

Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning Neckerstraat naast 183 Wijdewormer

Hoofdstuk 1 Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft van 29 mei 2024 tot en met 11 juni 2024 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad van Wormerland, de Zaankanter en op www.wormerland.nl.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het verstrijken van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 11 juni 2024. Gedurende bovengenoemde termijn zijn er twee zienswijzen ontvangen op de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen Neckerstraat naast 183 in Wijdewormer. Het betreft de volgende indieners:

Nr.	Datum ontvangst	Kenmerk
1	11-7-2024	Geregistreerd poststuk -1639963
2	12-7-2024	Geregistreerd poststuk -1641889

Er zijn geen zienswijzen ontvangen buiten de zienswijzenperiode. Zienswijzen 1 en 2 zijn ontvankelijk verklaard. Zienswijze 2 is ingediend namens meerdere reclamanten. De beantwoording van zienswijze 2 is inhoudelijk hetzelfde voor de mede-indieners van zienswijze 2.

1.1 Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats). Om deze reden worden in deze nota van zienswijzen geen NAW-gegevens vermeld. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). De zienswijzen zijn gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document.

Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Het commentaar waartoe zij aanleiding geven, is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen. De reactie van het college van burgemeester en wethouders is gebaseerd op gemotiveerde afwegingen.

Voor elke reactie is afzonderlijk aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassing dit voor het ontwerp(plantype) tot gevolg heeft.

Ingekomen zienswijze:

Nr.	Datum ontvangst	Kenmerk
1	11-7-2024	Geregistreerd poststuk - 1639963
2	12-7-2024	Geregistreerd poststuk - 1641889

Een zienswijze kan meerdere (vraag)stellingen bevatten.

Zienswijze nr. 1

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal stellingen aan.

1a Reclamant geeft aan dat er gebrek aan participatie is geweest en er wordt aangegeven dat er geen gegevens bij reclamant bekend zijn over de nieuwe eigenaar. Ook geeft reclamant aan dat zij slecht contact kregen met de gemachtigde.

Gemeentelijke reactie

De participatie speelde zich af in de eerste periode van het Covid-virus, waardoor een fysieke participatiebijeenkomst niet mogelijk was. Op dat moment was ook niet duidelijk hoelang die situatie zou aanhouden. Om verder te kunnen met het plan is ervoor gekozen de omwonenden te informeren met een brief met daarbij een tekening met een impressie van de mogelijk toekomstige situatie. Alle bewoners binnen een straal van 100 meter tot de planlocatie hebben een informatiebrief ontvangen. Hierop zijn vragen via de e-mail ontvangen welke zijn beantwoord. Deze reactie is teruggestuurd naar de omwonenden die hebben gereageerd. Bij de reactie is aangegeven dat de initiatiefnemer open stond en staat voor nadere toelichting.

Naar aanleiding van deze participatie zijn er aanpassingen doorgevoerd in het plan. Een voorbeeld hiervan is dat omwonenden hebben aangegeven graag toegang te willen houden tot de achterliggende dijk. De initiatiefnemer heeft aangegeven hieraan te willen meewerken.

Naar aanleiding van de informatiebrief zijn door omwonenden een aantal vragen gesteld. Deze zijn beantwoord. Hierbij zijn ook de contactgegevens, email en telefoonnummer opgegeven voor eventuele overige vragen. Er zijn geen nadere vragen gesteld.

1b Er wordt aangegeven dat het terrein is gemaaid en dat er bomen zonder vergunning zijn verwijderd.

Gemeentelijke reactie

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit inderdaad niet goed gegaan is. De reden hiervan was dat initiatiefnemer net de nieuwe eigenaar van de grond was geworden. In overleg met de toenmalige buurman (Neckerstraat 183) is in het najaar van 2019 het perceel te enthousiast gerooid en is daarbij een overwoekert schuurtje verwijderd en zijn er bomen gekapt. Maar dit is wel in overleg met de buurman gegaan. Uiteindelijk is hier alsnog een vergunning voor aangevraagd en verkregen op 6 april 2020. De bedoeling was alleen het perceel 'toegankelijk' te maken voor de onderzoekbureaus zoals archeologie, bodem, ecologie en de kadastrale inmeting.

1c Reclamant geeft aan dat voor de tweede keer het perceel zonder overleg met de omwonenden is gemaaid. En er wordt aangegeven dat de eigenaar niet aan omwonenden heeft verteld dat de bodem verontreinigd is.

Gemeentelijke reactie

De initiatiefnemer heeft de intentie het perceel jaarlijks te maaien op een manier zoals alle omliggende percelen en weilanden ook worden onderhouden. De nieuwe burens van de naastgelegen stolpboerderij Neckerstraat 183 hebben ook het verzoek gedaan de bramenstruiken niet te laten woekeren.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.

De verhoging van het maaiveld tot de bovenkant van de naastgelegen dijkpercelen roept vragen op bij reclamant. Waarom is er geen gedetailleerde tekening gemaakt van het vooraanzicht en linker zij aanzicht van het ontwerp gecombineerd met de nabije omgeving.

Gemeentelijke reactie

De hoogte van het perceel wordt bij benadering gelijk aan de hoogte van de dijk. Het perceel wordt met circa 1 meter grond verhoogd. De maaiveldhoogte is terug te zien in de destijds bijgevoegde impressies van het plan. De hoogte van het plan is vergelijkbaar met de naastgelegen stolpboerderij Neckerstraat 181-183, hier ligt de tuin/oprit ook gelijk met de dijk. De verhoging van het perceel is verder goed zichtbaar in de latere uitwerking van het plan (tekening DO-001A d.d. 18-12-2020). Het perceel loopt schuin af en is niet vlak. De woningen aan de Neckerstraat zijn dijkwoningen: Aan de voorzijde is het maaiveld gelijk met het dijklichaam en het maaiveld loopt naar achteren af tot het niveau van het weiland.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3.

Reclamant vraagt zich af waarom er geen bezonningsstudie is gemaakt. Het plan veroorzaakt dat een deel van zon- en daglicht wordt weggenomen uit de tuinen van de woningen/arken. Verder geeft reclamant aan dat het plan met een hoogte van twaalf meter al erg hoog wordt. Dit is twee meter hoger dan de ernaast gelegen stolp met een nokhoogte van 10 meter. Dit is in de ogen van reclamant geen goede ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot het dorps karakter van dit deel van Neck.

Gemeentelijke reactie

De nieuwe stolp krijgt een hoogte van 12 meter. De naastgelegen stolpboerderij Neckerstraat 181-183 heeft een hoogte van 12,2 meter hoog. Dit is nagenoeg gelijk. De afstand van de voorgevel tot de straat is circa 5,7 meter. Bij de naastgelegen stolpboerderij Neckerstraat 181-183 is dit circa 5,2 meter. De afstand tot de straat is bij dit nieuwbouwplan dus zelfs nog iets groter.

De bouwhoogte ten opzichte van woonboten: Het hoogste punt van de stolp (12 meter) bevindt zich op een afstand van 20 meter ten opzichte van de erfgrans van de woonarken. De voorgevel zelf met een hoogte van 3,6 meter bevindt zich op een afstand van circa 11 meter van de erfgrans van de woonarken. De percelen van de woonarken zijn afgeschermd met schuttingen. Door realisatie van het plan zal er geen sprake zijn van vermindering dag- en zonlicht in de tuinen van de arken.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4.

Reclamant vraagt zich af waarom er geen bezonningsstudie voor de aangrenzende woningen en arken in de Neckerstraat en op het deel van de Neck, dat evenwijdig aan de Munnikdijk ligt, is toegevoegd aan dit rapport.

Gemeentelijke reactie

De nieuwbouw komt op een relatief grote afstand van de woonboten te staan. De nieuwbouw zal naar verwachting geen schaduwwerking hebben op de woningen/arken aan de Neck.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5.

Reclamant geeft aan dat er zorgen zijn over de erfafscheiding met nummer 183. Er staat een beukenhaag ingetekend van 180 cm hoog. Dit betekent dat de bewoners van Neckerstraat 183 vanuit hun tuin tegen een erfafscheiding aan moeten kijken. Dit gaat ten koste van het woongenot van reclamant.

Gemeentelijke reactie

De initiatiefnemer heeft met de huidige eigenaren van Neckerstraat 183 de afspraak gemaakt de inrichting aan de zijkant van het perceel in gezamenlijk overleg verder uit te werken. Inkijk vanaf het plan naar de naastgelegen tuin is hierbij een aandachtspunt. Dit geldt ook voor de drainage/goot en de keerwand ten behoeve van een goede waterafvoer. De uitvoering en hoogte van de beukenhaag zal in overleg gaan. De initiatiefnemer heeft reeds toegezegd te voorkomen dat de huidige bramenstruiken gaan woekeren.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6.

Reclamant geeft aan dat het gehele perceel waarop het plan gerealiseerd moet worden, is gelegen binnen de zone waterkering en deels op het dijklichaam. Hiernaast vraagt men zich af hij het waterschap tegenover de planvorming staat.

Gemeentelijke reactie

Het HHNK is akkoord met het plan. Met name de positionering van de nieuwe stomp is in overleg met het waterschap bepaald. Er zal wellicht nog een grondruil plaatsvinden, omdat het plan is aangepast op verzoek van HHNK. De aanpassing betreft het vrijhouden van de waterkant van het parkeren van autovoertuigen. Dit om machinaal onderhoud aan de oever en waterloop in de toekomst te borgen. Ook doet HHNK een verzoek voor een recht van overpad naar het achterliggende terrein. De grondruil en het recht van overpad moet nog privaatrechtelijk worden geregeld. Dit zal na afgifte van de omgevingsvergunning worden geregeld.

Gelijk met de aanvraag Omgevingsvergunning is een aanvraag watervergunning gedaan, deze is echter niet behandeling genomen. De aanvraag zal opnieuw worden gedaan als de Omgevingsvergunning definitief verleend kan worden. Er geldt een vrijstelling voor een watervergunning ten aanzien van verharding indien dit minder dan 800 m² is voor het bouwplan.

Voor de ophoging wordt een puingranulaat toegepast welke water vasthoudt. Dit in verband met vertraagt afvoeren van het regenwater.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

7.

Reclamant geeft aan dat de dijk ten oosten van de rietkraag nu een groengebied is met een karrenspoor. Dit is het enige nog in gebruik zijnde karrenspoor aan de Neckerstraat. Met het verharderen van de dijk met grind verdwijnt het landelijke karakter van het karrenspoor. Dit resulteert in een verdere ontgroening van het landelijk gebied en er zal geen karrenspoor meer uitkomen op de Neckerstraat.

Gemeentelijke reactie

Met het waterschap en de beheerder van de achterliggende weilanden zijn afspraken gemaakt over het beheer. Verder wordt het pad nu gebruikt door wandelaars. Dit houden wij in stand. Het klopt dat wanneer het plangebied toegankelijk gemaakt moet worden voor auto's een deel van de karrenspoor verloren zal gaan. Het karrenspoor heeft echter geen beschermde status gekregen.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

8.

Reclamant geeft aan niet te begrijpen waarom, als deze percelen dan toch bebouwd moeten worden, niet gekozen is voor een kleinschaliger bebouwing, wat beter in verhouding zou zijn met de al bestaande bebouwing (de huizen) en bewoning (de arken) aan de Neckerstraat en de Neck.

Gemeentelijke reactie

Een stolpboerderij is passend in een lint- of dijkbebouwing. In de afgelopen tientallen jaren zijn er veel stolpboerderijen verloren gegaan. Het terugbouwen van een gebouw in een stolp-typologie is niet ongewoon. Ruimtelijk is het op deze positie goed mogelijk. De nieuwe stolp is ruimtelijk/stedenbouwkundig passend in de bestaande lintbebouwing van de Neckerstraat.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9.

Er wordt aangegeven, dat de beoogde bebouwing hoger wordt dan de bestaande bebouwing. De naastgelegen stolp (het hoogste gebouw in de omgeving) is twee meter lager dan het ontworpen appartementencomplex.

Gemeentelijke reactie

De nieuwe stolp krijgt een hoogte van 12 meter. De naastgelegen stolpboerderij Neckerstraat 181-183 heeft een hoogte van 12,2 meter hoog. Dit is nagenoeg gelijk. De afstand van de voorgevel tot de straat is circa 5,7 meter. Bij de naastgelegen stolpboerderij Neckerstraat 181-183 is dit circa 5,2 meter. De afstand tot de straat is bij dit nieuwbouwplan dus zelfs nog iets groter.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

10.

Reclamant geeft aan dat het herkenbare dijkprofiel wordt aangetast door het aanbrengen van het grind en in combinatie met het mutirooster. Het aanzicht vanaf de Neckerstraat zal daarom wel degelijk veranderen. Het aanwezige gras verdwijnt door het aanbrengen van het grint op het huidige karrenspoor.

Gemeentelijke reactie

Het perceel waarop het plan gerealiseerd moet gaan worden zal net als de naastgelegen stolpboerderij op nummer 183 op een gelijke hoogte komen te liggen als het dijklichaam. Hiervoor zal het perceel verhoogd worden. Net als de naastgelegen percelen, blijft het karakter van de dijk behouden en herkenbaar. Dat het doorzicht verandert is evident, maar is stedenbouwkundig/ruimtelijk aanvaardbaar.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

11.

Er wordt aangegeven dat het onderhavige plan niet voorziet in een aanbiedplaats voor het afval op het terrein zelf, betekent dit dat de bewoners hun afval- of vuilcontainers op de toch al zeer smalle stoep van de Neckerstraat moeten gaan zetten, -wat de veiligheid voor voetgangers in de Neckerstraat verslechtert. Dit baart de reclamant zorgen.

Gemeentelijke reactie

In overleg met de gemeente zijn de afval- vuilcontainers achteraan op het terrein gesitueerd. Deze zijn op een landschappelijke manier ingepast. De containers zullen worden geleege door een nader te kiezen afvalverwerkingsbedrijf. Mogelijk dat in overleg met de afvalverwerker een andere aanbiedplaats op het perceel wordt gekozen (voor het legen). Dit is vooralsnog naast de opstelplaats brandweervoertuigen aangegeven.

Uitgangspunt is dat de straat niet geblokkeerd wordt door een vuilniswagen en dat is mogelijk door de gecreëerde opstelplaats langs de weg.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

12.

Reclamant geeft aan graag een uitgewerkt plan te zien, dat een vuilniswagen daadwerkelijk op de opstelplaats geplaatst mag en kan worden of niet. En dat zoals eerder aangegeven in deze zienswijze dat zo vlak bij het al eerdergenoemde onoverzichtelijke kruipunt Neckerstraat/Munnikdijk/Neck, met als gevolg ernstiger verkeersstagnatie.

Gemeentelijke reactie

In overleg met de gemeente zijn de afval- vuilcontainers achteraan op het terrein gesitueerd. Deze zijn op een landschappelijke manier ingepast. De containers zullen worden geleege door een nader te kiezen vuilverwerkingsbedrijf. Mogelijk dat in overleg met de vuilverwerker een andere aanbiedplaats op het perceel wordt gekozen (voor het legen). Dit is vooralsnog naast de opstelplaats brandweervoertuigen aangegeven.

Uitgangspunt is dat de straat niet geblokkeerd wordt door een vuilniswagen en dat is mogelijk door de gecreëerde opstelplaats langs de weg.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

13.

A

Reclamant stelt vraagtekens bij de rekentool van het CROW en geeft aan dat deze niet geschikt is om relevante informatie te geven over de situatie aan de Neckerstraat. De rekentool is bedoeld volgens reclamant voor grootschalige projecten, met daarin woningen voor zo'n duizend gezinnen. Daarvan is hier geen sprake.

Gemeentelijke reactie

De rekentool van het CROW is het handvat om ruimtelijke plannen te toetsen. Er is geen informatie voorhanden die aangeeft dat wij als gemeente gebruik moeten maken van een andere rekentool.

B

Reclamant geeft aan dat het verkeer nu al regelmatig stagneert, vanwege de genoemde complexe situatie op en rond het kruispunt. Reclamant geeft verder aan niet te begrijpen dat dit deel van verkeerssituatie op de Neck en deels de doorgaande straat richting het centrum van Neck naar het dorp Jisp niet is meegenomen in het stagnatieonderzoek.

Gemeentelijke reactie

Het plan is beoordeeld door de afdeling Verkeer van de gemeente. Het betreft een toevoeging van acht appartementen. De auto's kunnen vanaf het perceel met de neus naar de weg gericht uitrijden, dit omdat er een keerlus op het perceel wordt aangebracht. Het perceel is langs de weg overzichtelijk ingericht.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

14.

Reclamant geeft aan dat door de komst van het appartementengebouw met acht appartementen er een onoverzichtelijke situatie ontstaat door de toename van het verkeer. Er komen acht gezinnen bij en die gaan verkeersbewegingen maken. Hiernaast stelt reclamant dat het kruispunt niet meer verkeer aan kan.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Gemeentelijke reactie

Het plan veroorzaakt een extra verkeersgeneratie van 42 motorvoertuigen/etmaal. In de huidige situatie is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking, nu de huidige bestemming 'Tuin' is. Er is derhalve sprake van een toename in de verkeersgeneratie. Deze toename kan goed opgevangen worden binnen het bestaande wegenprofiel. Er wordt geen overlast verwacht door de toename van het aantal verkeersbewegingen.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

15.

Reclamant geeft aan dat nooit uitgesloten kan worden dat er bij graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en diepten waar dit niet wordt verwacht. Ook wordt vermeld dat men verplicht is eventuele archeologische resten te melden bij de minister van OCW en contact op te nemen met de gemeente Wormerland. Het rapport RONTW rept hier niet van, het is alleen te lezen in de bijlagen. Wij als bewoners vinden het belangrijk dit hier expliciet te noemen. Het is volgens reclamant veelzeggend dat deze verplichting niet in het rapport RONTW staat vermeld.

Gemeentelijke reactie

Er zal minimaal graafwerk plaatsvinden. Het terrein wordt door de saneerder vlak gemaakt en het perceel zal hierna worden opgehoogd. Het archeologisch onderzoek geeft aan dat de bodem tot een diepte van circa 30 cm kan worden verstoord zonder archeologische waarden te beschadigen. Heiwerk wordt in de rapportage beschouwd als een beperkte en daarom toelaatbare verstoring (maximaal 2 % aan heipalen van het totale oppervlak).

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

16.

Reclamant geeft aan dat op bladzijde 35 RONTW staat: "Aan de Neckerstraat zijn diverse restaurants en een slagerij gevestigd.". Dit is pertinent onjuist: de restaurants en het andere (zojuist verkochte en niet als zodanig in gebruik zijnde) bedrijfsgebouw zijn gevestigd op het deel van de Neck, dat evenwijdig loopt aan de Munnikdijk en niet aan de Neckerstraat.

Gemeentelijke reactie

In de Ruimtelijke onderbouwing staat weergegeven dat er restaurants als ook een slagerij aan de Neckerstraat zijn gevestigd. Neckerstraat moet hier Neck en Munnikdijk zijn. De Neckerstraat loopt door in Neck en Munnikdijk.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

17.

Reclamant stelt de vraag hoe het nu daadwerkelijk zit met het storten van 'schone aarde' door vrachtwagens en het bouwklaar maken voor de fundering en het heien van de heipalen? Hoe wordt gegarandeerd dat de verontreinigde bodem en het asbesthoudende plaatmateriaal niet zodanig wordt verstoord dat er niet alsnog deeltjes in het oppervlaktewater, respectievelijk de lucht komen en zo de volksgezondheid aantasten? Dit zouden we graag uitgewerkt zien.

Reactie gemeente

Er is een vervuiling op het perceel aangetroffen. Op het perceel wordt straks minimaal een meter schone grond aangebracht, dit om aan te sluiten op de straat. Op deze manier zal het perceel gesaneerd worden (1 meter zogenaamde leeflaag). Er wordt via de bouwer een BUS-melding gedaan door een gecertificeerd bedrijf onder milieukundige begeleiding. Deze partij zal ook het aanvullende onderzoek uitvoeren. De BUS-melding zal worden getoetst door het bevoegd gezag. Kabels en leidingen zullen in de laag schone grond worden aangebracht. Het dijklichaam blijft zoals het is, hier wordt niet in gegraven. De woningen krijgen geen echte tuin.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

18.

Reclamant vraagt zich af wat de gevolgen zijn van het maaien op het huidige verontreinigde perceel. Deze vraag is ook gesteld aan de chauffeur van tractor die het perceel maaide. Hij gaf desgevraagd aan dat de tractor over een overdrukcabine beschikte, omdat de bramenstruiken op sterk verontreinigde grond stonden. Hierdoor liep de chauffeur zelf geen gevaar. Het is mooi dat er aandacht is besteed aan het welzijn van de chauffeur, maar tekenend voor de handelwijze van de eigenaar/eigenaren van de grond dat de omwonenden niet zijn geïnformeerd. De verontreinigingen werden mogelijk door de lucht geblazen en daarmee nam de eigenaar/eigenaren (willens en wetens!) het risico dat de verontreinigingen op langs lopende en fietsende mensen en op de omliggende tuinen terecht zouden kunnen komen.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer begrijpt dat de huidige situatie wat betreft de vervuiling niet prettig is voor de omwonenden. Let wel, we weten niet in hoeverre de omliggende percelen vervuild zijn. Het te ontwikkelen perceel wordt gemaaid, niet omgeploegd. Zodra de vergunning definitief is zal er direct iets worden gedaan aan de vervuiling/sanering. Dit in overleg met het gecertificeerde bedrijf. Als het aan de initiatiefnemer ligt, wordt hier eerder gisteren dan vandaag iets aan gedaan.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

19.

Reclamant geeft aan dat de huidige eigenaar van de grond er geen rekening mee heeft gehouden dat zijn perceel sterk verontreinigde grond bevat en dat de volksgezondheid werd beschermd door de bramenstruiken, aangezien deze struiken de sterk verontreinigde grond afschermden. Het perceel was door de bramenstruiken immers niet toegankelijk. Dat het perceel nu vrij toegankelijk is, is een gevaarlijke situatie: kinderen en (huis)dieren hebben nu direct toegang tot het perceel, waar dat voorheen niet zo was, met alle risico's van dien.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer begrijpt dat de huidige situatie wat betreft de vervuiling niet prettig is voor de omwonenden. Let wel, we weten niet in hoeverre de omliggende percelen vervuild zijn. Het te ontwikkelen perceel wordt gemaaid, niet omgeploegd. Zodra de vergunning definitief is zal er direct iets worden gedaan aan de vervuiling/sanering. Dit in overleg met het gecertificeerde bedrijf. Als het aan de initiatiefnemer ligt, wordt hier eerder gisteren dan vandaag iets aan gedaan.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 2

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal stellingen aan.

1.

Reclamant geeft aan dat met zwaar materieel het onderhavige perceel van alle begroeiing is ontdaan, waaronder tenminste twaalf bomen. Alles werd gerooid, inclusief een oud schuurtje met asbest. Alles is met de grond gelijkgemaakt en afgevoerd. Deze activiteit is onaangekondigd en zonder vergunning uitgevoerd. Dit zorgde voor enorme onrust in de buurt en heeft geleid tot meldingen door omwonenden bij de gemeente en vragen in de raad door de POV.

Gemeentelijke reactie

Dit is destijds inderdaad niet goed gegaan. De initiatiefnemer was op dat moment net de nieuwe eigenaar van de grond. In overleg met de toenmalige buurman (Neckerstraat 183) is in het najaar van 2019 het perceel te enthousiast gerooid, is daarbij een overwoekert schuurtje verwijderd en zijn er bomen gekapt. Maar dit is wel in overleg met de buurman gegaan. Uiteindelijk is hier alsnog een vergunning voor aangevraagd en verleend. De initiatiefnemer biedt zijn oprechte excuses aan. Dit is

niet juist gegaan. De bedoeling was enkel het perceel toegankelijk te maken voor de onderzoeksbureaus zoals archeologie, bodem, ecologie en de kadastrale inmeting.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.

Reclamant geeft aan dat het na het rooien van de struiken, het kappen van de bomen en het slopen van het asbesthoudende schuurtje is het een tijd stil geweest. Hierna kregen omwonenden een schrijven van de adviseur van de initiatiefnemer over de voortgang van de ontwikkeling op het perceel Neckerstraat 181-183. Dit was een niet juiste omschrijving van het perceel en zorgde voor verwarring. Ook geeft reclamant aan dat er in het schrijven werd aangegeven dat de geplande bijeenkomst niet door kon gaan door de Coronapandemie. Hiernaast werd aangegeven dat er voor het plan een definitief ontwerp was gemaakt. Er werd in ditzelfde schrijven aangegeven dat men vragen kon stellen via de telefoon of de mail.

Gemeentelijke reactie

Zoals in de voorgaande reactie al aangegeven is het met het toegankelijk maken van het perceel niet goed gegaan. Hiervoor biedt de initiatiefnemer zijn excuses aan. De werkzaamheden zijn bij het verlenen van de omgevingsvergunning akkoord bevonden. Dat het daarna een tijdlang stil is geweest ligt aan het doen van de benodigde onderzoeken en het opstellen van bijvoorbeeld de concept ruimtelijke onderbouwing. Na het opstellen van een nieuw ontwerp van de te realiseren stolp met acht appartementen is aangegeven dat er door de Coronapandemie vragen gesteld konden worden via de telefoon en via de mail. Hiervan is door verschillende omwonenden gebruik gemaakt.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3.

Reclamant geeft aan dat het in de periode dat er vragen gesteld konden worden het weer erg stil werd vanuit de initiatiefnemer. Reclamant hoorde over de voortgang van het plan totdat het plan geagendeerd werd voor de raadsvergadering van 23 april 2024.

Gemeentelijke reactie

De participatie speelde zich af in de eerste periode van de Coronapandemie waardoor een fysieke participatiebijeenkomst niet mogelijk was. Op dat moment was ook niet duidelijk hoelang die situatie zou aanhouden. Om verder te kunnen met het plan is ervoor gekozen de omwonenden te informeren via een brief met bijgevoegde tekening. Alle bewoners in een straal van 100 meter tot het project hebben een informatiebrief ontvangen. Hierop zijn vragen via de e-mail ontvangen welke zijn beantwoord. De antwoorden op de gestelde vragen zijn gedeeld met de andere buurtbewoners. Bij de reactie is ook aangegeven dat de initiatiefnemer open stond voor een nadere toelichting.

Vanuit het participatietraject zijn er verschillende aanpassingen gedaan aan het plan die uit de participatie kwamen. De initiatiefnemer heeft uiteindelijk aangegeven hieraan te willen meewerken.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4.

Reclamant geeft aan dat hij nadat hij had ingesproken in de raad hij uitgenodigd werd door de initiatiefnemer voor een overleg. Reclamant geeft nogmaals aan zich niet gehoord te voelen en dat de ontwikkelende partij een speculant is die zich niets aantrekt van zijn omgeving.

Gemeentelijke reactie

De initiatiefnemer heeft de reclamant uitgenodigd voor een gesprek om standpunten uit te wisselen. Dit gesprek heeft plaatsgevonden. Er zijn tijdens dit gesprek waar ook de directe buurman bij was afspraken gemaakt over de erfafscheiding. En over het proces om tot een goede erfafscheiding te komen. Reclamant gaf nogmaals aan het niet eens te zijn met het ingediende plan. Echter het plan wat is ingediend is beoordeeld en akkoord bevonden.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

5.

Reclamant geeft aan dat de ruimtelijke onderbouwing feitelijk onjuistheden bevat. Verder geeft reclamant aan dat de onderbouwing is geschreven vanuit de optiek om een stolp met acht appartementen te realiseren. Het terrein waarop het plan gerealiseerd moet worden heeft geen inrit en het plan is volgens reclamant geen stedelijke ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

De onderbouwing is inderdaad geschreven vanuit het perspectief dat er een stolp met acht appartementen wordt gerealiseerd. Het is namelijk zo dat men een aanvraag omgevingsvergunning indient en dat daarbij een ruimtelijke onderbouwing moet worden gevoegd welke onderzoekt of het ingediende plan een goede ruimtelijke ontwikkeling is. Het plan wordt getoetst aan allerlei wet- en regelgeving. Ook zijn er verschillende onderzoeken bij de onderbouwing gevoegd. Ook deze worden allemaal beoordeeld door de gemeente.

Dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals gesteld in de ruimtelijke onderbouwing vloeit voort uit artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro. In dit artikel is bepaald wanneer een plan een stedelijke ontwikkeling is. Het ingediende plan is geen stedelijke ontwikkeling en dit wordt ondersteund door eerdere uitspraken van de Raad van State. (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724). Als laatste klopt de constatering dat er in de bestaande situatie geen inrit aanwezig is. Deze wordt aangelegd in het kader van het ingediende plan. De inrit is beoordeeld door de gemeente en akkoord bevonden.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

6.

Reclamant geeft aan dat er twijfels bestaan over de stelling 'het plan maakt de Neckerstraat verder af'. Volgens reclamant is de Neckerstraat reeds af.

Gemeentelijke reactie

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden door de gemeente. Hieruit komt naar voren dat het ingediende plan de Neckerstraat stedenbouwkundig afmaakt. Het onbebouwde perceel wordt voorzien van een plan wat stedenbouwkundig past in de omgeving en ruimtelijke acceptabel is.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

7.

Reclamant geeft aan dat de provincie nog niet akkoord is gegaan met het ingediende plan.

Gemeentelijke reactie

Het plan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Buiten de twee ingediende zienswijzen die in deze nota worden behandeld heeft de provincie geen zienswijze ingediend.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

8.

Er wordt aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteiten verloren gaan door de realisatie van het plan voor het bouwen van een stolp met acht appartementen.

Gemeentelijke reactie

Het plan met de stolp ligt terug van de weg, net als de naastgelegen bebouwing waardoor er een voorerf ontstaat. Het voorerf langs de weg wordt groen ingericht. Een stolpboerderij is passend bij een dorpse uitstraling. De afmeting van deze stolp is in de lijn van de naastgelegen stolp op Neckerstraat 183.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9.

Reclamant geeft aan dat er vraagtekens worden gezet over de tekst in de ruimtelijke onderbouwing, dat het plan voorziet in een nieuw oriëntatiepunt op zowel de Neckerstraat als de Munnikweg. Reclamant stelt dat er geen nieuw oriëntatiepunt noodzakelijk is.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft het plan beoordeeld en geoordeeld dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het plan past stedenbouwkundig in zijn omgeving. Dat er wordt gesproken over een nieuw oriëntatiepunt aan het eind van de Neckerstraat is stedenbouwkundig een juiste bewoording. Het plan vormt straks het eindpunt van de Neckerstraat en is daarmee een nieuw oriëntatiepunt.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

10.

Er worden vragen gesteld wat er bedoeld wordt met 'dat de parkeervakken uit het zicht zijn door de aanwezige rietkraag'.

Gemeentelijke reactie

Wanneer er riet groeit is er geen zicht vanuit op de aan te leggen parkeervakken.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

11.

Reclamant stelt de vraag of de welstandscommissie wel het welzijn van de omwonenden heeft meegewogen.

Gemeentelijke reactie

De welstandcommissie beoordeeld of het bouwwerk past in zijn omgeving en of er wordt voldaan aan de welstandscriteria die voor het gebied ter plaatse gelden.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

12.

Reclamant stelt vraagtekens over hoe de verkeersaantrekkende werking is berekend.

Gemeentelijke reactie

Voor het berekenen van de verkeersaantrekkende werking is gebruik gemaakt van de CROW-rekentool. De uitgangspunten waren als volgt:

- 8 appartementen;
- Koop, etage, midden;
- Gemeente Wormerland, schil centrum.

De verkeersgeneratie betreft 42 motorvoertuigen/etmaal. In de huidige situatie is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking, nu de huidige bestemming 'Tuin' is. Er is derhalve sprake van een toename in de verkeersgeneratie. Deze toename kan goed opgevangen worden binnen het bestaande wegenprofiel.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

13.

Reclamant vraagt zich af waarom er in de ruimtelijke onderbouwing staat dat het perceel ontsloten kan worden door de Munnikdijkweg en de Neckerstraat. Verder vindt reclamant dat het aantal parkeerplaatsen buiten proportie is.

Gemeentelijke reactie

In de ruimtelijke onderbouwing wordt inderdaad de suggestie gewekt dat het perceel via de Munnikdijkweg en de Neckerstraat ontsloten kan worden. Er is sprake van eenrichtingverkeer. Dit gaat de gemeente niet aanpassen. Het aantal parkeerplaatsen is conform de CROW-norm. De CROW-normering geeft een bandbreedte aan. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan deze bandbreedte.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

14.

Reclamant stelt dat er nogal laconiek wordt gedaan over de waterhuishouding. Door de ophoging van het terrein en de extra verharding is reclamant bang dat bij intensieve buien het overvloedige water de kant van reclamant op stroomt.

Gemeentelijke reactie

Met de huidige eigenaren van Neckerstraat 183 is de afspraak gemaakt de inrichting aan de zijkant van het perceel in gezamenlijk overleg uit te werken. Inkijk vanaf het plan op de naastgelegen tuin is een aandachtspunt en ook de drainage/goot en keerwand ten behoeve van een goede waterafvoer. De uitvoering en hoogte van de beukenhaag zal ook in overleg gaan.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

15.

Reclamant stelt vragen wat er met HHNK (het waterschap) is besproken. Toen reclamant met het waterschap sprak gaf het waterschap aan dat er niet in de kering gebouwd mocht worden.

Gemeentelijke reactie

Het HHNK is akkoord met het plan. Met name de positie van het bouwwerk is in overleg met het HHNK bepaald.

Gelijk met de aanvraag Omgevingsvergunning is een aanvraag watervergunning gedaan. Deze is echter niet in behandeling genomen. Bij brief van HHNK d.d.: 27-11-2020. De reden hiervoor was dat er nog geen zicht was een omgevingsvergunning. De aanvraag zal opnieuw worden gedaan als de Omgevingsvergunning definitief verleend kan worden.

Voor de ophoging wordt een puingranulaat toegepast welke water vasthoudt. Dit in verband met vertraagt afvoeren van het regenwater.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

16.

Reclamant geeft aan dat geen sprake is van een gemengd gebied. Er worden functies genoemd die niet aanwezig zijn in het plangebied. Zo is er geen restaurant en geen slager aanwezig. Het gebied zou aangeduid moeten worden als rustig woongebied. De nieuwe woningen moeten een goed woon-en leefklimaat hebben maar ook de bestaande woningen. Dit is volgens reclamant niet het geval.

Gemeentelijke reactie

Dat er sprake is van gemengd gebied wordt bepaald door de aanwezige functies en dat er sprake is van een gebiedsontsluitingsweg. In het plangebied van Neck zijn verschillende functies aanwezig en er is een gebiedsontsluitingsweg. Dit bepaalt of er sprake is van gemengd gebied.

De stolp met acht appartementen moet op zichzelf zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Dit is het geval. De woningen die in de buurt zijn zullen niet onevenredig nadelig worden beïnvloed door de realisatie van de stolp met acht appartementen.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

17.

Reclamant stelt vragen bij het uitgevoerde asbestonderzoek. Er mogen geen werkzaamheden worden verricht en deze zijn volgens reclamant wel uitgevoerd. Zo is er tweemaal gemaaid en reclamant vraagt zich af of dit wel mocht.

Gemeentelijke reactie

Er is een vervuiling op het perceel aangetroffen. Op het perceel wordt straks minimaal een meter schone grond worden aangebracht, dit om aan te sluiten op de straat. Op deze manier zal het perceel gesaneerd worden (1 meter zogenaamde leeflaag).

Er wordt via de bouwer een BUS-melding gedaan door een gecertificeerd bedrijf onder milieukundige begeleiding. Deze partij zal ook het aanvullende onderzoek uitvoeren. De BUS-melding zal worden getoetst door het bevoegd gezag. Kabels en leidingen zullen in de laag schone grond worden aangebracht. Het dijklichaam blijft zoals het is, hier wordt niet in gegraven. Het is de bedoeling dat er niet in de grond geroerd wordt, dat het blijft bij maaiwerkzaamheden.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

18.

Er wordt aangegeven dat er ecologisch en archeologisch onderzoek is uitgevoerd nadat het perceel met grond gelijk gemaakt is. Reclamant vraagt zich af of dit wel mag.

Gemeentelijke reactie

Dit is destijds niet goed gegaan. De initiatiefnemer was op dat moment net de nieuwe eigenaar van de grond. In overleg met de toenmalige buurman (Neckerstraat 183) is in het najaar van 2019 het perceel te enthousiast gerooid, is daarbij een overwoekert schuurtje verwijderd en zijn er bomen gekapt. Maar dit is wel in overleg met de buurman gegaan. Uiteindelijk is hier alsnog een vergunning voor aangevraagd en verkregen. De bedoeling was enkel het perceel 'toegankelijk' te maken voor de onderzoeksbureaus voor het onderzoek archeologie, bodem, ecologie en de kadastrale inmeting. Het uitgevoerde ecologisch is voorgelegd aan de Omgevingsdienst en deze is akkoord gegaan. Er had eerder een vergunning aangevraagd moeten worden. Dit heeft echter geen invloed gehad op de uitgevoerde onderzoeken.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

19.

Reclamant stelt vragen over het de ecologische verbindingszone. Die wordt volgens reclamant ernstig aangetast.

Gemeentelijke reactie

Er is onderzoek gedaan in het kader van Wet natuurbescherming. Het plan ligt tegen de begrenzing van het NNN (Natuur Netwerk Nederland) aan. Uit het onderzoek blijkt, dat een sterke lichtuitstraling door het plan moet worden voorkomen.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

20.

Reclamant stelt dat er in tegenstelling tot wat er in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat er wel degelijk werkzaamheden zullen plaatsvinden aan de westelijke oevers. Er staat zelfs een hardhouten border op de tekening.

Gemeentelijke reactie

De aangegeven border is een enkel een rand ter scheiding van het grind en het gras/riet. Er zit geen groot hoogteverschil tussen het grind en het gras/riet. Deze border kan ook worden vervangen door een betonnen band. De rand dient enkel als bescherming voor de rietkraag en om te voorkomen dat in de grasstrook/rietkraag geparkeerd gaat worden.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

21.

Reclamant geeft aan dat er geen sprake is geweest van participatie.

Gemeentelijke reactie

De participatie speelde zich af in de eerste periode van de Coronapandemie, waardoor een fysieke participatiebijeenkomst niet mogelijk was. Op dat moment was ook niet duidelijk hoelang die situatie zou aanhouden. Om verder te kunnen met het plan is ervoor gekozen de omwonenden te informeren met een brief met daarbij een tekening met een impressie van mogelijk toekomstige situatie. Alle bewoners binnen een straal van 100 meter tot de planlocatie hebben een informatiebrief ontvangen. Hierop zijn vragen via de e-mail ontvangen welke zijn beantwoord (deze reactie is teruggestuurd naar de omwonenden die hebben gereageerd). Bij de reacties is aangegeven dat de initiatiefnemer open stond en staat voor nadere toelichting.

Naar aanleiding van deze participatie zijn er aanpassingen doorgevoerd in het plan. Een voorbeeld hiervan is dat omwonenden hebben aangegeven graag toegang te willen houden tot de achterliggende dijk. De initiatiefnemer heeft aangegeven hieraan te willen meewerken.

Op de informatiebrief zijn door omwonenden een aantal vragen gesteld. Deze zijn beantwoord. Hierbij zijn ook de contactgegevens, email en het telefoonnummer opgegeven voor eventuele overige vragen. Er zijn geen nadere vragen gesteld.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

22.

Reclamant geeft aan dat voor woonboten de ligplaats en het uitzicht voor ongeveer 50 % bepalend zijn voor de waarde.

Gemeentelijke reactie

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Men kan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Dit verzoek wordt dan in behandeling genomen en beoordeeld.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

23.

Reclamant stelt dat dat er bij de ruimtelijke onderbouwing geen bezonningsstudie is gevoegd.

Gemeentelijke reactie

Op basis van de luchtfoto's kan een inschatting gemaakt worden of woningen en woonboten in de buurt van het plan last gaan krijgen van bouw van de stolp met acht appartementen. Dit lijkt niet geval. De luchtfoto is genomen in het vroege voorjaar, de schaduwval door de stolp bereikt de percelen van de woonboten niet. De bouwhoogte ten opzichte van woonboten: Het hoogste punt van de stolp (12 meter) bevindt zich op een afstand van 20 meter ten opzichte van de erfgrans van de woonboten. De voorgevel zelf met een hoogte van 3,6 meter bevindt zich op een afstand van circa 11 meter van de erfgrans van de woonboten. De percelen van de woonboten zijn afgeschermd met schuttingen. Ook de naastgelegen stolp zal naar verwachting geen last qua bezonning krijgen door de bouw van de stolp met de acht appartementen.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

24.

Reclamant vraagt zich of de Bouwverordening 2010 wel correct is toegepast.

Gemeentelijke reactie

De Reparatiewet BZK 2014 regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit hun bouwverordening voor 1 juli 2018 moeten hebben opgenomen in bestemmingsplannen of beheersverordeningen. De Reparatiewet hanteert een overgangstermijn die loopt tot 1 juli 2018.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

25.

Er worden vraagtekens gezet of de tekening wel de juiste voorstelling van de werkelijkheid is.

Gemeentelijke reactie

Het perceel wordt ongeveer net zo hoog als de dijk. Dit perceel wordt met circa 1 meter grond verhoogd. De maaiveldhoogte is terug te zien in de destijds bijgevoegde impressies van het plan.

De hoogte van het plan is vergelijkbaar met de naastgelegen stolpboerderij Neckerstraat 181-183. Hier ligt de tuin/oprit ook gelijk met de dijk. De verhoging van het perceel is verder goed zichtbaar in de latere uitwerking van het plan (tekening DO-001A d.d. 18-12-2020).

De hoogten van het perceel op tekening zijn gemeten in ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer, hoogteprofiel AHN3/AHN4 en zijn indicatief. Het perceel loopt schuin af en is niet vlak. De woningen aan de Neckerstraat zijn dijkwoningen: Aan de voorzijde is het maaiveld gelijk met het dijklichaam, en het maaiveld loopt naar achteren tot het niveau van het weiland.

De ligging van de stolp tot het dijklichaam is aangeven en in overleg met HHNK bepaald. De waterlijn is door HHNK opgegeven, het gebouw dient op een afstand van 15,5 meter van deze lijn te worden gerealiseerd.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

26.

Reclamant stelt een alternatief plan voor de bouw van een enkele woning voor.

Gemeentelijke reactie

De gemeente beoordeelt plannen die worden ingediend. In dit geval is de gemeente van mening dat het ingediende plan ruimtelijk goed inpasbaar is en dat er goede ruimtelijke ordening wordt bedreven en heeft om deze reden de ontwerp omgevingsvergunning met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

27.

Reclamant geeft aan dat er in zijn ogen niet voldoende participatie heeft plaatsgevonden. Als voorbeeld wordt aangegeven dat de boer die de weilanden beheert geen contact is geweest.

Gemeentelijke reactie

De participatie speelde zich af in de eerste periode van de Coronapandemie waardoor een fysieke participatiebijeenkomst niet mogelijk was. Op dat moment was ook niet duidelijk hoelang die situatie zou aanhouden. Om verder te kunnen met het plan is ervoor gekozen de omwonenden te informeren met een brief met bijgevoegde tekening. Alle bewoners in een straal van 100 meter tot het project hebben een informatiebrief ontvangen. Hierop zijn vragen via de e-mail ontvangen welke zijn

beantwoord (deze reactie is teruggestuurd naar de omwonenden die hebben gereageerd). Bij de reactie is aangegeven dat wij open stonden en staan voor nadere toelichting.

(Zie Coronavirustijdlijn op rijksoverheid.nl voor de beperkingen in die tijd. De horeca was bijvoorbeeld gesloten van 15 maart tot 1 juni 2020 en van 14 oktober 2020 tot 5 juni 2021 was er een gedeeltelijke lockdown)

Het plan is aangepast naar aanleiding van het participatietraject. Een voorbeeld hiervan is dat omwonenden hebben aangegeven graag toegang te houden tot de achterliggende dijk. De initiatiefnemer heeft aangegeven hieraan te willen meewerken.

Op de informatiebrief zijn door omwonenden een aantal vragen gesteld. Deze zijn beantwoord. Hierbij zijn ook de contactgegevens, email en het telefoonnummer opgegeven voor eventuele overige vragen. Er zijn geen nadere vragen gesteld.

Er zijn afspraken geweest met de directe (toenmalige buurman) Neckerstraat 183 over het plan. Initiatiefnemer heeft bij een kennismakingsgesprek afspraken gemaakt ten aanzien van het maaien van het betreffende perceel. Ook zijn hierna nog afspraken geweest waarbij onder andere een kadastrale inmeting is verricht. De buurman zou het liefst hebben dat het naastgelegen perceel bleef zoals het was. Hij had op dat moment echter geen opmerkingen op het plan.

Maandag 29 april 2024 is er een afspraak geweest tussen initiatiefnemer en reclamant van zienswijze 2 en de directe nieuwe burens van nummer 183 (Sinds begin 2024 eigenaar). Naar de mening van de initiatiefnemer was het goed elkaar te hebben aangehoord. Met de nieuwe burens (Neckerstraat 183) zijn er een aantal afspraken gemaakt.

De initiatiefnemer heeft als het nodig is contact met de beheerder van de weilanden. Er is een gezonde verstandhouding. Initiatiefnemer is nog (kadastraal) eigenaar van weilanden, beheerder gebruikt de grond "om-niet". Inmiddels zijn de gronden formeel in eigendom van Vorm Ontwikkeling.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

28.

Er wordt aangegeven dat er vraagtekens worden gezet dat acht appartementen de woningnood oplost. De appartementen zijn ook niet geschikt voor gezinnen. Er bestaat het vermoeden dat er daardoor veel onrust in de buurt ontstaat door de verwachte verhuizingen.

Gemeentelijke reactie

Er is een tekort aan woningen voor alle doelgroepen. Met dit plan lossen we een klein deel van de behoefte op. De gemeente hoopt in de nabije toekomst meer woningen te realiseren voor alle doelgroepen.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

29.

Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met verschillende onderdelen van de Omgevingsverordening. Zo is het plangebied aangeduid als landelijk gebied, bijzonder provinciaal landschap, Natura 2000-buffer zone en het onderhavige gebied ligt tussen twee delen van Natuurnetwerk Nederland. Reclamant geeft aan dat deze regels van tafel worden geveegd.

Gemeentelijke reactie

De provincie heeft over dit deel van de Neckerstraat genoemde regimes gelegd. Niet alleen het perceel waarop het onderhavig plan is ingediend maar bijvoorbeeld ook over de naastgelegen percelen. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom het ingediende plan uitvoerbaar is ondanks dat er bepaalde regimes op zijn gelegd door de provincie. De motivatie is ook getoetst door de gemeente en de provincie en akkoord bevonden.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

30.

Reclamant geeft aan dat er vraagtekens worden gezet bij het feit dat de welstandscommissie zonder slag of stoot de later ingediende profielen akkoord heeft gevonden. Volgens reclamant geven deze profielen namelijk een verkeerde voorstelling van zaken.

Gemeentelijke reactie

De welstandscommissie is een onafhankelijk adviseur van de gemeente. Wij hebben alle vertrouwen in het feit dat zij haar taken onafhankelijk en met deskundigheid uitvoert. De welstandscommissie beoordeelt bijvoorbeeld ook of het aangevraagde gebouw passend is in de omgeving. Zij hebben het plan op al zijn merites beoordeeld en een positief advies uitgebracht.

Het perceel wordt ongeveer net zo hoog als de dijk. Dit perceel wordt met circa 1 meter grond verhoogd. De maaiveldhoogte is terug te zien in de destijds bijgevoegde impressies van het plan. De hoogte van het plan is vergelijkbaar met de naastgelegen stolpboerderij Neckerstraat 181-183, hier ligt de tuin/oprit ook gelijk met de dijk. De verhoging van het perceel is verder goed zichtbaar in de latere uitwerking van het plan (tekening DO-001A d.d. 18-12-2020). De hoogtes van het perceel die op tekening zijn weergegeven zijn gemeten in ahn.arcgisonline.nl/ahnvviewer, hoogteprofiel AHN3/AHN4 en zijn indicatief, het perceel loopt schuin af en is niet vlak. Zie afbeeldingen in de bijlage. De woningen aan de Neckerstraat zijn dijkwoningen. Aan de voorzijde is het maaiveld gelijk met het dijklichaam en het maaiveld loopt naar achteren tot het niveau van het weiland.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

31. Reclamant geeft aan dat er zorgen zijn over de stabiliteit van de grond gezien het feit dat het om veenweidegebied gaat.

Gemeentelijke reactie

Er bestaan vanuit de gemeente geen zorgen over de negatieve invloed van het bouwplan op de stabiliteit van de grond bij de naastgelegen percelen. De naastgelegen stolp ligt op ongeveer 50 meter afstand.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

32.

Reclamant geeft aan dat er zorgen zijn over de afvoer van het regenwater.

Gemeentelijke reactie

Langs de erfafscheiding van het plangebied en Neckerstraat nummer 183 wordt een drainagegoot aangelegd. Op het perceel worden meerdere plantenbakken aangelegd voor de opname van regenwater. Voor de ophoging wordt een puingranulaat toegepast welke water vasthoudt. Dit in verband met vertraagt afvoeren van het regenwater.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

33.

Reclamant geeft aan dat er geen bezonningsstudie is uitgevoerd.

Gemeentelijke reactie

De afstand van naastgelegen (nr. 183) stolp tot straat is circa 5,2 meter. De schaduwval van deze stolp bereikt de percelen van de woonboten niet. Doordat het nieuwbouwplan een stolp betreft met een vergelijkbare grootte en op een grotere afstand tot de weg wordt de situatie gunstiger.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

34.

Reclamant geeft aan dat er vraagtekens worden gezet of de initiatiefnemer wel minimaal 4 appartementen in het midden-duur segment in de markt zet. Ook zijn er zorgen over de snelle doorstroming wat veel verhuisbewegingen zal genereren.

Gemeentelijke reactie

De initiatiefnemer heeft aangeven dat er minimaal vier appartementen in het middel-duur segment in de markt wordt gezet. De grote van de appartementen levert een aantal punten op en het totaal aantal punten bepaalt uiteindelijk de maximale huur. Er worden minimaal vier appartementen in het middel-duur segment in de markt gezet. De andere vier woningen komen in de vrije sector. Uiteraard is de puntentelling van belang voor de daadwerkelijke huursom.

De doelgroep voor de verhuur van de appartementen zijn onder andere starters en senioren. De verhuur beperkt zich echter niet tot deze twee groepen. Juist doordat het plan veel kwaliteit heeft, zal de doorstroom laag zijn. De kwaliteit van het plan vertaalt zich in veel lucht, ruimte, groen en ruimte. Parkeren is goed geregeld en het plan ligt in een vriendelijke omgeving.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

35.

Er wordt aangegeven dat het onbespreekbaar is dat de huidige verkeerssituatie (eenrichtingsverkeer en fietsstraat) wordt gewijzigd.

Gemeentelijke reactie

In de ruimtelijke onderbouwing wordt inderdaad de suggestie gewekt dat het perceel via de Munnikdijkweg en de Neckerstraat ontsloten kan worden. Er is sprake van eenrichtingsverkeer en een fietsstraat. Dit gaat de gemeente niet aanpassen.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

36.

Reclamant geeft aan dat de toegankelijkheid van de dijk zou zijn geborgd, maar dat dit niet is besproken met de beheerder en gebruiker van de weilanden.

Gemeentelijke reactie

Tussen de initiatiefnemer en de beheerder en gebruiker van de achterliggende weilanden zijn afspraken gemaakt over het gebruik van het weiland en het bereiken ervan. De initiatiefnemer heeft goed contact met de beheerder.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

37.

Reclamant geeft aan dat er een herplantingsplicht is voor de bomen die illegaal zijn gerooid. Op de foto uit 2009 is te zien dat tenminste 12 en wellicht 14 bomen stonden. Uit de tekeningen zou niet blijken dat er 12-14 nieuwe bomen worden geplant.

Gemeentelijke reactie

In het plan zijn nieuw te planten bomen opgenomen. Echter, in het dijklichaam mogen geen bomen geplant worden van het waterschap. De eventueel terug te planten bomen langs de erfgrens worden in overleg met de nieuwe burens (Neckerstraat 183) bepaald.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

38.

Reclamant maakt zich ernstige zorgen over de heiwerkzaamheden.

Gemeentelijke reactie

Er is nog geen constructieberekening opgesteld. Het is gebruikelijk bij het bepalen van de hei-methode de omgeving te beoordelen. De omliggende bebouwing, welke op staal is gefundeerd, zal een aandachtspunt zijn en trillingvrij heien is zeker niet uitgesloten. In overleg met de verzekeraar CAR-verzekering van de bouwer zal een 0-meting worden gedaan van aangrenzende percelen en bouwwerken.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

39.

Reclamant geeft aan dat hij planschade verwacht door realisatie van het plan.

Gemeentelijke reactie

Er is een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over eventuele planschade.

40.

Reclamant vraagt zich af of de bestaande riolering bestand is tegen het toevoegen van acht appartementen.

Gemeentelijke reactie

In de Neckerstraat ligt een persriool. In overleg met de gemeente is besproken hierop aan te sluiten. Op eigen terrein zal een pompput met voldoende capaciteit worden geplaatst.

De voornoemde zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Hoofdstuk 3 Conclusie beoordeling zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de daarop gegeven reacties worden de ingediende zienswijzen ongegrond verklaard. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.