

Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Onderweg 16'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Onderweg 16' heeft vanaf 6 september 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen na sloop van agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Onderweg 16. Binnen de genoemde periode is één zienswijze ingediend. In deze nota wordt de zienswijze samengevat en beantwoord.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

1. Reclamanten hebben gezamenlijk, beide als bewoners aan de Onderweg nabij het plangebied, een zienswijze ingediend.

1a Reclamanten geven aan meermaals met initiatiefnemer voor deze ontwikkeling in overleg te zijn getreden om de bezwaren van zijde van reclamanten te bespreken en hier een oplossing voor te vinden. Reclamanten hebben daarbij verschillende oplossingen aangedragen welke variëren van het niet uitvoeren van de plannen tot aanpassingen aan het bouwplan qua situering van de weg en de woningen. Reclamanten zijn er niet uitgekomen met initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft daarbij doorverwezen naar de gemeente. Daarnaast geven reclamanten nog aan dat er contact geweest is met de gemeente over deze bezwaren en oplossingsmogelijkheden.

Ad 1a Wij stellen de oplossingsgerichte houding van reclamanten op prijs en betreuren dat het niet gelukt is in gezamenlijk overleg met initiatiefnemer tot overeenstemming te komen. Ten aanzien van de verwachte problematiek en de voorgestelde oplossingen gaan wij nader in voor zover dit in het vervolg van de zienswijze betrokken is.

1b Reclamanten stellen enkele vragen en opmerkingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Deze worden hier per vraag/opmerking samengevat en beantwoord.

1b1 Reclamanten vragen of het perceel wel in aanmerking dient te komen voor de ruimte voor ruimte regeling. Reclamanten stellen dat er schuren zijn gerealiseerd op een nabij gelegen agrarisch perceel ter vervanging van de schuren op het perceel aan de Onderweg 16 waar deze laatste nu ingezet worden als ruimte voor ruimte. Reclamant vraagt zich hierbij af of dit in lijn is met het geldend beleid. Volgens reclamant is er nu dan ook geen sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en wordt de ruimte voor ruimte regeling onderuit gehaald.

Het perceel aan de Onderweg 14 betreft geen eigendom van initiatiefnemer en ligt niet aansluitend aan het plangebied (circa 400 meter). Het is een normale ontwikkeling in het buitengebied dat door schaalvergroting agrariërs meer gronden beheren en ook overnemen van collega's in de omgeving. Hierdoor resteren er percelen met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het saneren van deze bebouwing via het ruimte voor ruimte principe is juist een van de doelstellingen van deze stimuleringsregeling. Wij zijn het dan ook niet eens met reclamant dat er niet wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering nu hiermee voormalige agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt. Dit voorkomt verval van deze bebouwing of de vestiging van ongewenste functies daar. Daarbij wijzen wij op het feit dat de provincie in eerdere fase in de gelegenheid is gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van het uitgangspunt dat er voldaan wordt aan de provinciale verordening ruimte heeft de provincie geen nadere reactie ingediend. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen sprake is van strijd met het provinciaal belang.

1b2 Reclamanten duiden op paragraaf 2.2.2 onderdeel i van de toelichting en stellen dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet verbetert. Dit omdat het perceel nu geheel bestemd wordt als wonen. Reclamanten achten deze oppervlakte (circa 4.000 m² per woning) niet noodzakelijk voor deze woningen.

*Als genoemd onder de beantwoording van de eerste vraag is er onzes inziens wel sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gezien de sanering van agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast klopt het dat het gehele perceel de woonbestemming heeft gekregen. Echter, dit perceel was eerder bijna geheel agrarisch bouwvlak. Nu zijn de bouwvlakken beperkt tot de nieuwe woningen en de bestaande woning met bijbehorende schuur. Hierdoor is ook om deze reden wel degelijk sprake van winst, het is immers niet meer mogelijk agrarische bedrijfsbebouwing op de rest van het perceel te realiseren. Daarentegen zijn wij het eens met reclamanten dat de woonbestemming ruim opgenomen is. Zeker nu de omliggende 'groen' strook ten zuidoosten en zuidwesten van de voormalige agrarische bedrijfswoning geen concreet onderdeel uitmaakt van bouwplannen voor de locatie als ook uit de herinrichtingschets blijkt (pagina 22 ontwerpbestemmingsplan). **Voor deze strook zal er dan ook een aanduiding worden opgenomen die moet voorkomen dat hier aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden geplaatst.***

1b3 Reclamanten stellen dat de conclusie paragraaf 2.5 van het ontwerpbestemmingsplan niet juist is omdat er gesproken wordt over lintbebouwing maar het lanen betreft.

Reclamanten duiden op het woordgebruik 'lint' wat formeel niet geheel juist is nu er geen sprake is van een doorgaande lintbebouwing maar van losse clusters. **Genoemde paragraaf wordt aangepast.**

1b4 Reclamanten stellen dat er afgeweken wordt van de ruimte voor ruimte regeling nu de bestaande woningen en bijbehorende schuur niet gesaneerd worden. Volgens reclamanten kan dit niet en zij verwijzen daarbij naar de evaluatie in 2005 en 2012.

Uitgangspunt bij de ruimte voor ruimte regeling is inderdaad dat de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt. Echter, hierbij wordt geaccepteerd dat de voormalige agrarische woonbebouwing inclusief bijgebouwen blijven bestaan en omgezet worden naar een zelfstandige woning. Het gaat bij ruimte voor ruimte immers om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet de woning. Uit de door reclamanten aangehaalde evaluatie lezen wij geen afwijkend standpunt. Van belang is dat de juiste oppervlaktemaat gehanteerd wordt inzake de compensatiewaarde. Dit betekent dat voor elke 1.000m² agrarische bedrijfsbebouwing er een woning gerealiseerd mag worden. Dit is hier op de juiste manier gebeurd. Uiteraard is de voormalige agrarische woonbebouwing hier niet bij opgeteld. Zodoende is aan de uitgangspunten voor de ruimte voor ruimte regeling voldaan.

1b5 Reclamanten stellen dat de bestaande woningen en bijbehorende schuur als deze naderhand gesloopt en herbouwd worden, bezien dienen te worden als vrijkomende agrarische bebouwing en dit enkel mogelijk is in het kader van de zorgfunctie, verwezen wordt naar de provinciale verordening ruimte.

*Er is hier anders dan reclamanten stellen sprake van woonbebouwing met bijbehorende schuur. Het door reclamant aangehaalde artikel betreft de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en voorziet in de mogelijkheid om deze ook voor in te zetten voor afwijkend gebruik. Verwezen wordt ook naar de beantwoording onder punt 1b4, gezien het ook de provinciale verordening ruimte en hiermee het provinciaal belang betreft verwijzen wij ook naar de beantwoording onder punt 1b1. Ten aanzien van de herbouw van de woning geldt dat dit zowel in het vigerend bestemmingsplan alsook het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. De regeling in de provinciale verordening sluit de herbouw van bestaande bedrijfs- of zelfstandige woningen niet uit. Het aangehaalde artikel betreffende vrijkomende agrarische bebouwing is daarom niet geheel juist aangezien deze gericht is op voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en niet de woning. **Dit zorgt voor verwarring en zal aangepast worden in de toelichting.***

1b6 Reclamanten stellen dat er tegenstrijdigheden staan op de verbeelding betreffende de locatie van de nieuwe woningen.

Reclamanten doelen op tegenstrijdigheden tussen de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan en de herinrichtingschets op pagina 22 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het is niet geheel helder welke tegenstrijdigheden reclamanten menen te zien. Van belang is dat de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan leidend is voor de mogelijkheden binnen het perceel. Toekomstige bouwplannen moeten dan ook binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan blijven.

1c Reclamanten geven aan dat er bij de situering van de woningen en de weg geen rekening is gehouden met de omgeving en dat het woongenot voor naastliggende woningen sterk beperkt wordt. Gesteld wordt dat het woongenot van reclamanten beperkt wordt en gevraagd wordt om de bouwvlakken voor de woningen aan de oostzijde van het perceel te situeren.

Anders dan reclamanten aangeven is er wel degelijk rekening gehouden met de omgeving. Van oudsher is er sprake van een bebouwingscluster op deze percelen. Door de nieuwe woningen te situeren in het midden van het cluster, circa ter plaatse van de te saneren bebouwing, wordt dit bebouwingselement in het buitengebied niet uitgebreid. Dit zou namelijk ongewenst zijn vanuit het beleidsuitgangspunt voor het landelijk gebied om deze niet verder te verstedelijken. De door reclamanten gevraagde situering leidt hier wel toe en is dan ook niet gewenst. Gevraagde aanpassing wordt daarom niet doorgevoerd.

Ten aanzien van het door reclamant verwachte verminderde woongenot wijzen wij op het feit dat ter plaatse van de nieuwe woningen nu agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Reclamanten hebben niet nader aangegeven waarom verwacht wordt dat het woongenot beperkt wordt. In de brief in de bijlage is te lezen dat de woningen destijds gekocht zijn vanwege de vrije ligging in het polderlandschap. Wij wijzen er op dat de naast gelegen woningen als eerder vermeld onderdeel uitmaken van een bebouwingscluster. Aan deze zijde van de woning van reclamant was er altijd al sprake van bebouwing en de vrije ligging waar reclamanten over spreken was dan ook inclusief deze bebouwing. Wij onderkennen niet dat de woonfunctie een andere invloed op de omgeving kent maar dit afgezet tegen de agrarische bedrijfsfunctie waarbij bebouwing tot op de erfgrens mogelijk is leidt onzes inziens niet tot een minder wenselijke situatie. Hierbij nemen wij in aanmerking dat reclamanten de woningen zelfstandig bewonen en niet in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. Dit betekent onder meer dat deze zelfstandige bewoning de gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen agrarisch perceel (Onderweg 16) beperkt. De omzetting naar de woonfunctie is dan ook wenselijk vanuit dit oogpunt omdat hiermee de invloed van de voormalige

agrarische mogelijkheden vervallen en de zelfstandige bewoning door reclamanten hierna geen milieukundige strijdigheden meer oplevert.

1d Reclamanten geven aan dat, als de verplaatsing van de bouwvlakken als genoemd onder reactie 1c om gegronde redenen niet mogelijk is deze akkoord kan gaan mits er een aantal aanpassingen aan het plan verricht worden. Dit betreft een verschuiving van de bouwvlakken met 10 meter oostelijk, de weg situeren aan de oostzijde van de woningen, een beperking van de overlast door aanleg van een groenstrook van 5 meter breed en de verkoop van een strook van 5 meter breed.

Hiertoe verwijzen wij allereerst naar de beantwoording van onderdeel 1c. Als aangegeven is de functiewijziging, bezien vanuit het oogpunt van planologische/milieukundige situatie van de woningen van reclamanten, wenselijk. Daarnaast achten wij de situering van de bouwvlakken van de nieuwe woningen zodanig dat er voldoende afstand tot de naastgelegen percelen behouden blijft. Dat een situering verder van deze woningen af wenselijker wordt geacht begrijpen wij en wij zullen dit dan ook aan initiatiefnemer voorleggen als optie. Als gesteld is er, ons inziens, ruimtelijk geen reden om dit te eisen.

*De ligging van de ontsluiting kan in het ontwerpbestemmingsplan zowel aan de oost- als de westzijde plaatsvinden. De aanduiding op de verbeelding geeft geen verplichtingen omtrent de aanleg (enkel) aan de westzijde. Echter, om eventuele overlast van inschijnende koplampen e.d. tot een minimum te beperken is in overleg met de initiatiefnemer besloten om de optie voor een ontsluitingsweg aan de westzijde van het perceel definitief te laten vervallen. **Daartoe is in de verbeelding en regels de aanduiding 'weg (we)' vervangen door een aanduiding 'weg uitgesloten (-we)'. Deze aanduiding zal in het westen tot aan de perceelsgrens reiken en in het oosten tot aan de bouwvlakken voor de toekomstige ruimte-voor-ruimte woningen.***

Wat betreft de eventuele verkoop van gronden heeft initiatiefnemer aangegeven dat de gronden ter verkoop aangeboden zijn maar dat er geen overeenstemming is bereikt omtrent de prijs. De gemeente kan hierin geen rol spelen, het betreft een private onderhandeling.

Het opnemen van een bredere groenstrook is ons inziens vanuit ruimtelijk oogpunt niet noodzakelijk. De afstand van de woningen is reeds voldoende geborgd middels de opgenomen bouwvlakken. Wij zullen dit wel als voorstel bespreken met initiatiefnemer zodat het eventueel in de uiteindelijke bouwplannen kan worden opgenomen.

Vervolg

Aanpassingen n.a.v. zienswijze

Gezien ingediende zienswijzen en bovenstaande beantwoording zal het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aangepast worden. Deze zijn als volgt.

- De aanduiding 'weg (we)' zal van de verbeelding worden verwijderd en bijbehorend artikel 4.4.3, sub b van de regels van het ontwerpbestemmingsplan zal worden geschrapt.
- De aanduiding 'weg uitgesloten (-we)' zal in de verbeelding worden opgenomen (voor de gronden tussen het water aan de westelijke plangrens en de westelijke zijde van de bouwvlakken in). De regels worden als volgt aangepast:

4.4.3 Overige gebruiksregels (vervangen sub b)

b. Ter plaatse van de aanduiding 'weg uitgesloten' zijn op deze gronden geen wegen toegestaan voor ontsluiting van de bouwpercelen.

- Het onderdeel van het perceel in gebruik als weiland (zuidoostelijk en zuidwestelijk) krijgt op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. De regels worden als volgt aangepast:

Artikel 4.2.2 (toegevoegd lid 2)

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de minimale afstand 1 m bedraagt achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
2. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten';

- De juridische toelichting (paragraaf 5.3.2) zal naar aanleiding van bovengenoemde wijzigingen aan de verbeelding en regels worden aangepast.

- De aanduiding 'lint' in paragraaf 2.5 van de toelichting wordt aangepast zodat helder is dat het geen lint maar een lintzone betreft. *Dit heeft verder geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.*
- Paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast, het stuk over vrijkomende agrarische bebouwing wordt geschrapt. *Dit heeft verder geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.*

Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze, zijn er ook ambtshalve enkele wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Deze zijn als volgt:

- Naar aanleiding van tussentijdse beleidsmatige wijzigingen zal hoofdstuk 2 van de toelichting worden geactualiseerd. *Dit heeft verder geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.*
- Ook het archeologiebeleid zoals was opgenomen in paragraaf 4.3 van het ontwerpbestemmingsplan is in de tussentijd gewijzigd. Deze wijziging heeft wel gevolgen voor de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. In de nieuwe archeologische waardenkaart heeft een deel van het perceel (namelijk 100 m vanuit het midden van de Onderweg) een hoge archeologische waarde gekregen. In de verbeelding en regels zal voor deze zone dan ook de beschermende werking van dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' worden opgenomen.
- Ter verduidelijking van de ruimte-voor-ruimteregeling uit de Verordening ruimte zal paragraaf 3.2.1 worden aangepast. In het kader op pagina 20 van het ontwerp zal worden aangegeven dat de te slopen bedrijfsgebouwen ter plaatse de 'nrs. 2 tot en met 10, figuur 9' betreffen (in plaats van de nrs. 2 tot en met 9, figuur 12). Ook zal met betrekking tot de 'te slopen bebouwing elders' worden aangegeven dat dit 3.350 m² kassen (0,67 compensatie-eenheid) aan de Bloemendaalseweg 13a betreft. Ter verduidelijking zal het verschil in factor tussen te slopen kassen en bedrijfsgebouwen worden uitgelegd (kort gezegd: 5.000 m² kassen = 1.000 m² bedrijfsbebouwing = 1 compensatie-eenheid). *Dit heeft verder geen gevolgen voor de regels of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.*

Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Onderweg 16' zal aangepast worden zoals hierboven omschreven en daarna ter vaststelling aangeboden worden aan de gemeenteraad. Hierna is het voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingediend of wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij daartoe niet in staat zijn geweest en belanghebbenden die bezwaar hebben tegen de planonderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld, mogelijk om beroep in te stellen ten aanzien van het besluit. Na vaststelling zal initiatiefnemer de plannen nader dienen uit te werken tot een aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag zal getoetst worden aan dit bestemmingsplan en de overige wettelijke vereisten.