

Nota Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Jaagkade 5 – Koogerweg 1 - Idenslaan

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Jaagkade 5 – Koogerweg 1 – Idenslaan” biedt een planologisch kader voor het saneren van de opstallen met uitzondering van de (dienst)woningen op de percelen Jaagkade 5 en Koogerweg 1 en de bouw van vier woningen aan de Idenslaan. Het betreft een Ruimte voor Ruimte project.

Termijn en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan “Jaagkade 5 – Koogerweg 1 – Idenslaan” heeft vanaf 4 oktober tot en met 14 november 2018 ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Bergen en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarmee in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de inzagetermijn zijn 2 unieke zienswijzen ontvangen.

Leeswijzer

De tekst van de zienswijzen is een op een *cursief* overgenomen. De beantwoording vervolgens per deelonderwerp weergegeven. Voor deze opzet is gekozen om de zienswijzen zo zorgvuldig mogelijk te beantwoorden. Wanneer een zienswijze aanleiding geeft voor wijzigingen wordt dit bij de beantwoording direct aangegeven.

Zienswijze 1

Aanleiding

Zienswijze

De aanleiding voor bovengenoemd bestemmingsplan is het initiatief om 4 vrijstaande woningen aan de Idenslaan te Schoorl te realiseren. Als "ruil" voor deze bebouwing worden een aantal schuren in het buitengebied van Schoorl geamoveerd en wordt de voormalige vuilstortplaats nabij Koogerweg 1 en Koogerweg 1Z1 te Schoorl met een grondlaag afgedekt.

Vooruitlopend op het onderhavige bestemmingsplan heeft het storten van grond voor het afdekken van de vuilstortplaats plaatsgevonden. De bezwaren tegen het storten van de partijen grond zijn op 19 juli 2019 behandeld en tot op heden ligt er geen beslissing op het bezwaarschrift. Het verzoek is om de bezwaren tegen het storten van de partijen grond + de reactie van de commissie bezwaarschriften als ingelast te beschouwen bij onderhavige zienswijze.

Reactie

Het ruimte voor ruimte initiatief betreft enkel het slopen van opstallen en verharding op een tweetal percelen. Dat een extra grondlaag op een van de twee slooplocaties wordt aangebracht valt buiten de scope van het bestemmingsplan. **Passages met betrekking tot sanering zullen om deze reden uit de toelichting van het bestemmingsplan worden gehaald.**

Openheid:

zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat het plan "in lijn" is met het beleid van gemeente en provincie om openheid en natuur in de Harger- en Pettemerpolder te bevorderen en herbouw een plek te geven bij voorkeur tegen bestaand stedelijk gebied (BSG). Het vorenstaande vastgestelde beleid waarover wordt geschreven is niet toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het is wenselijk om dit door de gemeente en provincie kennelijk vastgestelde beleid onderdeel uit te laten maken van onderhavig bestemmingsplan. In het buitengebied van de Harger- en Pettemerpolder moeten op basis van het bestemmingsplan een aantal agrarische schuren worden verwijderd waardoor mogelijk meer openheid ontstaat. Echter op een andere locatie in de gemeente Bergen NH volgt een beperking van de openheid omdat een perceel weiland straks wordt bestemd voor 4 vrijstaande woningen (met bijgebouwen). Waar ligt de winst? Agrarische schuren die gebruikt werden ten behoeve van de agrarische sector in het buitengebied (passend bij het agrarisch gebruik) moeten plaats maken voor woningen met bijgebouwen in een ander deel van de gemeente Bergen NH. Tot op heden is het zo dat agrarische bebouwing, die thuis hoort in het agrarisch gebied, geen inbreuk vormt op het landschap. Een inrichting met woningen in het open landschap doet afbreuk aan de openheid van het landschap. Met andere woorden het beleid waarover wordt gesproken wordt hier niet correct toegepast.

Reactie

Dat het ontwerpbestemmingsplan in lijn is met het gemeentelijk en provinciaal beleid wordt beschreven in het beeldkwaliteitsplan welke een bijlage is van de toelichting van het bestemmingsplan. Met name in de 'Structuurvisie Landelijk Gebied', staan hierover diverse passages.

Bijvoorbeeld:

Voor de Verenigde Harger en Pettemerpolder, waarin een deel van het Natura 2000-gebied Abtskolk en De Putten is gelegen, staat de natuurdoelstelling voorop.

De Harger- en Pettemerpolder is een belangrijk vogelgebied. Natuurdoel voor deze polder is het verder ontwikkelen van de brakke omstandigheden, ontwikkelen van bloemrijk grasland en benutten van zilte kwel.

Kader voor deze gewenste natuurontwikkeling is de aanwijzing van een groot deel van de polder als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). EHS wordt tegenwoordig Natuur Netwerk Nederland (NNN) genoemd.

Het toevoegen van functies, anders dan natuur of landbouw, verdraagt zich niet zonder meer met de kwaliteiten van het gebied. Woningbouw kan worden gerealiseerd, maar altijd vanuit de doelstelling de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Dat kan door **sanering** van storende elementen of functies, waarvoor in ruil een woning gerealiseerd kan worden op de locatie zelf, **of tegen bestaande kernen aan elders in de gemeente**. De mogelijkheden voor ruimte voor ruimte zullen, als gevolg van de relatieve ongeschonden status van het deelgebied, voor dit deelgebied in de praktijk beperkt zijn. **Onderzocht kan worden of het mogelijk is dat bestaande bebouwing uit het gebied verdwijnt en elders, bijvoorbeeld dichter tegen de binnenduinrand een plek kan krijgen.**

Daarnaast heeft de provincie het plan als volgt beoordeeld:

“De bebouwing aan de Koogerweg 1 is ruimtelijk gezien als storend te beschouwen. Het perceel is geen getransformeerd erf maar een vreemd element (namelijk stortplaats) waarop in recente tijd bebouwing is ontstaan. Het saneren van het perceel zou een behoorlijke verbetering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit (openheid) betekenen, zeker gezien het feit dat de compensatiewoningen op een andere locatie, aansluitend aan bestaand bebouwd gebied zijn voorzien.

Jaagkade 5 ligt in de Hargerpolder. De Hargerpolder is van origine een open polder, zonder bebouwing.

Pas in recente tijd is het erf aan de Jaagkade ontstaan. De bebouwing op deze plek heeft derhalve geen cultuurhistorische waarde en doet afbreuk aan de nog nagenoeg oorspronkelijke verkaveling en verschijningsvorm van de polder. Verwijdering betekent derhalve herstel van het oorspronkelijke open landschap ter plekke. Daarmee kan worden beargumenteerd dat deze bebouwing vanuit landschappelijke en cultuurhistorische context storend is.

Het saneren van de bebouwing aan de Jaagkade, en het voorzien van compenserende woningen op de voorgestelde locatie aan de Idenslaan, zal een aanzienlijke verbetering op het vlak van ruimtelijke kwaliteit teweeg brengen. Bijkomend voordeel is de mogelijkheid om het omliggende NNN gebied te versterken op de plek van de verwijderde bebouwing van dit bedrijf.

De 4 woningen passen goed, omdat ze achter de bestaande bebouwing komen te staan en daarmee (in combinatie met reeds aanwezige beplanting) vanaf de openbare weg nauwelijks in het zicht zullen staan.”

Jaagkade 5:

Zienswijze

Het agrarisch bedrijf aan de Jaagkade 5 wordt terug gebracht van 0,5 hectare naar 1500m², aldus de toelichting van het bestemmingsplan. Op pagina 5 van de toelichting staat een zogenaamd "streefbeeld" voor de Jaagkade 5. Waarom een streefbeeld? Wanneer het daadwerkelijk zo is dat de bestemming wordt gewijzigd naar wonen, waardoor minder bebouwing in het buitengebied, dan dient de rooilijn strak om de bestaande woning heen gelegd te worden zodat geen extra versterking mogelijk is. In onderhavige situatie gaat het bij de Jaagkade 5 om een agrarisch bedrijf in het landelijk gebied. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Voor een agrarisch bedrijf is het noodzakelijk om te beschikken over schuren voor de agrarische bedrijfsvoering en dus een agrarisch bouwblok, zoals het ooit is vergund en opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie Jaagkade 5 de agrarische bebouwing terug brengen naar een woonfunctie om de openheid te garanderen is een onjuiste planologische visie. Het beleid is om geen woningen toe te staan in het landelijk gebied. Een bestaand agrarisch bedrijf en evt. opvolgers van het agrarische bedrijf moeten niet middels de regels van het bestemmingsplan worden beknot in de bedrijfsvoering. In onderhavige situatie is het plan (weg bestemmen agrarisch bouwblok en hiervoor in de plaats een woonbestemming) "bedacht" om op deze manier woningen aan de Idenslaan te kunnen realiseren. Een onjuist en onwenselijk stedenbouwkundig en planologisch uitgangspunt.

Reactie

Het gemeentelijk beleid zoals door de raad vastgesteld is er inderdaad op gericht geen **nieuwe** woningen toe te staan in het buitengebied. In onderhavig geval worden ook geen nieuwe woningen aan de Jaagkade opgericht. De bestaande woning van de agrariër wordt enkel getransformeerd naar burgerwoning.

Met de sloop van de overige bebouwing aan de Jaagkade en het wegbestemmen van het agrarisch bouwblok van 1 hectare wordt voldaan aan de planologische uitgangspunten van de raad en provincie om het gebied zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. De realisatie van woningen aan de Idenslaan aan het bestaande lint, nabij bestaande woonbebouwing, sluit ook aan bij het gemeentelijk en provinciaal planologisch beleid.

Met de term "streefbeeld" wordt bedoeld maximaal te bebouwen eindbeeld. Dit zal in de toelichting worden aangepast.

Koogerweg 1:

Zienswijze

Voor de Koogerweg 1 wordt gesteld dat het agrarisch bouwblok (voormalig agrarisch erf) wordt terug gebracht van 1 hectare naar ca. 1500 m². De bestaande agrarische bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Het zicht op en om het erf wordt sterkt verbeterd, aldus de toelichting. Ook hier geldt dat het gaat om een agrarische bedrijfsvoering welke grotendeels is gelegen op een vuilstortlocatie en waarvoor het niet wenselijk is dat deze wordt terug gebracht naar een oppervlakte van 1500 m². Nu 2 agrarische bouwblokken worden wegbestemd is het de vraag of de gemeente in de toekomst bij nieuwe agrarische bedrijven weer een agrarisch bouwblok gaat toekennen omdat deze met het onderhavige bestemmingsplan worden wegbestemd? Kortom de agrarische bestemming met bebouwingmogelijkheden dient gehandhaafd te blijven. Een woonbestemming geven aan agrarische bedrijfswoningen in het landelijk gebied is in strijd met het provinciale en gemeentelijk beleid.

Reactie

Anders dan de indiener van de zienswijze aangeeft is nu al geen sprake meer van een agrarisch bouwblok c.q. een agrarische bestemming. In de huidige situatie ligt op het perceel al een woonbestemming. De woonbestemming zal in oppervlakte worden teruggebracht. Daarnaast worden alle gebouwen, m.u.v. de bestaande woning verwijderd.

Dat het perceel in het verleden als vuilstortlocatie is gebruikt staat los van de Ruimte voor Ruimte vraag welke enkel uitgaat van het saneren van storende bebouwing en verharding. Zoals eerder aangegeven is het streven om bebouwing te verwijderen uit de Harger- en Pettemerpolder.

Bestaand bijgebouw Koogerweg 1Z1:

Zienswijze

Voor de bestaande woning op het adres Koogerweg 1Z1 wordt door de opsteller van het bestemmingsplan gesteld dat deze zonder vergunning is gebouwd en dat voor deze woning een handhaving procedure is gestart. Het zou een streven van de gemeente zijn om deze woning te verwijderen. Het is bijzonder dat de projectontwikkelaar stelt dat de woning op het adres Koogerweg 1Z1 moet worden verwijderd terwijl dezelfde projectontwikkelaar op het adres Idenslaan 4 woningen wil terug bouwen. Stedenbouwkundig kan de bestaande woning Koogerweg 1Z1, gelegen naast Koogerweg 1, gehandhaafd blijven. Als de 4 nieuw te realiseren woningen aan de Idenslaan geen afbreuk doen aan de omgeving dan geldt hetzelfde voor de woning Koogerweg 1Z1. Waarom zou het aan de Idenslaan mogelijk moeten zijn om naast de bestaande woningen 4 woningen te realiseren op een leeg weiland en waarom zou aan de Koogerweg 1 de bestaande woning Koogerweg 1Z1 niet gehandhaafd kunnen blijven. De stedenbouwkundige onderbouwing voor de woningen aan de Idenslaan en de Koogerweg 1 en Koogerweg 1Z1 zou onderzocht moeten worden, met als uitgangspunt gelijke monniken gelijke kappen. De regels van het bestemmingsplan (artikel 7.2. onder g: Aan Koogerweg 1 mag pas een nieuw bijgebouw worden gebouwd nadat het bewoonde bijgebouw met de aanduiding -bg is gesloopt) kunnen niet gehandhaafd blijven. Deze regels zijn in strijd met de rechtmatigheid en de zorgvuldigheid. Uitgangspunt bij bestemmingsplannen is dat niet meer geregeld wordt dan strikt noodzakelijk. In onderhavige situatie dient de sinds jaar en dag bestaande woning (bevestigd door de gemeente in 2010) te worden opgenomen als woning. Ook artikel 7.4 van de regels is in strijd met de rechtszekerheid en de zorgvuldigheid. Alleen een bijgebouw voor Koogerweg 1 als de bebouwing bij Koogerweg 1Z1 is gesloopt. Dit toont aan dat willekeurige planologie wordt bedreven. Het voorstel is dan ook om de woning op Koogerweg 1Z1 positief te bestemmen. Daarnaast dient het agrarisch bouwblok gehandhaafd te blijven.

Reactie

Het bouwwerk Koogerweg 1Z1 behoort tot de erfbebouwing bij de woning op het perceel Koogerweg 1. Ook dit gebouw dient in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling te worden gesloopt. Het bouwwerk wordt op het moment echter illegaal bewoond en kan dus niet direct gesloopt worden. Om die reden is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen dat pas nieuwe bijgebouwen mogen worden opgericht wanneer het bouwwerk Koogerweg 1Z1 is gesloopt. Dit is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting: "er mag pas gebouwd worden wanneer..."

Tegen de aanwezigheid en bewoning van het bouwwerk Koogerweg 1Z1 werd en wordt overigens al handhavend opgetreden voordat het Ruimte voor Ruimte initiatief werd ingediend. Legalisatie van dit illegale bouwwerk naar wonen, zoals de indiener van de zienswijze vraagt, ligt dan ook niet in de rede.

De vergelijking die de indiener van de zienswijze maakt met bebouwing aan de Idenslaan gaat niet op. Hiervoor is al aangegeven dat het uitgangspunt van de Ruimte voor Ruimte regels is dat op twee locaties storende bebouwing wordt gesaneerd en dat er op een andere (geschikte) locatie bebouwing wordt opgericht.

Hiervoor is al aangegeven dat op het perceel ook nu geen agrarische bestemming ligt. Van handhaving van het agrarisch bouwblok kan dan ook geen sprake zijn.

Koogerweg 1 Z I verbeelding:

Zienswijze

De woning op het adres Koogerweg 1Z1 is met een aanduiding in de ondergrond opgenomen op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan terwijl de woning is gelegen binnen het bestemmingsplangebied. De steller van het bestemmingsplan stelt dat het een bijgebouw betreft. Dit wordt betwist. Zoals blijkt uit de uitspraak van de Raad van State van 27 september 2017 is niet duidelijk dat het hier zou gaan om een bijgebouw. De bewoner van Koogerweg 1Z1 stelt dat op grond van het overgangsrecht sprake is van een woning op het perceel. Op de verbeelding dient de woning Koogerweg 1Z1 dan ook te worden opgenomen.

Reactie

Het bouwwerk Koogerweg 1Z1 is in 1986, na het verbranden van de woning op het perceel Koogerweg 1, zonder vergunning als tijdelijke noodwoning gerealiseerd. In het nu geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord is het bouwwerk een (illegaal) bijgebouw behorende bij Koogerweg 1. Om onder het overgangsrecht te kunnen vallen, had het bouwwerk voor 1973 gebouwd moeten zijn. Hiervan is geen sprake. Om die reden wordt, zoals hiervoor is aangegeven, al van voor het Ruimte voor Ruimte initiatief tegen het bouwwerk en de bewoning daarvan handhavend opgetreden.

Idenslaan naast nr. 23:

Zienswijze

Uit de toelichting + kaart op pagina 6 blijkt dat het bij de Idenslaan gaat om een ongeschonden stuk weiland dat moet worden ingevuld met 4 vrijstaande woningen. Dit betekent een verdichting van de omgeving en een belemmering van de bestaande zichtlijnen. De woningen in de nabije omgeving kijken nu uit over een perceel weiland en gaan in de toekomst uitkijken op de 4 woningen. De vraag is waar de planologische "winst" wordt behaald. In de polder zal agrarische bebouwing, behorende bij de agrarische bedrijfsvoering moeten verdwijnen om aan de Idenslaan op een braak liggend

weiland vervolgens 4 woningen terug te bouwen. Het vorenstaande is ruimtelijk en stedenbouwkundig een ongewenste ontwikkeling.

Het vorenstaande blijkt ook uit de regels van het bestemmingsplan. In de voorwaardelijke verplichting van 7.4. staat dat in "ruil" voor sloop aan de Jaagkade 5, 2 woningen aan de Idenslaan kunnen worden terug gebouwd. In "ruil" voor sloop aan de Koogerweg 1, kunnen ook 2 woningen worden terug gebouwd. De projectontwikkelaar heeft voor zichzelf een veilige route ingesteld. Mocht de sloop op één van de locaties aan de Jaagkade 5 of Koogerweg 1 niet door gaan dan kan hij altijd nog 2 woningen op de Idenslaan bouwen. Het vorenstaande getuigt van een onzorgvuldige ruimtelijke afweging. Het zou zo moeten zijn dat sprake is van volledig sloop en dan bouwen aan de Idenslaan. Gaat de sloop ergens niet door en wordt de vuilstortlocatie niet gesaneerd dan geen woningen ter compensatie. In het kader van de zorgvuldigheid en rechtszekerheid dient dit onderdeel te worden aangepast.

Reactie

In de Harger- en Pettemerpolder zal conform het beleid van de raad en provincie storende bebouwing en verharding worden verwijderd. Dit is conform de doelstellingen voor deze

polders. Het streven voor de Harger- en Pettemerpolder, met een hoge natuur- en cultuurwaarde, is bebouwing uit het gebied te laten verdwijnen en meer openheid te geven. De herbouw vindt plaats op een perceel dat tegen bestaand stedelijk gebied is gelegen. De nieuwe woningen nemen door de gekozen "teruggelegen" ligging van de bouwvlakken geen zicht weg van de naastliggende woningen en staan in combinatie met de aanwezige beplanting nauwelijks in het zicht vanaf de openbare weg. Het perceel voldoet daarmee aan de voorwaarden die gesteld worden aan een herbouwlocatie voor compensatiewoningen elders in het gebied.

Van een veilige route voor initiatiefnemer is geen sprake. De verplichting is opgenomen om ervoor te zorgen dat planologisch is verzekerd dat pas gebouwd mag worden wanneer is gesloopt.

Milieu en omgevingsaspecten:

Zienswijze

In de toelichting staat op pagina 17 het volgende:

"In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming."

De Harger- en Pettemerpolder zijn zilt. Indien beschikbaar zal grond uit deze polder gebruikt worden voor aanvulling aan Jaagkade 5 en sanering van Koogerweg 1.

Jaagkade 5:

Na sloop van de opstallen en een deel van de verharding zullen de ontstane gaten worden aangevuld met grond.

Koogerweg 1:

Het perceel Koogerweg 1 betreft een voormalige vuilstort, in gebruik tot 1970, van de voormalige gemeenten Schoorl en Zijpe. Na sloop van de opstallen wordt de vuilstort gesaneerd met een deklaag. Ten behoeve van de sanering is door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) een beschikking verleend.

Idenslaan:

*Aan de Idenslaan betreft het een agrarisch perceel dat altijd als zodanig in gebruik en onbebouwd is geweest. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning is door Landview een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Samengevat: In de grond- en watermonsters zijn geen verhogingen van onderzochte stoffen aangetroffen. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. **De resultaten hiervan zijn bijgevoegd**".*

De toelichting van het bestemmingsplan bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Heit bestemmingsplan bevat een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming (functie). De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

Wat op valt bij de paragraaf milieu en omgevingsaspecten is dat alleen voor de locatie aan de Idenslaan een bodemonderzoek aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Hier heeft de projectontwikkelaar belang bij omdat hij op deze locatie nieuwe woningen wil bouwen.

Voor de locaties Jaagkade 5, Koogerweg 1 en Koogerweg 1Z1 met woonbestemmingen is geen bodemonderzoek toegevoegd terwijl het wel gaat om nieuwe woonfuncties. De agrarische bestemming wordt verwijderd en de bedrijfswoningen krijgen een woonfunctie.

Waarom een bodemonderzoek voor de Idenslaan aan het bestemmingsplan toevoegen en waarom geen bodemonderzoeken voor de Jaagkade 5 en de Koogerweg 1 en Koogerweg 1Z1? Gelet op de agrarische bestemmingen en het gebruik van vooral de Koogerweg 1 (voormalige vuilstort locatie) ligt het voor de hand dat het bestemmingsplan wordt voorzien van actuele bodemonderzoeken voor alle locaties, dat wil zeggen voor de Jaagkade 5, Koogerweg 1 en Koogerweg 1Z1 en het volledige terrein waar de vuilstort heeft plaatsgevonden en eventueel aangrenzend terrein waar mogelijk schade aan de waterpartijen en omliggende grond wordt veroorzaakt.

Voor de adressen Koogerweg 1 en Koogerweg 1Z1 geldt daarnaast het volgende:

» Per 22 augustus 2018 zijn diverse partijen grond gestort (<3500 m³), hiervoor zijn volgens de gemeente actuele bodemonderzoeken aanwezig. Deze grond wordt gebruikt om het perceel (vuilstortlocatie) nabij Koogerweg 1 en Koogerweg 1Z1 af te dekken. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan dienen dan ook alle bodemonderzoeken van de partijen grond inzichtelijk te zijn, naast de bodemonderzoeken voor de voormalige vuilstortlocatie. Uit de bodemonderzoeken moet duidelijk zijn dat de betreffende gronden geschikt zijn voor woonbebouwing.

» In de tekst wordt aangegeven dat eventuele gaten bij de Jaagkade 5 en Koogerweg 1 worden opgevuld met zilte grond uit de Harger- en Pettemerpolder. Het vorenstaande is niet acceptabel. Waarom zilte grond uit de polder toevoegen zonder dat duidelijk is wat de kwalificaties van deze gronden zijn. Als het nodig mocht zijn dat een aanvulling met grond plaats vindt dan dient voor deze gronden een actueel bodemonderzoek aanwezig te zijn.

» Het is opmerkelijk dat vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan al sprake is van het storten van grond nabij Koogerweg 1 en Jaagkade 5. Aan de Koogerweg 1 is in augustus en september 2018 circa 3500 m³ grond gestort om de bestaande vuilstortlocatie af te dekken. Tegen deze grondstortingen is bezwaar aangetekend welke nog niet is afgerond. Kennelijk zijn de belangen voor de projectontwikkelaar zo groot dat de gemeente op voorhand heeft ingestemd met het storten van de grond. Voor de partijen grond is door ondergetekende bij de gemeente gevraagd naar de actuele bodemonderzoeken en de controles die op het storten van de grond hebben plaatsgevonden. Vanuit de gemeente is daar tot op heden (oktober 2018) geen reactie op gegeven.

Reactie

De indiener van de zienswijze gaat in op aspecten die niet strekken ter bescherming van haar belangen. De gesteldheid van de bodem is enkel van belang wanneer een gebruik wijzigt c.q. een nieuwe functie wordt mogelijk gemaakt. Op het perceel waar de indiener van de zienswijze op het moment woont, wijzigt de functie niet. Zo ook aan de Jaagkade 5. Hier bevindt zich een agrarisch bouwvlak van 1 hectare met een bedrijfswoning. De bestemming wordt gewijzigd naar wonen, waarbij het bouwvlak zal verdwijnen. In de bedrijfswoning wordt reeds gewoond. Ook hier vindt geen functiewijziging plaats. Op grond hiervan is in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek voor de percelen Koogerweg 1 en jaagkade 5 vereist. Omdat aan de Idenslaan daadwerkelijk wordt voorzien in een nieuwe ontwikkeling is op deze locatie wel een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wijst uit dat de grond geschikt is voor de nieuwe functie.

Het (tijdelijk) opslaan van de grond aan de Koogerweg 1 staat los van dit Ruimte voor Ruimte initiatief. Het initiatief gaat immers enkel uit van het slopen van gebouwen en het verwijderen van verharding. Voor het storten van grond aan de Koogerweg is overigens een vergunning verleend. De grond is door de RUD geschikt bevonden voor het doel.

Bodemonderzoek voormalige vuilstort:

Zienswijze

Uit informatie bij de provincie Noord Holland blijkt dat er de afgelopen 10 jaar geen bodemonderzoek is gedaan voor de vuilstortlocatie. De vuilstortlocatie heeft jarenlang dienst gedaan als vuilstortlocatie voor de huishoudens van de gemeente Zijpe, Schagen en Schoorl en afval vanuit het ECN. In het kader van de rechtszekerheid en zorgvuldigheid dient bij het onderhavige

bestemmingsplan een recent bodemonderzoek aanwezig te zijn waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor woonbebouwing en dat geen nadelige gevolgen aan de orde zijn door de aanwezigheid van de vuilstortlocatie. Mocht er sprake zijn van verontreiniging waarbij nadrukkelijk wordt gesteld dat er lozingen vanuit het ECN hebben plaatsgevonden, dan dient dit onderzocht te worden en waar nodig dient sanering plaats te vinden. De vuilstort afdekken zonder onderzoek naar de bodemgesteldheid is in strijd met de rechtszekerheid en de zorgvuldigheid en kan ten koste gaan van de gezondheid van bewoners ter plaatse. Zoals eerder gesteld dienen ook de bodemonderzoeken van de gronden die moeten dienen als afdeklaag en welke al gestort zijn binnen het plangebied, deel uit te maken van onderhavig bestemmingsplan.

Reactie

Ook hier geldt weer dat de indiener van de zienswijze ingaat op aspecten die niet dienen ter bescherming van haar belangen. De wijziging van het bestemmingsplan leidt niet tot een wijziging van de functie en bovendien wijzigt de feitelijke situatie van de bodem met het bestemmingsplan ook niet. Of ter plaatse een eventuele sanering vereist is, staat derhalve los van het bestemmingsplan.

Advies Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) d.d. 20 september 2017:

Zienswijze

*In het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt het standpunt van de RUD over de bodemgesteldheid. Er wordt gesteld dat ten behoeve van de sanering door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) een beschikking is verleend. Welke beschikking en voor welke percelen geldt de beschikking? De beschikking is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Voornoemde beschikking gaat alleen over de **sanering**. Om een standpunt in te nemen over de bodemgesteldheid dient sprake te zijn van actuele bodemonderzoeken. Deze ontbreken voor de Jaagkade 5, Koogerweg 1, Koogerweg 1Z1 en de voormalige vuilstortlocatie nabij Koogerweg 1 te Schoorl. In het kader van de rechtszekerheid en zorgvuldigheid dient het bestemmingsplan te worden aangepast met actuele bodemonderzoeken voor de hiervoor aangegeven locaties.*

Reactie

Verwezen wordt naar hetgeen is aangegeven onder het kopjes "Milieu en omgevingsaspecten" en "Bodemonderzoek voormalige vuilstort".

Archeologie:

Zienswijze

Middels een archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat het bij de Koogerweg 1 gaat om een verrommeld agrarisch erf van 1 hectare dat wordt teruggebracht tot een compact boeren woonerf van ca. 1500 m². Omdat aan de Jaagkade 5 en Koogerweg 1 bebouwing wordt gesloopt en een nieuw bijgebouw binnen hetzelfde sloopgebied plaats vindt waarvoor grond niet dieper geroerd wordt is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk, aldus de inhoud van de toelichting. Het vorenstaande is een onjuiste constatering. Zoals bekend dient bij een voormalige vuilstort onderzocht te worden hoe het is gesteld met de bodemkwaliteit en daarvoor is het noodzakelijk dat de grond wordt geroerd. Daarnaast is het mogelijk om een of meerdere eventueel vergunningsvrije bijgebouwen op het adres Koogerweg 1 te realiseren. Bij het realiseren van een bijgebouw ten behoeve van de woonfunctie is het noodzakelijk dat een fundering wordt aangebracht en bij een voormalige vuilstort is de kans groot dat hiervoor dieper gegraven moet worden. Hetzelfde geldt voor de Jaagkade 5. Hier worden agrarische opstallen met dieper gelegen mestkelders verwijderd. Vanwege het mogelijk hobbymatig agrarisch gebruik wordt het weiland afgeschermd met een afrastering. Hiervoor moeten graafwerkzaamheden worden verricht waardoor de grond wordt geroerd. Met andere woorden op alle locaties is een archeologisch onderzoek noodzakelijk en op dit onderdeel dient het bestemmingsplan dan ook te worden aangepast / aangevuld.

Reactie

Om de archeologische waarden te beschermen is een archeologisch regime in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 8 van de planregels. Overigens geldt ook voor het aspect archeologie dat dit niet strekt ter bescherming van de belangen van de indiener van de zienswijze.

Flora en fauna:

Zienswijze

Voor de flora en fauna wordt gesteld dat de bestemmingswijzigingen een positieve invloed hebben op de gebiedsbescherming ter plaatse van de Jaagkade 5 en Koogerweg 1. De voorgenomen werkzaamheden vallen buiten de begrenzing van NNN-gebied waardoor een nadere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" niet aan de orde is, aldus de toelichting op pagina 20. Het vorenstaande is te kort door de bocht. Dit wordt duidelijk wanneer de soortenbescherming in paragraaf 6.5.2. wordt omschreven. Uit de omschrijving blijkt dat in de oude opstallen (het zogenoemde verrommelde terrein, aan de Koogerweg 1 sprake is van beschermde diersoorten. Met "wollige" taal wordt gedaan alsof er niets aan de hand is met de ter plaatse voorkomende vleermuizen, mussen en jaarrond beschermde vogels. Feitelijk spreekt de schrijver van het onderdeel 6.5.2. zichzelf tegen door aan te geven dat sprake is van beschermde diersoorten om vervolgens te stellen dat er ontheffingen verleend kunnen worden en dat de instandhouding is gewaarborgd met toepassing van compenserende en / of mitigerende maatregelen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee niet aangetoond en gewaarborgd. Feitelijk komt het er op neer dat sprake is van beschermde diersoorten en hoe deze diersoorten beschermd gaan worden is te vaag. Het bestemmingsplan dient met een plan van aanpak, van hoe om te gaan met de beschermde diersoorten, te worden aangevuld. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de planten en bomen die sinds jaar en dag aanwezig zijn aan de Koogerweg 1.

Reactie

In de toelichting staat duidelijk omschreven dat de instandhouding van de eventueel aanwezige soorten (vleermuis en huismus) in de omgeving gewaarborgd is. Er zijn in de omgeving voldoende alternatieve verblijfplaatsen. Pas wanneer de gebouwen in het plangebied gesloopt worden is vooraf aanvullend onderzoek nodig naar het voorkomen van de hiervoor genoemde soorten. Wanneer deze onverhoopt aanwezig blijken te zijn, dient ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd. Omdat de instandhouding gewaarborgd is, zal deze ontheffing, met toepassing van compenserende maatregelen zeer waarschijnlijk worden verkregen. Een aanvullend veldonderzoek is gestart om één en ander verder te kunnen onderbouwen en daarmee ook richting te geven aan de benodigde vervolgstappen in het kader van de natuurwet- en regelgeving. De voorlopige uitkomsten van dit onderzoek geven geen aanleiding bovenstaande verwachtingen omtrent de beperking voor het project bij te moeten stellen.

Verkeer en parkeren, Idenslaan:

Zienswijze

Bij het bestemmingsplan ontbreekt een verkeersonderzoek op grond waarvan duidelijk wordt wat de verkeersconsequenties zijn voor de omgeving. Het verkeersonderzoek dient deel uit te maken van onderhavig bestemmingplan.

Reactie

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk aangegeven wat de verkeersconsequenties zijn. De gevolgen vanwege de bouw van de vier woningen zijn beperkt en aanvaardbaar. Evenals eerder al diverse malen is aangegeven strekt dit deel van de zienswijze niet ter bescherming van de belangen van de indiener van de zienswijze.

Externe veiligheid:

Zienswijze

Bij de externe veiligheid is geen rekening gehouden met het nabij gelegen bedrijf ECN in Petten.

Reactie

De ECN is dermate ver gelegen van het plangebied Idenslaan, dat dit niet noodzakelijk is. Temeer omdat de route van ECN niet langs het gebied loopt. Overigens is indiener van de zienswijze ook hier geen belanghebbende.

Economische uitvoerbaarheid:

Zienswijze

Uit de plantoelichting volgt dat de gemeente Bergen NH in het kader van de ontwikkeling van het gebied, voorafgaande aan het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zal sluiten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is voor het plan een exploitatieopzet opgesteld. De te maken kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond hiervan wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd. Bovenstaande tekst geeft onvoldoende inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ook al zijn er voor de gemeente zelf geen kosten verbonden aan de ontwikkeling dan ontslaat dit de raad niet van de verplichting de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan in de plantoelichting op te nemen.

Met andere woorden de economische uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond. Ondergetekende verwijst naar de volgende uitspraak van de Raad van State: ECLI: NL: RVS:2017:1662

Reactie

Met de initiatiefnemer is inderdaad een overeenkomst afgesloten. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade voor initiatiefnemer is. Verder loopt de gemeente geen risico's. Het expertteam Ruimte voor Ruimte van de provincie heeft naar de exploitatie van het plan gekeken en hier goedkeuring aan gegeven.

Conclusie:

Zienswijze

Op grond van het vorenstaande is duidelijk dat het in onderhavig ontwerp bestemmingsplan niet gaat om een ruimte voor ruimte regeling omdat met het laten verdwijnen van een deel van de opstallen van 2 agrarische bedrijven uit een agrarisch gebied en het wijzigen van de agrarische bedrijfswooningen in een woonbestemming geen ruimtelijke afweging wordt gemaakt die tegemoet komt aan het belang van behoud van het agrarisch gebied. Ruimte voor ruimte bij uitstek. De agrarische bouwblokken voor de Jaagkade 5 en Koogerweg 1 zijn in het verleden niet voor niets opgenomen. Deze voorzien in een mogelijkheid tot een agrarische bedrijfsvoering voor het omliggende agrarische gebied. Wat gaat de gemeente doen als een agrariër opstaat die met een vraag komt voor een agrarisch bouwblok in de Harger- en Pettemer Polder? Komt er dan een nieuw agrarisch bouwblok terwijl voor de Jaagkade 5 en Koogerweg 1 een woonbestemming wordt toegekend. Daarnaast is het onvoorstelbaar dat de gemeente de voormalige vuilstort locatie wenst af te dekken met een deklaag terwijl niet inzichtelijk is hoe het staat met de bodemverontreiniging ter plaatse. Ook de volksgezondheid zou daarmee in het geding kunnen komen. Het ontwerp bestemmingsplan dient op de in de zienswijze aangegeven onderdelen te worden aangepast danwel te worden vernietigd.

Reactie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gemeentelijk en provinciaal beleid om bebouwing uit de Harger- en Pettemerpolder te laten verdwijnen. Aan Jaagkade 5 worden sinds 2000 en aan Koogerweg 1 sinds 2007 geen agrarische activiteiten meer verricht. Koogerweg 1 heeft sinds 2011 een woonbestemming.

Het is onwenselijk in de Harger- en Pettemerpolder nieuwe woningen toe te voegen en wenselijk herbouw te laten plaatsvinden tegen bebouwd stedelijk gebied, zoals aan de Idenslaan. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt op een juiste manier toegepast.

Zienswijze 2

Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan. Onze bezwaren richten zich op het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel naast Idenslaan nr. 23 en de bouw van vier villa's daarop.

Wij menen het slachtoffer te zijn van de sterk gepolariseerde verhouding tussen de coalitie en de oppositie in de vorige gemeenteraad. Tijdens de vorige bestuursperiode werden een aantal grote voorstellen aangenomen die beide kampen sterk verdeelde. Wij hebben de indruk dat daarom de beide kampen over dit relatief beperkte plan, hoewel zij ook daarover duidelijk verschillende standpunten hadden, de strijd niet wilden aangaan. Was het plan ingediend onder het huidige bestuur, dat inzet op democratische vernieuwing met meer aandacht voor de belangen van de bewoners, dan was het naar onze stellige overtuiging niet aangenomen.

Reactie

Bij de beoordeling van het verzoek is gekeken naar zowel het algemene belang als het belang van de bewoners. Het algemene belang is er bij gebaat dat storende bebouwing en verharding in de polders wordt verwijderd en compensatiewoningen elders aansluitend aan bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De belangen van de bewoners aan de Idenslaan en de omliggende wegen is hier ook in meegenomen. Zo zijn de beoogde woningen dusdanig gesitueerd dat ze t.o.v. de bestaande woningen zijn teruggelegen. Dit brengt met zich dat vanaf de bestaande woningen geen direct zicht is op de nieuwe woningen. Feitelijk geldt dit alleen voor Idenslaan 23 omdat de overige woningen, juist door de naastgelegen huizen, al geen vrije kavels meer naast zich hebben. Aan de voorzijde van de beoogde woningen mogen geen tuinen met hekwerken of hoge beplanting worden ingericht. Dit is in de planregels opgenomen met het oog op de burens en de doorkijkjes. Daarnaast is bepaald dat de bestaande bomensingel om het terrein, omwille van het maximaal onttrekken van de beoogde bebouwing aan het oog, behouden blijft.

Tegen het plan hebben wij de volgende inhoudelijke bezwaren.

1 Onzorgvuldige omgang met de bewoners Idenslaan.

Zienswijze

In het proces van de totstandkoming van het plan is er voor de bewoners van de Idenslaan onvoldoende gelegenheid geweest om ons standpunt ten aanzien van het plan te uiten. De eerder gedane belofte van de gemeente ons op de hoogte te houden van eventuele bestemmingsplanwijzigingen is niet door haar nagekomen. Vreemd dat wij via de projectontwikkelaar eind november 2017 moesten vernemen dat er een week later een hoorzitting van de commissie bestemmingsplannen zou plaatsvinden. Tijdens de zitting werd ons tweemaal vijf minuten spreektijd gegund, in onze ogen veel te weinig. Tijdens de raadsvergadering van 14 december 2017 was er geen enkele inspraakmogelijkheid. Wel vermeldde de toenmalige portefeuillehoudende wethouder dat de wijze waarop de bewoners bij het proces betrokken waren geen schoonheidsprijs verdiende. Het door hem toegezegde contact kwam er niet. Pas na de jongste gemeenteraadsverkiezingen heeft de gemeente contact met ons gezocht, maar dan om slechts details te regelen.

Reactie

Voordat het initiatief op 1 maart 2016 werd ingediend heeft initiatiefnemer al contact gezocht met de naaste bewoner aan de Idenslaan. Op dat moment wilde de bewoner hier niet op ingaan. De planvorming is vervolgens voortgezet, waarbij het plan dusdanig is ingericht dat het zo min mogelijk bezwarend zou zijn voor de omwonenden. Na de principebesluitvorming in de

raad zijn op initiatief van de gemeente en vanuit de indiener van de zienswijze diverse contactmomenten geweest met de indiener van de zienswijze.

2 Onzorgvuldige besluitvorming.

Zienswijze

In het proces van de totstandkoming van het plan is er onvoldoende oog geweest voor onze belangen als bewoners. In de procedure lijkt het dat de gemeente uitsluitend tot doel had de door de projectontwikkelaar aangedragen oplossing te faciliteren. Het is duidelijk dat de projectontwikkelaar als initiatiefnemer van het plan gezien moet worden. Ook het feit dat deze en niet de gemeente als auteur van het plan vermeld staat, versterkt ons in deze mening. Op onze voorgestelde alternatieven voor bouwen (café aan de Damweg, melkfabriek Heereweg, terrein aan de Laanweg, enz.) is niet ingegaan. Ook de eigenaresse van grond aan de Smeerlaan, een veel betere bouwlocatie dan de Idenslaan, zou nog steeds bereid zijn over bouwen te praten. In het plan is sprake van fors onderzoek naar alternatieve locaties: 'Na een uitgebreide zoektocht is aan de Idenslaan een geschikte en beschikbare herbouwlocatie gevonden.' Tijdens de commissie- en raadszittingen is dit onderzoek niet aan de orde geweest, net zomin als het in dit plan wordt toegelicht. De ruimte-voor-ruimteregeling biedt de gemeente de gelegenheid via een eenvoudige, snelle oplossing een mede door haar eigen nalatigheid veroorzaakt milieuprobleem in de Harger-en Pettemerpolder op te lossen. Dat daardoor voor ons en onze buurtgenoten een groot goed (rust en ruimte) verloren gaat, doet blijkbaar niet ter zake.

Reactie

Hiervoor is aangegeven dat de belangen van de bewoners aan de Idenslaan zijn meegenomen. Het ingediende plan is op zijn eigen merites beoordeeld en passend bevonden. De mening van omwonenden is hierbij zoveel mogelijk meegewogen, zoals ook blijkt uit de bestemmingslegging (ligging beoogde woningen, behoud bomen en verbod tuinen in te richten), maar is niet (persé) doorslaggevend.

Initiatiefnemer heeft voor aankoop van de Idenslaan een reeks van locaties onderzocht. Alleen de Idenslaan voldeed aan de liggingseisen en was beschikbaar voor een redelijke prijs. De door de indiener van de zienswijze aangedragen 'mogelijke herbouwlocaties' komen om meerdere redenen niet in aanmerking, o.a. omdat ze zelfstandig een project vormen of niet te koop of bijvoorbeeld te duur zijn.

3 Strijdigheid met gemeentelijk beleid.

Zienswijze

De gemeente heeft zich altijd op het standpunt gesteld dat er vanaf de Voorweg/Heereweg via zogenaamde doorkijkjes zicht op de polder moet blijven. De bouw van de villa's is daarmee in strijd: vanaf de Voorweg wordt het zicht op de polder ontnomen. Alleen via onnatuurlijke, schuin getrokken lijnen vanaf het begin van de doorkijk is zicht op de polder langs de nieuwbouw mogelijk. Verwezen wordt naar het bijgevoegde artikel van 20 december jl. in De Duinstreek over dit onderwerp. Voor mij, als bewoner van perceel grenzend aan het plangebied, zal zicht vanuit de achtertuin op de polder met nu nog grazende paarden, niet meer mogelijk zijn. Daarnaast is het plan strijdig met het streven van gemeente en provincie om bebouwing in de polder tegen te gaan. Bestaande bebouwing dient verwijderd te worden en kan gecompenseerd worden door bebouwing elders in stedelijk gebied. De voorgenomen bebouwing van de polder aan de Idenslaan is strijdig met deze regeling. De voorgenomen bouwplek voldoet niet aan de gemeentelijke eisen. De structuurvisie Landelijk Gebied

Noord (LG-N, blz. 82) definieert zo'n plek als een gelegen tegen bestaand stedelijk gebied (BSG) "dichter tegen de binnenduinrand". Iedereen die ons deel van de Idenslaan kent, zal beamen dat hier geen sprake is van stedelijk gebied en dat het ver gelegen is van de binnenduinrand.

Reactie

Dat het ontwerpbestemmingsplan in lijn is met het gemeentelijk en provinciaal beleid wordt beschreven in het beeldkwaliteitsplan welke een bijlage is van de toelichting van het bestemmingsplan. Met name in de 'Structuurvisie Landelijk Gebied', staan hierover diverse passages.

Bijvoorbeeld:

Voor de Verenigde Harger en Pettemerpolder, waarin een deel van het Natura 2000-gebied Abtskolk en De Putten is gelegen, staat de natuurdoelstelling voorop.

De Harger- en Pettemerpolder is een belangrijk vogelgebied. Natuurdoel voor deze polder is het verder ontwikkelen van de brakke omstandigheden, ontwikkelen van bloemrijk grasland en benutten van zilte kwel.

Kader voor deze gewenste natuurontwikkeling is de aanwijzing van een groot deel van de polder als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). EHS wordt tegenwoordig Natuur Netwerk Nederland (NNN) genoemd.

Het toevoegen van functies, anders dan natuur of landbouw, verdraagt zich niet zonder meer met de kwaliteiten van het gebied. Woningbouw kan worden gerealiseerd, maar altijd vanuit de doelstelling de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. Dat kan door **sanering** van storende elementen of functies, waarvoor in ruil een woning gerealiseerd kan worden op de locatie zelf, **of tegen bestaande kernen aan elders in de gemeente**. De mogelijkheden voor ruimte voor ruimte zullen, als gevolg van de relatieve ongeschonden status van het deelgebied, voor dit deelgebied in de praktijk beperkt zijn. **Onderzocht kan worden of het mogelijk is dat bestaande bebouwing uit het gebied verdwijnt en elders, bijvoorbeeld dichtert tegen de binnenduinrand een plek kan krijgen.**

Het gemeentelijk beleid geformuleerd in de Structuurvisie Landelijk Gebied met betrekking tot dit plan kan samengevat als volgt worden omschreven:

- behoud van zichtlijnen en doorkijkjes van en naar de polder;
- behoud en versterking kleinschalig en groen karakter binnenduinrand;
- Streven om bestaande bebouwing uit de Harger- en Pettemerpolder te verwijderen en elders tegen bestaand stedelijk gebied bijvoorbeeld dichtert tegen de binnenduinrand een plek te geven;
- zones rond kernen/buurtschappen kunnen dienen als locatie voor compensatiewoningen elders uit het gebied.

Het plangebied Idenslaan ligt in een zone van een buurtschap, tegen bestaand stedelijk gebied in de binnenduinrand . Vanaf de Voorweg neemt het plangebied geen zicht weg op de polder vanwege de aanwezige bomenstroken. "De 4 woningen passen goed, omdat ze achter de

bestaande bebouwing komen te staan en daarmee (in combinatie met reeds aanwezige beplanting) vanaf de openbare weg nauwelijks in het zicht zullen staan.”

4 Onacceptabele verkeerssituatie op ons weggetje.

Zienswijze

De verkeerssituatie aan ons laantje is al bedenkelijk. Het doodlopende weggetje is slechts 2.40 m breed en staat verkeer in slechts één richting toe. Als bewoners met slechts vier auto's houden we enig zicht op en rekening met elkaar. De landbouwmachines op ons weggetje kunnen soms voor overlast zorgen. Met de voorziene komst van acht extra auto's over een dubbel zo lang tracé wordt de verkeerssituatie op het weggetje onacceptabel. Elkaar passeren, nu al niet mogelijk, wordt dan echt een probleem. De geplande inhammen voor de villa's kunnen het probleem niet oplossen: de afstand van het Bullepad tot de Voorweg is te groot voor een goed overzicht. Voor wandelaars en fietsers zullen gevaarlijke situaties ontstaan. Een wegverbreding of zelfs -verdubbeling ten koste van de bestaande karakteristieke duinrel is in onze optiek onacceptabel. De toename in de verkeersdrukke wordt in het plan verkeerd ingeschat. Allereerst wordt bij de berekening van de verkeersbewegingen op basis van CROW-kerncijfers de huidige situatie van de bewoners verkeerd beoordeeld. De herbouwlocatie wordt gedefinieerd als een manege. Dat is vreemd, want aan het toegangshek hangt een bord: Dit is geen manege. Dit was ook al het geval toen het land als agrarische grond door de projectontwikkelaar voor verkoop werd aangeboden. Een manege wordt gedefinieerd als een besloten plaats waar het paardrijden wordt beoefend. Dat is hier niet het geval: de vier paarden worden er door de twee eigenaren uitsluitend ten behoeve van henzelf gehouden, maar worden er niet bereden. Er is geen paardenbak, er zijn geen stallen en andere faciliteiten. De bijbehorende standaardberekening van 4 verkeersbewegingen per paard klopt dus niet. Gemiddeld komen de eigenaren éénmaal daags naar hun paarden: in totaal 4 verkeersbewegingen. De toename in verkeersbewegingen wordt dan als volgt: 32 bewegingen (door de herbouw) - 4 (vervallen van de 'manege') = 28 bewegingen. Dit betekent een zeer forse toename: 64 t.o.v. 36 bewegingen, bijna een verdubbeling. Anders dan de gemeente beoordeelt, voor ons een zeer ongewenste situatie!

Reactie

De Idenslaan is een weg van 2,40 m breed met zeer beperkt verkeer. Omdat het een doodlopende weg is zullen de verkeersbewegingen zich voornamelijk beperken tot bestemmingsverkeer. Bestemmingsverkeer is bekend met de weg. De toevoeging van 4 woningen zal daar niet veel aan veranderen. Men kan elkaar op voldoende ruime afstand zien aankomen en een plek innemen om elkaar te passeren. Daarbij worden er bij de beoogde woningen mogelijkheden gecreëerd om elkaar te passeren. Er is geen aanleiding te verwachten dat de eventuele toekomstige bewoners geen rekening zullen houden met de huidige bewoners

Bij het bepalen van het aantal verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van CROW kerncijfers. Of de huidige bewoners één auto bezitten en gebruiken of meer doet hier niet aan af. Net zomin of de nieuwe bewoners 1, 2 of geen auto zullen hebben. Uitgegaan dient derhalve te worden van circa 8 verkeersbewegingen per woning. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen als voor de beoogde woningen.

De CROW geeft een kerncijfer van 4 verkeersbewegingen voor een paard bij een manege. Dit cijfer is gebruikt omdat voor een paard dat in een wei staat geen kerncijfer beschikbaar is. De zelfde 4 verkeersbewegingen zijn aangehouden en verdedigbaar, zeker aangezien een paard in een wei minder beschutting heeft en daardoor extra aandacht en verzorging behoeft boven een

paard dat in of bij een manege staat. De gemaakte berekening en vergelijking in het ontwerp bestemmingsplan is dan ook aannemelijk. **In de toelichting zal dit worden gewijzigd.**

Of er op dit moment paarden staan op het te bebouwen perceel is voor de eindsituatie echter niet perse van belang. Immers de beoogde eindsituatie, met totaal 9 woningen aan dit gedeelte van de doodlopende Idenslaan, met daarmee alleen bestemmingsverkeer, passeerstroken bij de beoogde woningen, geeft een acceptabele verkeersbelasting van de bestaande weg.

5 Aantasting landelijke karakter

Zienswijze

Als huidige bewoners wonen wij hier al ten minste twintig jaar. Sommigen van ons zelfs vanaf hun kinderjaren. Rust en ruimte waren daarbij de motieven om voor deze woonstek te kiezen. De voorgenomen bouw van moderne villa's zorgt voor overlast, tast het landelijke karakter van het laantje aan en contrasteert met de traditionele bouw van onze huizen. Dit is te meer het geval daar elke woning door de nieuwe bewoners in eigen regie gebouwd kan worden en een eigen architectuur krijgt. Van 'een familie', zoals in het plan aangeduid, kan dan ook geen sprake zijn. Aldus ontstaat een ongewenste situatie, die eerder op vergelijkbare wijze is ontstaan in de polder aan de Omloop in Schoorl. Ook daar detoneert de moderne nieuwbouw met het landelijke karakter van de polder. Het door de projectontwikkelaar gepresenteerde beeldkwaliteitsplan voorziet in 'een weide voor het nieuwe erf met een bloemrijk grasland dat bij voorkeur 1x per jaar wordt gemaaid, waardoor vanaf de Idenslaan op de polder en vanaf het fietspad op de binnenduinrand een fraai zicht ontstaat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ons niet duidelijk of deze voorerven tot de te verkopen percelen behoren; eerder verkregen informatie over de grootte van de te verkopen percelen bevestigt dat dit inderdaad zo is. Evenmin is voor ons duidelijk hoe in het laatste geval de eigenaren deze voorerven gaan inrichten: het schrikbeeld van vier verschillende (volks)tuinen staat ons voor ogen. Gaan de vier nieuwe bewoners inderdaad dit bloemrijke grasland realiseren en hoe wordt het onderhoud ervan gecontroleerd? In een bijeenkomst met de gemeente hebben wij naar voren gebracht het liefst te zien dat deze voorerven in eigendom komen van en onderhouden worden door de gemeente. Een erfdienstbaarheid aan ons is ook voorgesteld, doch dit achten wij een minder eenvoudige en daardoor minder gewenste oplossing. De paarden op het bouwperceel zullen jammer genoeg moeten verdwijnen. Ook de vele buurtbewoners en toeristen die het weggetje gebruiken om (eventueel met hun huisdieren) het Bullepad te bereiken en een ommetje langs het nabijgelegen meertje te maken, zullen niet blij zijn met de aantasting van het karakter ervan. Een ruime meerderheid van de bewoners in de directe omgeving van de Idenslaan heeft zich uitgesproken tegen dit plan (zie bijgaande lijst met handtekeningen.). Dat de ruimtelijke kwaliteit met het plan wordt vergroot, zoals in het plan is aangegeven, geldt voor de Jaagkade/Koogdijk. Maar absoluut niet voor de Idenslaan, waar deze volgens velen duidelijk verslechtert.

Reactie

Getuige de topografische atlas zijn de linten en de lanen in de loop van de geschiedenis verdicht geraakt c.q. verlengt. Zo ook dit stuk van de Idenslaan. "Pas" begin jaren 70 zijn de laatste twee woningen gebouwd. Hiermee gezegd hebbende dat in de loop der decennia een organische groei van de linten heeft plaatsgevonden. De beoogde ontwikkeling is hierin niet anders. De beoogde woningen zullen uiteraard moeten passen in de omgeving. Dit is een kwestie van welstand. De bestaande woningen verschillen ook allen van elkaar, van een eenduidige architectuur is geen sprake.

De voorweide wordt ingericht als 'bloemrijk grasland', met in het bestemmingsplan de bestemming Groen (weide). Het is geen 'Tuin' en mag niet als zodanig ingericht of gebruikt worden. Dit is opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan.

6 Oneigenlijk gebruik van de RvR-regeling.

Zienswijze

Aan de RvR-regeling worden door Gedeputeerde Staten nadere voorwaarden gesteld, beschreven in de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015'. Een van de voorwaarden is dat eigenaren/projectontwikkelaars geen buitensporige winsten mogen realiseren door van de regeling gebruik te maken. Artikel 3 sub 3 vermeldt: 'De opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardestijging van de bestaande opstallen leveren niet meer dan 5% winst op ten opzichte de totale investeringen.' Al verschaft het plan geen inzicht in alle gedane investeringen, toch blijft het vermoeden gerechtvaardigd dat de projectontwikkelaar hier een winst zal realiseren die het genoemde percentage verre overstijgt en dat er dus sprake is van oneigenlijk gebruik van de regeling. Immers, de vier percelen, met elk een oppervlakte van circa 2000 m² zullen voor een totaalbedrag van circa C 2.000.000 worden aangeboden, een voor Schoorlse begrippen gangbare prijs. Dit gesteld tegenover een aankoopwaarde voor de twee kadastrale percelen 1408/1410 van tezamen C 180.000 levert een brutowinst van C 1.820.000 op. Uiteraard gaan daar de gemaakte kosten af, doch dat het percentage van 5% niet overschreden wordt, is hoogst onaannemelijk. De gemeente dient toe te zien dat het plan voldoet aan de genoemde uitvoeringsregeling. Wij twijfelen daaraan en wensen inzicht te krijgen in de cijfermatige onderbouwing van het plan. Zo nodig zullen wij daartoe een beroep doen op de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Reactie

De provincie stelt voorwaarden aan het plan, ruimtelijk en financieel. De provincie heeft een 'expertteam ruimte voor ruimte', die het plan ruimtelijk en financieel heeft goedgekeurd. Financiële cijfers worden niet aan derden verstrekt.

Zienswijze

Tenslotte maken wij bezwaar tegen de bouw en plaats van een schuur in het achter onze percelen gelegen weiland. Deze bederft ons uitzicht en de omvang ervan is in strijd met het niet beroepsmatig gebruik van het land.

Reactie

de beoogde schuur is bestemd voor de stalling van landbouwmachines om het achtergelegen weiland te kunnen bewerken en voor het stallen van de paarden die nu op het paardenweidje staan. De schuur heeft een maximale oppervlakte van 50 m² en dient daarom niet als bedrijfsmatig te worden gezien. De schuur is op circa 134 meter van de achtergevel van de woning van de indiener van de zienswijze beoogd. Daar komt bij dat de achtertuin van de indiener van de zienswijze zeer dicht begroeid is. De schuur zal deels in en tegen de bomensingel worden gerealiseerd waardoor deze deels nog wegvalt.

Zienswijze

In onze recente contacten met de gemeente hebben wij benadrukt dat wij principieel tegen het voorgenomen plan zijn en dit zullen blijven aanvechten. Daarbij zullen wij niet aarzelen juridische steun te zoeken om ons bij te staan tot bij de hoogste instantie.

Maatschappelijk gezien komt er meer aandacht voor de belangen van burgers en ook de gemeente schijnt sinds kort deze weg te zijn ingeslagen. Het lijkt ons dan ook zinvol dat u het voorgenomen plan nogmaals kritisch beziet.

Reactie

Verwezen wordt naar hetgeen hier eerder over is aangegeven. De gemeente is van mening dat zowel het algemene belang als het belang van de direct omwonenden een plaats in de afweging hebben gekregen.

Hoogachtend, mede namens de andere bewoners van Idenslaan 15 t/m 23