reactie: De initiatiefnemer heeft zich in principe bereid verklaard om aan de wens van het Hoogheemraadschap tegemoet te komen.

b. Zienswijze: Verbeelding - Het plangebied sluit aan op het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Weelweg – Beemsterboerweg te Waarland" dat ten noorden van dit plangebied ligt. Binnen dat bestemmingsplan is een nieuwe scheidingsloot tussen beide woningbouwlocaties voorzien. Ook is voorzien in een nieuwe sloot tussen de woningbouwlocatie en het aansluitende agrarische land. Deze sloot zal blijkens de verbeelding op pagina 7 van het beeldkwaliteitplan in zuidelijke richting worden doorgetrokken. Op de verbeelding van het wijzigingsplan komt dit niet tot uitdrukking. Voor de waterhuishouding is het wenselijk dat de sloot wordt gerealiseerd. Gevraagd wordt om opname van de beoogde waterstructuur via een maatbestemming, aansluitend op het bestemmingsplan "Weelweg-Beemsterboerweg te Waarland".
Reactie: Zowel de gemeente als de initiatiefnemer van het woningbouwplan onderkennen het belang van een goede waterhuishouding ter plaatse. Om die reden is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) gemaakt en vastgesteld waarin aanleg van de noodzakelijke sloten is voorzien. Daarnaast is in een anterieure overeenkomst vastgelegd, dat de locatie dient te worden ingericht overeenkomstig bedoeld BKP. Ook volgt uit artikel 3.2.1, onder a van de planregels dat zich aan de achterzijde van de woonpercelen een watergang zal bevinden. Om de aanleg en het in stand houden van de sloten te waarborgen worden de bestemming "Water" en de daarbij behorende regels expliciet in het plan opgenomen. Hiermee zijn de waterhuishoudkundige belangen in voldoende mate geborgd.

c. Zienswijze: Aandacht wordt gevraagd voor aansluiting van de waterstructuur in het voorliggende plangebied op die binnen het bestemmingsplangebied "Weelweg – Beemsterboerweg te Waarland", waarbij waterbreedte, waterdiepte en talud gelijk dienen te zijn.

Reactie: In de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 5.6 Waterhuishouding) is aangegeven dat zal worden aangesloten op het watersysteem rond de noordelijk van het plangebied gelegen woningbouwkavels (zie ook de reactie onder e).

d. Zienswijze: Gevraagd wordt om ook te regelen dat op de kavels welke grenzen aan de watergangen ten noorden en ten zuiden van het plangebied ook langs de zijdelingse perceelgrens een strook grond onbebouwd zal blijven om onderhoud aan de watergangen te kunnen plegen.

Reactie: Het is niet uit te sluiten dat bedoelde gronden worden bebouwd, omdat hier vergunningvrij bouwen is toegestaan. Vergunningvrije bouwwerken welke in afwijking van / in strijd met het bestemmingsplan mogen worden gerealiseerd kunnen niet worden uitgesloten. Een aanvullende regeling opnemen is in strijd met hogere

regelgeving en daarom juridisch onjuist. Het in stand houden en onderhouden van de sloot (welke niet in eigendom zal zijn van het Hoogheemraadschap) is geregeld via de Keur. De nieuwe eigenaren zijn verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud.

- e. Zienswijze: In § 5.6 van de Toelichting is alle voor de waterhuishouding relevante informatie niet volledig beschreven.

Reactie: De uitkomst van de digitale watertoets en het aanvullende wateradvies zijn thans als volgt verwerkt in § 5.6 van de Toelichting.

5.6 Waterhuishouding

"Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte "watertoets". De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Voor dit wijzigingsplan is een wateradvies gevraagd. Deze is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Verharding en compenserende maatregelen

Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename. Er sprake van een toename aan verharding van ongeveer 1800 m². Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met wateroverlast als gevolg. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2000 m² de vuistregel dat 10 % van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Dit houdt in dat voor onderhavig project er minimaal 180 m² aan nieuw oppervlaktewater gegraven moet worden. Met de nieuwe sloot ten westen van het plangebied wordt de toename van verhard oppervlak ruimschoots gecompenseerd. Deze sloot wordt ongeveer 155 meter lang en ongeveer 3 meter breed. Er wordt dus ongeveer 465 m² nieuw oppervlaktewater gegraven.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Bij de aanleg van het nieuwe water binnen het plangebied is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden. De sloot aan de oostzijde van het plangebied kan eenvoudig via het onbebouwde agrarische perceel onderhouden worden. De bermsloot langs de Beemsterboerweg en de nieuwe percelen kan via de weg onderhouden worden. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van de aanliggende eigenaren (gemeente en toekomstige bewoners). Tot slot worden de sloten aan de noord- en zuidkant door de aanwonenden onderhouden. Hier moeten de bewoners zelf voldoende rekening mee houden. Onderhoud wordt geregeld in de Keur.

Benodigde vergunningen

De aanleg van de nieuwe sloten zal door de initiatiefnemer uitgevoerd worden. Hierover zal vooraf overleg met het Hoogheemraadschap plaats vinden. Bij verkoop van de percelen worden de sloten overgedragen aan de nieuwe eigenaren. Voor de nieuwe woningen moeten voor de ontsluitingen dammen of bruggen over de bermsloot aangelegd worden. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden. De kopers van de percelen worden gewezen op de verplichtingen voor wat betreft vergunningen en onderhoud."

- f. Zienswijze: Uit de toelichting blijkt onvoldoende of de waterstructuur zoals aangegeven in het BKP door de initiatiefnemer zal worden gerealiseerd of dat dit aan de toekomstige perceeleigenaren wordt overgelaten.
Reactie: De initiatiefnemer zal er voor zorgdragen dat de woningbouwlocatie bouw- en woonrijp wordt opgeleverd met inachtneming van de zienswijze als bedoeld onder 2.1.c.
- g. Zienswijze: Opgemerkt wordt, dat het van belang is, dat de toekomstige perceel-eigenaren voor het aanbrengen van een brug of dam ter ontsluiting van hun perceel toestemming van het Hoogheemraadschap dienen aan te vragen. In dat kader is het van belang om met het Hoogheemraadschap af te stemmen.
Reactie: Dit betreft een uitvoeringskwestie welke het wijzigingsplan niet regelt. Door initiatiefnemer zal aan de verkopende makelaar worden opgedragen om kandidaat kopers te wijzen op de noodzakelijke toestemming. Daarnaast zal betrokkene in overleg treden met het Hoogheemraadschap over uitvoeringsaspecten.
- h. Zienswijze: Geadviseerd wordt om toekomstige perceeleigenaren er op te wijzen, dat zij onderhoudsplichtig zijn voor wat betreft hun helft van de sloot.
Reactie: Initiatiefnemer heeft toegezegd dat kandidaat kopers zullen worden gewezen op de onderhoudsplicht.

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

De zienswijzen hebben er toe geleid dat het aspect waterhuishouding meer aandacht heeft gekregen in de toelichting op het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de noodzakelijke waterlopen maatbestemd in het wijzigingsplan opgenomen.