



Zienswijzennotitie bestemmingsplan
Broek in Waterland
Molengouw 46C-46D



Inhoudsopgave

| | |
|---------------------------------------|---|
| Inhoudsopgave..... | 2 |
| 1. Inleiding..... | 3 |
| 2. Beantwoording zienswijzen..... | 4 |
| Zienswijze 1 | 4 |
| Reactie | 5 |
| Relatie tot het bestemmingsplan | 5 |

Bijlagen

1. Inleiding

Voorliggende notitie behandelt de zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland – Molengouw 46C-46D. Het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland – Molengouw 46C-46D heeft van 28 juli tot 7 september 2017 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan kon worden ingezien:

- op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl;
- in het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam, tijdens de openingstijden;
- de gezipte digitale bestanden zijn tevens te downloaden via de gemeentelijke website.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kon een ieder gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Tevens kon op afspraak een mondelinge zienswijze worden ingebracht.

In de periode van tervisielegging is één zienswijze binnengekomen. In hoofdstuk 2 treft u de samenvatting van deze zienswijze aan, de reactie van de gemeente daarop en de manier waarop eventuele aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvindt.

2. Beantwoording zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzagelegging is één zienswijze op het plan ontvangen. Onderstaand wordt deze zienswijze kort uiteengezet en beantwoord. Daarbij wordt aangegeven of de zienswijze tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt. De volledige zienswijze is opgenomen in de bijlage.

Zienswijze 1

In deze zienswijze wordt puntsgewijs een aantal bezwaren tegen het plan aangedragen.

1. De indiener geeft aan bij de gezippte digitale bestanden van het bestemmingsplan op de website van de gemeente geen pdf-documenten van de regels en toelichting aanwezig zijn. Hierdoor zijn de stukken niet goed te printen.
2. De indiener geeft aan dat het aantal verkeersbewegingen rondom hun woning vanwege de verschillende plannen aan de Molengouw, waarvan het plan aan de Molengouw 46C en 46D er één is, zal verdubbelen en geeft aan hiervan hinder te gaan ondervinden. Afhankelijk van de keuze voor plaats van de ontsluitingsweg van de woningen op het perceel 46C en 46D wordt daarbij bovendien gebruik gemaakt van de toegang over hun perceel. Voor het overpad van de woonark naar de tuin is in het verleden een erfdiensbaarheid gevestigd, waarbij is uitgegaan van één perceel en niet van een gesplitst perceel voor twee woningen. Daarbij zou nog de mogelijkheid bestaan dat de toekomstige bewoners een kantoor aan huis vestigen, zodat het nog drukker wordt.
- 2b. Ten aanzien van de nieuwe bebouwing maakt de indiener bezwaar op een aantal punten:
 - 2.1 De indiener vindt de stellingname dat het gebied aan de Molengouw langzamerhand al een woonwijkje is geworden onjuist. De 3 woningen 50 t/m 52 liggen volgens de indiener eigenlijk aan een andere zijstraat van de Peereboomweg en liggen niet nabij hun woning. Het aantal woningen rondom hun perceel is per saldo gelijk gebleven.
 - 2.2 De indiener geeft aan dat het plangebied waarop de twee woningen zijn beoogd kleiner is dan de oppervlakte-eis van 1.500 m². Deze is opgenomen in de bestemming "Woondoeleinden II" van het huidige bestemmingsplan Broek in Waterland 2008 als minimale oppervlakte die nodig is voor het toestaan van een tweede woning. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe het kan dat twee woningen zijn toegestaan?
 - 2.3 In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de woningen evenwijdig aan de weg moeten liggen. De indiener merkt op dat de Molengouw aan het einde zo grillig loopt dat er van een echte rooilijn geen sprake is. Het lijkt indiener redelijker dat de woningen zo op het perceel geplaatst worden dat de naburige woningen er zo min mogelijk last van hebben. De indiener eist een minimale afstand van 8 m aan te houden, zodat hun woning nog als vrijstaand kan worden aangemerkt. Dit is ook de afstand tussen andere nieuwe woningen aan de Molengouw 50, 52 en 54. De indiener verzoekt daarom dat het bouwvlak zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen hierop wordt aangepast. Doordat het perceel door de begrenzing van de sloot grillig verloopt, kan bovendien onduidelijkheid bestaan over de exacte maatvoering van het perceel en de maat die ten opzichte van de van de woning van de Indiener overblijft. De indiener benadrukt om deze reden het belang van een goede inmeting. Tevens vragen zij om vooraf een 3D-impressie op te stellen, zodat goed zichtbaar is hoe de verhoudingen ten opzichte van de omliggende woningen zal zijn.
 - 2.4 De indiener vindt de in het bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 9 m, te hoog voor woningen aan het eind van het bebouwd gebied. De indiener verzoekt om voor deze woningen dezelfde goot- en bouwhoogte op te nemen als voor de woningen aan de Molengouw 60-62. Dit betekent een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 7 m. Ook de maten voor aan- en bijgebouwen dienen hierop aangepast te worden.
3. De indiener geeft aan slechte ervaringen te hebben met de aansluiting van leidingen op het openbare net. In het verleden stond er zonder aankondiging een grote graafmachines op hun erf om een aansluiting op de riolering te maken voor een naburige gelegen perceel. Ook voor de wateraansluiting vonden graafwerkzaamheden plaats zonder dat de indiener hier zicht op had. In het verleden zijn tevens problemen geweest met het pompstation dat op hun erf aanwezig is ten behoeve van de rioolaansluiting van de achter hun woning gelegen woonarken en andere nieuwe woningen. De indiener vindt het geen goed idee om hierop nog meer woningen aan te sluiten.

4. De indiener geeft aan dat deze bestemmingsplanwijziging niet los kan worden gezien van de overige bouwplannen aan de Molengouw waarvoor nog bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn.
5. De indiener geeft aan dat de waarde van hun woning beslist zal dalen als deze wordt ingeklemd door 4 of 5 woningen. Aangegeven wordt dat zij voor het indienen van planschade een adviesbureau gaan raadplegen.

Reactie

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de zienswijze.

1. De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan. Bij het inzien van ruimtelijke plannen wordt inderdaad uitgegaan van digitale raadpleging. Voor ondersteuning in deze kan een ieder de gemeente altijd benaderen.
2. Het bestemmingsverkeer van het voorliggende plan komt niet langs de woning van de insprekers. Het aantal extra verkeersbewegingen blijft beperkt en wordt door de gemeente acceptabel geacht. Verder moet een toegangsweg voldoen aan het Bouwbesluit. Er zal aandacht besteed worden aan dit aspect zodat ook hier geen problemen worden verwacht. Voor een beroep aan huis gelden de voorwaarden dat deze activiteiten geen onevenredige verkeershinder mogen veroorzaken.
- 2b. Ten aanzien van de nieuwe bebouwing geeft de gemeente de volgende reactie:
 - 2.1 Met “woonwijkje” wordt bedoeld op de vorm en inrichting van het gebied, niet het aantal woningen per saldo. Stedenbouwkundig kan het gebied rondom de Molengouw wel worden aangemerkt als zijnde een woonwijkje, met verspreid liggende woningen die evengoed een eenheid vormen.
 - 2.2 De oppervlaktemaat waaraan wordt gerefereerd komt voor uit een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van een tweede woning op het eigen bouwperceel. In dat geval moet het perceel groter zijn dan 1.500 m². De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid geeft de kaders aan waarbinnen het college het plan in zo'n geval kan wijzigen. Van deze bevoegdheid wordt in dit geval geen gebruik gemaakt. In het voorliggende geval is sprake van een nieuw bestemmingsplan voor een nieuwe woningbouwlocatie. Hierdoor is deze voorwaarde niet van toepassing.
 - 2.3 De gemeente kiest er bewust voor tweedelijsbebouwing niet toe te staan. Daarom is er gekozen voor het bouwen in een rooilijn. Zo wordt het straatbeeld eenduidiger en dit zal de uitstraling van de Molengouw ten goede komen. De gemeente zal geen 3D-weergave maken van het plan. Maar inspreker staat het vrij om dit zelf wel te doen.
 - 2.4 De woningen aan de Molengouw 60-62 liggen op een perceel dat grenst aan het buitengebied. Deze woningen vormen derhalve de afronding van het bebouwd gebied. Om deze reden zijn hier een lagere goot- en bouwhoogte gehanteerd. Voor het voorliggende plangebied is gezocht naar een geschikte verhouding tussen woningoppervlakte en goot- en bouwhoogtes. Daarbij worden de gekozen goot- en bouwhoogte gezien als passend binnen het bestaande bebouwingsbeeld.
3. De aanleg van NUTS-aansluitingen en riolering valt buiten het bereik van hetgeen binnen dit bestemmingsplan wordt geregeld. De opmerkingen worden wel meegenomen bij de verdere ontwikkeling van de bouwplannen. Dit is een aandachtspunt bij de aanleg van nutsvoorzieningen en de aansluiting op het riool.
4. Bij de totstandkoming van dit besluit heeft de gemeente zich gerealiseerd dat er meerdere initiatieven in het gebied spelen. Voor de verschillende initiatieven worden afzonderlijke procedures gevolgd. Echter, de besluiten hieromtrent zijn in samenhang met elkaar genomen.
5. Deze opmerking is ter kennisgeving aangenomen.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen



in17.12658
Registratiedatum
04/09/2017

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Molengouw 46c en 46d

Aan de gemeenteraad van de gemeente Waterland
Pierebaan 3
1141 GV Monnickendam

Gemeente Waterland

04 SEP 2017

INGEKOMEN

Broek in Waterland, 30 augustus 2017

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Broek in Waterland, Molengouw 46c en 46d

Geachte raad,

In het Gemeenteblad van 27 juli is het ontwerp-bestemmingsplan Broek in Waterland, Molengouw 46c en 46d bekendgemaakt.

Wij wonen op [REDACTED] en worden, als alle plannen doorgaan, ingeklemd tussen 4 of 5 nieuwe woningen.

Voor de ligging van onze woning zie bijlage 1.

Door de initiatiefnemers zijn we in het verleden op de hoogte gesteld van de plannen voor 2 woningen op het perceel Molengouw 46c-46d. Hoewel wij niet bij voorbaat tegen de plannen voor de woningen zijn, hebben wij wel onze bedenkingen en voorkeuren.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Sommige punten daarvan zijn ook al kenbaar gemaakt in onze zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan voor Molengouw 60-62.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Informatieverstrekking

De bestanden zijn gedownload als zip-file, maar hierbij zijn van het bestemmingsplan (regels en toelichting) geen pdf documenten aanwezig. Dat is jammer, want je kan niet even een gedeelte printen om aantekeningen op te maken.

2. Verkeershinder

Omdat dit ontwerp-bestemmingsplan niet los kan worden gezien van de overige bouwplannen nabij [REDACTED], hebben wij de consequenties hiervoor ook bekeken.

- Het ontwerpbestemmingsplan Molengouw 46c – 46d omvat 2 woningen
- Het ontwerpbestemmingsplan Molengouw 60 – 62 behelst 2 woningen
- In de Gemeentepagina is eerder een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een woning nabij [REDACTED] gepubliceerd.

Dat betrof 1 woning, waarvoor nog geen zienswijzen konden worden ingediend. Inmiddels heb ik begrepen dat daarvan de omgevingsaanvraag geweigerd is. Maar als alles is gebouwd, zal het waarschijnlijk geen probleem zijn om het bestemmingsplan nogmaals te wijzigen.

Omdat de ene woning niet doorgaat, gaat het totaal om 4 nieuwe woningen die rondom ons huis gebouwd worden en waarvan hinder zal worden ondervonden.

De totale toename van verkeersbewegingen zal met 7 bewegingen per woning uitkomen op 28 bewegingen.

Het aantal verkeersbewegingen rondom ons huis zal dus verdubbelen.

Afhankelijk van de keuze voor de plaats van de ontsluitingsweg van de woningen op het perceel 46c en 46d wordt daarbij gebruik gemaakt van de toegang over ons perceel. Voor het overpad van de woonark naar de tuin is in het verleden een erfdienstbaarheid gevestigd. Daarbij is uitgegaan van toestemming voor 1 perceel en niet van een gesplitst perceel voor 2 woningen. Daarbij zou nog de mogelijkheid bestaan dat bewoners (of toekomstige bewoners bij eventuele verkoop) bijvoorbeeld een kantoor aan huis vestigen, zodat het nog drukker wordt.

Bouwwolume

2.1 Woonwijkje

Er wordt geconcludeerd dat het betreffende gebied langzamerhand toch al een woonwijkje is geworden. Daar ben ik het niet mee eens.

De 3 woningen 50 t/m 52 liggen eigenlijk in een andere zijstraat van de Peereboomweg en liggen (ondanks dat de huisnummers opvolgend zijn aan ons [REDACTED] niet nabij ons huis. Het huis met kapsalon op nummer 58 is wel mee te tellen, maar daarentegen is op ons perceel 1 huis vervallen conform de bouwvergunning uit 1993.

Per saldo is het aantal woningen rondom onze woning gelijk gebleven. Vanuit ons perceel gezien is van een wijkje geen sprake.

2.2 Aantal woningen

Stel dat het perceel in het huidige bestemmingsplan 2008 al een woonbestemming II zou hebben, zou het perceel minstens 1500m² moeten bedragen om een tweede woning op het perceel te mogen realiseren volgens de vrijstellingsbevoegdheden art. 3.1.
Hoe kan het dat 2 woningen zijn toegestaan?

2.3 Ligging aan rooilijn

Er wordt aangegeven dat de woningen evenwijdig aan de weg moeten liggen. De Molengouw loopt aan het einde zo grillig dat er van een echte rooilijn geen sprake is.

Op het perceel lijkt het mij redelijk dat de woningen zo geplaatst moeten worden dat de naburige woningen er zo min mogelijk last van hebben, of dat nu een rooilijn volgt of niet.

Op het bestemmingsplan zijn de woningen nog niet ingetekend. We hebben tekeningen gezien waarbij de woningen volgens een "gezochte rooilijn" waren ingetekend en dan komen de woningen erg dicht bij ons huis te staan. Opgemeten op de situatie 1:1000 was de afstand hooguit 4m. Daarbij is de hoek tussen de woningen kleiner dan 180 graden en krijg ik het idee dat men zo bij ons naar binnen kan kijken.

Wij hadden begrepen dat de eerste versie met de zogenaamde Staphorster-variant (waarbij de woningen achter elkaar lagen) niet werd toegestaan omdat men zich druk maakte over de verkoopbaarheid van de achterste woning.

Het lijkt mij voor de verkoopbaarheid van onze woning ook niet gunstig als vanuit het raam een kopje suiker bij de burens geleend kan worden.

Een minimale afstand van ca. 8m** tussen onze woning en de nieuwe woning lijkt mij vereist om onze woning nog als vrijstaand te kunnen aanmerken.

Op de tekening bij het ontwerpbestemmingsplan die op ruimtelijke plannen.nl is te bekijken, is een bouwvlak aangegeven. Ons inziens moet dat verder naar achteren op het perceel liggen om een vrije maat van ca. 8m t.o.v. onze woning te creëren. Dit is aangegeven op bijlage 2.

*** 8m is de afstand tussen de andere nieuwe woningen aan de Molengouw 50, 52 en 54*

Op bijlage 3 is door de woningen met Sketchup schematisch in te tekenen een 3D-beeld gegeven van 2 varianten, waarvan ons in het verleden tekeningen zijn getoond.

Het lijkt mij duidelijk dat onze voorkeur uitgaat naar de Staphorster-variant omdat hierbij meer ruimte t.o.v. onze woning ontstaat.

Een andere indeling waarbij meer ruimte tussen ons huis en de nieuwe huizen aanwezig is zou ook kunnen.

Doordat het perceel door de begrenzing van de sloot zo grillig verloopt twijfelen we aan de exacte maatvoering van het perceel en de maat die tussen onze woning zal overblijven. Een goede inmeting en uitzetten in het veld van de woningen vooraf lijkt mij wenselijk om problemen bij het uitzetten van de fundering te voorkomen.

Hierbij denk ik aan het heiwerk bij Molengouw 44, waarbij op het laatste moment (terwijl de heimachine er al stond) de woning nog verschoven moest worden.

Het lijkt ons een goed idee om vooraf een 3D-impressie te laten opstellen, zodat goed zichtbaar is hoe de verhouding t.o.v. de overige woningen zal zijn.

2.4 Gebouwhoogte

Voor de goothoogte is 7m aangegeven en voor de nokhoogte 9m voor de nieuw te bouwen woningen. Naar onze mening veel te hoog voor de woningen aan het einde van het bebouwde gebied. De meeste woningen aan de Molengouw bestaan uit 1 laag met kap.

Voor de woningen Molengouw 60-62 is voor de goothoogte 3,5m en voor de nokhoogte 7m aangegeven. De genoemde maten in dat ontwerp-bestemmingsplan lijken voor de verhouding naast onze woning een betere maat. De maten voor de aan-en bijgebouwen moeten daarbij natuurlijk ook aangepast worden.

3. Nutsvoorzieningen

3.1 Gas, elektra, water, telefoon en kabel

Wij hebben slechte ervaringen met het aansluiten van leidingen op het openbare net. In het verleden stond zonder aankondiging een grote graafmachine op ons erf om een aansluiting op de riolering te maken en het water voor nr. 58 werd vlug in onze vakantie aangesloten, zodat we geen zicht hadden op het graafwerk.

3.2 Riolering

De woonarken achter ons huis en de andere nieuwe woningen zijn via het rioolnet over ons erf aangesloten. In het verleden hebben we vaak problemen gehad met het pompstation op ons erf en het lijkt mij geen goed idee om daar nog meer woningen op aan te sluiten.

4. Bestemmingsplan

Het is vreemd dat in het ontwerp bestemmingsplan de overige woningen zoals genoemd bij punt 1 niet zijn meegenomen. Het lijkt een beetje "sneaky" te gaan op deze manier.

5. Waardevermindering

De waarde van onze woning zal beslist dalen als het wordt ingeklemd tussen 4 of 5 woningen. In ieder geval zou de WOZ-waarde voor de vaststelling van de diverse aanslagen naar beneden moeten worden bijgesteld.

Afhankelijk van de werkelijke overlast door de plannen zullen wij voor het indienen van planschade bij het doorgaan van de bouwplannen nog een adviesbureau gaan raadplegen.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Broek in Waterland Molengouw 46c en 46d zoals gepubliceerd.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen omdat dit bestemmingsplan niet los te zien is van de overige bouwplannen grenzend aan onze woning.

Wij verzoeken u bij het uitwerken van de plannen rekeningen te houden met de knelpunten waarover wij onze zorgen hebben geuit.

Ik ga ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

[Redacted signature block]

Bijlagen:

- Bijlage 1 - situatie op Google Earth ter verduidelijking van de nieuwbouwplannen t.o.v. onze woning.
- Bijlage 2 - bouwvlak op tekening bij ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage 3 - 3D impressie van de bouwplannen t.o.v. onze woning.

Bijlage 1

Situatie op luchtfoto



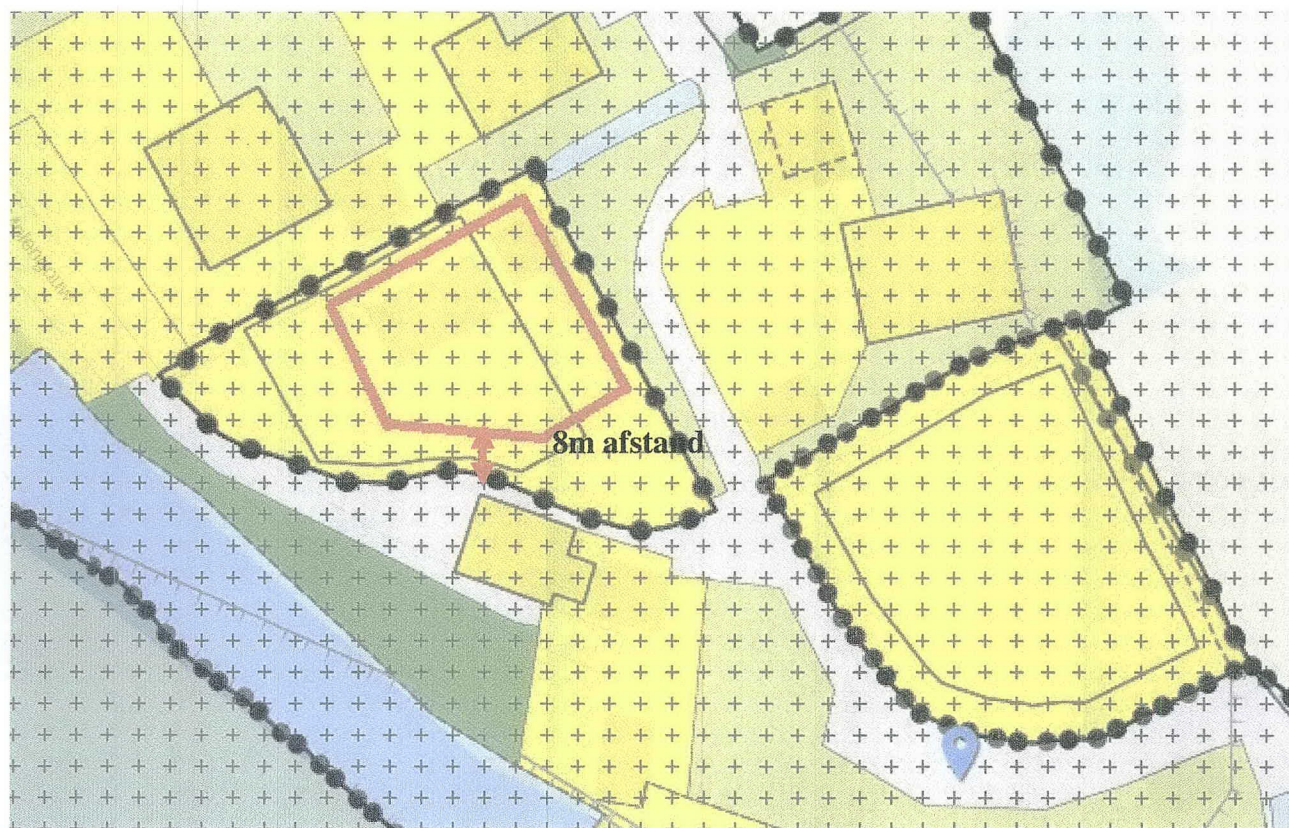
2 woningen
Molengouw 46c-46d

2 woningen
Molengouw 60-62

1 woning
nabij [redacted]
waarvan
omgevingsvergunning is
geweigerd

Bijlage 2

Op de tekening bij het bestemmingsplan is met een lijn het bouwvlak aangegeven.
Ons inziens zou het bouwvlak naar achteren moeten worden geplaatst om meer afstand (8m) tot onze woning te creëren.



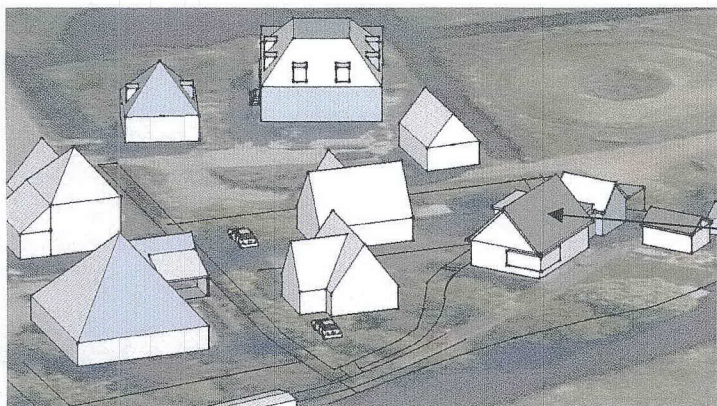
Bijlage 3:

Met het tekenprogramma Sketchup is op de ondergrond van Google Earth een 3D-impressie gemaakt. De grenzen van het perceel zijn door de bomen overigens niet zo goed te zien; De maten zullen niet exact kloppen.

De genoemde maten zijn circa-maten en de woningen zijn als simpel blokje getekend volgens tekeningen die door de initiatiefnemers zijn getoond.

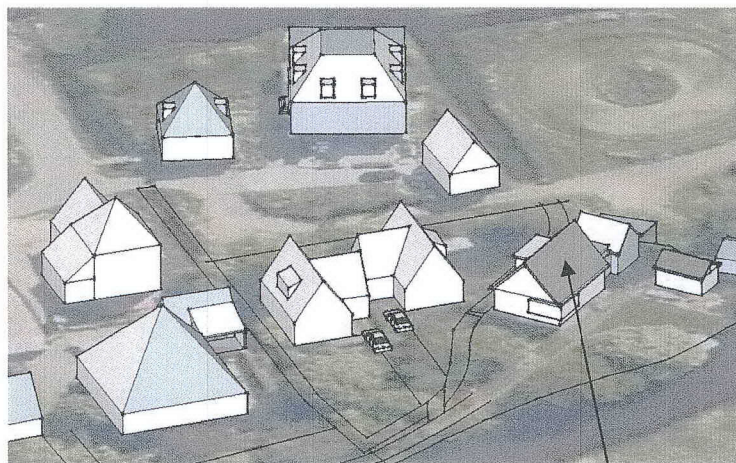
De hoofdbeuk van de woningen is 7m breed en de goothoogte is 2,90m.

De goothoogte van onze woning is overigens 2,60m.



Variant 1

Deze oplossing is de zogenaamde "Staphorster" variant, waarbij de woningen langs 1 zijde worden ontsloten en achter elkaar liggen. Bij deze variant is er meer ruimte t.o.v. de woning van [REDACTED]. De afstand bedraagt ca. 8m.



Variant 2

Bij deze oplossing liggen de woningen naast elkaar.

Op verzoek van Welstand is een poging gedaan om de woningen aan "een rooilijn" te leggen.

De rechter woning grenst op een afstand van ongeveer 4m van onze woning [REDACTED].

Vanaf het water gezien oogt het als een massief blok.

In ieder geval zou er wat meer ruimte tussen de rechter woning en onze woning moeten komen.