



Wijzigingsplan Middenweg 68

Nota van beantwoording zienswijzen:

Bladzijde 2: Inleiding

Bladzijde 3: De zienswijzen

Inleiding:

Het college van B&W van B&W heeft vanaf 23 december 2021 een ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd voor het bouwplan aan de Middenweg 68 te Nederhorst den Berg.

Het ontwerp wijzigingsplan is op 22 december 2021 gepubliceerd. Deze stukken hebben van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De beantwoording hiervan vindt u in deze nota.

De zienswijzen

De hier beschreven zienswijzen zijn een samenvatting van zoals deze door indieners zijn verwoord. Het kan daardoor gebeuren dat de hier gebruikte nummering niet overeenkomt met de nummering in de zienswijzen zelf.

Zienswijze indiener A

1. Er is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld, wat wel dient te gebeuren om gebruik te kunnen maken van de ruimte voor ruimte regeling.
2. In het wijzigingsplan is voorbijgegaan aan de beperkte hoogte van de kassen. Met de beperkte hoogte en het materiaal van de kas waren deze nauwelijks zichtbaar vanaf de Middenweg. Met een bouwhoogte van 9 m en een inhoud van 1.600 m³ met de daarbij aan te leggen tuin gaat de ontwikkeling ten koste van het open karakter van de polder.
3. De bouw van de woning is tegengesteld met het beleid van de gemeente om extra woningen in de Horstermeer te weren. Daarnaast wil reclamant het aanvraagformulier voor de ontwikkeling inzien.
4. Reclamant is het niet eens met hun vermelding op de lijst van het participatieverslag. Zij hebben hiervoor geen toestemming gegeven.
5. De ontwikkeling heeft direct effect op de privacy en waarde van de woning. De beoogde woning heeft zicht op de achtertuin van de reclamant.
6. De beoogde woning ligt ten zuidwesten van de woning waardoor reclamant vreest geconfronteerd te worden met stookoverlast, zoals ook in de huidige situatie al het geval is met een andere woning.

Reactie gemeente:

1. Met de komst van de Omgevingsverordening NH2020 is de ruimte voor ruimte regeling vervallen (zie de overgangsregeling in artikel 12.8 van de Omgevingsverordening NH2020). In artikel 6.9 lid 2 van de Omgevingsverordening NH2020 staan nu de regels waaraan moet worden voldaan bij een transformatie van een agrarisch bouwperceel naar een woonbestemming. Hierin staat geen eis voor een beeldkwaliteitsplan. Aan de wel gestelde regels wordt voldaan.
2. In de voorgaande situatie was er op de locatie sprake van een kas met een diepte van ruim 100 m en een hoogte van ca. 4 m. De oppervlakte van de kas bedroeg ca. 1.600 m². De beoogde woning zal een veel kleiner oppervlak hebben. Voor het achtergelegen perceel zal dit ten goede komen van de openheid van het landschap, waar met de beoogde ontwikkeling geen bebouwing meer terugkomt.
3. De beoogde woning is in lijn met de verschillende beleidsdocumenten van de gemeente Wijdmeren, waaronder de Woonvisie Wijdmeren 2016-2020 en de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040. Het plangebied is gelegen aan het lint van de Middenweg. In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat de linten van de gemeente mogelijkheden bieden voor inbreiding. Dit kan onder andere kleinschalig zijn, zoals het toevoegen van een woning. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het meest recente beleid van de gemeente Wijdmeren. Verder past het plan binnen het provinciaal beleid.
1. Daarnaast voldoet de ontwikkeling aan de wijzigingsbevoegdheid. Voor de ontwikkeling is bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Daarop heeft het college van B&W positief geantwoord. Het wijzigingsplan is een vervolg op het principeverzoek. In de toekomst zal er een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning worden aangevraagd, nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden.
4. Initiatiefnemer heeft met verschillende omwonenden gesproken over de ontwikkeling. Hiervan heeft de initiatiefnemer een geanonimiseerd verslag gemaakt. We betreuren dat de reclamant zich niet kan vinden in het participatieverslag.
5. In de voorgaande situatie waren er op de locatie kassen aanwezig. Vanuit de kassen was er door de personen die werkzaam waren in de kassen zicht op de percelen van de burens. De beoogde woning komt aanzienlijk minder diep te liggen dan de kassen. De indiener heeft de mogelijkheid een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen.

6. Dit is niet iets dat in een wijzigingsplan geregeld wordt.

Gevolgen voor het plan:

Zienswijze A heeft geen gevolgen voor het wijzigingsplan.

Zienswijze indiener B

1. Door het plaatsen van een woning achter de bestaande woning wordt er een situatie gecreëerd waarin de woonomstandigheden binnen/rondom de woning niet kunnen voldoen aan de eisen van de gemeente zelf, zoals overlast van naastgelegen hobbymatige agrarische activiteiten. Reclamant vreest dat hun agrarische hobby met de komst van de woning ter discussie komt te staan.
2. Volgens reclamant is er geen sprake van een verbetering in de openheid van het landschap. De nokhoogte van de tweede woning is niet te vergelijken met de hoogte van de kas.
3. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Of de kas storend was is een relatief begrip. Volgens de reclamant waren de kassen niet storend.
4. De kas geeft meer openheid dan bijvoorbeeld beplanting of eventuele bijgebouwen. Daarnaast was het ook nog mogelijk om door de kas heen te kijken.
5. De genoemde verbetering van de geluidsoverlast is onjuist. De geluidsoverlast zal met de beoogde ontwikkeling juist verdubbelen door het toenemen van het aantal gezinnen.
6. De woning zal meer licht uitstralen vergeleken met de kas. Dit gaat ten koste van de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, namelijk het groene en rustige karakter.
7. Het is onjuist dat bij het slopen van de kassen sprake is van een afname in CO₂-uitstoot.
8. De reclamant geeft aan niet op een behoorlijke manier geïnformeerd te zijn door de initiatiefnemer. Reclamant heeft juist wel bezwaar tegen de plannen, in tegenstelling tot wat wordt genoemd in de lijst van het participatieverslag.
9. Het beschreven en afgebeelde plangebied is groter dan de oppervlakte van de gesloopte kas. Hierdoor ontstaat de indruk dat de kas die gesloopt is vele malen groter is dan wat werkelijk het geval was.
10. In het uitgevoerde asbestonderzoek uitgevoerd door Vuijk Advies wordt onjuist aangegeven dat de kas in 1967 is gebouwd. Volgens bronnen is deze echter gebouwd in eind jaren 80/begin jaren 90.
11. Reclamant wenst een toelichting waarin wordt vermeld dat de locatie niet meer geschikt is voor agrarische activiteiten.
12. Volgens reclamant mist een toelichting over het eventueel bij te bouwen schuur of andere bijgebouwen.
13. Er is enkel sprake van een vermindering van vierkante m aan de bebouwing en niet aan de openheid.
14. De gemeente heeft met de ontwikkeling geen rekening gehouden met de omwonenden.

Reactie gemeente:

1. De beoogde ontwikkeling zal geen invloed hebben op de hobbymatige agrarische activiteiten van de reclamant, hoewel de reclamant niet duidelijk aangeeft welke hobbymatige agrarische activiteiten er plaatsvinden. In het geldende bestemmingsplan zijn agrarische activiteiten toegestaan. Dit zal niet wijzigingen met de komst van de beoogde woning. De hobbymatige agrarische activiteiten van de reclamant komen daarmee niet ter discussie te staan.
2. De openheid van het landschap wordt bepaald door de elementen hoger dan ooghoogte in de wijde omgeving. De kassen hadden een hoogte van ca. 4 m en een lengte van ca. 100 m en hadden daarmee een grote impact op de openheid van het landschap. Het geldende bestemmingsplan staat kassen met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m toe. Door de kassen te slopen is er sprake van een forse verbetering van de openheid. De beoogde woning en tuin reiken veel minder ver dan met de kassen het geval was. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan 'Horstermeer' ter plaatse van het gehele plangebied agrarische bebouwing toegestaan. Dit betreft het gehele bestemmingsvlak met een diepte van ca. 240 m. Met de beoogde ontwikkeling wordt dit beperkt door de gronden achter de woning te bestemmen als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'.

3. In de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte' van de provincie Noord-Holland wordt 'storende bebouwing' omschreven als a. bebouwing die niet passend is in het landschap, of; b. bebouwing die in verval is geraakt. De beoogde kassen waren niet meer in gebruik en liepen risico in verval te raken. Het slopen van de kassen heeft het open landschap in het gebied verbeterd.
4. In de huidige situatie zijn er op de locatie al beplanting en bebouwing toegestaan. Planologisch gezien is er op de planlocatie sprake van een verbetering. De verbetering van de openheid zal bereikt worden op het gebied ten zuiden van de beoogde woning, waar geen bebouwing terugkomt.
5. Reclamant stelt dat over een verbetering van de geluidoverlast wordt gesproken. Dit kunnen wij echter niet in de toelichting van het wijzigingsplan terugvinden. Daarnaast stelt de reclamant dat met een verdubbeling van het aantal woningen er ook sprake zal zijn van een verdubbeling van de geluidbelasting. Geluid als gevolg van een extra woning wordt als passend gezien binnen deze omgeving. Daarbij komt dat de bestaande bedrijfsactiviteiten op de locatie definitief verdwijnen. Dit leidt tot een afname aan geluidemissie.
6. Licht bij een woning wordt als passend gezien in de omgeving op de plek waar die met het wijzigingsplan is beoogd. Lichtuitstraling in het open landschap, wat in de huidige planologische situatie (kas) meer voor de hand ligt, is niet gewenst.
1. Met de komst van de woning en het slopen van de kassen is geen sprake van een aantasting van de waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maar juist van een verbetering door de openheid. Ter plaatse van de voormalige kas komt voor een groot deel geen bebouwing meer terug. Dit zal ten goede komen aan de openheid van het landschap.
7. Ook als de kassen niet gestookt waren, is er met de ontwikkeling sprake van een verbetering van de CO2-emissie. Met het verdwijnen van de kassen is er sprake van een afname van de verkeersbewegingen.
8. Wij betreuren dat de indieners teleurgesteld zijn over de informatievoorziening. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren van de omwonenden. Daarnaast hebben de omwonenden de wettelijke mogelijkheid gehad om een zienswijze op het wijzigingsplan in te dienen, waarvan gebruik is gemaakt.
9. Het plangebied van het wijzigingsplan is gelijk aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch' van het geldende bestemmingsplan. De voormalige kassen hadden een kleiner oppervlakte. In het wijzigingsplan krijgt het perceel ten zuiden van beoogde woningen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. In paragraaf 1.2 van de toelichting van het wijzigingsplan is een afbeelding weergegeven met de daadwerkelijke ligging van de kassen en de begrenzing van het plangebied.
10. Reclamant verwijst naar een onderzoek dat in het verleden door Vuijk Advies is uitgevoerd. Voor dit wijzigingsplan is dit onderzoek echter niet van belang.
11. De locatie is niet meer geschikt voor agrarische activiteiten, omdat het agrarische bedrijf al lange tijd beëindigd is en de omvang en vorm van het perceel in de huidige marktomstandigheden niet geschikt zijn voor een volwaardig bedrijf. Bij de verkoop van het perceel is gebleken dat er geen interesse was in het gebruik van het perceel voor agrarische bedrijfsactiviteiten.
12. In de regels van het wijzigingsplan/geldende bestemmingsplan 'Horstermeer' is opgenomen dat er onder voorwaarden bijgebouwen opgericht mogen worden. Toekomstige aanvragen zullen hieraan moeten voldoen.
13. Zie punt 2. De openheid van het landschap wordt aanzienlijk verbeterd met de beoogde ontwikkeling door de sloop van de kassen.
14. We vinden het jammer dat reclamant voelt dat er geen rekening is gehouden met de omwonenden. Onzes inziens is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een tweede woning achten we passend in de omgeving.

Gevolgen voor het plan:

Zienswijze B heeft geen gevolgen voor het wijzigingsplan.

Zienswijze indiener C

1. Reclamant verwacht veel problemen met de komst van een woning dicht tegen de rijbak aan. De beoogde woning dient pal tegen de paardijbak aangebouwd te worden en daarbij kort bij de paardenstallen en mestopslag. Reclamant is van mening dat er sprake zal zijn van stankoverlast.
2. De privacy zal met de komst van de beoogde woning worden aangetast en de haag die nu is geplant om de privacy te waarborgen is nog erg klein. Daarnaast geeft de reclamant aan dat de geplante haag wellicht de Portugese laurierhaag kunnen zijn die giftig is voor paarden.
3. Met de komst van de woning zal de rust ter plaatse afnemen. Daarnaast geeft reclamant aan dat de beoogde ontwikkeling ten koste gaat van beschermde dieren.
4. De reclamant is verbaasd over het participatieverslag waarin aangegeven wordt dat de burens positief hebben gereageerd op de ontwikkeling.
5. Een van de vereisten om gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.
6. Reclamant vraagt of het mogelijk is ergens anders nieuwbouw te realiseren in plaats van op de beoogde locatie.

Reactie gemeente:

1. Wij constateren dat ter plaatse van de paardenbak van de indiener juridisch-planologisch geen paardenbak is toegestaan. Indiener verwijst naar de tekst uit de Beleidsregel paardenbakken uit 2006. De betreffende locatie is niet opgenomen op de inventarisatielijst die bij de Beleidsregels paardenbakken van de gemeente Wijdmeren uit 2006 is gevoegd. In de beleidsregel is aangegeven dat paardenbakken binnen het plangebied van de Horstermeer, die strijdig zijn met het bestemmingsplan, niet vallen onder de genoemde beleidsregel. Deze paardenbakken worden te zijner tijd opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de Horstermeer. Dit bestemmingsplan is op 6 juli 2017 vastgesteld. Hierin is een regeling opgenomen voor hobbymatig gebruikte paardenbakken binnen de bestemming 'Wonen'. De paardenbak van indiener ligt binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is enkel een paardenbak toegestaan waar aangeduid. Dat is bij indiener niet het geval. Daarnaast wordt mestopslag als strijdig aangemerkt. Voor de paardenbak en de mestopslag is geen vergunning verleend.
1. De aanwezige paardenbak en paardenstal zijn in de feitelijke situatie hobbymatig in gebruik. De beoogde woning levert geen belemmeringen op voor de hobbymatige activiteiten in de paardenbak. Bedrijfsmatige activiteiten met paarden vallen onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer, maar hobbymatige activiteiten zijn niet aan milieuwetgeving zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer gebonden. Er zijn dan ook geen richtlijnen met betrekking tot afstanden voor geur en geluid van toepassing. Er dient wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Met het oog op een mogelijke toekomstige legalisering van de paardenbak zal ter voorkoming van stofhinder een groenblijvende haag aangeplant worden ten oosten van de beoogde woning.
2. Om de privacy te kunnen garanderen zal er een afschermende haag tussen de percelen geplant worden. Er zal een groenblijvende haag, bijvoorbeeld veldesdoorn of meidoorn, geplant worden. Onevenredige aantasting van de privacy is niet aan orde.
3. In paragraaf 5.7 van de toelichting van het wijzingsplan is het ecologische aspect nader toegelicht. Tevens is de ontwikkeling beoordeeld door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek. De kassen zijn niet geschikt voor beschermde soorten. Daarmee gaat de ontwikkeling niet ten koste van beschermde dieren.
4. Wij betreuren dat de indieners teleurgesteld zijn over de informatievoorziening. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren van de omwonenden. Daarnaast hebben de omwonenden de wettelijke mogelijkheid gehad om een zienswijze op het wijzigingsplan in te dienen, waarvan gebruik is gemaakt.

5. In de toelichting van het wijzigingsplan is getoetst aan de voorwaarden van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020. Zoals in paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het wijzigingsplan is vermeld, wordt er voldaan aan de in artikel 6.9 genoemde voorwaarden. Met de beoogde ontwikkeling is tevens een inrichtingsschets opgesteld met de mogelijke inrichting van het beoogde woonperceel. De beoogde woning zal daarnaast ook moeten voldoen aan het welstandsbeleid van de gemeente Wijdereen.
6. Er is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Het college van B&W heeft besloten hieraan medewerking te verlenen, omdat het past binnen beleid van de gemeente en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Het is niet in overweging genomen om de woning elders te realiseren, omdat dit niet het verzoek van de initiatiefnemer was en de initiatiefnemer elders binnen de gemeente geen gronden in bezit heeft.

Gevolgen voor het plan:

Zienswijze C heeft gevolgen voor het wijzigingsplan. Paragraaf 5.2 van de toelichting is aangevuld.

Zienswijze indiener D

1. Reclamant verklaart dat de beoogde woning met een hoogte van 9 m ten kosten zal gaan van het open landschap.
2. De ontwikkeling is in strijd met het beleid van de gemeente Wijdmeren. De gemeente wil extra burgerwoningen in Horstermeer te weren.
3. De beoogde woning heeft effect op de privacy en waarden van hun perceel.
4. De reclamant vermoedt dat hij genoemd wordt in het communicatieverslag, heeft daarvoor geen toestemming gegeven en is het niet eens met de inhoud ervan.

Reactie gemeente:

1. De openheid van het landschap wordt bepaald door de elementen hoger dan ooghoogte in de wijde omgeving. De kassen hadden een hoogte van ca. 4 m en een lengte van ca. 100 m en hadden daarmee een grote impact op de openheid van het landschap. Het geldende bestemmingsplan staat kassen met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m toe. Door de kassen te slopen is er sprake van een forse verbetering van de openheid. De beoogde woning en tuin reiken veel minder ver dan met de kassen het geval was. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan 'Horstermeer' ter plaatse van het gehele plangebied agrarische bebouwing toegestaan. Dit betreft het gehele bestemmingsvlak met een diepte van ca. 240 m. Met de beoogde ontwikkeling wordt dit beperkt door de gronden achter de woning te bestemmen als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden.
2. De beoogde woning is in lijn met de verschillende beleidsdocumenten van de gemeente Wijdmeren, waaronder de Woonvisie Wijdmeren 2016-2020 en de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040. Het plangebied is gelegen aan het lint van de Middenweg. In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat de linten van de gemeente mogelijkheden bieden voor inbreiding. Dit kan onder andere kleinschalig zijn, zoals het toevoegen van een woning. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het meest recente beleid van de gemeente Wijdmeren.
3. Vanuit de beoogde woning zal er zicht zijn op de naburige woningen en de omwonenden kunnen hierdoor minder privacy ervaren. Onevenredige aantasting van de privacy is niet aan orde. Ter compensatie van het verlies aan privacy en/of de reclamant een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen.
4. Wij betreuren dat de indieners teleurgesteld zijn over de informatievoorziening. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren van de omwonenden. Daarnaast hebben de omwonenden de wettelijke mogelijkheid gehad om een zienswijze op het wijzigingsplan in te dienen, waarvan gebruik is gemaakt.

Gevolgen voor het plan:

Zienswijze D heeft geen gevolgen voor het wijzigingsplan.

Zienswijze indiener E

1. Reclamant is verontwaardigd dat zij genoemd zijn in het participatieverslag en dat zij als burens enthousiast zijn over de beoogde ontwikkeling. Zij kunnen zich niet vinden in deze bevinding.
2. Reclamant geeft aan dat de beoogde woning in het situatietekening noordelijker komt te liggen dan wat in de verbeelding wordt aangegeven. Reclamant heeft de voorkeur om de woning meer ten noorden te plaatsen.

Reactie gemeente:

1. Initiatiefnemer heeft met verschillende omwonenden gesproken over de ontwikkeling. Hiervan heeft de initiatiefnemer een geanonimiseerd verslag gemaakt. We betreuren dat de reclamant zich niet kan vinden in het participatieverslag.
2. De situatietekening in de toelichting het wijzigingsplan geeft de mogelijke invulling van de locatie weer. Voor de positie en de omvang van de woning dient voldaan te worden aan de (bouw)regels van het wijzigingsplan. Hieruit volgt onder andere dat de woning gebouwd dient te worden binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. De toetsing aan (bouw)regels van het wijzigingsplan vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Gevolgen voor het plan:

Zienswijze E heeft geen gevolgen voor het wijzigingsplan.