

Nota Beantwoording Zienswijzen

**Coördinatieprocedure ontwerpbestemmingsplan en
ontwerp-omgevingsvergunning Wateringskant 1
Lutjewinkel**

1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft in het kader van de coördinatieregeling het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning van 15 juli 2022 tot en met 25 augustus 2022 ter inzage gelegd. Het college heeft op 17 augustus een herinnering van de tervisielegging gepubliceerd. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in deze zienswijzennota. In de nota is de indiener van zienswijzen met een uniek postregistratienummer opgenomen. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Zienswijze

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt cursief weergegeven. Na ieder punt geven wij ons antwoord daarop.

1. Indiener HK-0010057			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
a.	<i>Er heeft geen enkel overleg met omwonenden plaatsgevonden over de plannen. Wel zien zij dat er al jaren -en niet alleen in de weekenden- volop ge- en verbouwd wordt in het pand, dit ondanks de reeds in december 2019 door de gemeente opgelegde bouwstop en zij op geen enkele wijze zijn betrokken. De indruk bestaat sterk dat de verbouw is gerealiseerd voordat de vergunning is afgegeven. Hier is in de ogen van de buurt sprake van rechtsongelijkheid die wordt gerealiseerd met medewerking van de gemeente Hollands Kroon.</i>	Initiatiefnemer heeft aangegeven vooroverleg gehad te hebben met de directe burens, zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben. Plus dat ze het een verbetering vinden, omdat de stolp verwaarloosd was. Ook is er vooroverleg geweest met de eigenaar van direct omliggende gronden. Hieruit zijn privaatrechtelijke voorwaarden naar voren gekomen. Deze voorwaarden zijn privaatrechtelijk vastgelegd in de koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is gedeeld met de gemeente. Initiatiefnemer heeft in 2019 een positieve uitkomst op zijn principeverzoek van de gemeente ontvangen. Dit betekent dat de gemeente zijn	Geen aanpassing van het bestemmingsplan

		aanvraag tot wijzigen van het bestemmingsplan met een positieve grondhouding in behandeling zal nemen. Dat initiatiefnemer is alvorens het krijgen van de juiste vergunningen al gestart met verbouwwerkzaamheden, dus zonder omgevingsvergunning. Dit mag niet. Hierop heeft de gemeente dan ook gehandhaafd. Als inwoners constateren dat er na een bouwstop verder gebouwd wordt, kunnen zij altijd een verzoek tot handhaving bij de gemeente indienen.	
b.	<i>In de verschillende onderzoeksrapporten die als bijlagen bij de aanvraag zijn gevoegd blijken diverse fouten, vergissingen, misvattingen, misinterpretaties en historische onjuistheden te staan.</i>	De zijnswijze wijst niet op concrete punten waar de onderzoeken en/of bijlagen niet juist zouden zijn. Alle onderzoeken die onderdeel zijn van het bestemmingsplan, zijn getoetst door de desbetreffende/betrokken organisaties en instanties die de gemeente op dit gebied adviseren. Alsmede de provincie en het Hoogheemraadschap.	Geen aanpassing van het bestemmingsplan
c.	<i>In het plan wordt een tekening weergegeven van het perceel. Zonder overleg en tegen de afspraken in met de verkopende partij van het perceel heeft de aanvrager van deze vergunningen een grondstuk afgezet met palen en hekwerk welke kadastraal volstrekt onjuist zijn gepositioneerd. Een omgevingsvergunning verstrekken heeft als consequentie dat de eigenaar van de aanpalende percelen sterk wordt beknot in het uitoefenen van zijn rechten.</i>	Bij de afsplitsing en verkoop van het perceel waarop de stolp staat zijn afspraken gemaakt omtrent de drainage en hekwerk. Deze afspraken zijn vastgelegd in de koopovereenkomst. Afspraken tussen koper en verkopende partij zijn privaatrechtelijk. En ruimtelijk niet relevant. Uit de koopovereenkomst blijkt dat er overleg is geweest en afspraken zijn gemaakt. Uiteraard is dit privaatrechtelijk, maar in het koopcontract staat dat de koper het hek moet plaatsen en dat na inmeting er een verrekening plaatsvindt over de oppervlakte grond. Initiatiefnemer heeft de palen zo goed mogelijk geplaatst op basis van de schets in de bijlage van de koopovereenkomst.	Geen aanpassing van het bestemmingsplan
d.	<i>Op pagina 11 van de bijlage Beeldkwaliteitsplan staat bij punt 4.1 onder de titel "Inrichtingsschets" "schets mogelijke</i>	In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de huidige watergangen in stand worden gehouden. De ingetekende sloot op	Aanpassing van de opgenomen

	<i>herontwikkeling”, een sloot gepland aan 3 zijden van het perceel. De op deze schets geplande sloten doorkruisen maar liefst 10 drains van het omliggende perceel. Hierdoor wordt de waterafvoer verstoord en ontstaat er schade door wateroverlast bij de aanpalende percelen. Tevens wordt door de aanleg van sloten de aanpalende landeigenaar onnodig belast met onderhoudskosten. Bovendien blijft er bij de geschetste slootloop geen mogelijkheid voor aanpalende landeigenaar om het perceel direct vanaf de weg te bereiken. Hier komt nog bij dat door de geplande knotwilgen langs de sloten de mogelijkheid tot slootonderhoud vanaf de planlocatie niet mogelijk is.</i> <i>In de bijlage bestemmingsplan wordt op pagina 15 onder de 5.1 Cultuurhistorie vermeld dat: “Aan de verkaveling op de planlocatie zullen geen wijzigingen worden aangebracht”.</i> <i>Hoe verhoudt zich dit met het graven van sloten?</i> <i>Volgens de indiener van deze zienswijze wordt hier in onvoldoende mate rekening mee gehouden. Uw raad dient bij het toetsen van deze wijzigingsplannen dit uitdrukkelijk mee te wegen.</i>	perceel is basis van het beeldkwaliteitsplan niet verplicht. Als de getekende sloot in strijd is met de privaatrechtelijke afspraken die zijn gemaakt, kan deze niet worden aangelegd. De sloot is geen onderdeel van de landschappelijke inpassing waar het beeldkwaliteitsplan voor is opgesteld. Enkel de bestaande watergangen die behouden moeten blijven. Hetgeen wat is opgenomen op pagina 15, artikel 5.1, klopt dan ook. Schets wordt aangepast. Privaatrechtelijk is geregeld dat de knotwilgen 5 meter uit perceelgrens geplaatst moeten worden.	schets/afbeelding om de situatie te verhelderen
e.	<i>Er wordt gesproken over een planlocatie van 1,5 ha hetgeen onjuist is, het is iets meer dan 1,4 ha.</i>	Oppervlakte van het plangebied is 11296.95m². Oppervlakte van het bestemmingsvlak wonen 5383.28m².	Aanpassing van de toelichting
f.	<i>In de wijziging van de ontwerp-omgevingsvergunning is opgenomen dat alle bestaande bijgebouwen gesloopt dienen te worden omdat dit het aanzicht van de</i>	Het klopt dat de bestaande bijgebouwen gesloopt moeten worden. Dit neemt niet weg dat nieuwe bijgebouwen uitgesloten zijn. Er is een mogelijkheid voor het realiseren van bijgebouwen	Aanpassing van de verbeelding. De “specifieke bouwaanduiding – stolp”

	<i>boerderij zal verbeteren. Hieruit concluderen wij dat er geen vergunning zal worden verstrekt voor het realiseren van bijgebouwen zoals o.a. een paardenschuilstal. De indiener van deze zienswijze verzoekt de raad om dit nadrukkelijk vast te leggen in het besluit.</i>	mogelijk, onder bepaalde voorwaarden. De voorwaarden sluiten aan bij het provinciale beleid en het beeldkwaliteitsplan. Met de opgenomen voorwaarden wordt geborgd dat het ensemble van de stolpen blijft bestaan. De voorwaarden komen voort uit artikel 4.2 onder c. De “specifieke bouwaanduiding – stulp” ontbreekt op de verbeelding, deze moet worden toegevoegd.	wordt toegevoegd aan de verbeelding. Dit komt de juridische regeling van het bestemmingsplan ten goede.
--	---	--	--

3 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van de toelichting en het bestemmingsplan.