

Nota beantwoording zienswijzen
behorende bij het
**bestemmingsplan 'Ontwerpbestemmingsplan –
ontwerp Omgevingsvergunning
Benesserhof (Benesserlaan 35)'**

Planidentificatie: NL.IMRO.0450.BPBenesserhof-ON01

Versiedatum: 22 juni 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Leeswijzer

2. Verslag zienswijzen

2.1 Aanleiding

2.2 Beantwoording zienswijze 1 en 2

2.3 Beantwoording zienswijze 3

2.4 Beantwoording zienswijze 4

2.5 Conclusie

3. Overlegreacties artikel 3.1.1 Bro

4. Ambtshalve wijzigingen

5. Eindconclusie

1. Inleiding

In deze nota wordt verslag gedaan van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Benesserhof (Benesserlaan 35), gemeente Uitgeest.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Benesserhof' voorziet in een planontwikkeling voor realisatie van in totaal 9 woningen. Het bouwplan omvat een bouwprogramma met 6 vrije sector woningen en 3 sociale koopwoningen op het perceel Benesserlaan 35 in Uitgeest. Het betreffende perceel, thans een bestemming 'Maatschappelijk, is gedeeltelijk bebouwd waarvan de bebouwing (voormalig kinderdagverblijf) al enige jaren niet meer in gebruik is. Om de huidige bestemming te wijzigen in 'Wonen' en realisatie van 9 woningen mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan noodzakelijk.

Coördinatieprocedure

Ter uitvoering van het raadsbesluit gemeente Uitgeest d.d. 22 september 2022, artikel 3.30 Wro coördinatieregeling, heeft de ontwerp-beschikking van de omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om gecoördineerd omtrent het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te besluiten. Dit betekent dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gelijktijdig plaatsvindt. Tegen alle ontwerpbesluiten kunnen zienswijzen worden ingediend. Indien van toepassing zal in deze reactienota zienswijzen mede verslag worden gedaan van zienswijzen welke gericht zijn tegen de omgevingsvergunning.

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld en de omgevingsvergunning heeft verleend, worden beide besluiten in de beroepstermijn wederom gelijktijdig ter inzage gelegd.

1.1 Leeswijzer

Het ontwerpbestemmingsplan Benesserhof en de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning Benesserhof heeft vanaf donderdag 15 december 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Belanghebbenden hadden gedurende deze 6 weken de mogelijkheid op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning te reageren. Over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning is voorafgaand aan de terinzagelegging bekendheid gegeven via een publicatie in de plaatselijke krant 'De Uitgeester', de website van gemeente Uitgeest en de website www.officielebekendmakingen.nl. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend, daarnaast is 1 pro forma zienswijze ingediend welke op 21 februari 2023 is aangevuld. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen geanonimiseerd samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In hoofdstuk 3 is aangegeven of er (en zo ja welke) ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd. In hoofdstuk 4 staan de reactie opgenoemd die in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Bro zijn gegeven. Hoofdstuk 5 bevat een eindconclusie met daarin aangegeven de

eventuele benodigde aanvullingen c.q. (bestemmingsplan)wijzigingen danwel door te voeren wijzigingen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

2. Verslag ingediende zienswijzen

2.1 Aanleiding

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Binnen de periode van ter inzage legging zijn 3 zienswijzen en 1 pro forma zienswijze ingediend welke op 21 februari 2023 is voorzien van een motivering. Met de ingediende zienswijze 1 en 2 wordt bezwaar geuit tegen de beslissing om een ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning te verlenen voor het project “Benesserhof” op het adres Benesserlaan 35 in Uitgeest. Zienswijze 3 bevat inhoudelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan Benesserhof en zienswijze 4 is gericht tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-beschikking omgevingsvergunning. De samenvatting en reactie op de zienswijzen zijn in het kader van privacywetgeving geanonimiseerd.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijze 1 en 2

De inhoud van de zienswijzen is kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting

De indieners van deze zienswijzen hebben hun zienswijzen gericht tegen de beslissing van het college om een ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning te verlenen voor project “Benesserhof” op het adres Benesserlaan 35 in Uitgeest. Beide zienswijzen bevatten diverse punten van bezwaar welke in deze paragraaf één voor één worden samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. De nummering van de inhoudelijke bezwaarpunten correspondeert met de opsomming van punten van bezwaar in de betreffende zienswijze.

Inhoudelijk bezwaarpunt 1. Toegestane nok- en goothoogte

Indiener merkt op dat de nokhoogte van de voorgestelde bebouwing 10,5 meter bedraagt, terwijl maximaal 9 meter is toegestaan, hetzelfde zou gelden voor de goothoogte van 6 meter terwijl 4 meter is toegestaan.

Reactie gemeente

De definitieve uitgangspunten voor de bouw van het beoogde bouwplan van 9 nieuwe woningen en het wijzigen van de huidige maatschappelijke bestemming in een woonbestemming zijn vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan ‘Benesserhof’. De in het nieuwe bestemmingsplan gehanteerde bouw- en goothoogten zijn afgeleid uit de bouw- en goothoogten die, op grond van het vigerende bestemmingsplan Uitgeest ‘Wonen Noord en Centrum’ (vastgesteld 28 juni 2012), voor woningen in de nabije omgeving zijn toegestaan.

In het verleden is de omgeving van de Benesserhof locatie al getransformeerd naar woningbouw. De toegepaste goot- en bouwhoogten bij de woningen in de omgeving zijn in het vigerende bestemmingsplan voor woningen aan de Hartemaat en de Twaalfmaat respectievelijk 5,75 en 10,75 meter en voor de haaks gesitueerde woningen aan de Meerkoetstraat respectievelijk 6 en 11 meter.

Na een locatie- en omgevingsonderzoek is in overleg met de architect, de stedenbouwkundige van de gemeente en de Adviescommissie voor Ruimtelijke kwaliteit, in combinatie met de regelgeving in het bouwbesluit, een nieuw bouwplan ontwikkeld welke met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10,5 meter, aansluit bij de toegestane bouwmogelijkheden voor woningen in de omgeving. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen wordt ongeveer een halve meter lager dan wat er maximaal op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan bij de bestaande woningen aan de Hartemaat en de bestaande woningen aan de Twaalfmaat.

Zienswijze/bezwaar 1 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 2. Verandering van bestemming

Indiener merkt op dat in de wijk de Koog, gelet op de populatie, te weinig locaties bestemd zijn voor maatschappelijke doeleinden, zoals bijvoorbeeld een buurthuis of andere bestemmingen van maatschappelijk nut. Er wordt geopteerd voor een nieuwe bestemming van het bestaande pand.

Reactie gemeente

Gemeente Uitgeest heeft het beleidsstreven om onderwijs en kinderopvang zoveel mogelijk te koppelen. Met de realisatie van kindcentrum Cornelis in dezelfde wijk als 'Benesserhof' is er een aanbod aan maatschappelijke voorzieningen waardoor het niet noodzakelijk is de huidige maatschappelijke bestemming/functie kinderdagverblijf van het pand aan de Benesserlaan 35 te behouden. Gemeente Uitgeest is geen eigenaar van de gronden en opstal, waardoor de gemeente de eigenaar niet kan verplichten de huidige bestemming maatschappelijk in stand te houden.

Zienswijze/bezwaar 2 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 3, milieubelasting slopen bestaande gebouwen

Indiener stelt dat het slopen van bestaande bebouwing een enorme belasting is voor het milieu terwijl de gemeente duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. Vanuit een circulair economische gedachtegang zou een andere maatschappelijke bestemming van het huidige pand goed aansluiten bij de gemeente gestelde ambities.

Reactie gemeente

Het huidige pand aan de Benesserlaan 35 voldoet niet meer aan de bouw en (brand)veiligheidseisen van deze tijd. Nederland moet verduurzamen en dat betekent dat er een grote verduurzamingsopgave ligt, ook voor bestaande bouw. Bij bouwprojecten waarbij sprake is van een serieuze verbouwing had in geval van Benesserhof, rekening houdend met de recentste wet- en regelgeving, de materiaalstaat van het gebouw zo ingrijpend moeten veranderen, dat nieuwbouw de beste oplossing is geweest.

Zienswijze/bezwaar 3 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 4, gemeentelijke doelstelling woningbouw

Indiener stelt dat het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan de gemeentelijke doelstelling om een woningbouw aanbod te stimuleren dat aansluit op de vraag: starters- of ouderenwoningen. De vraag naar starters- of ouderenwoningen onder de NHG bovengrens zou velen malen hoger zijn dan het bouwplan door initiatiefnemer wordt voorgesteld.

Reactie gemeente

Het woonbeleid dat door gemeente Uitgeest wordt gehanteerd is beschreven in de beleidsnotitie woningbouw in combinatie met de woonvisie Uitgeest, doelgroepenverordening Uitgeest en het samenwerkingsakkoord 2022-2026. Het uitgangspunt hierbij is, is dat er voor een ieder een passende woning beschikbaar is en bouwplannen aan betaalbare woningen moeten voldoen in de vorm van sociale koop en/of huurwoningen. Er is vraag naar eengezinswoningen in koop (tot € 270.000, -) en in huur tot € 763,47. Met het realiseren van deze woningen wordt terughoudend omgegaan. De bestaande voorraad voorziet ruim in deze woningen. Het probleem hierbij is vooral de doorstroming. Doordat er geen doorstroming is, kunnen inwoners binnen Uitgeest niet verhuizen en daarom vertrekken zij naar andere gemeenten.

Om de doorstroming op gang te brengen, zullen er meer grondgebonden woningen en appartementen in het midden en hogere segment vanaf € 275.000, - tot € 700.000, - gerealiseerd moeten worden. Vooral de duurdere woningen geven lange verhuisketens. Inwoners kunnen hierdoor een woon-carrière maken, waardoor er woningen vrij komen waar anderen weer kunnen gaan wonen. Hiervan profiteren de doorstromers maar ook de starters die een woning tot maximaal € 255.000, - willen en kunnen kopen, want de verwachting is dat die woningen dan beschikbaar komen. Hoewel de grootste opgave ligt bij het realiseren van betaalbare woningen, zullen per project echter ook woningen in het hogere segment worden toegevoegd.

Het voorgenomen bouwplan 'Benesserhof' aan de Benesserlaan 35 in Uitgeest voorziet in een combinatie van grondgebonden woningen in het hogere segment (6) en sociale koopwoningen (3) in een betaalbaar segment. Het college beschouwt woningbouw en de daarbij gekozen categorisering (zes vrije sectorwoningen en drie sociale koopwoningen) als een goede ruimtelijke invulling op deze locatie. Met voornoemde programmering voldoet het voorgenomen bouwplan aan de woondoelstellingen van gemeente Uitgeest.

Zienswijze/bezwaar 4 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 5, het participatieproces is niet juist verlopen

Indiener stelt dat bij de start van het planproces vanuit de gemeente een verkeerd beleid is geschetst van de toenmalige stand van zaken. Er was volgens indiener nog geen enkel standpunt ingenomen, noch was er voorafgaand overleg gevoerd. Dit zou zijn bevestigd door de toenmalig behandelend ambtenaar. Een WOB verzoek liet echter een heel ander beeld zien.

Reactie gemeente

Begin februari 2021 is de initiatiefnemer (SenvD Architecture) gestart met het informeren van omwonenden over de voorgenomen bouwplannen. Vanwege de coronapandemie heeft een eerste informatieavond digitaal plaatsgevonden. Vervolgens heeft de initiatiefnemer in maart 2021 enkele malen overleg gehad met een afvaardiging van een aantal omwonenden. Mede door de inbreng van omwonenden tijdens de informatieavond en het afzonderlijke overleg, is het oorspronkelijke ontwerp op onderdelen aangepast door de eerder geplande parkeerplaatsen aan de Hartemaat te verplaatsen naar de parkeercoffer aan de Meerkoetstraat. Daarnaast is op verzoek van omwonenden de wijze waarop het (openbaar)groen in het bouwplan wordt gerealiseerd, aangepast. Door initiatiefnemer is een algemeen e-mailadres opengesteld: Benesserhof@gmail.com waar omwonenden met hun vragen terecht kunnen.

Naast het door initiatiefnemer georganiseerde participatie- en informatietraject zijn aanwonenden van de Hartemaat in juni 2022 door de wethouder gehoord op het gemeentehuis. Omwonenden hebben tijdens dit gesprek nogmaals hun standpunten toegelicht.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden geïnformeerd over het bestuurlijke besluitvormingsproces en is er een mogelijkheid geweest, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in te spreken tijdens de vergadering van de raadscommissie op 6 december 2022. Van het insprekrecht is geen gebruik gemaakt.

Alle momenten van informatie en participatie georganiseerd door initiatiefnemer zijn samengevat in een overzicht welke als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd¹. Tussentijds zijn alle omwonenden door initiatiefnemer via het algemene e-mailadres Benesserhof op de hoogte gebracht van het procesverloop en de bestemmingsplanprocedure.

Zienswijze/bezwaar 5 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 6, ingebrachte bezwaren

Indiener stelt dat selectief is omgegaan met de door omwonenden ingebrachte bezwaren.

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat initiatiefnemer, tegen de achtergrond van vigerend gemeentelijk (participatie)beleid, voldoende inspanningen heeft geleverd om draagvlak onder de omwonenden te creëren voor dit nieuwbouwplan. De aanpassingen van het plan gedurende het proces getuigen hier ook van. Het is niet mogelijk om altijd iedereen tevreden te stemmen. Bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen is het altijd mogelijk dat aan een belang minder gewicht wordt toegekend dan aan een ander belang.

¹ Bijlage 7 ontwerpbestemmingsplan: participatieverslag bouwvoornemen 'Benesserhof'

In alle redelijkheid is het college van B&W Uitgeest van mening dat er met dit nieuwbouwplan voor 6 grondgebonden woningen en 3 sociale koopappartementen en benodigde herinrichting van de openbare ruimte sprake is van een gewenste ontwikkeling waarbij de kwalitatieve invulling van het gebied, binnen de beschikbare mogelijkheden wordt verbeterd.

Zienswijze/bezwaar 6 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 7, participatieverslag is onjuist

Indiener merkt op dat het verslag van de participatie onjuist is. Vanuit de Hartemaat zijn er meerdere adressen tegen de nieuwbouw, dit is volgens indiener niet beperkt tot de aangegeven 3 adressen en meermalen duidelijk richting gemeente en initiatiefnemer gecommuniceerd.

Reactie gemeente

In het kader van participatie en inspraak kan worden gezegd dat ten aanzien van de planvoorbereidingen, voorafgaand aan het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan, op meerdere en voldoende momenten overleg is gevoerd met omwonenden. In navolging van het proces participeren en informeren is het ontwerpbestemmingsplan 'Benesserhof' in december 2022 in procedure gebracht voor het indienen van zienswijzen. Tijdens de zes weken durende periode van ter inzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ingediend door aanwonenden van de Hartemaat. Voor een aanvulling van deze reactie wordt verwezen naar de eerder beschreven reactie op zienswijze/bezwaarpunt 5 en 6.

Zienswijze/bezwaar 7 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 8, waterhuishouding

Indiener geeft aan dat het bouwplan Benesserhof teveel onduidelijkheden bevat als het gaat om de waterhuishouding. Verzocht wordt om een beter onderbouwd betoog over de effecten van de beoogde nieuwbouw inzake het aspect waterhuishouding.

Reactie gemeente

De effecten op de waterhuishouding als gevolg van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige situatie zijn beperkt. De verschillen in oppervlaktes van bebouwing, verharding en groen zijn dermate klein dat geen nadelige veranderingen zijn te verwachten. Omdat de oppervlaktes van bebouwing (bestaand 675 m², nieuw 628 m²) verhardingen (bestaand 988 m², nieuw 834 m², waarvan 294m² waterdoorlatend) in de nieuwe situatie afnemen, wordt het riool minder belast bij hevige regen. De kans op wateroverlast wordt daardoor kleiner ten opzichte van de huidige situatie. De verschillen in oppervlaktes bestaande en nieuwe situatie zijn weergegeven op pagina 8 in de tekeningenset omgevingsvergunning.² Daarnaast wordt het regenwater van de woningen afgekoppeld en apart afgevoerd/geïnfilteerd via een regenwaterbuis in de bodem.

² Bijlage 9 bij ontwerpbestemmingsplan tekeningenset omgevingsvergunning

Zienswijze/bezwaar 8 leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan Benesserhof.

Inhoudelijk bezwaarpunt 9, recht van terugkoop gemeente

Indiener merkt op dat de gemeente als voormalig eigenaar van het perceel het recht van terugkoop had bedongen. Volgens indiener is te weinig aandacht besteed aan de mogelijkheden die een eventuele terugkoop door de gemeente zou bieden. De situatie is aan de markt overgelaten met als enige doelstelling winstmaximalisatie onder gestelde voorwaarden. De gemeente had met het terugkooprecht meerdere doelstellingen kunnen realiseren en heeft nu in deze de regie uit handen gegeven aan een commerciële partij.

Reactie gemeente

Stichting kinderdagverblijf 'De Regenboog' heeft in het jaar 1995 de gronden met opstal Benesserlaan 35 gekocht van gemeente Uitgeest. Het perceel bevatte destijds een opstal in 'afgebrande' staat. Gemeente Uitgeest had inderdaad in de koopovereenkomst een recht van eerste (terug)koop bedongen. In 2015 heeft voornoemde stichting bij gemeente Uitgeest kenbaar gemaakt het perceel met opstal, na bedrijfsbeëindiging niet meer voor de bedoelde maatschappelijke invulling te willen gebruiken. Stichting kinderdagverblijf de Regenboog heeft in 2015 de gemeente een aanbod gedaan om het perceel met opstal terug te kopen. Bij het aanbod is destijds uitgegaan van een woningbouwplan met grondgebonden woningen. Aankoop van het perceel voor het door De Regenboog voorgestelde bedrag had vanuit financieel opzicht geen zin. Gemeente Uitgeest hanteert geen actief grondbeleid, hetgeen betekent dat de Gemeente niet zelf optreedt als woningbouwontwikkelaar maar uitsluitend een faciliterende rol heeft en geen financieel risicodragers is.

Het college is hierop geadviseerd af te zien van het recht van terugkoop omdat er teveel risico's en onzekerheden zijn ten opzichte van een nieuwe invulling. Voor de eigenaar had het geen zin om het perceel met opstal met een maatschappelijke bestemming te verkopen aangezien de gemeente niet voornemens is op Benesserlaan 35 een nieuwe maatschappelijke invulling te exploiteren.

Met het afzien van recht van terugkoop is Stichting kinderdagverblijf De Regenboog eigenaar gebleven van het perceel met opstal Benesserlaan. De Stichting kan het perceel aan derden te koop aanbieden.

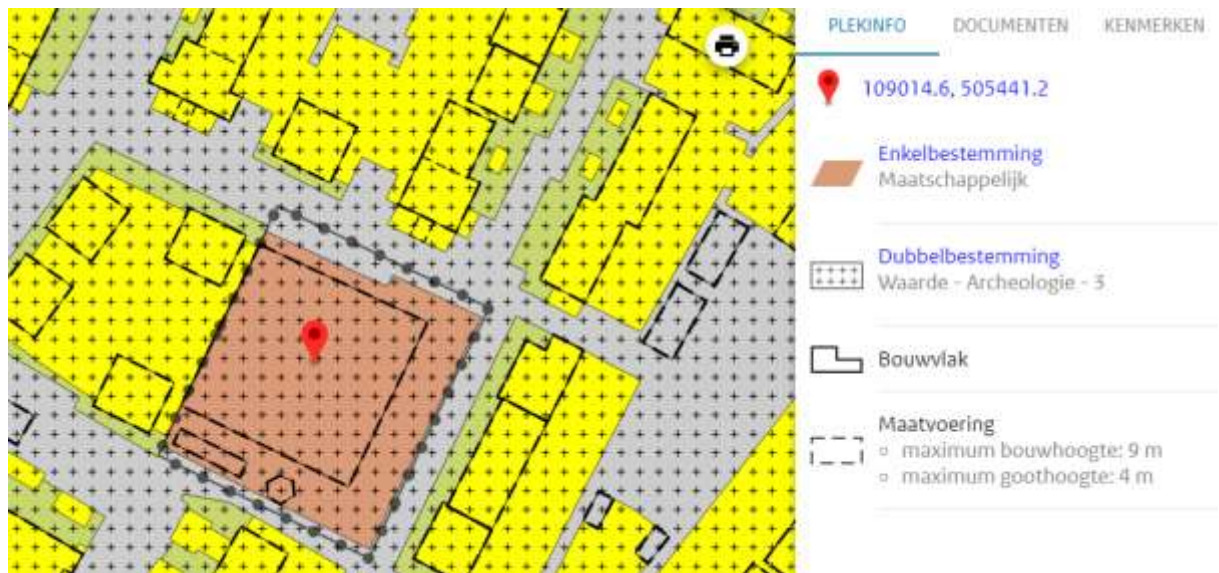
Zienswijze/bezwaar 9 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 10, beperken vrij uitzicht

Indiener merkt op momenteel vrij uitzicht te hebben aan de voorzijde van hun huis. De beoogde plannen hebben direct negatieve invloed op de kwaliteit van wonen en leven, als mede een verlaging van de waarde van de woning.

Reactie gemeente

Op het bestaande perceel is in verhouding tot de maximale planologische invulling die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is een bescheiden bouwvolume aanwezig. Het huidige pand bestaat voornamelijk uit éénlaagsbebouwing en kent alleen in het centrale deel een hoger gedeelte van ongeveer 8 meter hoog. Het bestemmingsplan Wonen Noord en Centrum staat in de huidige situatie toe dat het centrale bouwvlak van ongeveer 1.050 m² op het huidige perceel volledig mag worden bebouwd met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Ten zuiden van het centrale bouwvlak zijn bouwvlakken aanwezig voor bestaande bijbehorende bouwwerken. Ook deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd en hiervoor geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 2,5 en 5,5 meter. Buiten de bouwvlakken mogen erfscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd van respectievelijk 2 en 3 meter hoog. Voor de voorgevel mogen erfscheidingen niet hoger zijn dan 1 meter.



Uitsnede bestemmingsplan Wonen Noord en Centrum, locatie Benesserlaan 35

In de nieuwbouw wordt een beperkt bouwvolume teruggebracht. De bebouwde oppervlakte neemt in planologisch opzicht af. De bouwhoogte neemt iets toe. De woningen krijgen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10,5 meter. Deze maatvoering sluit echter aan bij de bouwhoogten die voor omliggende woningen zijn toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan (9, 10,75, 11 en 13 meter). Daarnaast is deze bouwhoogte nodig voor enerzijds het waarborgen van voldoende plafondhoogte in de gestapelde woningen en anderzijds vanwege de vereiste dakisolatie waardoor duurzame woningen in het algemeen hoger worden conform de overige voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Rekening houden met de huidige maximale planologische invulling en de nieuwe beoogde planopzet is het college in alle redelijkheid van mening dat de beoogde plannen geen directe negatieve invloed hebben op de kwaliteit van wonen en leven in de nabije woonomgeving.

Zienswijze/bezwaar 10 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 11, extra stikstof uitstoot

Indiener stelt dat de voorgenomen bouw, als mede de toekomstige bewoning een extra uitstoot aan stikstof oplevert. Gevreesd wordt dat de door de landelijke overheid gestelde norm wordt overschreden.

Reactie gemeente

Op basis van het op 13 april 2023 uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan géén vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Zienswijze/bezwaar 11 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

Inhoudelijk bezwaarpunt 12, broed en verblijfplaats Flora en Fauna

Indiener merkt op dat het huidige perceel een broed- en verblijfplaats vormt voor Flora en Fauna waaronder het biggenkruid, de huismus, diverse vleermuisvarianten, de eekhoorn, diverse muizen en kikkervarianten. Sloop-nieuwbouw zou een enorme verstoring opleveren van het huidige ecologische systeem.

Reactie gemeente

Op 6 mei 2022 is door een ecooloog van bureau Els & Linde BV een Quick Scan ecologie uitgevoerd.³ Tijdens dit onderzoek is beoordeeld of er beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen. Onderstaande worden de resultaten van de Quick Scan samengevat.

Beschermde soorten

Het is niet op voorhand uitgesloten dat op de planlocatie geen huismussen aanwezig zijn. In de vegetatie op het terrein zijn meerdere exemplaren van deze soort waargenomen. Een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van de huismus is noodzakelijk en wordt uitgevoerd. De aanwezigheid van gierzwaluw en vleermuizen kan op voorhand worden uitgesloten omdat er geen ruimtes zijn waargenomen waar deze soorten zich kunnen vestigen. Een vervolgonderzoek is daarom voor deze soorten niet noodzakelijk. Algemene broedvogels kunnen zich ophouden in de vegetatie op de planlocatie.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie 'Benesserhof' ligt binnen de bebouwde kom van Uitgeest en wordt omsloten door wegen en woonbebouwing. Op ongeveer 3,5 km van de planlocatie bevindt zich het Natura 2000 gebied "Noord-Hollands duinreservaat", op ongeveer 6 km

³ Bijlage 4 ontwerpbestemmingsplan Quicksan ecologie 'Benesserhof'

van de planlocatie bevindt zich het Natura 2000 gebied “Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder”, op ongeveer 6.3 km afstand van de planlocatie bevindt zich het Natura 2000 gebied “Eilandspolder” en op ongeveer 6.5 km afstand van Natura 2000 gebied “Polder Westzaan”. Alle overige Natura 2000 gebieden liggen op meer dan 10 km afstand van de planlocatie.

De werkzaamheden die na het inwerking treden van het bestemmingsplan worden uitgevoerd zijn :

- Sloop van huidige bebouwing;
- Realiseren van nieuwe woningen.

Gezien de aard van de werkzaamheden, de nieuwe bestemming van het pand en de afstand tot het dichtstbijzijnde natuurgebied is een stikstofberekening uitgevoerd. Vooralsnog zijn geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden en NNN gebieden aangetoond.

Zienswijze/bezwaar 12 leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Benesserhof

2.3 Samenvatting en beantwoording zienswijze 3

De inhoud van de zienswijze is kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting

De indiener van deze zienswijze heeft zijn zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan “Benesserhof” op het adres Benesserlaan 35 in Uitgeest. Gemeente Uitgeest wordt verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen danwel gewijzigd vast te stellen. De zienswijze bevat verschillende punten van bezwaar welke in deze paragraaf één voor één worden samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. De nummering van de inhoudelijke bezwaarpunten correspondeert met de opsomming van punten van bezwaar in de betreffende zienswijze.

Bezwaarpunt 1, erf afscheiding

Indiener merkt op dat beloofd is dat aan de kant van de Hartemaat erfafscheidingen niet hoger worden dan maximaal 1 meter 20 en dat deze hoogte ook in de toekomst vast moet staan.

Reactie gemeente

In artikel 3 van de bestemmingsplanregels is geregeld dat erfafscheidingen niet hoger mogen worden gebouwd dan 1,20 meter: artikel 3.2 lid j: ‘*de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,2 m*’

Zienswijze/bezwaar 2.3.1 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan Benesserhof.

Bezwaarpunt 2, groenstrook aan de Hartemaat

Indiener stelt dat de Groenstrook aan de Hartemaat beplant moet worden met planten, klimop of bomen zodat er geen inkijk meer is op de nieuwe bebouwing vanuit de voorkant van de woning aan de Hartemaat.

Reactie gemeente

De gemeente heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat het projectgebied aan de Benesserlaan zo groen mogelijk moet worden ingericht op basis van een door de gemeente geaccordeerd projectplan met inrichtingseisen. In het bestek wordt dit uitgewerkt tot beplantingsplan met details zoals: soorten, plantmaten, watergeefvoorzieningen, verankering, plantgatverbetering (bomengrond, teelaarde) e.d. De toezichthouder van de gemeente ziet er op toe dat deze afspraken worden nageleefd.

Zienswijze/bezwaar 2.3.2 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan Benesserhof

Bezwaarpunt 3, serre/schuur

Indiener stelt dat de beoogde aanbouw aan de nieuwe woning een garage dient te blijven zodat, indien de nieuwe bewoner een grote bus heeft en die voor deur parkeert, daar niet tegen aan gekeken hoeft te worden. Daarnaast merkt indiener op geen zonnecellen te plaatsen op het dak van de serre/schuur omdat daar dan weer tegenaan gekeken moet worden.

Reactie gemeente

De aanbouw aan de nieuwe woningen is in de aanvraag omgevingsvergunning aangemerkt als garage. Uitgangspunt is dat de aanbouw aan de nieuwe woningen garage blijft, hetgeen ook als zodanig conform aanvraag omgevingsvergunning wordt vergund. Het plaatsen van zonnepanelen is een vergunningsvrije activiteit en wordt bij de verkoop niet uitgesloten. Indien zonnepanelen op de garage worden geplaatst liggen die ofwel plat op de kap of in een geringe hoek op een plat dak, waardoor het zicht op de panelen beperkt is. Verder is het plaatsen van zonnepanelen een normale maatschappelijke ontwikkeling, waar men in een bewoonde omgeving rekening mee heeft te houden.

Zienswijze/bezwaar 2.3.3 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan Benesserhof

Bezwaarpunt 4, Dakkapellen

Indiener verzoekt de dakkapellen aan de kant van de Hartemaat weg te laten wegens inkijk in badkamer en slaapkamers. Er moeten toch zonnepanelen op.

Reactie gemeente

Artikel 5:50 van het burgerlijk wetboek (BW) beoogt te voorkomen dat burens elkaar op korte afstand ongemerkt kunnen bespieden en beschermt in die zin de visuele privacy. Bij het plaatsen van bijvoorbeeld ramen en dakkapellen kan een opdrachtgever dus niet blindelings varen op een verkregen vergunning, maar dient deze ook burensrechtelijke

regelgeving in acht te nemen. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn ramen, dakkapellen of soortgelijke werken, te hebben. Tussen de woningen aan de Hartemaat en de in het bouwplan gesitueerde dakkapellen zit van gevel tot gevel een afstand van meer dan de in het BW genoemde afstand van 2 meter. Dakkapellen aan de zijkant en achterkant van woningen zijn vergunningsvrij.

Zienswijze/bezwaar 2.3.4 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan Benesserhof

Bezwaarpunt 5, afstand woningen nog steeds te kort. Hoogte is nog steeds te hoog
Indiener merkt op door de (te) korte afstand en de hoogte zomers gedeeltelijk en in de winter geen zon meer in de woning te krijgen. In de winter zou alleen de ondergaande zon te zien zijn welke door de kolossale nieuwbouw recht voor het huis niet meer te zien zal zijn.

Reactie gemeente

Bij de aanvraag omgevingsvergunning Benesserhof is op pagina 31 van het planontwerp⁴ een bezonningsstudie opgenomen. In deze bezonningsstudie is in meerdere periode van het jaar op verschillende tijdstippen van de dag, de bezonning en daarbij de schaduwwerking in beeld gebracht. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de gevolgen voor de bezonning acceptabel zijn en geen onevenredige negatieve uitwerking heeft op buurpercelen. Op grond van de landelijke TNO norm is vermindering zonlicht door bebouwing aanvaardbaar bij nog ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden). Het plan Benesserhof voldoet aan de TNO normering.

Zienswijze/bezwaar 2.3.5 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan Benesserhof

2.4 Samenvatting en beantwoording zienswijze 4

De inhoud van de zienswijze is kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting

Betreffende zienswijze is opgebouwd in een drietal thema's: Te Grote bouwvolumes, Water en Milieu, Stikstof en bevat daarnaast een aantal concrete verzoeken. Indiener geeft echter aan het meest bezwaar te hebben dat de (oostelijke) grens van het bouwvlak van de nieuwe grondgebonden woning nabij de woning op geringe afstand van hun voordeur is ingetekend en dat de hoogte van de woningen hoger is dan de feitelijke hoogte van de bestaande woningen van één bouwlaag met kap aan de Hartemaat. De raad van gemeente Uitgeest wordt verzocht het bestemmingsplan Benesserhof gewijzigd vast te stellen. In de zienswijze zijn hiertoe een 5-tal concrete verzoeken gedaan. Indieners zijn van mening dat de verzochte wijzigingen redelijk zijn en vereist zijn vanuit

⁴ Bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan – Tekeningenset Omgevingsvergunning

het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening als mede redelijke weging van belangen. Daarbij wordt opgemerkt dat aanpassing van de gehele grondgebonden hoekwoning aan de oostzijde van het plangebied passend zou zijn bij een doelgroep van woningmarktstarters en senioren. Onderstaande wordt op de in de zienswijze genoemde verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan en deze wijzigingen door te voeren in de omgevingsvergunning, ingegaan.

Te grote bouwvolumes:

In het ontwerp zijn de nieuwe grondgebonden woningen met de zijgevels richting de woningen aan de Hartemaat gesitueerd. Het steekt indiener het meest dat de (oostelijke) grens van het bouwvlak van de grondgebonden woning nabij haar woning op zeer geringe afstand van hun voordeur is ingetekend en dat de hoogte van de woningen hoger is dan de feitelijke hoogte van de bestaande woningen van één bouwlaag met kap aan de Hartemaat. Indiener meent dat de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening had moeten kiezen voor een plan dat óf minder hoog is óf meer ruimte laat tot de bestaande bebouwing.

Daarnaast zien indieners op de plankaart een groene scheiding met de rijbaan niet ingetekend. Zij zijn echter wel met de gemeente van mening dat deze scheiding nodig is maar constateren dat die scheiding alleen in de Toelichting staat vermeld en niet juridisch in het plan is geborgd.

Reactie gemeente

De nieuwe bebouwing schuift ten opzichte van de bestaande bebouwing op richting De Hartemaat. Van de garages tot de voorgevel van de woningen aan De Hartemaat blijft een afstand van ongeveer 11 meter in stand. Tussen de woningen tot de voorgevel van de woningen aan De Hartemaat is dat ongeveer 14 meter. De bouwhoogte sluit aan bij de bouwhoogte van andere woningen in de straat en er is voldoende afstand naar omliggende woningen. Door een groene scheiding met de rijbaan te handhaven blijft het bestaande groene aanzicht voor de bewoners aan de Hartemaat in relatieve zin gelijk. Deze groene strook maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied Benesserhof omdat deze strook in eigendom is van de gemeente Uitgeest. Hierdoor is het niet mogelijk om realisatie en vormgeving van voornoemde strook juridisch te borgen in het bestemmingsplan Benesserhof.

Samenvattend heeft de gemeente veel voorwaarden meegegeven, over procentuele woningtype verdeling (sociaal), voldoen aan parkeernormen, verkeersuitgangspunten en stedenbouwkundige uitgangspunten. Binnen die voorwaarden is het huidige voorstel ontworpen en ruimtelijk beoordeeld als voldoende acceptabel. Dat de voorgestelde wijzigingen in de zienswijze het plan wellicht stedenbouwkundig beter maken wil nog niet zeggen dat het haalbare wijzigingen zijn, dit omdat dan andere uitgangspunten onder druk komen te staan. Gemeente Uitgeest respecteert een groene omgeving maar staat ook voor een (maatschappelijke) opgave om meer (sociale) woningen te bouwen. Het is zoeken naar een balans voor beide opgaven. Gemeente Uitgeest begrijpt de standpunten van de indieners en is van mening dat het plan, welke door de

Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit is geaccordeerd, in het geheel goed past in de ruimtelijke structuur waarin woonwijk De Koog is opgebouwd.

Water en Milieu:

Indiener merkt op dat het ontwerpbestemmingsplangebied een door deskundig bureau verrichte watertoets bevat. Juist wanneer er inbreidingen plaatsvinden is het de uitgelezen kans om de openbare ruimte meer klimaat adaptief in te richten. Van belang is om niet alleen norm opvullend te werken, maar ook rekening te houden met wat er gebeurt wanneer er een boven normatieve bui valt. Indiener is van mening dat niet is aangetoond dat er sprake is van een goede waterhuishouding.

Reactie gemeente

De effecten op de waterhuishouding als gevolg van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige situatie en indeling/verharding van het perceel Benesserlaan 35 zijn beperkt. De verschillen in oppervlaktes van bebouwing, verharding en groen zijn in de huidige situatie ten opzichte van de nieuwe situatie dusdanig klein dat geen significante nadelige gevolgen/veranderingen zijn te verwachten. De verschillen in oppervlaktes zijn als volgt:

- Bebouwing: bestaand 675 m², nieuw 628 m²;
- Verhardingen: bestaand 988 m², nieuw 834 m² waarvan 294m² waterdoorlatend en het riool daardoor minder wordt belast bij hevige regen.

De kans op wateroverlast wordt daardoor kleiner ten opzichte van de huidige situatie. De oppervlaktes staan op pagina 8 van bijlage 9 van de Toelichting planontwikkeling Benesserhof⁵. Het regenwater van de woningen wordt 100% afgekoppeld. Alle woningen krijgen een aparte aansluiting op het regenwaterriool. Het regenwater op straat wordt waar mogelijk geïnfiltreerd in de ondergrond: parkeervakken worden met water passerende bestrating en afwatering naar de groenstrook ingericht. Op een aantal plaatsen waar dit in de openbare ruimte niet mogelijk is wordt het regenwater afgevoerd naar het regenwaterriool.

Inmiddels is een watertoets opgesteld en aan het plan toegevoegd. De planbeschrijving in de toelichting is hierop aangepast.

Stikstof:

Als bijlage bij het bestemmingsplan is een onderzoek naar de stikstofdepositie gevoegd. Dit onderzoek is uitgevoerd door het buroDB en dateert van 7 november 2022. Indieners zijn van mening dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan in ieder geval een nieuwe toets nodig is met de nieuwste versie van de Aeries calculator. Verwezen wordt naar de website van Aeries – BIJ12.

Indieners zijn van mening dat het volgende ontbreekt, hetgeen de vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning in de weg staat:

- Een deskundige watertoets;
- Een Wnb vergunning.

⁵ Toelichting planontwikkeling Benesserhof, versiedatum 1 november 2022 (bijlage ontwerp-omgevingsvergunning)

Reactie gemeente

Voor het plan Benesserhof in Uitgeest is onderzoek⁶ uitgevoerd naar de te verwachten uitstoot en depositie van stikstof van de planlocatie. Daarbij zijn de aanlegfase (de sloop- en bouwperiode) en de gebruiksfase (periode na realisatie plan) beschouwd en beoordeeld. De bij het onderzoek gehanteerde uitgangspunten zijn hierna beschreven. Deze zijn in overleg met de initiatiefnemer opgesteld.

Bestaande situatie

Uitgangspunt bij dit onderzoek is dat in de bestaande situatie de planlocatie bebouwd is met het voormalige kinderdagverblijf. Voor de realisatie van het plan is sprake van benodigde sloopwerkzaamheden.

Plansituatie

Het plan omvat de realisatie van negen nieuwe grondgebonden woningen. De nieuwbouw zal niet worden aangesloten op het gasnet. Voor verwarming van de woningen zal alleen elektriciteit worden gebruikt.

Aanlegfase en gebruiksfase

De hoeveelheid stikstof die als gevolg van het plan, door verbranding van fossiele brandstoffen, plaatsvindt tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt veroorzaakt door voertuigen en machines. Tijdens de gebruiksfase is sprake van aan het plan gebonden verkeersbewegingen.

Emissiebronnen in de aanlegfase

Bij realisatie van het plan vinden in de aanlegfase sloop- en bouwactiviteiten plaats. In deze fase zijn met enige regelmaat machines en werktuigen nodig zoals bijvoorbeeld kranen, graafmachines, vrachtwagens, bestelbussen, etc. Daarnaast is sprake van verkeer van bestelbussen en personenauto's ten behoeve van installateurs, bouwpersoneel, etc. De bij de aanlegfase behorende uitgangspunten zijn opgesteld in overleg met de initiatiefnemer. Volgens opgave heeft de sloop van de bestaande bebouwing een duur van ongeveer 4 weken en hebben de bouwwerkzaamheden een doorlooptijd van circa 4 maanden. Alle werkzaamheden van de aanlegfase worden daarmee binnen het tijdsbestek van één jaar uitgevoerd.

De sloopwerkzaamheden vinden plaats met een kraan en graafmachine (middelgroot). Tijdens de sloop is sprake van afvoer van materialen en vervoer van personeel. Na de sloop wordt de planlocatie met behulp van graafmachines bouwrijp gemaakt. Tijdens de bouwwerkzaamheden is sprake van levering van materialen met vrachtwagens, vervoer van personeel en de inzet van een betonpomp en een kleine kraan. Indien nodig kan een elektrische kraan worden ingezet. Vervolgens worden de woningen voorzien van de nodige nutsvoorzieningen. De aanleg van nieuwe wegen/infrastructuur is niet aan de orde.

⁶ Aeriusberekening uitgevoerd door buroDB d.d. 13 april 2023

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan géén vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Een 5-tal verzoeken tot concrete wijzigingen plan Benesserhof:

Verzoek tot wijziging 1:

Het bouwvlak voor de grondgebonden woningen aan de oostelijke kant van het plangebied te beperken zodat de bouw mogelijkheden op grotere afstand komen van de bestaande bebouwing aan de Hartemaat (bijvoorbeeld door de facto de garage te laten vervallen).

Reactie gemeente

De gemeente heeft bij de planontwikkeling en beoordeling veel voorwaarden meegegeven, over procentuele woningtype verdeling (sociaal), voldoen aan parkeernormen, verkeeruitgangspunten en stedenbouwkundige uitgangspunten. Binnen die voorwaarden is het huidige voorstel ontworpen. De nieuwe bebouwing schuift ten opzichte van de bestaande bebouwing op richting De Hartemaat. Van de garages tot de voorgevel van de woningen aan De Hartemaat blijft een afstand van ongeveer 11 meter in stand. Deze afstand is ruimtelijk beoordeeld als voldoende acceptabel.

Verzoek tot wijziging 2:

De vrijkomende ruimte te gebruiken voor een groene inpassing van het plan met een bestemming die uitsluitend en dwingend voorziet in hoog opschietend groen (niet in wegen of openbare voorzieningen).

Reactie gemeente

Gemeente Uitgeest respecteert een groene omgeving maar staat ook voor een (maatschappelijke) opgave om meer (sociale) woningen te bouwen. Het is zoeken naar een balans voor beide opgaven. Deze balans is gevonden in de huidige planopzet van Benesserhof. De perceelsbegrenzing van de toekomstige nieuwbouw en de openbare ruimte aan de Hartemaat wordt ingericht met erfafscheidingen die op grond van de planregels niet hoger mogen worden uitgevoerd dan 1,2 meter. Voor de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het groen, worden de kwaliteitseisen van de gemeente aangehouden. De afstand van 11 meter ten aanzien van de garages tot de voorgevel van de woningen aan De Hartemaat, blijft in stand.

Verzoek tot wijziging 3:

Te bepalen dat de terreinen van de grondgebonden woningen aan de oostelijke zijde van het plangebied (of integraal) geen erf zijn in de zin van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zodat op die terreinen geen vergunningsvrije bouwwerken mogen worden geplaatst. Uw

raad is hiertoe bevoegd mits deugdelijk wordt gemotiveerd dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening [ECLI:NL:RVS:2018:571]. Deze planregeling is nodig aangezien nog meer bouwwerken op een zo kleine ruimte volstrekt niet passend zijn in het bestaande krappe gebied.

Reactie gemeente

In de zijtuinen van de woningen in het plan Benesserhof gaat het al om een zeer beperkt gebied waar de mogelijkheden vergunningsvrij bouwen zoals genoemd in artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) al minimaal zijn vanwege het aan het perceel aangrenzende openbaar toegankelijk gebied. De afstand van ca. 11 meter van de zijdelingse perceelgrens tot aan de woningen aan de Hartemaat is binnen de bebouwde omgeving van De Koog en stedelijke context van het plan Benesserhof voldoende.

Verzoek tot wijziging 4:

Voor zover de grondgebonden woningen de voorziene garages behouden dient de maximale nokhoogte daarvan te worden bijgesteld naar 3 meter of 1 bouwlaag. Dat is momenteel niet het geval.

Reactie gemeente

Voor realisatie en herbestemmen van de locatie Benesserlaan 35 is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeenteraad van Uitgeest heeft in september 2022 besloten dat ten aanzien van dit bouwplan een coördinatieprocedure wordt toegepast, waarbij het te vergunnen bouwplan meegaat in de procedure van het bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen uit de bij het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegde aanvraag- en ontwerpbesluit- omgevingsvergunning, opmaken dat de garages 1 bouwlaag zijn en dat die niet hoger zijn dan 3 meter. Het bouwplan wordt ook als zodanig vergund. In de woonwijk De Koog is het echter vanuit beleidsmatig en planologisch oogpunt gebruikelijk dat bijbehorende bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 5 meter. Dit is gelijk aan de systematiek die in de wijk is aangehouden en de hoogtematen die het vergunningsvrij bouwen maximaal toelaat.

Verzoek tot wijziging 5:

De hoeveelheid verharding te maximeren in de planregels, desnoods met een vergunningenstelsel voor de afwijking van de planregels mits wordt aangetoond dat deze afwijking de waterhuishouding niet beïnvloedt.

Reactie gemeente

Zie voor een inhoudelijke reactie de gemeentelijke reactie onder de paragraaf 'Water en Milieu'.

Zienswijze/bezwaar indiener 4 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan Benesserhof

2.5 Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot inhoudelijke-juridische aanpassing dan wel intrekking van het bestemmingsplan Benesserhof. Wel dient:

- en het geactualiseerde onderzoek Flora en Fauna en
- een geactualiseerde Aeriusberekening aan het bestemmingsplan te worden toegevoegd.

3 Overlegreacties artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Binnen de periode van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. In het kader van dit vooroverleg zijn de volgende overlegpartners aangeschreven:

- Provincie Noord-Holland;
- Omgevingsdienst IJmond;
- Pwn;
- Veiligheidsregio Kennemerland;
- Liander.

De overlegreactie ingediend door Omgevingsdienst IJmond heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan Benesserhof aan te vullen met een geactualiseerde stikstofberekening. De geactualiseerde Aeriusberekening is uitgevoerd met de nieuwste calculator, getoetst en akkoord bevonden door Omgevingsdienst IJmond. De reactie van het Hoogheemraadschap betreft een tekstuele aanpassing in de toelichting in de waterparagraaf.

4 Ambtshalve wijzigingen

Voor het plangebied is door middel van een Archeologisch booronderzoek aangetoond dat er binnen het perceel Benesserlaan 35 sprake is van een hoge Archeologische verwachting. Geadviseerd is daarom de Waarde Archeologie voor het plangebied Benesserlaan 35 (bestemmingsplan Benesserhof) aan te passen. Binnen het archeologiebeleid van de gemeente Uitgeest uit 2011 geldt voor een hoge archeologische verwachting een vrijstellingsgrens voor een bouwplan op een perceel van 500m². Over de tijd genomen is 500m² als vrijstellingsnorm te risicovol voor plangebieden met een woonbestemming en een hoge verwachting. Op advies van de archeologisch specialist van de gemeente is in de planregels van het bestemmingsplan Benesserhof (artikel 6) de vrijstellingsgrens aangepast van 500m² naar 100m². Op basis van het booronderzoek kan daarbij de dieptemaat op 40cm beneden het huidige (anno 2022) maaiveld zijn (blijven). In de te verlenen omgevingsvergunning is een voorwaarde opgenomen voor het, na sloop van de oudbouw, uitvoeren van een archeologisch proefsleuvenonderzoek.

5 Eindconclusie

De ingediende zienswijzen hebben, behalve een update van de tekst in de toelichting, het toevoegen van een aanvullend ecologisch vervolgonderzoek

huismussen en het actualiseren van een Aerius-berekening niet geleid tot inhoudelijke juridische planwijzigingen van het bestemmingsplan Benesserhof en omgevingsvergunning voor het bouwplan Benesserhof.

Op grond van de ambtshalve wijziging Archeologie wordt het college geadviseerd de raad voor te stellen, na advisering door de raadscommissie RO, het bestemmingsplan Benesserhof *gewijzigd* vast te stellen en op of nabij de datum van het raadsbesluit op grond van artikel 2.27 Wet algemeen bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning voor het bouwplan Benesserlaan 35 (realisatie 9 woningen), te verlenen.