

Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen

Bestemmingsplan Koggeweg 4 't Veld

17 oktober 2024



Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
1.1 Leeswijzer	3
2. Zienswijzen en wijzigingen.....	4
3. Conclusie	8

1. Aanleiding

In 2023 is er een bestemmingsplanprocedure opgestart voor de bouw van 5 woningen aan de Koggeweg 4 in 't Veld. In het verleden is er al een omgevingsvergunning afgegeven voor de 5 woningen en deze is inmiddels onherroepelijk. Omdat kopers andere type woningen willen bouwen is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld die hierin voorziet. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 juli gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ingediend.

1.1 Leeswijzer

De zienswijze is samengevat in de eerste tabel in deze zienswijzennota. In de nota is de indiener van zienswijze 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. In de tweede tabel is de ambtelijke wijziging samengevat en wordt er aangegeven op welke wijze het plan gewijzigd wordt.

2. Zienswijzen en wijzigingen

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

1. HK-0018658			
	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	<i>Uit de toelichting blijkt dat er zoveel mogelijk aangesloten wordt bij de omgevingsvergunning die voor de vijf woningen is verleend. Echter uit de verbeelding en de regels blijkt niet dat bouwvlakken, de maximale goothoogte niet zijn afgestemd op de locatie en bouwmassa van de vergunde woningen.</i>	Dit zal worden aangepast naar de goot- en nokhoogten die aansluiten bij de vergunning die destijds is verstrekt	De verbeelding wordt aangepast. Daarin staat nu opgenomen een goot- en bouwhoogte van 7m respectievelijk 10 m. Dit wordt aangepast naar een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9,5 m
2.	<i>In artikel 3 “Wonen” van het bestemmingsplan zijn regels omtrent het bouwen van hoofdgebouwen opgenomen. Artikel 3.2 sub a onder 3 verwijst naar het gezamenlijk oppervlak van de oppervlakte aan hoofdgebouwen. In dit artikel wordt verwezen naar het bepaalde onder sub a onder 5. Dit verwijst echter niet naar het hoeveel oppervlakte aan hoofdgebouwen maar naar de afstand van het hoofdgebouw naar de zijdelingse perceelsgrens. Dit artikel dient gewijzigd te worden dat het maximale oppervlak van de woning maximaal 115 m2 wordt</i>	De verwijzing in artikel klopt niet. Dit zal worden aangepast. De regel die is opgenomen in onder a sub 3 komt in zijn geheel te vervallen. De oppervlakte van de woningen is al geregeld in artikel 3.2 lid a onder 2 en het oppervlak aan bijgebouwen is geregeld in artikel 3.2. lid b onder 3. De verwijzing die daarin staat opgenomen komt ook te vervallen	Naar aanleiding van deze zienswijze worden de regels in artikel 3.2 aangepast.

3.	<i>In de toelichting wordt gesproken dat de woningen voorzien in de vraag naar zorgwoningen. Dit klopt niet.</i>	De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.	Aanpassing van de toelichting. Zorgwoningen wordt verwijderd en toegevoegd dat het om het realiseren van vijf particuliere woningen gaat.
4.	<i>In paragraaf 3.5.2 en 4.3.5. van de toelichting wordt aangegeven dat er voldaan wordt aan de regels van het bestemmingsplan Parkeren en Wonen. Er wordt gesteld dat er voldoende ruimte is op eigen terrein en de parkeernorm van 2,3 per woningen wordt naar beneden afgerond en dit is niet correct.</i>	De gemeente heeft aangegeven dat het klopt dat de parkeernorm 2,3 parkeerplaats per woningen is en dat dit niet naar beneden kan worden afgerond. Wel is het mogelijk om de parkeerplaatsen voor het bezoekersgedeelte op de openbare weg te realiseren. Na de herinrichting wordt het een 30km per uur weg en daaraan mag geparkeerd worden. De breedte van de weg laat dit toe en voor de nieuw te realiseren woningen zou geparkeerd kunnen worden. De percelen zijn voldoende breed om twee parkeerplekken op eigen terrein te huisvesten. In de regels zal worden opgenomen dat er minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden.	Dit gedeelte van de verduidelijkt in de Toelichting. In de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.
5.	<i>In Paragraaf 4.2.1. Besluit Milieueffectrapportage van de toelichting op blz 30 staat dat het gaat om de toevoeging van 1 woning. Dit moeten natuurlijk vier woningen zijn.</i>	Op bladzijde 30 van de Toelichting wordt 1 vervangen door “in totaal 5 woningen”.	Toelichting wordt daarop aangepast.
6.	<i>In paragraaf 4.2.3. van de toelichting wordt de bodemkwaliteit toegelicht. In 2017 heeft een onderzoeksbureau een bodemonderzoek uitgevoerd voor de</i>	Op het perceel waar de woningen worden gerealiseerd worden nu spullen en gronden opgeslagen in verband met de herinrichting van de Rijdersstraat en de Zwarteweg. De gronden die op het	De conclusie van het geactualiseerde

	5 woningen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen beletselen zijn voor het bouwen van de 5 woningen. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan geldt deze situatie nog steeds. Aangegeven wordt dat zo een onderzoek op basis van jurisprudentie maar 2 jaar oud mag zijn en dat er daarna nog werkzaamheden op de betreffende gronden hebben plaatsgevonden, zodat er een nieuw bodemonderzoek moet plaatsvinden	perceel zijn opgeslagen worden ook nog onderzocht. In een geactualiseerd bodemonderzoek, naar aanleiding van de zienswijze is aangetoond dat de gronden nog steeds geschikt zijn voor het gebruik voor woningbouw.	bodemonderzoek wordt aan de toelichting toegevoegd.
7.	In paragraaf 4.3.1. van de toelichting is gewijd aan ecologie. Teruggevallen wordt op het quickscan flora en fauna onderzoeksrapport van Van der Goes en groot uit 2017. Aangegeven wordt dat dit gedateerd aangezien het rapport al 4,5 jaar oud is.	Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze een nieuwe quickscan laten uitvoeren. Op deze nieuwe quickscan heeft de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord een positief advies gegeven. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de beoogde ontwikkelingen doorgang te laten vinden.	De conclusie van het geactualiseerde onderzoek wordt in de toelichting opgenomen.
8.	In 2018 is er een watertoets uitgevoerd. In de toelichting onder blz 46 staat dat het hemelwaterafvoer naar de achterzijde van de woningen moet worden afgevoerd. Dit staat haaks op het advies van het Hoogheemraadschap dat in 2018 heeft bepaald dat de hemelwaterriolering van de toekomstige woningen moet worden aangesloten op de hemelwaterriolering aan de overzijde van de Koggeweg. Bezwaarmaker vindt de toelichting haaks op het advies van het Hoogheemraadschap staan. In de toelichting is ook een berekening opgenomen inzake de watercompensatie. Er is terecht uitgegaan van 5 x 115	De bestaande verharding inclusief bebouwing is 840 m2. De nieuwe bebouwing bestaat uit maximaal 5 huizen van elk maximaal 115 m2 + 5x150 m2 vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken= 1.325 m2. In de praktijk blijkt dat circa 50% van de tuinen wordt verhard. De oppervlakte aan tuin bij de nieuwe woningen wordt er daarom voor 50% bij de verhardingstoename opgeteld, dit komt overeen met circa 625 m2 (5x125m2). De totale verharding wordt dan 1.325+ 625 = 1.950 m2. Als men de bestaande verharding er vanaf trekt is er een extra verharding van 1.110 m2 verharding. Uit de watertoets blijkt dat	Bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast en er zal een regel in het bestemmingsplan worden opgenomen met betrekking tot de bestemming "Water" waarin

	<i>m2 en 5 x 125 aan erfverharding. Echter gelet op de perceel groottes variërend van 684 tot 924 m2, de bijgebouwenregeling en het dempen van een greppel langs de Koggeweg moet nog 96 m2 aan compensatie voor van het oppervlaktewater nog worden gerealiseerd.</i> <i>Tot slot is de blijvende brede sloot die noodzakelijk is voor de watercompensatie niet opgenomen in de verbeelding en dit zou wel moeten, om de watercompensatie te borgen.</i>	indien de verharding toeneemt met een oppervlak tussen 800 m2 en 2.000 m2 er 10% van de verhardingstoename worden gecompenseerd door het graven van water. De hemelwaterafvoer zal naar de achterkant van de woningen gevoerd worden. Afhankelijk van de sonderingen, wordt bekeken of het dan mogelijk is om eventueel onder elke afvoer een grindbed te maken. Langs het perceel loopt gedeeltelijk een droge greppel. Deze greppel wordt gedicht. Het hemelwater zal richting de achterliggende sloot worden afgevoerd. Hierna een schematische weergave van de hemelwaterafvoer. De sloot moet 10% van 1.110 m2 = 111 m2 worden. De lengte van de sloot is ter hoogte van de woningen 80 meter lang. Dat betekent dat de sloot 1,50 meter breed moet worden. Dit zal ook op deze manier worden uitgevoerd. Dit is dus meer dan op grond van het Hoogheemraadschap noodzakelijk is. In het bestemmingsplan wordt aan de nieuwe sloot de bestemming water toegekend, om de toekomstige waterberging te borgen. De exacte compensatie wordt in overleg met het Hoogheemraadschap bepaald, als onderdeel van de watervergunning. Het realiseren van voldoende compensatie is in dit bestemmingsplan ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen.	een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat de gronden met de bestemming “Water” de functie waterberging krijgt en als zodanig in stand moeten worden gehouden.
9.	<i>Onder artikel 3.4 Afwijkingen staat een verwijzing opgenomen naar punt a t/m e.. Maar er staat een verwijzing van a t/m h.</i>	Bij de afwijkingsmogelijkheid wordt a t/m h vervangen door a t/m e.	Artikel 3.4 Afwijkingen van de regels wordt aangepast.

	<i>Onder artikel 3.6 Afwijkingen is een bullit niet ingevuld.</i>	Aan artikel 3.6. Afwijkingen wordt onder de niet ingevulde bullit, “de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden” toegevoegd.	Artikel 3.6. Afwijkingen van de regels wordt aangepast.
--	---	--	---

3. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding, de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn in bovenstaande tabel benoemd.

Opsomming wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze			
1.	Verbeelding <i>-Op de verbeelding wordt aan de achterzijde van de achtertuin van de percelen een strook van 80 m x 1,50 m met de bestemming “Water” toegevoegd.</i> <i>-De hoogtematen op de verbeelding bij “maatvoering” worden aangepast. De goothoogte wordt 6 m en de nokhoogte wordt 9,5 m</i>		
2.	Regels		

	<i>-Een extra regel wordt bij de bestemming “Wonen” (artikel 3) opgenomen dat er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;</i> <i>-Artikel 3.2 lid a onder 3 komt te vervallen en deze regels onder lid a worden hernummerd;</i> <i>-Artikel 3.2 lid b onder 3 wordt aangepast dat dit artikel alleen betrekking heeft op de oppervlakten van bijbehorende bouwwerken bij percelen van diverse grootten die in dit lid zijn genoemd;</i> <i>-Artikel 3.4 tekst: De onder “a tot en met h” genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluiten worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van- wordt aangepast. De verwijzing wordt aangepast naar “a tot en met e”;</i> <i>-De niet ingevulde bullit onder artikel 3.6 wordt ingevuld met de tekst “de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden”;</i> <i>-Er wordt een regel opgenomen voor de bestemming “Water”. Met de strekking dat de gronden met deze bestemming gebruikt moeten worden als waterberging en ook als zodanig in stand moeten worden gehouden;</i>		
3.	Toelichting		

	<i>-Paragraaf 3.4.1. wordt als volgt aangepast. De zin: “dat het voorliggende initiatief voorziet in de vraag naar zorgwoningen” wordt verwijderd;</i> <i>-Paragraaf 3.5.2 en 4.3.5. wordt aangepast met de bovenstaande tekst die onder 4 van de zienswijze is opgenomen;</i> <i>-Paragraaf 4.2.1. Besluit Milieueffectrapportage van de toelichting op blz 30 staat dat het gaat om de toevoeging van 1 woning. Dit wordt de toevoeging van 4 woningen tot een maximum van 5 woningen;</i> <i>-Paragraaf 4.2.3. Bodemkwaliteit wordt aangepast met de conclusies van het recent uitgevoerde onderzoek;</i> <i>-Paragraaf 4.3.1. Ecologie wordt aangepast met de tekst met de conclusies van de recent uitgevoerde onderzoek;</i> <i>- Onderdeel watertoets op bladzijde 46 van de toelichting wordt aangepast met bovenstaande tekst die onder 8 van de zienswijze is opgenomen;</i>		
--	--	--	--



hollandskroon.nl – 088 - 3215000