

Nota van zienswijzen

Inzake

- De bestemmingsplanprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan 'Zuiderweg 20 / Zuiddijk tussen 6 en 7';
- De ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van een woning op een locatie tussen Zuiddijk 6 en 7, Zuidoostbeemster.

Formele aspecten

Het college van burgemeester en wethouders van Beemster heeft op 6 juli 2021 besloten om de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Zuiderweg 20 / Zuiddijk tussen 6 en 7' te starten op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit wordt gecoördineerd met het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een woning op een locatie tussen Zuiddijk 6 en 7 te Zuidoostbeemster, waarbij deze een bestaande woning aan Zuiderweg 20, Zuidoostbeemster, gesloopt zal worden. Het betreft hier derhalve een verplaatsing van de woning en opstallen, waarbij het uitgangspunt is dat de hoeveelheid bebouwing niet zal toenemen noch verminderd hoeft te worden ten opzichte van de huidige situatie. De reden voor de verplaatsing van de woning is dat de bestaande woning onder hoogspanningslijnen is gelegen. Ten behoeve van de verplaatsing is door de Minister van Economische Zaken en Klimaat subsidie toegekend vanuit de Regeling specifieke uitkering aankoop voor woningen onder een hoogspanningsverbinding.

Meer informatie over het project is te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. In de Binnendijks alsmede in het Gemeenteblad van 29 juli 2021 is aangekondigd dat de ontwerpen van de besluiten, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, van 30 juli tot en met 9 september 2021 ter inzage zouden liggen. Vanwege een onvolkomenheid in de publicatie van het plan op www.ruimtelijkeplannen.nl, is de termijn van indiening verlengd tot en met 5 oktober 2021. Hiervan is kennis gegeven in de Binnendijks en in het Gemeenteblad op 10 september 2021. Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten is voldaan.

Ontvangen zienswijzen

Binnen de genoemde termijn zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen en daarmee allen ontvankelijk. De persoonsgegevens van de indieners staan vermeld in bijlage A bij deze Nota van zienswijzen. In verband met de privacybescherming wordt deze bijlage niet op internet geplaatst en is deze alleen in te zien op het stadhuis.

Inhoudelijk

De zienswijzen worden hieronder in verkorte vorm weergegeven en van commentaar voorzien. Ze zijn integraal in de overwegingen betrokken.

Zienswijze 1

De zienswijze richt zich zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan, als tegen de ontwerpomgevingsvergunning.

Inhoud

1. De bouw van een woonhuis met een grote stal en paardenbak met verlichting is strijdig met de weidse poldergezichten, de agrarische bestemming en de ligging tegenover een Natura 2000-gebied en zal het woongenot ernstig aantasten.

2. Dit project kan een precedentwerking hebben die zou kunnen leiden tot meerdere aanvragen tot verplaatsing en nieuwbouw op agrarische percelen in dit gebied. De huidige bewoners waren ten tijde van hun aankoop al op de hoogte van het feit dat wonen onder hoogspanningskabels op de lange termijn niet houdbaar zou zijn en hebben daarmee bewust risico genomen.

Gemeentelijk commentaar:

Ad 1.

Bij het besluit om mee te werken aan de verplaatsing van de woning is overwogen dat de beoogde locatie aan de Zuiddijk niet strijdig is met de kernkwaliteiten van de Beemster. Langs de Zuiddijk zijn meer woningen gelegen, waaronder de woning(en) van de indieners van de zienswijzen. Doordat de bestaande woning aan de Zuiderweg gesloopt zal worden, is er per saldo geen toename aan bebouwing, van strijdigheid met het provinciale beleid is daardoor geen sprake. De provincie Noord-Holland heeft daardoor ook ingestemd met de bestemmingswijziging. Daarnaast is overwogen dat het verwijderen van de bebouwing aan de Zuiderweg ertoe leidt dat het zicht vanaf deze weg op het Fort aan de Middenweg hersteld wordt. Per saldo is dit een positieve ontwikkeling als het gaat om de 'beleving' van dit gedeelte van het UNESCO-Werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

Waar de verwachte aantasting van het woongenot uit bestaat wordt in de zienswijze niet duidelijk gemaakt, daarom is het niet goed mogelijk om hier inhoudelijk op te reageren. Tussen de woning van indiener en de beoogde locatie zit een afstand van ruim 100 m. Het gemeentebestuur is er niet van overtuigd dat een woning op deze afstand leidt tot een onevenredig grote aantasting van het woongenot van indiener. Uiteraard zullen de woning en de opstallen in het zicht liggen vanuit de woning en tuin van indiener, maar er kan naar het oordeel van het gemeentebestuur niet gezegd worden dat verwacht mag worden dat het woongenot dermate wordt aangetast dat de belangen van indiener te zeer worden geschaad.

Ad 2.

Er bestaat theoretisch de mogelijkheid dat de gemeente inderdaad vaker meewerkt aan de verplaatsing van woningen die onder hoogspanningslijnen gelegen zijn. Als dit, zoals in dit geval, geschiedt op een wijze die de kernkwaliteiten van de Beemster niet aantast, valt niet in te zien waarom dit bezwaarlijk zou zijn. Los daarvan: in de Beemster bevindt zich slechts één andere woning die onder hoogspanningslijnen gelegen is. De precedentwerking zal om die reden al uitermate gering zijn.

Conclusie

Zienswijze 1 leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 2

De zienswijze is gelijklopend aan die van indiener 1. Voor de reactie hierop wordt verwezen naar het gemeentelijk commentaar op zienswijze 1, waarbij wordt opgemerkt dat de afstand tussen de woning van indiener 2 en de beoogde locatie ruim 170 meter is.

Conclusie

Zienswijze 2 leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze 3

De zienswijze richt zich zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als tegen de ontwerpomgevingsvergunning.

Inhoud

1. Er mist een onderbouwing waarom het verplaatsen van de woning en opstallen geen inbreuk pleegt op het karakter van de dijk zoals bedoeld in de status van werelderfgoed. Door de

toevoeging van een extra huishouden met opstallen en paardenbak worden hoe dan ook meer rijbewegingen en verlichting gegeneerd. De bebouwing is compleet afwijkend van alle andere bouwwerken tussen de forten.

2. Indiener wijst op nieuwbouw in Neck, naast gelegen aan de elektriciteitsmast met bijbehorende leidingen. In vergelijking daarmee is het goed mogelijk de woning naar achteren te verplaatsen.

Gemeentelijk commentaar:

Ad 1.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd waarom de nieuw te bouwen woning en opstallen aan deze dijk passend zijn in het landschap en waarom de kernkwaliteiten van de Beemster hier niet door worden aangetast. Als het gaat om het karakter van de dijk, wordt specifiek verwezen naar pagina 18 van de toelichting, waar valt te lezen: "In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft de Provincie Noord-Holland naar aanleiding van de overlap tussen beide erfgoederen, het *Ruimtelijk Beleidskader De Beemster en Stelling van Amsterdam* geraadpleegd, dat in samenwerking tussen gemeente en provincie is gemaakt. Dit beleidskader bevat een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen die op dit specifieke gebied afkomen. Uit het beleidskader blijkt dat juist de locatie aan de Zuiddijk in aanmerking komt voor verdichting en ook is aangeduid als een bijzondere plek met ontwerpmogelijkheden. Bovendien worden, omdat er sprake is van de verplaatsing van één woning de kernkwaliteiten niet aangetast omdat per saldo de bebouwde oppervlakte niet toeneemt."

Ad 2.

Het verplaatsen van de woning aan de Zuiderweg naar een locatie meer naar achter, is onwenselijk. De opstallen zouden dan verder het landelijk gebied in komen te liggen dan in de huidige én de geplande situatie het geval is. De openheid van het landschap zou daarmee juist worden aangetast.

Conclusie

Zienswijze 3 leidt niet tot aanpassingen.

Algehele conclusie

Gelet op het vorenstaande is en blijft het gemeentebestuur van mening dat de geplande ontwikkeling ruimtelijk en planologisch inpasbaar is. De zienswijzen leiden geen van alle tot aanpassingen.