

Bijlage Nota van Zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 65' met plancode NL.IMRO.0431.BP2065720000-0301 heeft vanaf 3 oktober 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de het elektronisch gemeenteblad en in het Kompas.

Het ontwerpbestemmingsplan is inclusief bijbehorende bijlagen te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een zienswijze is tijdig ingediend, wanneer zij voor het verstrijken van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is kenbaar gemaakt of verzonden. De datum van het poststempel is voor tijdige verzending bepalend.

Gedurende bovengenoemde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan 'Noordeinde 65'.

Het betreft de volgende indieners:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
gedateerd 31 oktober 2018, ingekomen 1 november 2018;
Geregistreerd poststuk - 001013
2. OMVR Advocaten, namens de heer T. Schaafsma, Noordeinde 84, Oostzaan;
gedateerd 9 november 2018, ingekomen 12 november 2018;
Geregistreerd poststuk - 001026

Er zijn verder geen zienswijzen ontvangen buiten de termijn van terinzagelegging.

1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de samenvatting van de zienswijzen met de gemotiveerde reactie van het college van burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 3 bevat de voorstellen voor ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 4 bevat alle wijzigingen van de regels, toelichting en verbeelding. Veranderingen in de verbeelding zijn verduidelijkt met afbeeldingen.

1.2 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De werking van de AVG strekt zich niet uit tot de gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon en voor personen die beroepsmatig zijn betrokken bij de procedure, zoals advocaten en gemachtigden.

Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijze

In dit hoofdstuk is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemotiveerde reactie van het college van burgemeester en wethouders.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Samenvatting

Indiener stelt dat provinciale belangen in het geding zijn:

1. het plangebied zou binnen de bufferzone van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vallen. De uitzonderingen van artikel 24 lid 5 en 6 gaan niet op, zodat bouwen in de bufferzone niet is toegestaan;
2. het plangebied zou niet alleen de bestemming met een stedelijke functie beslaan, maar ook een agrarische bestemming;
3. het achterste deel van het terrein van Noordeinde 65 zou in strijd met de agrarische bestemming in gebruik zijn, omdat de aanduiding "caravallstalling" is weergegeven. Deze aanduiding en het gebruik zouden in strijd zijn met artikel 25 PRV, weidevogelleefgebied;
4. het plan zou niet voldoen aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit zoals gesteld in artikel 15 PRV.

Reactie

Ondanks dat het ontwerpbestemmingsplan is gelegen binnen de destijds aangewezen bufferzone en weidevogelleefgebied, is indiener na overleg bereid een ontheffing te verlenen op grond van artikel 13.4 van de inmiddels in werking getreden Omgevingsverordening. Het verzoek hiertoe is op [datum invullen] ingediend. De ontheffing is verleend op [datum invullen].

2. OMVR Advcaten

Samenvatting

A. Indiener stelt dat het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan 2013':

- niet in overeenstemming zou zijn met de feitelijke situatie, omdat in ieder geval sprake zou zijn van een illegale caravanopslag. Dit deel van het gebied moet al dan niet middels handhaving in overeenstemming worden gebracht met de juridische situatie;
- bouwen binnen de gebiedsaanduiding 'weidevolgelgebied, open landschap, verkavelingspatroon' niet mogelijk maakt.
- Verder zou het bebouwde oppervlakte en met name hoogbouw in totaliteit toenemen, waardoor de impact en de ruimtelijke gevolgen op de omgeving aanzienlijk groter zouden zijn dan de impact van het vigerend bestemmingsplan. Dit zou gevolgen hebben voor de woning van Indiener, omdat hij direct zicht heeft op het plangebied. Hij zou geconfronteerd worden met uitsluitend beton voor zijn woning, geluidoverlast en aantasting van zijn privacy. Het plan zou niet voldoende zijn onderbouwd en berusten op een ondeugdelijke belangenafweging.

B. Indiener stelt dat door de realisatie van maximaal 30 woningen de kwetsbare natuur zou worden aangetast. De bestemming 'Agrarisch, met waarden' zou juist voorzien in het beschermen van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Bebouwing buiten de aangewezen bouwvlakken vormt een aantasting en is niet toegestaan.

C. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd zou zijn met de 'Visienota Buitengebied Oostzaan'. De 'Zone Lint C1' onbebouwde gronden zouden volgens de Visienota onbebouwd moeten blijven, ter voorkoming van dichtslibben.

D. Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd zou zijn met provinciaal beleid en de Structuurvisie, omdat het plangebied ligt binnen de bufferzone (artikel 24 PRV),

het weidevogelgebied (artikel 25 PRV) en het gebied met aardkundige waarden (artikel 8 PRV).

E. Indiener stelt dat ten onrechte geen besluit hogere waarden is genomen.

Reactie

- A. De huidige caravanopslag bestaat een groter oppervlak dan toegestaan. Omdat dit een onwenselijke situatie is maakt het ontwerpbestemmingsplan hieraan een einde. In de huidige situatie zijn de percelen verhard, waardoor de kenmerken van het veenweidegebied niet (meer) aanwezig zijn. Aansluitend aan het Noordeinde worden de toekomstige woonpercelen en de ontsluiting gerealiseerd. Met het ontwerpbestemmingsplan worden de bestaande opstallen en verhardingen verwijderd en eventueel ontdaan van opgaande begroeiing. De achterliggende perceeldelen (bestaande caravanstalling) worden teruggebracht in de oude staat (weidegebied). Door de bebouwing te beperken tot een gebied dat aansluit op het Noordeinde met erfbebouwing wordt het aansluitende Oostzanerveld ook weer aantrekkelijk als weidevogelleefgebied.

In de Toelichting is onderbouwd dat de verharding en bebouwing afneemt ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Indiener miskent daarbij bovendien dat het vigerend bestemmingsplan meer en hogere bebouwing mogelijk maakt dan feitelijk aanwezig. Binnen de bestemming 'Bedrijf' mag 50% van het bouwvlak worden bebouwd met een bouw- en goothoogte van 9 meter. Dat het perceel in het feitelijke staat de planologische mogelijkheden niet volledig heeft benut, en daardoor een gunstigere woonomgeving creëert voor indiener, neemt niet weg dat het planologisch niet mogelijk is.

Het ontwerpbestemmingsplan is voldoende onderbouwd en berust wel degelijk op een deugdelijke belangenafweging, waarbij de hoge woningnood prevaleert op het belang van indiener. Bovendien is het vaste rechtspraak dat een omwonende bij ruimtelijke ontwikkelingen geen rechten kan ontlenen aan een voor hem gunstigere feitelijke situatie.

- B. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een dringende behoefte aan woningen, en vormt bovendien een meer passend geheel in de omgeving, waarbij natuurwaarden worden hersteld.
Het plan wordt gerealiseerd binnen de openheid van het veenweidegebied. Rekening houdend met de wens om doorzichten te realiseren naar het open veenweidegebied, worden de tweedelijnswohnungen gerealiseerd in bebouwingslint dat dwars op het Noordeinde staan. Een dergelijk dwarslint komt vaker voor in Oostzaan (bijvoorbeeld Westerstijfselmakerspad, de Jol en het Bombraakpad).
- C. De door indiener genoemde visie is na vaststelling uitgewerkt in het bestemmingsplan Buitengebied. Met de visienota werd namelijk beoogd in een vroeg stadium op hoofdlijnen de kaders mee te geven bij de voorbereiding en de uitwerking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied is derhalve het beleidsinstrument met de te hanteren kaders waaraan getoetst is bij de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan.
- D. Zie reactie Zienswijze 1.
- E. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is op 1 februari 2021 en heeft ter inzage gelegen van 10 februari 2021 t/m 23 maart 2021. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Vervolgens is het definitieve besluit genomen op PM en is als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

Hoofdstuk 3 Nota van wijzigingen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan bij vaststelling.