

Zienswijzennotitie bestemmingsplan Broek in Waterland Molengouw 60-62



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Beantwoording zienswijzen.....	4
Zienswijze 1	4
Reactie	4
Relatie tot het bestemmingsplan	4
Zienswijze 2	5
Reactie	5
Relatie tot het bestemmingsplan	5
Zienswijze 3	5
Reactie	6
Relatie tot het bestemmingsplan	6

Bijlagen

1. Inleiding

Voorliggende notitie behandelt de zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland – Molengouw 60-62. Het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland – Molengouw 60-62 heeft van 9 juni tot 21 juli 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.

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 zijn 3 zienswijzen binnengekomen. In hoofdstuk 2 treft u de samenvatting van deze zienswijzen 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 zijn drie zienswijzen op het plan ontvangen. Onderstaand worden deze zienswijzen kort uiteengezet en beantwoord. Daarbij wordt aangegeven of de zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage.

Zienswijze 1

De indiener van deze zienswijze maakt in een brief aan de gemeente onder meer bezwaar tegen het bestemmingsplan Broek in Waterland – Molengouw 60-62. De indiener geeft aan dat op deze locatie niet mag worden gebouwd omdat de locatie deel uitmaakt van de bufferzone, waarop het bestuursakkoord Pilot Waterland van toepassing is. Nieuwbouwwoningen daar zijn volgens de indiener ten gevolge van het bestuursakkoord afdracht-plichtig; het zogenoemde 'rood voor groen'.

Ook stelt de indiener dat artikel 5c uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) niet van toepassing is. De indiener is derhalve van mening dat een verkeerde procedure wordt gevolgd. Aangegeven wordt dat het plan in strijd is met het ondertekende bestuursakkoord, en tevens in strijd is met artikel 5a onder 1 van de PRV.

Reactie

De locatie Molengouw 60-62 valt buiten de begrenzing van de bufferzone zoals vastgelegd op kaart 5b behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zoals in werking getreden sinds 1 maart 2017, hierna PRV) en de digitale verbeelding daarvan (raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl). De locatie behoort tot het bestaand stedelijk gebied. De Pilot Waterland is niet van toepassing, daar dit alleen betrekking heeft op de bufferzone.

In de laatste wijziging van PRV wordt door de provincie nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de landelijke Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals als motiveringseis is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor de definities van onder meer 'stedelijke ontwikkeling' wordt verwezen naar de definitie zoals opgenomen in het Bro, artikel 1.1.1, eerste lid onder i. Voor een kleinschalige ontwikkeling geldt de volgende definitie: "nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening".

Er is in de wetgeving geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. In een onlangs gepubliceerde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de juridische lijn ten aanzien van de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking uiteengezet. Hierin wordt duidelijk gemaakt dat een bestemmingsplan dat voorziet in minder dan 11 woningen niet voorziet in een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Gelet op de definitie uit de PRV is de bouw van twee woningen aan de Molengouw 60-62 op grond van deze uitspraak aan te merken als kleinschalige ontwikkeling. Hiermee is artikel 5c uit de PRV van toepassing op het planvoornemen en is de juiste procedure gevolgd.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

In deze zienswijze wordt bezwaar tegen het plan gemaakt op basis van gemaakte afspraken in het bestuursakkoord Pilot Waterland zoals verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en een deel van het provinciaal ruimtelijk beleid. Gesteld wordt dat de planontwikkeling aan de Molengouw strijdig is met de uit het bestuursakkoord voortkomende procedures en regels. Op deze bouwlocatie mag volgens de indiener bovendien niet worden gebouwd in verband met ligging in de bufferzone, het omzeilen van een verplichte afdracht 'rood voor groen', strijd met het bestemmingsplan, precedentwerking, bouwen in agrarisch gebied, weidevogelleefgebied, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk vigerend beleid. Daarbij wordt gesteld dat een verkeerde procedure wordt gevoerd, die in strijd is met het ondertekende bestuursakkoord Pilot Waterland en in strijd met artikel 5a, onder 1, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Reactie

Deze zienswijze is van zelfde strekking als zienswijze 1. Voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

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

1. De indiener geeft aan dat het aantal verkeersbewegingen rondom hun woning vanwege de verschillende plannen aan de Molengouw, waarvan het plan aan de Molengouw 60-62 er één is, zal verdubbelen en geeft aan hiervan hinder te gaan ondervinden.
2. Ten aanzien van de nieuwe bebouwing maakt de indiener bezwaar op een aantal punten:
 - a. 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.
 - b. 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 opgemerkt dat het misleidend is dat er geen melding wordt gedaan van een mogelijke 3^e woning op het perceel.
 - c. De indiener informeert naar de rechtszekerheid die uitgaat van de in het bestemmingsplan voor de woningen opgenomen goot- en bouwhoogte. Gevraagd wordt of deze ook wanneer er een nieuw bestemmingsplan voor de locatie volgt van kracht blijven.
 - d. De indiener verzoekt dat als er plannen zijn met het schuurtje dat wordt genoemd in het bij het bestemmingsplan behorende bodemonderzoek, dit schuurtje niet voorbij hun huidige gezichtsveld mag worden gebouwd.
3. De indiener verzoekt om nieuwe NUTS-aansluiting op het openbare net en riolering niet via hun erf aan te sluiten maar met een nieuwe aansluiting via de ingang aan de Peereboomweg. Vanwege het inklinken van de bodem willen zij geen graafwerkzaamheden meer op hun erf. Daarnaast zijn er in het verleden 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.
4. De indiener verzoekt om betere bewegwijzering, een open slagboom bij de ingang aan de Peerenboomweg of een andere straatnaam, zodat niet langer onduidelijk is waar de verschillende adressen zich bevinden.
5. Daarnaast wordt de vraag gesteld of er regels voor de bereikbaarheid van hulpdiensten worden opgenomen.
6. De indiener geeft aan dat deze bestemmingsplanwijziging niet los kan worden gezien van de overige bouwplannen waarvoor nog bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn.
7. De indiener geeft aan dat de waarde van hun woning beslist zal dalen als deze wordt ingeklemd door 5 woningen. Aangegeven wordt dat zij voor het indienen van planschade een adviesbureau gaan raadplegen.

Reactie

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de zienswijze.

1. Alleen de verkeersbewegingen van het voorliggende plan Molengouw 60-62 zullen langs de woning van de indiener komen. Het aantal extra verkeersbewegingen blijft daardoor 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.
2. Ten aanzien van de nieuwe bebouwing geeft de gemeente de volgende reactie:
 - a. 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.
 - b. De oppervlakte maat waaraan wordt gerefereerd komt voort 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.
 - c. Het bestemmingsplan geeft expliciete bouwhoogten aan. Deze worden niet zonder aanleiding en belangafweging gewijzigd in een volgend bestemmingsplan.
 - d. Het bestemmingsplan regelt de bouwmogelijkheden binnen het plangebied; de bouwwerken in het gebied moeten voldoen aan het bestemmingsplan. Het bedoelde schuurtje bevindt zich buiten de grenzen van het bestemmingsplan. Hierdoor kan in het bestemmingsplan geen bouwregeling voor dit schuurtje worden opgenomen. Het planologisch-juridisch kader voor het schuurtje wijzigt niet vanwege dit planvoornemen.
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.
4. Het gebied rondom de Molengouw is particulier eigendom. Door het ontbreken van openbaar gebied kan de gemeente zelf geen wijzigingen aanbrengen ten aanzien van de bewegwijzering of slagbomen. Dit zal opgepakt moeten worden in samenwerking met de andere bewoners en eigenaren van de gronden. De gemeente kan hier eventueel in meedenken. Aanpassing van de straatnaam is bij de bestemmingsplanwijziging niet aan de orde.
5. Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten moet worden voldaan aan het Bouwbesluit. Hieraan wordt aandacht besteed, op dit punt worden geen problemen verwacht.
6. 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.
7. Deze opmerking is ter kennisgeving aangenomen.

Relatie tot het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlagen



in17.09976

Registratiedatum

28/06/2017

Gemeente Waterland

28 JUN 2017

INGEKOMEN

[REDACTED]

Aan het Hoofd Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
van de gemeente Waterland.

[REDACTED], 26-6-2016.

Uw kenmerk In17.02950/U17.03720 d.d. 20-6-2017

Geachte Heer Kling,

Helaas heb ik wat moeite met Uw welgemeende excuses voor de late reactie. I.v.m de verdere strekking/onjuistheid van Uw brief en het voortdurend voortslepen van mijn bouwinitiatief op oneigenlijke gronden. Dit zal ik hierna onderbouwen. Uw excuses wekken de schijn van correcte behandeling en zorg richting burger en dat is geenszins het geval.

U verwijst naar een brief d.d. 24 augustus 2015 met juridisch onjuiste en niet relevante argumenten en 2 latere brieven, die dit herhalen, de aangevoerde bezwaren, opmerkingen negerend en daarbij de indruk wekkend van een zorgvuldige behandeling. Is dit behoorlijk?

U schrijft overeenkomstig het besluit van B&W

Nu is juist de discussie welk besluit van B&W?

a) Het besluit nr 180-1 en 2 inzake vigerend beleid ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. Tevens uitvoering daarvan en mandaatverstrekking daartoe aan de wethouder RO voor het handelen in de Stuurgroep conform de gepresenteerde Conceptvisie van het bestuursakkoord Pilot Waterland. Dit ter vervanging van allerlei sluip urbanisatie en daaruit voortgekomen totaalverbod om ook maar iets te mogen bouwen in de Rijksbufferzone. O.a. met een met name genoemde lijst van bouwlocaties in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen, waarvan wordt afgezien (art.8.7 bestuursakkoord). Dit besluit kon worden genomen uit hoofde van de bevoegdheid van de gemeente uit de wet RO een eigen ruimtelijk beleid te bepalen. Dezelfde bevoegdheid, die het mogelijk maakte met kracht van wet het bestuursakkoord Pilot Waterland gezamenlijk met Rijk, provincie en 6 andere buurgemeenten rechtsgeldig te ondertekenen.

Een akkoord met onlosmakelijk onderdeel de z.g. rood voor groen regeling. Kortelings nog eens geschreven aan de gemeente Zeevang/Edam/Volendam (Lange Weeren) door de ged. RO. Inmiddels is dit akkoord reeds lang onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in o.a. de Prov. Structuurvisie Noord-Holland 2040, Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Noord-Holland 2040. PRV (bindend ook voor gemeenten en derden). Het voortzetten van de Pilot is nogmaals recent in consensus op 6-10-2016 met gebruikmaking van het mandaat van onze wethouder RO in de Stuurgroep herbevestigd zoals de ged. RO in P.S. mededeelde. Ook de aangenomen motie 63A van November j.l. in P.S., aan U bekend, bevestigt nog eens dat er sprake is van vigerend beleid. En zoals U als RO expert bekend, is aan de gemeente de taak, de gemeentelijke bestemmingsplannen overeenkomstig de bindende PRV te maken en er overeenkomstig de geldende rechtsorde in onze rechtstaat naar te handelen.

b) Het door U bedoeld later door B&W genomen besluit uit 2015 overeenkomstig het, niet aangepaste aan de bindende PRV zoals behoort, uit 2013 daterende gemeentelijk bestemmingsplan.

Afgezien daarvan dat U stelt, dat er geen nieuwe relevante feiten zijn om het vigerende beleid conform de Pilot Waterland uit te voeren, hierover later, is het algemeen rechtsprincipe, dat afspraken worden nagekomen.

Deze in ons land gebruikelijke rechtsorde is van belang i.v.m. de planzekerheid, voorkomen van willekeur, behoorlijk bestuur en voorkomen van schade bij bouwinitiatiefnemers etc.

U zult het eens zijn, dat een lokale coalitieafpraak, een in de bindende PRV vastgelegd bestuursakkoord van bovenlokaal belang, niet opzij kan zetten.

Zeker niet met een beroep op de bevoegdheid uit de wet RO, die eerder gebruikt is om aan dit bestuursakkoord deel te kunnen nemen.

Door ondertekening van het akkoord heeft de gemeente destijds schriftelijk vastgelegd **positief te staan** ten opzichte van bouwinitiatieven voor 100 losse woningen in de bouwlinten in de regio welke voldoen aan de daarvoor geldende criteria. Hierover kan dus geen discussie bestaan. De selectie is met deze zelfde bevoegdheid uit de wet RO door de gemeente gedelegeerd aan de Stuurgroep en uitwerking van de bouwplannen geschiedt in een samenspel tussen de bouwinitiatiefnemer en deskundigen, zo kunt U in het akkoord lezen. De Pilot Waterland is dus **wel degelijk relevant**, want de gemeente heeft over de bouwinitiatieven in de bouwlinten gedetailleerd afspraken gemaakt en U schrijft van niet.

Het voorstaande zou U als nieuw feit kunnen zien, omdat tot nu ook volgens Uw laatste brief flagrant in strijd met de rechtsorde door de gemeente gehandeld wordt.

Om het nog duidelijker te maken. Een akkoord niet nakomen is onbehoorlijk! Een bestuursakkoord niet nakomen is onbehoorlijk bestuur. Gedurende een periode van meer dan 2 jaar volharden in fout beleid is zelfs een ernstig schade toebrengend nieuw feit.

Andere nieuwe feiten zijn:

Het besluit van 6-10-2016 in consensus door de Stuurgroep (Waterland vertegenwoordigt door de wethouder RO met mandaat volgens B&W besluit 180-1). Uit de hernieuwde afspraak de Pilot voort te zetten vloeit toch voort, dat de daarin vastgelegde procedure t.a.v. mijn bouwplan wordt gevolgd en niet geboycot (de afwijkende gemaakte opmerkingen door de wethouder RO hierover in de pers en gemeenteraad zijn U ongetwijfeld bekend).

De provinciale motie 63A van November 2016, waarover U geïnformeerd bent, dat de bouwinitiatieven voor de bouwlinten door de Stuurgroep volgens gemaakte afspraken in de Stuurgroep behandeld moeten worden. Dat de wet RO door het bestuursakkoord niet opzij kan worden gezet, is geheel juist en dan ook in deze zaak totaal niet juridisch aan de orde bij het uitvoeren van uit hoofde van deze wet RO door ondertekening van het akkoord gemaakte afspraken en het opvolgen van de bindende PRV en het correct uitvoeren van vigerend beleid.

Uw conclusie er is **geen enkele verplichting** etc..... is zoals voorstaand aangegeven, ernstig in strijd met de rechtsorde en met het principe van behoorlijk bestuur en tast de planzekerheid, rechtszekerheid en mede i.v.m. de rood voor groen regeling ook het bovenlokaal belang aan. De PRV van maart 2017 met artikel 5 1a, waarin nog eens benadrukt wordt dat bestaande schriftelijke afspraken voor onze regio vigerend zijn. Overigens was (is) dit reeds ondergebracht in artikel 24 van de PRV waarbij met name het Rijk als partner wordt genoemd.

De verleende omgevingsvergunning voor de bestaande stulp met al vele jaren woonbestemming perceel [REDACTED] Direct naast mijn bouwperceel.

U somt in het raadsstuk een reeks van punten op in strijd met het vigerende bestemmingsplan o.a. hoogte etc. U zult het eens zijn, dat de landschapdeskundigen in het kader van de Pilot deze gang

van zaken o.a. op vele punten in strijd met de richtlijnen van Landschap Noord-Holland en het door U zelf uitgegeven Handboek Ontwerp Uw Eigen Erf, niet bijzonder zullen waarderen. Uiteraard is hier sprake van overduidelijke precedentwerking/ongelijke behandeling als U mijn bouwinitiatief voor het buurperceel ernaast wel afwijst i.v.m. strijdig met het bestemmingsplan uit 2013. Een overduidelijk **nieuw relevant feit** dus. Ook al zijn in mijn geval de Pilotafspraken van toepassing.

Ook is de **omstandigheid** niet goed te plaatsen, dat de Burgemeester mij op 24 mei kenmerk U17.03094 schrijft:

“Uw initiatief zal binnenkort worden besproken in de voorbereidende raadsvergadering. De griffier zal hierover te zijner tijd contact met u opnemen”.

Om nog even de onredelijkheid van de gang van zaken vast te leggen het volgende;

Februari 2015 gesprek met provincie bouwinitiatief in Overleek in het kader van de Pilot mogelijk. Uiteraard geen toezegging, want er moest nog een plan gemaakt worden.

April 2015 gesprek met wethouder RO bouwinitiatief mogelijk, maar moest besproken worden.

Uiteraard geen toezegging. Kreeg zelfs min of meer instructie hoe de aanvraag er uit moest zien. En de voorkeur van de wethouder RO was 1/3 sociaal. Het laatste is overigens niet wat beoogd wordt met de Pilot. Het is niet goed financieel en landschappelijk in te passen volgens de kwaliteitscriteria van de Pilot. Echter i.v.m. de wens wethouder 2 alternatieven.

De tekeningen waren al gemaakt diverse onderzoeken gedaan etc. en ontwerper had overlegd met technische dienst. Plots eind mei 2015 email van gem. ambtenaar RO; “weinig kans, zo niet onmogelijk”

Omdat alles klaar was en de kosten gemaakt en de email te laat kwam en ook voorbij ging aan de afspraken uit het bestuursakkoord en de bindende PRV toch het bouwinitiatief ingediend. Verbazend was toen, dat de bevroegde wethouder RO mij tweemaal leges (Euro 5000) liet betalen. Dit terwijl er totaal geen leges gevraagd mogen worden voor het doorzenden van mijn bouwinitiatief aan de Stuurgroep conform de Pilot. Maar ook gezien Uw brief van 24-8-2015 waaruit spreekt, dat er slechts 1 (overbodige) behandeling van mijn bouwplannen plaatsvond. Valt dit niet onder het juridische begrip flessentrekkerij (betalen/niet leveren)?

Blijft nog een opmerking over de standaard verwijzing naar een Wabo-aanvraag in Uw brief.

Dit is toch min of meer mij wederom op kosten jagen en de onjuiste procedure, omdat de gemeente zowel de selectie als beoordeling van mijn bouwinitiatief vastgelegd in het bestuursakkoord in handen van resp. de Stuurgroep Pilot Waterland en daarna van landschapsdeskundigen heeft gelegd? Het is toch geen behoorlijk bestuur een burger juridisch zo het bos in te sturen.

U begrijpt, dat ik gezien het bovenstaande U nogmaals zeer, zeer dringend verzoek per direct mijn bouwinitiatief Overleek in 't kader van de bestuursovereenkomst en vigerend B&W besluit 180-1 als wel de bindende PRV naar de Stuurgroep door te sturen. Het is een zaak van behoorlijk bestuur!

Wilt U s.v.p. deze brief tevens behandelen als bezwaarschrift/zienswijze inzake het (eventueel) afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouwlocaties Molengouw en van Disweg te Broek in Waterland.

De volgend zaken deugen daar niet:

1) Deze bouwlocaties komen voor in de lijst onder a) genoemd. Er mag dus niet gebouwd worden i.v.m. bufferzone. Art. 5c van de PRV is hier dus overduidelijk niet van toepassing.

2) Nieuwbouwwoningen daar zijn nu, maar ook na eventuele latere evaluatie van de Pilot Waterland afdrachtplichtig (rood voor groen). Of er moet een wijziging in het gesloten bestuursakkoord plaatsvinden. Daaraan moeten dan de ondertekenaars Rijk, Provincie en 6 andere gemeenten i.v.m. bovenlokaal belang, meewerken. Nu onlosmakelijk verbonden hiermede schreef de provincie.

3) Er wordt in beide gevallen een verkeerde procedure gevoerd. In strijd met het ondertekende bestuursakkoord, maar tevens in strijd met de PRV art. 5a 1.

De mogelijkheid kan bestaan, dat de Molengouw gebruik kan maken van het contingent 100 losse woningen, mits deze bouwlocatie voldoet aan de criteria van de Pilot en door de Stuurgroep geselecteerd wordt etc.

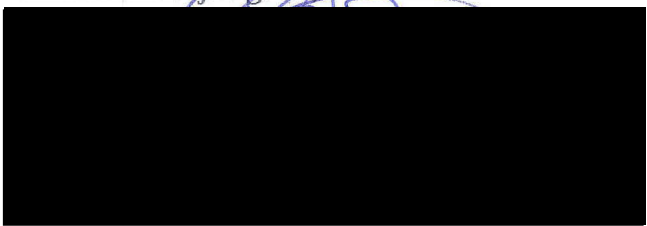
4) Beide bouwlocaties behoren dus niet tot de 3 afgesproken contingenten in de bufferzone. Uitsluitend buiten de bufferzone kan er op andere provinciale regelingen met aantonen van nut en noodzaak een beroep worden gedaan.

5) Wel deze bouwlocaties aan de gemeenteraad (hoewel de verkeerde procedure) ter behandeling voorleggen, getuigt nog eens van opzettelijke ongelijke behandeling van bouwinitiatiefnemers en zijn derhalve i.v.m. behoorlijk bestuur niet geoorloofd.

Deze brief is zo gedetailleerd om deze zo nodig als onderdeel van een pleitnota bij de bestuursrechter te kunnen gebruiken.

Overigens voor de goede orde heb ik het vertrouwen door Uw ambtenaren niet behandeld te worden als de brenger van het slechte bericht. Mijn opzet was en is met U samen er in Overleek wat moois van te maken. De vigerende regels heb ik echt niet bedacht. Hoewel een ieder, die de moeite neemt de Pilot eens echt door te lezen, moet concluderen, dat dit akkoord vooral voor het gebied van Waterland en de groene long een goede zaak is en te prefereren boven hap-snap beleid.

Met vriendelijke groet,



10 JUL 2017

INGEKOMEN

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Waterland

Postbus 1000

1140 BA Monnickendam



in17.10593

Registratiedatum

11/07/2017

AANGETEKEND

ZIENSWIJZE ontwerp bestemmingsplan Broek in Waterland- Molengouw 60-62 [REDACTED]
[REDACTED]

Zuiderwoude, 04-07-2017

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Waterland.

Geachte Gemeenteraad, geachte raadsleden,

Op basis van de gemaakte afspraken in het bestuursakkoord Pilot Waterland verankerd in de PRV en onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in o.a. de Prov. Structuurvisie Noord-Holland 2040, en in doelstelling nog eens bekrachtigd tijdens de vergadering van de Stuurgroep Pilot Waterland op 6 oktober j.l. in aanwezigheid van de deelnemende wethouder RO J. vd Hoeven, stuur ik deze zienswijze waarin ik bezwaar maak tegen de voorgenomen bouwplannen aan de Molengouw 60-62 te Broek in Waterland in de gemeente Waterland en plannen tot wijziging van het bestemmingsplan om dit bouwplan mogelijk te maken/te kunnen vergunnen door de gemeente Waterland.

In het informierend raadsdocument nr 180-1 en 2 van 26 juni 2012 ingebracht door burgemeester en wethouder, welke daarna niet zijn geammandeerd, bevraagd of waar anderszins bezwaar of beroep tegen is aangetekend en daarmee door raadsgriffier de heer E.Dijk als vigerend beleid is bevestigd, staat een exacte serie vastgelegde procedures en regels waarmee de planontwikkeling aan de Molengouw 60-62 strijdig is.

Ook de aangenomen motie 63A van November j.l. in P.S., bevestigt nog eens dat er sprake is van vigerend beleid. Aan de gemeente is het de taak overeenkomstig de geldende rechtsorde te handelen. Dit i.v.m. het belang van de planzekerheid, voorkomen van willekeur en precedentwerking behoorlijk bestuur en voorkomen van schade bij bouwinitiatiefnemers etc.

Het bestuursakkoord Pilot Waterland (samen met een met name genoemde lijst* van bouwlocaties in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen in de Rijksbufferzone waarvan wordt afgezien (art.8.7)) dient mede ter vervanging van allerlei sluip urbanisatie en heeft als onlosmakelijk onderdeel de "rood voor groen" regeling.

Inmiddels is dit akkoord reeds lang Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Noord-Holland 2040. PRV (bindend ook voor gemeenten en derden). Ook een eventuele (latere) lokale coalitieafpraak kan een in de bindende PRV vastgelegd bestuursakkoord van bovenlokaal belang, niet opzij zetten. Ook niet met een beroep op de bevoegdheid uit de wet RO, die eerder gebruikt is om aan dit bestuursakkoord deel te kunnen nemen.

Op een bestuursakkoord zijn normale juridische regels van toepassing. Als er concrete resultaten in het akkoord worden afgesproken (zoals de 100 losse woningen in de bouwlinten en welke voldoen aan de criteria) zijn deze te controleren. De rechter kan deze resultaten afdwingen. De selectie van deze 100 woningen is met deze zelfde bevoegdheid uit de wet RO door de gemeente gedelegeerd aan de Stuurgroep en uitwerking van de bouwplannen geschiedt in een samenspel tussen de bouwinitiatiefnemer en deskundigen, zoals letterlijk in het akkoord staat.

De provinciale motie 63A van November 2016 die zegt dat de bouwinitiatieven voor de bouwlinten door de Stuurgroep volgens gemaakte afspraken in de Stuurgroep behandeld moeten worden. uit hoofde van de wet RO, door ondertekening van het akkoord gemaakte afspraken en het opvolgen van de bindende PRV en het correct uitvoeren van vigerend beleid.

Op deze bouwlocatie (wel of niet al voorkomend op de lijst eerder hierboven aangegeven met een asterix *) mag dus niet gebouwd worden i.v.m. ligging in de bufferzone, het omzeilen van een verplichte afdracht "rood voor groen", strijd met het bestemmingsplan, precedentwerking, bouwen in agrarisch gebied, weidevogelleefgebied, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk vigerend beleid.

Er wordt in het geval van de Molengow 60-62 een verkeerde procedure gevoerd; ook in strijd met het ondertekende bestuursakkoord Pilot Waterland en in strijd met de **bindende** PRV art. 5 a 1.

Uitsluitend buiten de bufferzone kan er op andere provinciale regelingen met aantonen van nut en noodzaak een beroep worden gedaan.

Het voorleggen van deze bouwlocatie aan de gemeenteraad, in afwijking van de afgesproken procedures en de procedure Pilot Waterland en daarmee ook het opzettelijk ongelijk behandelen van andere gelijksoortige reeds ingediende bouwinitiatieven (in het kader van de Pilot Waterland), is bovendien strijdig met het voeren van behoorlijk bestuur.

Ik wil benadrukken dat mijn bezwaren louter het procedureel handelen van de gemeente Waterland betreffen en niet het bouwinitiatief ten principale.

In afwachting van uw bevestiging van (ontvankelijkheid) deze zienswijze met bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen aan de Molengow 60-62 te Broek in Waterland, verblijf ik met de meeste hoogachting en

met vriendelijke groet,

NB: de gronden voor bezwaren en strijdigheden om als gemeente te willen vergunnen bij de Molengow 60-62 te Broek in Waerland gelden ook voor de beide bouwinitiatieven (waar nog geen zienswijze of bezwaar voor open staat) aan de van Disweg te Broek in Waterland; hiervan zijn inmiddels de Provincie en het Rijk op de hoogte gesteld. Ook hier wil ik bij benadrukken dat mijn bezwaren louter het procedureel handelen van de gemeente Waterland betreffen en niet de bouwinitiatieven ten principale.

h

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Molengouw 60-62

Gemeente Waterland

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



in17.10421
Registratiedatum
06/07/2017

Broek in Waterland, 2 juli 2017

Onderwerp: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Broek in Waterland, Molengouw 60 - 62

Geachte raad,

In Ons Streekblad van 8 juni is op de Gemeentepagina het ontwerp-bestemmingsplan Broek in Waterland, Molengouw 60-62 bekendgemaakt.

Wij wonen op [REDACTED] en worden, als alle plannen doorgaan, ingeklemd tussen 5 nieuwe woningen. Voor de ligging van onze woning zie bijlage 1.

Door Quartet Projectontwikkeling BV zijn we in het verleden op de hoogte gesteld van de plannen voor 3 woningen op het perceel Molengouw 60-62. Hoewel ons uitzicht richting Zuiderwoude aan die zijde onbetaalbaar is, wilden we de plannen niet bij voorbaat afwijzen. Met de door hen (eenzijdig) opgestelde intentie-overeenkomst konden wij het echter niet eens zijn.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan.

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

1. Verkeershinder

Omdat dit ontwerp-bestemmingsplan een precedent zal scheppen voor de overige bouwplannen nabij [REDACTED] hebben wij de consequenties hiervoor ook bekeken.

- 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.
- Tussen Molengouw 46 en 48 is ook een witte vlek op het bestemmingsplan voor 2018. In dat plan zijn 2 woningen voorzien

Totaal gaat het om 5 nieuwe woningen, waarvan hinder zal worden ondervonden.

De totale toename van verkeersbewegingen zal met 7 bewegingen per woning uitkomen op 35 bewegingen per etmaal i.p.v. 14 zoals aangegeven op bladzijde 16.

Het aantal verkeersbewegingen rondom ons huis zal dus meer dan verdubbelen.

2. Bouwvolume

2.1 Woonwijkje

Op bladzijde 5 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.

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.

Op blz. 4 van het bodemonderzoek is bij de basisgegevens aangegeven dat het perceel 1300m² bedraagt. Hoe kan het dat 2 woningen zijn toegestaan en zelfs nog een derde woning erbij die om een of andere reden in dit voorontwerp niet is meegenomen? Het is misleidend om deze hierbij niet te vermelden.

2.3 Ligging aan rooilijn

Er wordt aangegeven dat de woningen evenwijdig aan de weg moeten liggen. Omdat deze bestemmingsplan-wijziging waarschijnlijk ook voor de woningen tussen Molengouw 46 en 48 zal gaan gelden wil ik hier toch een opmerking over maken.

De Molengouw loopt aan het einde zo grillig dat er van een echte rooilijn geen sprake is.

Op dat perceel lijkt het mij redelijk dat de woningen zo geplaatst moeten worden dat de naburige woningen er zo min mogelijk last van hebben.

Maar daar zal ik mijn reactie over geven als daar zienswijzen voor kunnen worden ingediend.

2.4 Gebouwhoogte

Ik vraag mij af hoelang een wijziging op een bestemmingsplan bepalend is voor het opgaat in het algemene bestemmingsplan? Blijven bijvoorbeeld de bepalingen voor de maximale bouwhoogte gegarandeerd?

Voor de goothoogte is 3,5m aangegeven en voor de nokhoogte 7m voor de nieuw te bouwen woningen.

Als het plan eenmaal gebouwd is, gaan dan de hoogtematen volgens het bestemmingsplan 2008 (of de nieuwe van 2018) van Wonen II van resp. 7 en 9m na verloop van tijd gelden? Want dan is het immers gemakkelijk om bij een verbouwing een grotere gebouwhoogte te realiseren.

Ik zie namelijk bij de recent gerealiseerde woningen aan de Molengouw een soort kapschuren met grotere hoogte en uitspringende daken gebouwd. Dan valt er nauwelijks meer tussendoor te kijken.

2.5 Bijgebouw

Op het perceel is een schuurtje aanwezig.

Dat wordt genoemd op het bodemonderzoek door Landview. Ik ken maar 1 schuurtje op het perceel met een asbest dak en dat schuurtje grenst aan ons perceel.

In bijlage 2 heb ik dat schuurtje omcirkeld.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt daarover verder niets gezegd, maar uit eerdere correspondentie met Quartet Projecten bleken daar wel plannen mee te zijn. Ik ben van mening dat dit schuurtje niet voorbij ons huidig gezichtsveld mag worden gebouwd.

3. Nutsvoorzieningen

3.1 Gas, elektra, water, telefoon en kabel

Het lijkt mij een goed idee om de NUTS-aansluitingen op het openbare net niet via ons erf aan te sluiten, maar nieuwe aansluitingen via de ingang aan de Peereboomweg te realiseren. Overigens ligt er geen glasvezelkabel op ons erf. Als er dan toch gegraven moet worden, kan het net zo goed via de aansluiting aan de Peereboomweg.

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.

Graafwerk op ons erf wordt niet toegestaan, want de grond blijft inklinken.

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. Huisnummering

Door het grillig verloop van de Molengouw raakt de postbode in de war en moet ik dikwijls als onbezoldigd postbezorger aan de slag om de post in de juiste brievenbussen te deponeren.

Omdat de slagboom bij de ingang aan de Peereboomweg vaak gesloten is, komt bezoek voor de arken (en waarschijnlijk ook de toekomstige nieuwe woningen) bij ons aanbellen om te vragen hoe ze bij het juiste adres komen.

Een betere bewegwijzering en een open slagboom lijkt mij geen overbodige luxe.

Een nog betere oplossing zou een andere straatnaam zijn.

5. Bereikbaarheid hulpdiensten

Worden er regels voor bereikbaarheid van hulpdiensten opgenomen?

Een open slagboom zal de veiligheid ten goede komen.

6. 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.

Zo van "als dit er doorkomt zonder dat er bezwaren zijn, dan zijn er ook geen belemmeringen meer voor de overige woningen".

Daarvan zijn er dan eerst nog totaal 5 extra, maar ik heb uit eerdere correspondentie met Quartet Projectontwikkeling begrepen dat er ook nog een optie is voor extra woningen aan het begin bij de ingang van de Peereboomweg.

Deze bestemmingsplan-wijziging is niet los te zien van de overige bouwplannen waarvoor nog bestemmingsplanwijzigingen nodig zijn.

7. Waardevermindering

De waarde van onze woning zal beslist dalen als het wordt ingeklemd tussen 5 woningen.

In ieder geval zou de WOZ-waarde voor de vaststelling van de diverse aanslagen naar beneden moeten worden bijgesteld.

Voor het indienen van planschade bij het doorgaan van de bouwplannen zullen wij nog een adviesbureau gaan raadplegen.

Conclusie

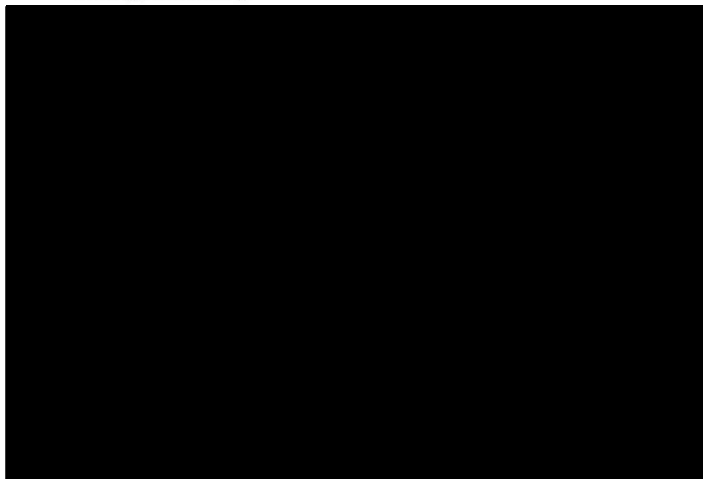
Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Broek in Waterland Molengouw 60-62 zoals gepubliceerd.

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.

Hoogachtend,



Bijlage 1

Situatie op luchtfoto



2 woningen
waarvoor nog geen
bestemmingsplan-
wijziging is

2 woningen
Molengouw 60-62
waarvoor
zienswijzen
kunnen worden
ingediend

1 woning
waarvoor nog geen
bestemmingsplan-
wijziging is

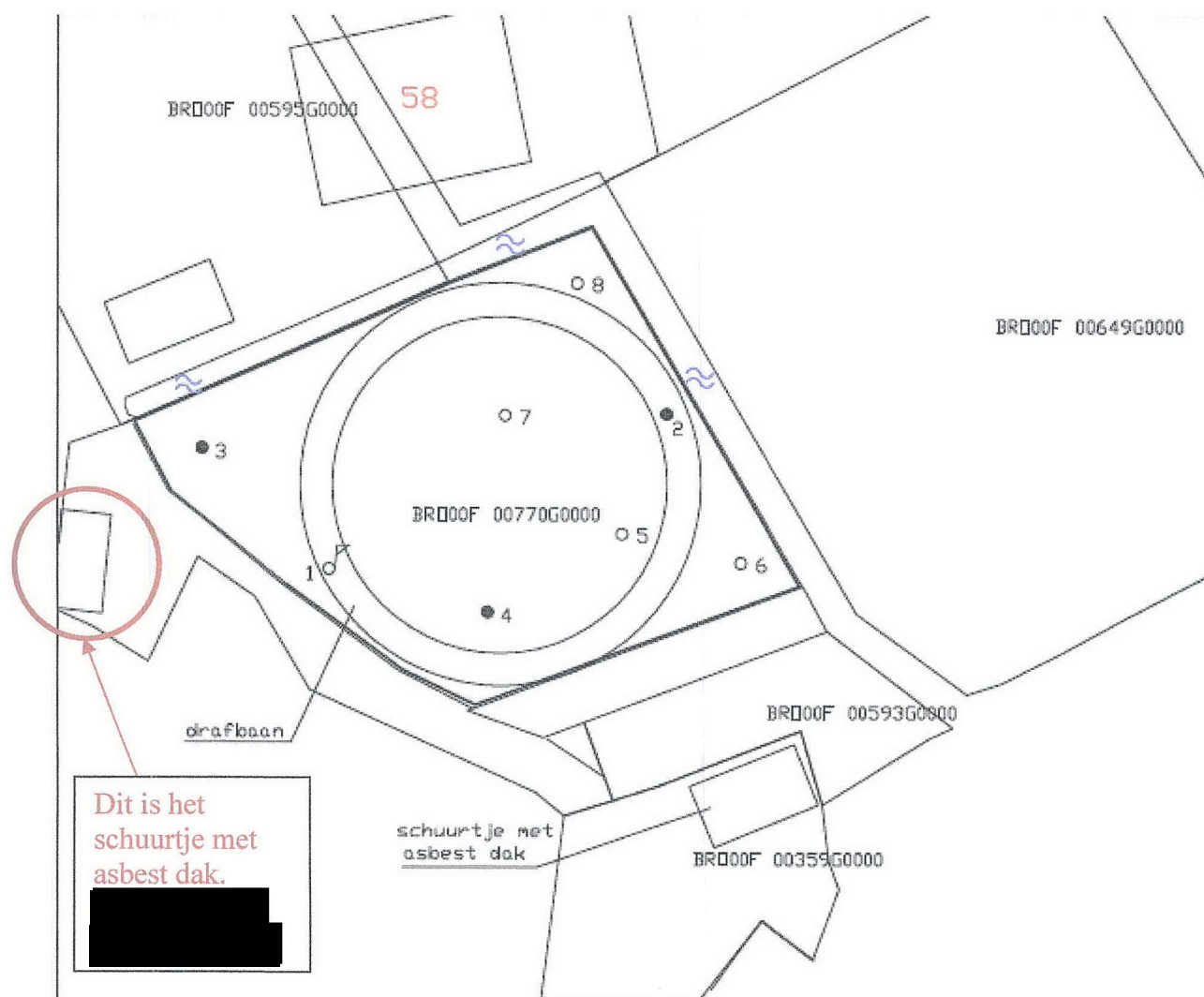
Bijlage 2

Schuurtje met asbest dak

Deze afbeelding is een kopie uit het bodemonderzoek door Landview.

Hierop is een schuurtje aangegeven met een asbest dak.

Het schuurtje grenst echter aan ons perceel.



Legenda		Geleend door: HM		Naast Molengouw 58		Schaal: 1:500
♂ NEN-peilbuis		Datum: 14-06-2016		Broek in Waterland		
• Boring tot GWS.			Landview Bodemonderzoek	Bijlage:	2	Projectnummer: 2015107
◦ Boring tot 0.5 m				Datum veldwerk: 13-06-2016		
≈ Water		De Factorij 32F, 1689 AL Zwaag Postbus 4060, 1620 HB Hoorn		Boormeester: H. Manshanden		 Noord