



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 27b'



Gemeente Molenlanden

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 27b'

Datum:
April 2024

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Zienswijzen	3
2.1 Volgnummer 1	3
3 (Ambtshalve) wijzigingen.....	7

1 Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Noordeloos, sectie C nummers 982 (gedeeltelijk) en 983 (Noordzijde 27b Noordeloos). Het plan maakt de transformatie van een bestaand kantoorpand naar een woongebouw voor 2 levensloopbestendige woningen mogelijk. Ook wordt het gebied rondom het woongebouw en het bestaande bedrijfspand heringericht.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 27 december 2023 bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 553346) dat het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeloos, Noordzijde 27b' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPNoordzijde27bNDL-ON01) vanaf 27 december 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er is *één* schriftelijke zienswijze ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Overleg gemeentehuis Hoornaar

Op 12 februari 2024 heeft op het gemeentehuis in Hoornaar een overleg plaatsgevonden inzake de ingediende zienswijze. In dit overleg zijn de zorgpunten besproken. Naar aanleiding van dit overleg heeft de initiatiefnemer van het plan rechtstreeks contact opgenomen met de indiener van de zienswijzen om te komen tot een oplossing. Er is overeenstemming bereikt over het plaatsen van een hardhouten schutting op de erfgrens met een hoogte van 2 meter (gemeten vanaf het maaiveld van het plangebied). Door de schutting op de erfgrens te plaatsen is tevens een oplossing gevonden t.a.v. het onkruid tussen de schuttingen. De strook tussen de schutting en betonnen balk wordt betegeld. De indiener van de zienswijze heeft besloten om de zienswijze niet in te trekken, waardoor de zienswijze conform wet- en regelgeving schriftelijk is behandeld in de voorliggende Nota van Zienswijzen.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' is de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2). De behandeling van de zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Geen bezwaar tegen transformatie kantoorpand tot twee levensloopbestendige woningen</u> De indiener geeft aan geen bezwaar te hebben tegen transformatie van het kantoorpand tot 2 levensloopbestendige woningen, maar wél tegen de bijbehorende plannen om het terrein te herinrichten.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bezwaar over de herinrichting van het terrein wordt onder punt b, c en d behandeld.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.
b.	<u>Onduidelijkheid over herinrichting van het terrein</u> De indiener geeft aan dat het niet duidelijk is wat het doel is van de herinrichting van het terrein.	De gemeente Molenlanden heeft (zoals men dat doet voor alle plannen), een ruimtelijke afweging gemaakt. Op basis van deze afweging heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan dit plan. Voor de gemeente zijn in dit geval het inspelen op de behoefte naar woningen en het voorkomen van een leegstand kantoor (en daarmee aantasting van de ruimtelijke kwaliteit), in combinatie met de verbetering van het straatbeeld (lees: een positieve impuls aan het beschermd dorpsgezicht van Noordeloos), redenen om medewerking te verlenen aan dit plan. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 Planbeschrijving van de toelichting is het plan om de huidige parkeerplaatsen aan de Noordzijde in te richten als gezamenlijke tuin voor de bewoners van de levensloopbestendige woningen. Daarmee krijgt het	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

		perceel een groene uitstraling vanaf de Noordzijde. Het plan geeft daarmee een positieve impuls aan het beschermd dorpsgezicht en daarmee de aantrekkelijkheid van het dorp Noordeloos. Om parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen, is besloten om het parkeren ten behoeve van het bedrijf JH Watersport en de nieuwe woningen op eigen terrein in te richten. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid (zie paragraaf 2.2.2. Verkeer en parkeren van de toelichting van het bestemmingsplan) bedraagt de totale parkeerbehoefte 12 parkeerplaatsen. Dit heeft geresulteerd in een herinrichting van het terrein. Ten oosten van de bestaande bedrijfsloods worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het bedrijf JH Watersport. Ten noordoosten van de nieuwe woningen worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd (afgeschermd vanaf de Noordzijde). De parkeerplaatsen zijn tevens weergegeven op het erfinrichtingsplan welke is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan.	
c.	<u>Gebruik nieuwe parkeerplaatsen</u> De indiener vreest dat de nieuwe parkeerplaatsen ten oosten van de bedrijfsloods gebruikt gaan worden voor opslag van boten e.d. van het bedrijf JH Watersport of de opslag van sloepen van Sloepverhuur de Giessen. De indiener vreest dat dit gebruik (en de hieraan gerelateerde bezoekers) zullen zorgen voor overlast (m.n. in de zomer).	De nieuwe parkeerplaatsen ten oosten van de bedrijfsloods mogen niet gebruikt worden voor statische opslag of langdurige opslag van boten. Dit is juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan. De parkeerplaatsen hebben de bestemming 'Verkeer' (geen bestemming 'Bedrijf'). De parkeerplaatsen zijn expliciet verbonden met de bedrijfsloods (personeel en bezoekers), en zullen daarmee niet voor andere bedrijfsactiviteiten van derden of recreatieve doeleinden (zoals Sloepverhuur de Giessen) worden gebruikt.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indiener verzoekt om zowel mondeling als schriftelijk uit te sluiten dat de nieuwe parkeerplaatsen gebruikt gaan worden voor opslag of recreatieve doeleinden van welke aard dan ook. In dit geval zal de indiener overwegen het bezwaar in te trekken.	De parkeerplaatsen worden in de nieuwe situatie gebruikt voor het parkeren van auto's, tijdelijke stalling van trailers die door derden worden gebracht of opgehaald (die voor reparatie/vaarklaar maken staan te wachten voor het afhalen of voor het gereedmaken voor binnenopslag). De parkeerplaatsen worden overeenkomstig de openingstijden van het bedrijf JH Watersport gebruikt. Op basis van bovenstaande acht de gemeente het niet aannemelijk dat er met dit plan sprake is van onevenredige overlast voor de omgeving. De gemeente ziet geen aanleiding om het gebruik van de nieuwe parkeerplaatsen schriftelijk vast te leggen. De gemeente is van mening dat het gebruik van de nieuwe parkeerplaatsen in voldoende mate is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.	
d.	<u>Erfafscheiding/schutting</u> De indiener uit zorgen over de hoogte van de schutting, omdat in het overleg door de initiatiefnemer is aangegeven dat men een schutting met een hoogte van 4 meter wilt realiseren. De indiener geeft aan dat het onderhoud van de bestaande erfafscheiding en het terrein de afgelopen jaren te wensen heeft overgelaten en heeft er derhalve weinig vertrouwen in dat het nu wel goed onderhouden gaat worden.	De initiatiefnemers van het plan geven aan dat er inderdaad is gesproken over een nieuwe schutting, waarbij "spreekwoordelijk" is aangegeven dat de hoogte van de schutting voor de initiatiefnemers niet uitmaakt. Er is bij 'wijze van spreken' gezegd dat deze wat hen betreft 4 meter hoog mag worden. De initiatiefnemers van het plan hebben nooit het plan gehad om een schutting van 4 meter te plaatsen. De gemeente heeft inmiddels kennisgenomen dat er overeenstemming is bereikt over het plaatsen van een nieuwe onderhoudsvrije hardhouten schutting op de erfgrans met een hoogte van 2 meter (gemeten vanaf het maaiveld van het plangebied) én de schutting inmiddels in totaliteit is geplaatst. De	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

	De indiener verzoekt om een onderhoudsvrije en toch landelijke erfafscheiding waarvan de hoogte en materialen met hen zal worden afgestemd.	gemeente Molenlanden is blij met de uitkomst van het participatietraject. De initiatiefnemers erkennen dat de inmiddels vervangen schutting in verval was geraakt en geven aan de nieuwe schutting in de toekomst goed te zullen onderhouden. Doordat het gebied ten oosten van de bedrijfsloods opnieuw ingericht gaat worden en gebruikt gaat worden voor parkeren, zal eventuele toekomstige schade aan de erfafscheiding eerder zichtbaar én daarmee hersteld worden. Hiermee is in de ogen van de gemeente een toekomstbestendige situatie gecreëerd.	
--	--	--	--

3 (Ambtshalve) wijzigingen

De zienswijzen hebben niet geleid tot ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan.