Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Burgh

Gemeente Koggenland
juni 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Overzicht ingediende zienswijzen en beantwoording
3. Afschriften zienswijzen
4. Notulen hoorzitting d.d. 9 mei 2011 en 7 mei 2013
5. Overige bijlagen
   - Akkoordverklaringen appellanten
   - Brief GS d.d. 28 maart 2013

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Buitenplaats de Burgh betreft het voornemen tot het realiseren van een woningbouwlocatie voor ca. 300 woningen in de kern De Goorn/Avenhorn.

Met ingang van 17 februari 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Op 9 mei 2011 heeft een hoorzitting plaatsgevonden waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld hun schriftelijke zienswijze mondeling toe te lichten ten overstaan van een hoorcommissie uit de gemeenteraad.

Naar aanleiding van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met de provincie. Nadat nut en noodzaak voldoende waren aangetoond, is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling waarbij de ruimtelijke kwaliteit is beoordeeld. Na aanpassing van het plan op enkele onderdelen heeft deze commissie positief geadviseerd.
Bij brief van 28 maart 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland meegedeeld dat ten aanzien van pan De Burgh nut en noodzaak zijn aangetoond en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet daarmee aan de afwijkingsregels zoals die zijn opgenomen in artikel 13 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

De wijzigingen zijn verwerkt in het Beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan. In verband met deze aanpassingen is besloten het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Hierbij is wederom de gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen. Met ingang van 25 februari 2013 heeft het aangepaste ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken opnieuw ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze terinzagelegging is één nieuwe zienswijze ingediend die door meerdere personen is ondertekend. De indiener van de zienswijze/vertegenwoordiger van de betreffende inwoners is op 7 mei 2013 in de gelegenheid gesteld de zienswijze ten overstaan van een hoorcommissie uit de gemeenteraad mondeling toe te lichten.
De ingediende zienswijzen zijn betrokken bij de afwegingen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Overzicht ingediende zienswijzen en beantwoording

Door de volgende personen en organisaties is een zienswijze ingediend.

1. Dhr. Van Langen

Zienswijze	Beantwoording
1. De planologische situatie rond de woning van appellant wordt door het plan in ernstige mate gewijzigd. Het uitzicht vanuit de woning wordt belemmerd. Verzocht wordt in het ontwerp een aantal woningen te laten vervallen.	1. De feitelijke situatie in relatie tot het te ontwikkelen gebied is nader bekeken. Naar aanleiding van de inspraakprocedure is reeds besloten één woning te verschuiven ten opzichte van het speelveld. In het stedenbouwkundig plan heeft de stedenbouwkundige bewust gekozen voor een zichtlijn vanaf de Zuid-Spierdijkerweg naar het centrumgebied van het plan, bestaande uit groen en water. Na afweging van de verschillende belangen is besloten om tegemoet te komen aan de bezwaren van de fam. Van Langen en nog één woning extra te verschuiven ten opzichte van het speelveldje. Appellant heeft met de voorgestelde oplossing ingestemd. De gemeenteraad zal worden voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

2. Mevrouw Knijn-Appelman

Zienswijze	Beantwoording
1. De planologische situatie rond de woning van appellant wordt door het plan gewijzigd. Verzocht wordt in het ontwerp een aantal woningen te draaien, waardoor de achtertuinen aan de tuin van appellant gaan grenzen. Het betreft hier woningen aan de achterzijde die naar het oordeel van appellant anders erg dicht op de erfgrens worden gebouwd. De woning aan de noordzijde van het perceel kan dan ook vervallen en het groen kan verplaatst worden naar de locatie naast de woning van appellant.	1. Naar aanleiding van de inspraakreactie van betrokkene is het plan aangepast en is aan de noordzijde een woning vervallen om het uitzicht vanuit de woning in stand te laten. Het verzoek om de aangrenzende woningen te draaien c.q. te verplaatsen betekent een ingrijpende wijziging van het stedenbouwkundig plan en gaat grotendeels ten koste van de centrale groenvoorziening bij de entree van het plangebied. Het is gebleken dat aan de achterzijde van de woning van appellant zich een afschermende groene wand bevindt (dichte beplanting), waardoor betrokkene geen direct zicht heeft op het plangebied. Deze groenvoorziening bevindt zich op de huidige erfgrens.

	Teneinde zo veel mogelijk aan de zienswijze van appellant tegemoet te komen, is besloten de afstand van het perceel van betrokkene tot de toekomstige bebouwing te vergroten. Van de drie geplande woningen zal er één vervallen en zal er één worden gedraaid. Door het vervallen van 1 woning worden de 2 andere percelen groter en bestaat de mogelijkheid om de te bouwen woning op te schuiven waardoor deze op een grotere afstand van het perceel van betrokkene wordt gesitueerd (10 meter van de huidige erfgrens). Tevens bestaat de mogelijkheid om aan het perceel van appellant een strook grond toe te voegen van 2 meter breed, waardoor de erfgrens feitelijk opschuift en de bestaande groenbeplanting, voornamelijk bestaande uit bomen en struiken, kan worden gehandhaafd. Als gevolg hiervan kan de groenstrook ook aan de achterzijde worden onderhouden en is er van overhangende takken e.d. geen sprake. In de strook tussen de nieuwe erfgrens en de toekomstig te bouwen woning mogen wel bijgebouwen worden gerealiseerd zoals een garage. Appellant heeft met de voorgestelde oplossing ingestemd. De gemeenteraad zal worden voorgesteld het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

3. Fam. Hollestelle-Vlak

Zienswijze	Beantwoording
1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het voornemen om 300 woningen te bouwen. Op basis van de gemeentelijke structuurvisie zijn deze woningen overbodig. De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen woningbehoefte. De gehele wijk is daarmee overbodig.	1. Op 12 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Koggenland de Structuurvisie 2009-2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie vormt op hoofdlijnen het beleidskader voor het ruimtelijk beleid, daarin begrepen het woningbouwprogramma. In de Structuurvisie wordt nadrukkelijk aangegeven dat er geen nieuwe uitbreidingslocaties worden ontwikkeld. Dit beleid was eveneens opgenomen in het OWO-structuurplan, dat door de gemeenteraad van Wester-Koggenland was vastgesteld op 8 juni 2006. In dit structuurplan was de onderhavige woningbouwlocatie ook al opgenomen. Zelfs in de voorloper van dit structuurplan, de Structuurschets Avenhorn/De

	Goorn uit 1992, was deze locatie al in beeld als woningbouwlocatie. In 2005 heeft de gemeente de eerste gronden aangekocht om tot ontwikkeling van deze locatie te komen. Het gaat hier dus om bestaand beleid. In de Structuurvisie is in Bijlage 3 een woningbouwplanning opgenomen van alle op dat moment mogelijke woningbouwplannen. Zowel het aantal als het jaar van realisatie is een prognose. Deze planning wordt afgestemd op onder andere marktontwikkelingen zodat een project eerder of later kan worden opgeleverd. Tevens is in deze prognose geen rekening gehouden met planuitval, zorgwoningen, vervangende nieuwbouw e.d. Dat de genoemde cijfers prognoses zijn moge blijken uit de verwachting van het CBS dat de bevolking in Koggenland tot 2020 licht zal stijgen tot ca 21.530 terwijl het inwoneraantal op 1 januari 2011 reeds was toegenomen tot 22.086. De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen woningbehoefte. Met andere woorden: de gemeente Koggenland heeft geen specifieke doelstelling noch een taakstelling om een deel van de (boven)regionale woningbehoefte op te vangen. Dit is de reden dat er geen nieuwe woningbouwlocaties zijn aangewezen in de Structuurvisie. Dit neemt echter niet weg dat gebleken is dat Koggenland een aantrekkelijke vestigingsplaats is. Dit houdt verband met o.a. de ligging, voorzieningenniveau, woonkwaliteit e.d. Gelet op de vrijheid van vestiging staat het een ieder vrij om in Koggenland te gaan wonen. De conclusie van appellant dat op basis van de prognoses over een periode van 10 jaren onderhavige wijk overbodig is, delen wij niet. Het getuigt van weinig realiteitszin om de woningbouw in de grootste hoofdkern van de gemeente geheel stop te zetten terwijl juist in die kern de woningbehoefte het grootst is. Het beleid is er op gericht jaarlijks een bouwstroom binnen deze kern te realiseren van ca 60 woningen per jaar gericht op de eigen woningbehoefte.
2. Appellant is van mening dat er niet zoveel	2. Het feit dat in de huidige marktsituatie veel

woningen gebouwd moeten worden omdat er in de huidige situatie binnen de bestaande woningvoorraad veel woningen te koop staan. Dit nieuwbouwplan maakt de verkoop van bestaande woningen nog moeilijker.	bestaande woningen te koop staan doet niet af aan het feit dat de komende 10 jaren het aantal huishoudens nog met ruim1000 zal toenemen. Het precieze aantal woningen dat jaarlijks gerealiseerd wordt is mede afhankelijk van de markt en de economische ontwikkelingen. In tegenstelling tot hetgeen appellant stelt wordt er in Koggenland niet gebouwd voor de leegstand. De ontwikkeling en de verkoop binnen de uitbreidingslocaties verloopt, ondanks de mindere economische situatie, naar wens. Het feit dat veel bestaande woningen onverkocht blijven heeft tal van redenen (economische situatie, situatie woningmarkt, gewijzigde houding banken, aanbod sluit niet aan op de vraag, prijsstelling etc) maar kan niet uitsluitend worden toegerekend aan het feit dat in beperkte mate ook nieuwbouw wordt gerealiseerd.
3. Koggenland heeft geen bovenregionale verstedelijkingsopgave. Van overheidswege hoeft er dus niet gebouwd te worden.	3. Zie het gestelde onder 2.
4. Appellant verwijst naar de reactie van de provincie waarin wordt opgemerkt dat op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie o.a. de noodzaak van de woningbouw, ook in regionaal verband, moet worden aangetoond. Appellant trekt hieruit de conclusie dat het voorontwerp ook de provincie niet heeft overtuigd.	4. In de reactie van de provincie wordt verwezen naar het provinciaal beleid. In dit verband kan worden opgemerkt dat, op basis van het provinciaal beleid, de gemeenten in regionaal verband afspraken moeten maken over de woningbouwplannen in de komende 10 jaren. Voor de regio West-Friesland zijn deze afspraken vastgelegd in de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020. Deze kadernota is door de gemeenteraad van Koggenland vastgesteld in de vergadering van 28 februari 2011. Het onderhavige woningbouwplan maakt onderdeel uit van deze kadernota en de regionale afspraken ter zake. Bij besluit van28 maart 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de ontheffing op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie verleend. In dat kader hebben Gedeputeerde Staten ook nut en noodzaak beoordeeld.
5. De nieuwe woonwijk Buitenplaats de Burgh zal een toename van overlast door bewoning	5. In het kader van het bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen

veroorzaken, bestaande uit toenemend geluid en verkeer.	van het plan voor onder andere verkeerslawaai en luchtkwaliteit voor de bestaande en de nieuwe situatie. Uit deze onderzoeken blijkt dat voor het perceel van appellant geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten zijn en voldaan wordt aan alle wettelijke normen.
6. De bouwmassa zal het vrije uitzicht over de weilanden wegnemen.	6. Aan de voorzijde van de woning van appellant zal het uitzicht wijzigen. Zoals eerder in de beantwoording is gesteld, is deze ontwikkeling al sinds jaren gepland. Bij de ontwikkeling van het plan wordt zoveel mogelijk met de belangen van appellant rekening gehouden door juist aan die zijde vrije bouwkavels te situeren.
7. Het verkeer vanuit de wijk veroorzaakt een toename van geluidsoverlast en van overlast door uitstoot van schadelijke stoffen als gevolg waarvan het woongenot wordt aangetast.	7. Zie het gestelde onder 5.
Appellant stelt dat de verkeersdruk zal toenemen en verwijst daarbij naar het rapport van Goudappel Coffeng, het rapport van ASP en de eerdere besluitvorming over het doortrekken van De Leet.	Los van het feit dat de interpretatie van de verschillende rapporten door appellant niet geheel juist is, wordt benadrukt dat in het kader van de onderzoeken rekening is gehouden met de verschillende ontwikkelingen en de toename van het aantal woningen en het autoverkeer in de berekeningen is meegenomen.
8. Door de toename van overlast vreest appellant een waardedaling van zijn huis en gronden.	8. Indien appellant van mening is dat er sprake is van een waardedaling van zijn perceel of anderszins schade als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan, dan bestaat de mogelijkheid een beroep te doen op de wettelijke planschaderegeling zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Dit kan zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het betreft hier een afzonderlijke procedure die verder los staat van de procedure om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan
9. Door het doortrekken van De Leet naar de Burg ontstaat er extra verkeersdruk. De bouw van nog een wijk in Avenhorn-West dreigt de verkeersbelasting nog meer te vergroten. De eigen woning komt daardoor op het kruispunt van twee drukke doorgaande	9. Zie het gestelde onder 5. en 7. De stelling van appellant dat door het doortrekken van De Leet extra verkeersdruk ontstaat wordt niet onderbouwd door de onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt namelijk juist dat het doortrekken van De Leet

wegen te liggen Het woongenot zal aanzienlijk worden aangetast door de luchtkwaliteit, de geluidsoverlast en lichtoverlast. Appellant vreest voor waardedaling van de woning	nauwelijks gevolgen heeft voor de regionale verkeersstromen. Wel heeft deze doortrekking gevolgen voor de lokale verkeersstromen. Als gevolg van de doortrekking vindt er een betere verkeersafwikkeling plaats naar de N507 (toekomstige Westfrisiaweg) omdat het verkeer afkomstig van De Leet zich niet langer door het dorpslint behoeft te begeven. Aangezien de verkeersdruk ter plaatse nauwelijks toeneemt, zal in dit opzicht de situatie voor appellant nauwelijks wijzigen en de vermeende overlast beperkt blijven. In de huidige situatie gaat het verkeer van en naar De Leet over de Zuid-Spierdijkerweg en De Goorn c.q. de Burg. Verkeer dat vanuit De Goorn links afslaat naar De Leet geeft mogelijk lichtoverlast als gevolg van koplampen. In de nieuwe situatie steekt dit verkeer voor het grootste gedeelte recht over, waardoor de mogelijke overlast in ieder geval niet zal toenemen. Het verkeer vanuit de nieuwe woonwijk zal in hoge mate gericht zijn op de N507 en dus gebruik maken van de andere ontsluiting van het plan. Voor wat betreft de waardedaling van de woning wordt verwezen naar het gestelde onder 8.
10. Appellant is van oordeel dat de wijze van ontsluiten van een woonwijk onderdeel dient te zijn van het bestemmingsplan. Het is niet mogelijk de ontsluiting van een plangebied te regelen nadat het bestemmingsplan al rechtskracht heeft verkregen.	10. In het kader van het bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect verkeer, de situering van wegen en de locaties van de ontsluitingen. In opdracht van de gemeente heeft Grontmij hiervoor concreet onderzoek gedaan en advies uitgebracht (ref.nr. GM-0034728) Uitgangspunt is een gewone kruising zoals in de huidige opzet met dien verstand dat er een extra aantakking wordt gerealiseerd. De Leet-Verlengde Leet krijgt voorrang op de Zuid-Spierdijkerweg. De aansluiting voldoet aan alle eisen ten aanzien van vormgeving, veiligheid etc. Het perceel van appellant zal geen onderdeel uitmaken c.q. zal niet nodig zijn voor de inrichting van de kruising. Deze inrichting blijft binnen de niet-particuliere gronden. Zodra de wijze van inrichting nader is uitgewerkt zal een en ander worden besproken met de omwonenden.

11. Appellant maakt alvast bezwaar tegen de aanleg van een rotonde op de kruising De Leet-Zuid-Spierdijkerweg. Appellant is van mening dat er niet genoeg ruimte is voor een rotonde. Een rotonde past niet bij het karakter van het dorpslint, noch bij de woning van appellant, zijnde een stolpboerderij. De rotonde veroorzaakt 's avonds lichtoverlast. Tevens veroorzaakt de rotonde een toename van de overlast door afremmen en optrekken van verkeer. In de huidige situatie wordt er minder geluid en uitlaatgas veroorzaakt. Door de aanleg van de rotonde verdwijnt een gedeelte van de stoep voor het huis waardoor het onveiliger wordt om over te steken.	11. Gelet op het vorenstaande wordt deze opmerking voor kennisgeving aangenomen. Uitgangspunt is een normale kruising en niet de aanleg van een rotonde.
12. Appellant is van mening dat de toegestane geluidsbelasting op de gevels van zijn woning wordt overschreden	12. De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties. Daarvoor gelden ook verschillende uitgangspunten. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor een aantal nieuw te bouwen woningen een overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde. Dit geldt echter niet voor de bestaande woning van appellant. Ten aanzien van appellant wordt aan alle wettelijke eisen voldaan.
13. Appellant vindt het niet acceptabel dat er onderscheid mag worden gemaakt tussen nieuwe en bestaande woningen voor wat betreft de geluidsbelasting	13. De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen bestaande woningen en nieuwe woningen.
14. Appellant meent dat het geluidrapport niet definitief is omdat de inrichting van het kruispunt nog niet duidelijk is.	14. Voor het akoestisch rapport is als uitgangspunt genomen een normale kruising met een aantakking van de Verlengde Leet. Dit zal ook het uitgangspunt vormen voor de inrichting van de kruising.
15. Appellant maakt uit tabel 1 van het geluidrapport op dat er een sterke toename zal zijn van het totale verkeer op de kruising Zuid-Spierdijkerweg-De Leet.	15. Tabel 1 van het geluidrapport geeft verschillende gegevens weer van een aantal meetpunten. Op basis van deze gegevens is ook de situatie in 2020 berekend. Appellant interpreteert de gegevens onjuist en telt de verschillende gegevens bij elkaar op. Appellant gaat er onder andere aan voorbij dat hetzelfde motorvoertuig meerdere meetpunten passeert.

16. Appellant stelt dat aan zijn woning bouwkundige maatregelen moeten worden getroffen om de situatie leefbaar te houden, hetgeen aanzienlijke kosten met zich meebrengt.	16. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevels van appellant voldoet aan de wettelijke eisen. Het treffen van bouwkundige maatregelen is uit dien hoofde niet noodzakelijk.
17. Appellant meent dat door het achterwege laten van maatregelen aan de bron, toekomstige bewoners in de herrie zullen zitten.	17. Deze veronderstelling van appellant is onjuist. Bij het tegengaan of verminderen van geluidhinder heeft het bevoegd gezag de keuze uit verschillende oplossingen. Dit wordt per situatie beoordeeld en per situatie wordt een afweging gemaakt. In dit geval wordt niet gekozen voor maatregelen aan de bron maar voor het vaststellen van een hogere waarde. Dit betekent dat een hogere geluidsbelasting op de buitengevel wordt toegestaan hetgeen alleen mogelijk is als de binnenwaarde van de woning voldoet aan de wettelijke bepalingen. Om hieraan te voldoen kan dit tot gevolg hebben dat de woning extra moet worden geïsoleerd. Het is dus niet zo dat bewoners in de herrie zullen zitten. Overigens gaat het hier niet om de woning van appellant.
18. Appellant vreest als gevolg van de geplande bouw over een periode van minimaal 6 jaar overlast door bouwwerkzaamheden, bouwverkeer etc. Appellant vreest vertraging en als gevolg daarvan jarenlang aan een Verlengde Leet te wonen, waarbij het nog maar de vraag is of de woonwijk er wel zal komen.	18. De bouw van de woonwijk Buitenplaats de Burgh zal gefaseerd worden uitgevoerd. Volgens planning gaat het hierbij om circa 6 fasen in een periode van ca 6 jaren. Het uitgangspunt is om, na oplevering van de woningen in deel 1, de Verlengde Leet aan te sluiten op de Burg, zodat van deze ontsluiting gebruik kan worden gemaakt. Als gevolg hiervan zal het bouwverkeer vanaf de N507 via de Burg aan de oostzijde het plangebied in- en uitrijden. Aangezien de woning van appellant aan de meest westelijke zijde buiten het plangebied is gelegen, zal betrokkene van bouwverkeer geen overlast ondervinden, behoudens wellicht bij aanvang van de voorgenomen ontwikkeling. Ook van de bouwwerkzaamheden zelf behoeft nauwelijks gevreesd te worden voor onevenredige overlast. Na afronding van de eerste fase, het dichtst gelegen nabij de woning van appellant, zullen de bouwwerkzaamheden op grotere afstand plaatsvinden. Indien er onverhoopt vertraging mocht plaatsvinden dan zal dat pas tot uiting komen in

	de latere fasen. De door appellant geuite vrees, delen wij dan ook niet.
19. Tenslotte memoreert appellant een gesprek met de wethouder Ruimtelijke Ordening over het bestemmingsplan en de mogelijke gevolgen. Tijdens dit gesprek heeft appellant het voorstel gedaan om op het perceel naast zijn woning een extra woning te mogen bouwen ter compensatie van vermeende schade en waardoor een groot aantal bezwaren verlicht of opgeheven zouden worden. Appellant is van mening dat een eventuele planschadevergoeding bij lange na niet de kosten zal dekken. Naar het oordeel van appellant levert de voorgestelde oplossing niemand een nadeel op en kan het probleem met gesloten beurs worden opgelost. De overheid dient immers de burger. Appellant kan zich niet voorstellen dat een ingezetene een te groot voordeel te beurt valt indien anderen geen nadeel ondervinden en er overheidskosten mee bespaard worden.	19. Tijdens het gesprek is gesproken over het laten vervallen van de bezwaren bij gemeentelijke medewerking aan de bouw van een extra woning naast het perceel van appellant. Daarbij is nadrukkelijk van gemeentewege gewezen op de geldende wettelijke bepalingen ter zake en is uitleg gegeven over de planschaderegeling zoals die momenteel geldt. De gemeente dient zich te houden aan de ter zake geldende regelgeving. Daarbij is aangegeven dat de planschaderegeling op een objectieve wijze eventuele planschade in beeld brengt. Bij een eventueel verzoek om planschade wordt, conform de procedureverordening, een onafhankelijk adviseur ingeschakeld. Deze regeling geldt voor iedereen, dus ook voor appellant. Het meewerken aan een extra woning, die nu op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan, is niet alleen niet objectief maar ook in hoge mate willekeurig. Daar doet het feit dat anderen daar geen nadeel van ondervinden niets aan af. Dit verzoek van appellant kan derhalve niet worden gehonoreerd. Zie tevens het gestelde onder 8.

5.Dhr. Koppes e.a.

Zienswijze	Beantwoording
1. Tijdens de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan voor de tweede maal ter inzage heeft gelegen heeft appellant een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tevens ondertekend door 9 bewoners van de Zuid-Spierdijkerweg. Appellant is als voordvoerder en als aanspreekpunt aangemerkt. Appellanten geven aan dat de sloot achter de bebouwing aan de westzijde van het plangebied 4 meter breed is. Men vindt dit te smal voor een recreatieve vaarroute en stellen voor deze sloot te verbreden naar 6 meter.	1. De sloot achter de bebouwing is een bestaande sloot die in eigendom is bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Deze sloot heeft ter plaatse van de aanwezige bebouwing aan de Zuid-Spierdijkerweg een breedte van ca 4 tot 5 meter. Teneinde de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de sloot te vergroten, voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid de sloot op te waarderen tot recreatieve vaarroute. Hiervoor dient de bestaande ontwateringsduiker vervangen te worden door een brug. De bewoners vrezen dat de bestaande sloot dan te smal wordt. Langs de bestaande sloot ligt aan beide zijden

	een strook grond die evenals de sloot eigendom is van het HHNK. Aan de kant van de bewoners varieert deze strook van ca. 1 tot 1.50 meter. In veel gevallen is deze strook door de bewoners in gebruik genomen. Aan de andere zijde van de sloot, dus in plan de Burgh heeft deze strook een breedte van ca 50 cm. Aangezien de gemeente geen eigenaar is van de sloot en de betreffende stroken, ontbreekt ook de zeggenschap over deze gronden. Wel is met het HHNK afgesproken om de strook aan de planzijde volledig uit te graven en bij de sloot te voegen. De kadastrale grens valt dan samen met de nieuwe waterlijn. De sloot krijgt hierdoor een breedte die varieert van ca 4.50 tot 5.50 meter. Tevens is met appellanten is afgesproken dat het gedeelte sloot achter de woningen verbreed zal worden tot minimaal 6 meter. Deze breedte is voldoende om elkaar met een bootje te passeren of langs een aanliggend bootje te varen.
2. Appellanten constateren dat de betreffende sloot als gevolg van bebouwing aan weerszijden in de toekomst moeilijk te onderhouden (uitbaggeren) is. Dit onderhoud dient varend plaats te vinden.	2. Deze constatering is juist. Na verbreding van de sloot naar ca 4.50 tot ca 6 meter achter de woningen van appellanten is varend onderhoud geen probleem. Het gaat hier in het bijzonder om het uitbaggeren dat ca 1x in de 10 jaar dient plaats te vinden. Dit wordt door het HHNK onderschreven.
3. Appellanten merken op dat op het stedenbouwkundig plan een pad is getekend vanuit de Zuid-Spierdijkerweg naast perceel 20. Appellanten maken hier bezwaar tegen in verband met te verwachten overlast.	3. Het wordt van het grootste belang geacht dat het plan via wandel- en fietsroutes goed ontsloten wordt richting o.a. scholen en winkelvoorzieningen. Hierdoor wordt onder meer het gebruik van de auto beperkt hetgeen de leefbaarheid en de verkeersveiligheid ten goede komen. Op de plankaart is een aanduiding opgenomen voor een mogelijke toekomstige ontsluiting naar de Zuid-Spierdijkerweg voor langzaam verkeer. De betreffende gronden waarop deze verbinding is gepland zijn momenteel niet in eigendom bij de gemeente Koggenland. Bovendien is nog niet duidelijk of deze gronden in de toekomst wel kunnen worden verworven. Tenslotte is onduidelijk hoe een eventuele langzaam verkeersverbinding gaat lopen en wordt

	aangesloten op de Zuid-Spierdijkerweg. In verband met deze onduidelijkheden, waardoor niet zeker is dat deze langzaam verkeersverbinding binnen de komende bestemmingsplanperiode daadwerkelijk wordt gerealiseerd, heeft ons college besloten het bestemmingsplan aan te passen en de aanduiding sw-lav (specifieke vorm van wonen – route langzaam verkeer), ter plaatse van de woningen van appellanten te laten vervallen en de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6.Provincie Noord-Holland

Zienswijze	Beantwoording
1. Gedeputeerde Staten hebben op basis van formele gronden een zienswijze ingediend. Naar het oordeel van Gedeputeerde Staten is op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie een ontheffing nodig, aangezien het plangebied is gelegen buiten Bestaand Bebouwd Gebied.	1. De zienswijze van Gedeputeerde Staten is gedateerd 29 maart 2011. Bij besluit van Provinciale Staten d.d. 17 december 2012 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie gewijzigd in verband met de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening. Als gevolg hiervan is het ontheffingsstelsel vervangen door een systeem van afwijkingsregels. Bij brief van 28 maart 2013 hebben Gedeputeerde Staten verklaard dat bestemmingsplan De Burgh voldoet aan de afwijkingsregels zoals opgenomen in artikel 13 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

7. Milieufederatie Noord-Holland

Zienswijze	Beantwoording
1. De Milieufederatie is van mening dat in het bestemmingsplan een beschrijving ontbreekt op welke manier invulling zal kunnen worden gegeven aan energiebesparing, de inzet van duurzame energie en duurzaam bouwen. In de zienswijze worden hiervoor enige voorzetten gegeven.	1. Deze constatering is op zich juist. Het is nadrukkelijk de bedoeling om bij de uitvoering van het plan met deze aspecten rekening te houden. Het juridisch deel van het bestemmingsplan is echter niet het juiste kader om hieraan invulling te geven. Met de ontwikkelende partij zullen afspraken worden gemaakt over de wijze waarop met duurzame energie, duurzaam bouwen etc. zal worden omgegaan. Tevens zal de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt worden aangevuld

3. Afschriften zienswijzen

A.J. van Langen
Zuid-Spierdijkerweg 33
1648 LB De Goorn,

GEMEENTE KOGGENLAND
Sector: II Afdeling: WO
Klass.nr. 1.731.21
23 FEB 2011
Corr.nr. 11.01009
Verg. B&W JA/..
Verg. Raad JA/..
Par. Bgm Par. Secr.

De Goorn, 19 februari 2011.

Gemeenteraad van Koggenland,
Postbus 21,
1633 ZG Avenhorn.

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats De Burgh.
Kenmerk: 11.00873

Geacht College,

Hierbij wil ik reageren op uw brief van 15 februari 2011 en bezwaar maken op het voorgenomen besluit om woningen te bouwen op bovengenoemde locatie. Op uw voorgenomen ontwerpbestemmingsplan heb ik de volgende opmerking en aanpassing.

Het door u beoogde plan maakt middels doorzicht gebruik van mijn perceel grond om zo een ruimtelijk effect/zichtlijn te creëren vanaf de Zuid-Spierdijkerweg naar het centrumgebied in uw bestemmingsplan.
Er is in de nieuwe situatie van uw stedenbouwkundig plan een woning verschoven ten opzichte van het speelveld hier kunnen wij mee instemmen.
Echter de woning achter ons huis zie ik graag verplaatst/verwijderd.
Door deze woning wordt het uitzicht mij ontnomen. U geeft zelf aan dat de zichtlijn t.a.v groen en water stedenbouwkundig is gekozen. Als u gebruik maakt van doorzicht van af de Zuid-Spierdijkerweg over ons perceel verwacht ik daar ook gebruik van te mogen maken.

Door de woning gesitueerd achter onze woning te laten vervallen zal er voor iedereen een ruimer zicht ontstaan op het centrumgebied.

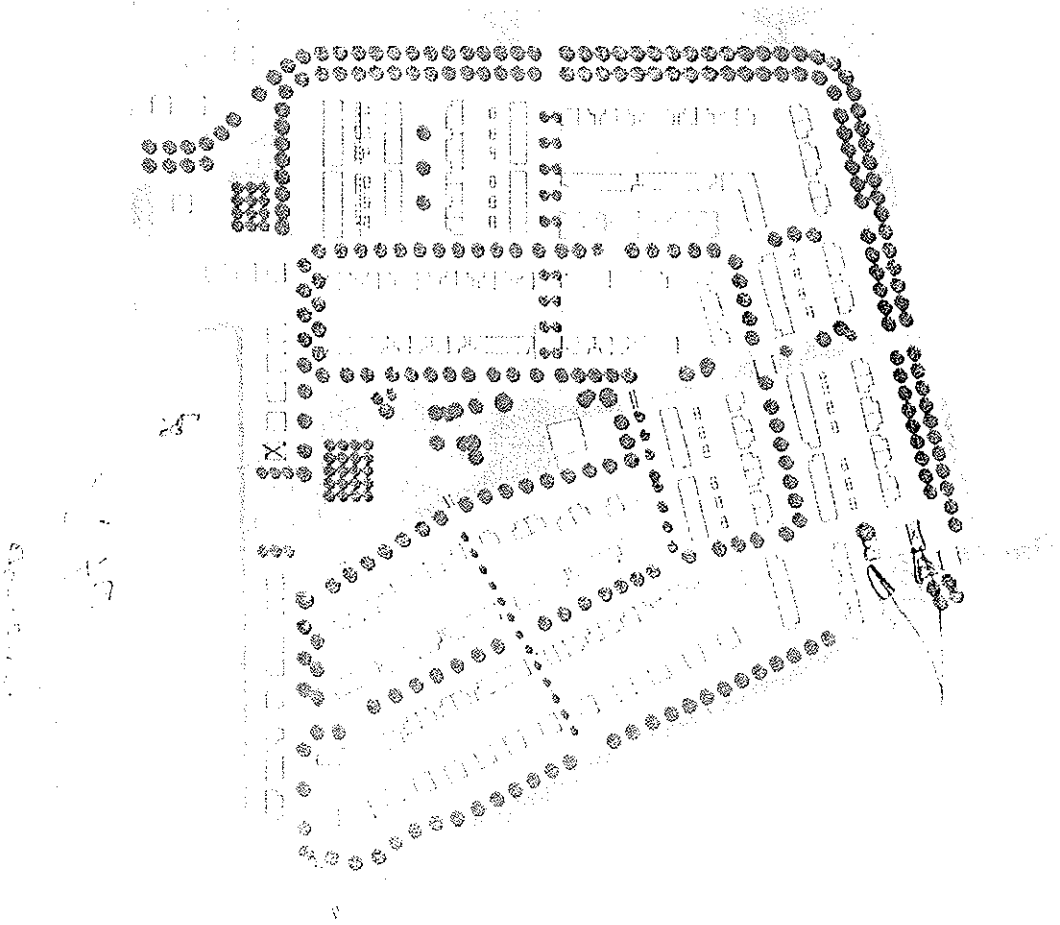
Op tekening geef ik een mogelijke oplossing om het aantal woningen te handhaven.

Ik kan niet akkoord gaan met de nieuwe situatie en verzoek ik u zoals gesteld in de brief van 19 februari 2010 zorg te dragen voor een aanpassing in uw plan.

Voor eventuele vragen ben ik bereikbaar onder nummer 06-53325201.
Ik vertrouw op een goede oplossing.

Hoogachtend,

A.J. van Langen



FIGUUR 8: STEDENBOUWKUNDIG PLAN

C.M.Knijn-Appelman
Zuid-Spierdijkerweg 37
1648 LB De Goorn,

1 1 MAART 2011

De Goorn, 10 maart 2011.

GEMEENTE KOGGENLAND
Sector: 11 Afd.: WO
Klass.nr. 1.7.3.1.2
14 MAART 2011
Corr.nr. 11.01353
Verg. B&W JA/NEE
Verg. Raad JA/NEE
Par. Bgm Par.

Gemeenteraad van Koggenland,
Postbus 21,
1633 ZG Avenhorn.

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats De Burgh.
Kenmerk: 11.00871

Geacht College,

Hierbij wil ik reageren op uw brief van 15 februari 2011 en bezwaar maken op het voorgenomen besluit om woningen te bouwen op bovengenoemde locatie. Op uw voorgenomen ontwerpbestemmingsplan heb ik de volgende opmerking en aanpassing.

Het door u beoogde plan wordt vlak om mij heen gesitueerd.
Er is in de nieuwe situatie van uw stedenbouwkundig plan een woning vervallen.
Echter de woning achter ons huis zie ik graag ook verwijderd.
Deze woning komt zo dicht op mijn erf grens, dat geeft een benauwd gevoel. Jaren heb ik heel vrij gewoond en wanneer er nu een huis bijna op de erf grens gebouwd gaat worden voelt dat niet goed.
Ik heb daar een alternatief voor bedacht. Zie tekening.
De tuinen grenzen met de achterzijde dan aan mijn tuin maar zorgen er wel voor dat de huizen niet zo dicht op mijn huis staan.
De woning naast mij kan dan vervallen en ook naar achter in het plan worden opgenomen. Het groenveldje zou ik graag naast mijn huis zien.

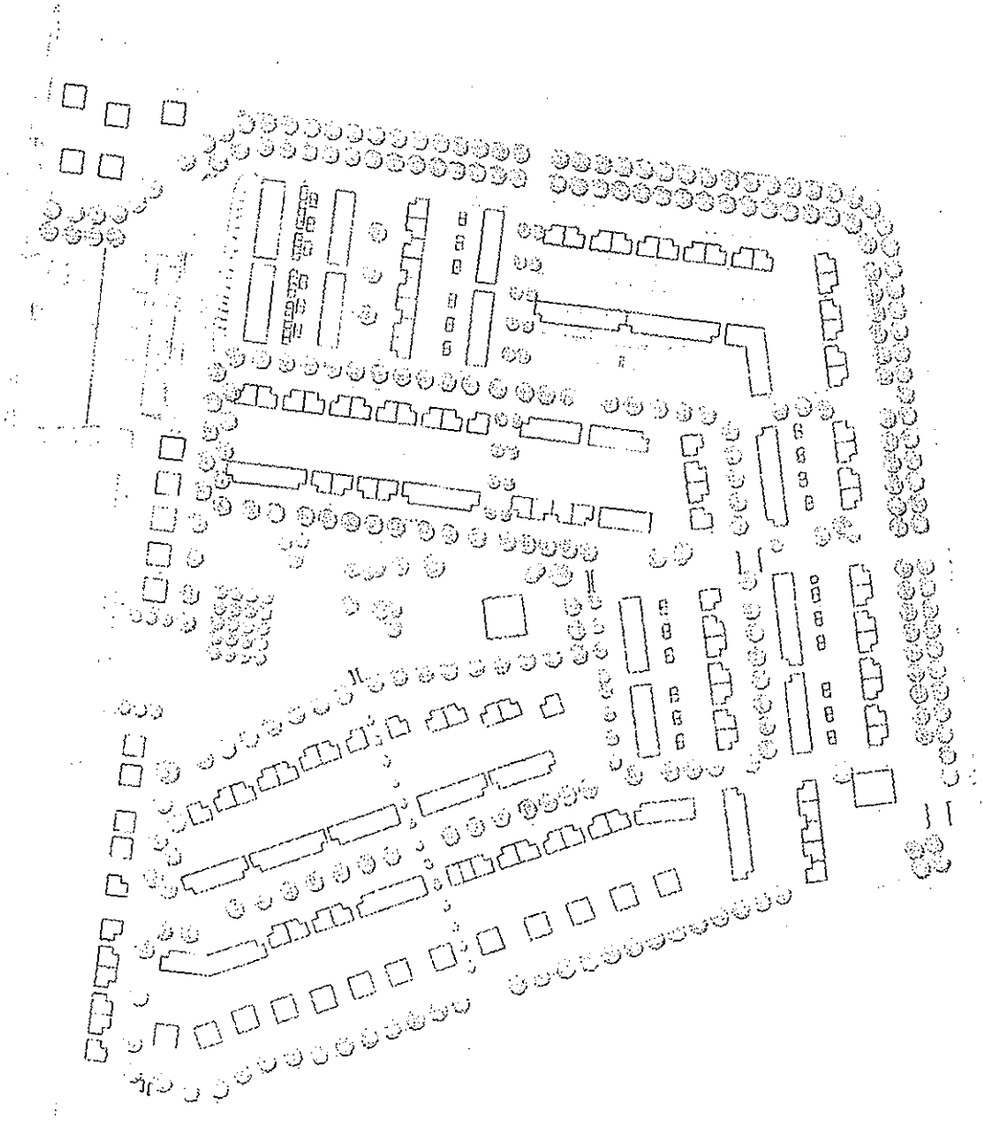
Op tekening geef ik een mogelijke oplossing om een zelfs een extra woning te kunnen bouwen.

Ik kan niet akkoord gaan met de nieuwe situatie en verzoek ik u zoals gesteld in de brief van ~~19~~ 24-2 februari 2010 zorg te dragen voor een aanpassing in uw plan.

Voor eventuele vragen ben ik bereikbaar onder nummer 0229454234.
Ik vertrouw op een goede oplossing.

Hoogachtend,

C.M. Knijn-Appelman



Stedenbouwkundig plan Buitenplaats de Burg

bezwaarschrift

Aan:
Gemeente Koggenland
T.a.v. Gemeenteraad, Burgemeester en wethouders
Postbus 21
1633 ZG Avenhorn

29 MAART 2011

Van:
Fam. Hollestelle-Vlak
Zuidspierdijkerweg 38
1648 LB De Goorn

I11.000137

29 maart 2011

Betreft: Bezwaarschrift m.b.t. ontwerp bestemmingsplan Buitenplaats "De Burgh"

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij dienen wij dit bezwaarschrift in met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Buitenplaats "De Burgh" zoals aangekondigd in de Kogge Express van 16 februari 2011. Wij maken u er op attent dat wij wonen op de hoek van de huidige kruising Zuidspierdijkerweg / De Leet.

Wij maken bezwaar tegen:

1. Het voornemen om 300 woningen te bouwen
2. Het aanleggen van een nieuwe woonwijk ("Buitenplaats De Burgh") in het gebied omgeven door de Zuidspierdijkerweg en De Burg
3. Het doortrekken van De Leet naar De Burg
4. Het ontbreken van een plan voor het kruispunt doorgetrokken Leet / Zuidspierdijkerweg om de wijk te ontsluiten.
5. Het overschrijden van de geluidsnorm voor de geluidsbelasting op onze woning
6. De geplande tijdsduur van de bouw van 2012 tot 2018

Deze bezwaren willen we als volgt toelichten. De cursief gedrukte delen bevatten de reaktie van de gemeente zoals verwoord in de nota van beantwoording op het voorontwerp bestemmingsplan en onze respons hierop.

Ad 1: <u>Het voornemen om 300 woningen te bouwen</u>

A. De structuurvisie van de gemeente zegt (pagina 23): " er worden circa 1000 extra huishoudens verwacht in de periode 2009 – 2020 waarvan 700 eenpersoonshuishoudens i.v.m. de vergrijzing. De bevolking zal nagenoeg gelijk blijven"
De bijlage 3 (pagina 212) laat een programma van in totaal 1550 nieuwe woningen zien. Op basis van de prognose van het CBS die in de structuurvisie als uitgangsppunt wordt gehanteerd, zijn er dus 1550-1000= 550 woningen te veel gepland.
De wijk Buitenplaats "De Burgh" voorziet in 300 van de 550 totaal overbodige woningen

De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen woningbehoefte (zie structuurvisie pagina 69). De gehele wijk is daarmee overbodig.

Dit punt is ook naar voren gebracht in de ingediende zienswijze op het voorontwerp; de gemeente heeft in de nota van beantwoording (zie referentie 1) hierop geen inhoudelijke reaktie gegeven.

B. Het tweede argument om niet zoveel woningen bij te bouwen is dat veel woningen lange tijd te koop staan. Volgens de toelichting van de wethouder op 2 juni 2009 stond toen al ongeveer 5% van de huidige woningvoorraad te koop. De cijfers zijn sindsdien niet beter geworden. Dit nieuwbouwplan maakt de verkoop van bestaande woningen nog moeilijker en beconcurreert daardoor de burger.

Dit punt is ook naar voren gebracht in de ingediende zienswijze op het voorontwerp; de gemeente heeft in de nota van beantwoording (zie referentie 1) dit punt geadresseerd maar ontkend.
Op dit moment worden er nog kavels en huizen van het plan De Burghtlanden te koop aangeboden.(zie bijvoorbeeld de website Zeemanmakelaars.nl)

C. Een derde argument is dat Koggenland geen bovenregionale verstedelijkingsopgave heeft (Structuurvisie, pagina 9) en dat Koggenland primair een groene gemeente is. Van overheidswege hoeft er dus niet gebouwd te worden.

Dit punt is ook naar voren gebracht in de ingediende zienswijze op het voorontwerp; de gemeente heeft in de nota van beantwoording (zie referentie 1) dit punt bevestigd. De gemeente heeft dus geen bovenregionale verstedelijkingsopgave.
In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan staat letterlijk dat er uit demografisch onderzoek blijkt dat er sprake is van migratie van buiten Westfriesland naar Koggenland (zie pagina 17, par 2.3). Voor wie wordt er nu gebouwd?

D. In reaktie op het voorontwerp heeft de provincie aangegeven dat in het kader van de toepassing van de provinciale ruimtelijke verordening o.a. de noodzaak van de woningbouw, ook in regionaal verband moet worden aangetoond. Klaarblijkelijk overtuigde het voorontwerp de provincie ook niet.

Ad 2: <u>Het voornemen om een nieuwe woonwijk ("Buitenplaats De Burgh") aan te leggen in het gebied omgeven door de Zuidspierdijkerweg en De Burg</u>

A. Deze wijk zal een toename van overlast door bewoning veroorzaken. Deze overlast bestaat uit toenemende geluid en verkeer. Zie ook punt C.

B. De bouwmassa zal ons vrije uitzicht over de weilanden wegnemen. Ons huis komt dan aan de rand van een nieuwbouwwijk te liggen.

Dit punt is ook naar voren gebracht in de ingediende zienswijze op het voorontwerp; de gemeente heeft in de nota van beantwoording (zie referentie 1) hierop de reaktie gegeven dat dit al jarenlang in de planning lag. Dit neemt het argument niet weg.

C. Het extra verkeer vanuit de wijk veroorzaakt een toename van geluidsoverlast en van overlast door uitstoot van schadelijke stoffen welke zowel voor onze gezondheid als voor ons woongenot schadelijk zijn.

In het rapport van Goudappel Coffeng (referentie 4, par 4.2) staat dat tot 2020 bij een gelijkblijvend aantal woningen de geluidsbelasting door verkeer zal toenemen.

De gemeente voorziet in deze nieuwe wijk 583 parkeerplaatsen en bijbehorende verkeersbewegingen. Dit komt dus bovenop de door Goudappel Coffeng voorziene toename.

Uit tabel 1 van het ASP rapport (referentie 5, pagina 9) blijkt dat het totale verkeer van motorvoertuigen op het kruispunt sterk zal toenemen. (zie ook punt 5D van dit bezwaarschrift)

In de besluitenlijst van de gemeente van 12 oktober 2006 (referentie 6) wordt gesproken over een verkeersdruk die te groot kan worden als gevolg van twee nieuwe wijken. Om de verkeersdruk op de bestaande lokale weginfrastructuur (lees het lint) niet te groot te laten worden is specifiek onderzocht wat de effecten zijn van het verlengen van De Leet richting De Burg. Dit zou positief zijn, met andere woorden: het extra verkeer wordt afgewikkeld via de verlengde Leet.

Dit punt is ook naar voren gebracht in de ingediende zienswijze op het voorontwerp; de gemeente heeft in de nota van beantwoording (zie referentie 1)gesteld dat er geen onevenredig nadelige gevolgen te verwachten zijn. Dit antwoord van de gemeente is niet te begrijpen gezien het bovenstaande.

D. Door deze bovengenoemde factoren stellen wij bovendien nog eens een waardedaling van ons huis en onze gronden vast.

Ad 3: <u>Het doortrekken van De Leet naar De Burg</u>

A. Deze weg wenst de gemeente aan te leggen om de verkeersdruk op de bestaande wegen te ontlasten en de nieuwe wijk Buitenplaats De Burgh te ontsluiten. Bovenop de toename van verkeer van en naar deze nieuwe wijk, zoals onder punt 2 genoemd, ontstaat hierdoor dus een extra toename van verkeer dat anders een andere route zou nemen n.l. via de Burg.

B. Daarbij dreigt in de toekomst de bouw van nog een wijk in Avenhorn-West, die de verkeersbelasting nog meer zal vergroten. Deze wijk zal immers ook via de Leet ontsloten worden.

C. Ons huis komt zo op het kruispunt van twee drukke doorgaande wegen te liggen.

D. Ons woongenot zal aanzienlijk worden aangetast t.a.v. luchtkwaliteit, geluidsoverlast en 's avonds lichtoverlast.

E. Door deze bovengenoemde factoren stellen wij bovendien nog eens een waardedaling van ons huis en onze gronden vast.

Ad 4: <u>Het ontbreken van een plan voor het kruispunt doorgetrokken Leet / Zuidspierdijkerweg om de wijk te ontsluiten.</u>

A. De exacte manier van ontsluiten van een nieuwe wijk behoort een integraal onderdeel van het bestemmingsplan voor de wijk te zijn. Het ontbreken hiervan is een ernstige tekortkoming van het ontwerp bestemmingsplan en niet acceptabel.

Het is niet mogelijk de ontsluiting van een plangebied in een later stadium, nadat het bestemmingsplan al rechtskracht heeft verkregen, te regelen.

De wijze van ontsluiting middels een rotonde was al naar voren gebracht in het voorontwerp; de gemeente heeft in de nota van beantwoording (zie referentie 1) aangegeven de definitieve oplossing naar de toekomst te verschuiven. De gemeente laat alle opties open inclusief de mogelijkheid van een rotonde.

Hoewel deze ontsluiting niet is uitgewerkt in het ontwerp bestemmingsplan maken we toch alvast bezwaar tegen de mogelijke aanleg van een rotonde. We herhalen daarom onze bezwaren uit de ingediende zienswijze op het voorontwerp.

- Er is eenvoudig niet genoeg ruimte voor een rotonde.
- Een rotonde past niet bij het karakter van het dorpslint noch bij ons huis, een stolpboerderij die destijds geheel in de oude stijl herbouwd moest worden. De regels die hier voor burgers gelden zijn ook voor de gemeente zelf van toepassing
- Een rotonde veroorzaakt 's avonds een ernstige toename van overlast door licht d.w.z. het draaien van de autolichten langs onze voor- en zijgevels.
- Een rotonde veroorzaakt een ernstige toename van overlast door afremmen en optrekken van verkeer. Verkeer dat nu op de Zuidspierdijkerweg rijdt kan met rustige kruissnelheid doorrijden en veroorzaakt zo minder overlast door geluid en uitlaatgas.
- Door een rotonde verdwijnt mogelijk een gedeelte van de stoep voor ons huis. Het wordt zo onveiliger om de rotonde over te steken.

Ad 5 <u>Het overschrijden van de geluidsnorm voor de geluidsbelasting op onze woning</u>

A. Volgens het rapport van ASP (referentie 5, pag 15) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB geluidsbelasting op de gevels van onze woning overschreden. Uit de berekeningen volgen veel hogere waarden.

B. Volgens het ASP rapport is de normstelling van de maximale toelaatbare waarde na ontheffing 53 dB voor nieuwe woningen en 58 dB voor bestaande woningen. Waarom zouden wij meer lawaai moeten accepteren dan toekomstige bewoners? Wij wijzen een ontheffing af en eisen een volgens de normen leefbare woonsituatie.

C. Omdat de manier van ontsluiting niet duidelijk is kan het rapport als zodanig niet definief zijn omdat de gekozen oplossing van invloed is op de berekeningen van het geluidsniveau.

D. Uit tabel 1 van het ASP rapport (referentie 5, pagina 9) blijkt dat het totale verkeer van motorvoertuigen op het kruispunt bij onze woning sterk zal toenemen.

De toename van het verkeer was ook naar voren gebracht in de ingediende zienswijze op het voorontwerp; de gemeente heeft in de nota van beantwoording (zie referentie 1) gesteld dat de verkeersdruk nauwelijks toeneemt. Dit is niet juist.
Uit het rapport blijkt dat het verkeer over de bestaande wegen anders wordt verdeeld. Er komt immers een weg bij die aansluit op het kruispunt met de Zuidspierdijkerweg.Voor de bewoners aan de afzonderlijke wegen leidt dit inderdaad tot minder verkeer, maar <u>niet</u> voor het kruispunt waar de wegen samenkomen en dat is precies waar wij wonen.

Als men alle verkeersstromen optelt, met uitzondering van 12a en 12 b die niet langs ons kruispunt komen, levert dit het volgende resultaat op: voor 2005: 15200 mvt/24 hr, voor 2010: 16267 mvt/24 hr en voor 2020: 21700 mvt/24 hr

E. Bij de bouw van de geplande woningen zullen daarom bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden. Om ons huis volgens de normen leefbaar te houden, zullen wij ook dergelijke maatregelen moeten treffen hetgeen aanzienlijke kosten met zich meebrengt.

In het ASP rapport wordt in par. 7 gesteld dat het mogelijk is maatregelen bij de bron te treffen om het geluidsniveau te reduceren. Letterlijk staat er "Gezien het lage aantal van 4 woningen waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden en de verwachte kosten (euro 27,500,-) ontmoeten maatregelen bij de bron naar verwachting overwegende bezwaren in financiele zin". Met andere woorden: laat die paar bewoners maar in de herrie zitten.

F. Door bovengenoemde factoren stellen wij een waardedaling van ons huis en onze gronden vast en een aantasting van ons woongenot.

Ad 6 <u>De geplande tijdsduur voor de bouw van 2012 tot 2018</u>

Dit betekent voor ons minimaal 6 jaar extra overlast door bouwwerkzaamheden, bouwverkeer etc. Het ligt voor de hand dat door de economische recessie deze tijdspanne nog veel langer zal duren. We zien nu al in nieuwbouwwijken van de gemeente dat er weinig kopers zijn. Veel huizen en vrije kavels blijven zeer lang onverkocht.
De gemeente start met de aanleg van de verlenging van de Leet en de verkoop van vrije kavels. Wij vrezen jarenlang aan een verlengde Leet te wonen, die ringweg is snel gemaakt maar of de wijk er ook komt is nog maar de vraag.

Dit punt is ook naar voren gebracht in de ingediende zienswijze op het voorontwerp; de gemeente heeft in de nota van beantwoording (zie referentie 1) aangegeven dat het bouwverkeer vanaf de N507 via De Burg het plangebied in zal rijden. Dat neemt onze vrees voor een jarenlang slepend project niet weg.

<u>Ten slotte</u>

Over het bestemmingsplan en de gevolgen voor ons hebben we op 26 mei 2010 en op 5 november 2010 met de wethouder dhr Wijnker gesproken. In die gesprekken hebben wij voorgesteld dat, indien wij een woning mogen bouwen op ons aangrenzende perceel aan De Leet, een groot aantal van onze bezwaren verlicht of opgeheven kunnen worden.

De wethouder gaf aan dat de voordelen van een nieuwe woning in geld uitgedrukt de waarde van de schade als gevolg van deze nieuwbouwwijk ruimschoots zouden overtreffen. Naar onze mening is dat zeker niet het geval. Op basis van berekeningen verwachten wij dat verkoop van de huidige woning verminderd met de bouwkosten van een vergelijkbaar woonhuis een negatief financieel resultaat te zien zal geven.

Naast de inspanningen en financiële risico's die verkoop en nieuwbouw met zich meebrengen zal er dus geld bij moeten om ons woongenot veilig te stellen. Desondanks zien wij het als de te verkiezen oplossing. We blijven op onze stek maar komen verder van de wijk en het kruispunt te wonen, krijgen opnieuw een landelijk uitzicht en zullen zelfs minder hinder van het naastgelegen lasbedrijf ondervinden. Een eventuele planschadevergoeding zal de kosten van het alternatief, d.w.z. aanpassing van de huidige woning, bij lange na niet dekken en kan ons woongenot zeker niet herstellen.

Ons voorstel is een oplossing die voor niemand een nadeel oplevert. Anderen hebben misschien de mogelijkheid niet om nieuw te bouwen op eigen grond maar worden ook niet met deze wijk, kruispunt en toename van verkeer geconfronteerd. Het probleem kan op deze manier met gesloten beurs worden opgelost zonder doorbelasting naar deelnemers aan het project. Gelukkig zijn er in onze gemeente voorbeelden te over waar dat het geval is en zo hoort het ook. De overheid dient immers de burger: zowel de nieuwe burgers met een wijk als de huidige bewoners met een oplossing voor de nadelige gevolgen van het project.

Ons voorstel is daarom alleszins redelijk. Wij kunnen ons niet voorstellen dat een ingezetene een te groot voordeel te beurt kan vallen indien anderen geen nadeel ondervinden en er overheidskosten mee bespaard worden.

Hoogachtend,

Ir. P. Hollestelle

ir. A. Hollestelle-Vlak

Referenties:

1. Nota beantwoording overlegreacties en zienswijzen voorontwerp bestemmingsplan Buitenplaats De Burgh verzonden op 16 februari 2011
2. Koggenland, Structuurvisie 2009 – 2020, november 2009
3. Gemeente Koggenland, "Toelichting deel uitmakende van het ontwerp bestemmingsplan ontwerp", 11 februari 2011
4. Rapport Goudappel Coffeng, "Geluidshinder en luchtkwalitieit, de stand van zaken eind 2009", 11 maart 2010
5. ASP Akoestisch Adviesburo, "Akoestisch onderzoek verkeerslawaai Bestemmingsplan Buitenplaats de Burgh", 2 december 2010
6. Besluitenlijst gemeente Koggenland 12 oktober 2006 – verkeersciculatieplan Koggenland
7. Brief aan dhr Wijnker dd 3 juni 2010

- 5 APR 2013

I13.001233

De Goorn 3 april 2013

Aan Gemeente bestuur van de Gemeente Koggenland, middenhof 2 1628JG Avenhorn.

Betreffende bezwaarschrift stedenbouwkundig Plan De Burgh Gemeente Koggenland.

Bij deze maken ondergetekende bezwaar tegen een onderdeel van bovengenoemd plan.

1. De sloot achter de bebouwing aan de westzijde van het plangebied is 4 meter breed. Deze wordt aangeduid als recreatieve vaarroute. Wij vinden deze te smal. Daarom zien wij deze graag verbreedt tot 6 meter.
2. Als gevolg van bebouwing aan weerszijde in de toekomst is de sloot moeilijk te onderhouden (uitbaggeren) zodat deze varend kan worden onderhouden. Wij verwijzen u hierna naar het advies van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wat wij u hierbij doen toekomen.
3. Op het stedebouwkundigplan is ook aangegeven dat er een pad is getekend vanuit de zuidspierdijkerweg naast perceel 20. Hier hebben wij bezwaar tegen met de te verwachte overlast.

Ter afsluiting willen wij met de gemeente Koggenland in overleg om aanpassingen te bespreken en tot gemeenschappelijke overeenkomsten te kunnen komen.

In afwachting van u reactie

Ondergetekende:

Thomas en Miranda Zuidspierdijkerweg 22

Mathijs en Chantal Zuidspierdijkerweg 21

Jos Rood Zuidspierdijkerweg 20

Marcel en Elize Zuidspierdijkerweg 23

A. van Rossum Zuidspierdijkerweg 26

A. Bakker Zuidspierdijkerweg 27

Loes en Erwin Zuidspierdijkerweg 18

Hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier

Gemeente Koggenland
College van burgemeester en wethouders
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Datum	Uw kenmerk	Contactpersoon
3 maart 2010		K.S. Bruin-Baerts
Onderwerp	**Registratienummer**	**Doorkiesnummer**
Artikel 3.1.1. reactie BP 'Buitenplaats De Burgh'	10.7308	0299-39 1415

Geacht college,

In het kader van het artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening vraagt u ons om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitenplaats De Burgh'. Het bestemmingplan geeft de mogelijk om een woonwijk te realiseren, in hoek tussen De Burgh en de Zuid-Spierdijkerweg, te De Goorn. Op 2 april 2007 heeft het hoogheemraadschap in het kader van de watertoets reeds op het plan gereageerd (ons registratienummer 07.8684). De inhoud van het plan geeft ons aanleiding voor een aanvullende reactie.

Gebiedsbeschrijving
Het plangebied ligt in de polder Westerkogge, in peilgebieden 6130-7 en 6130-48, met streefpeilen van respectievelijk NAP -3,15 m en NAP -4,00 m. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten (hoofdwaterlopen) naar het gemaal Westerkogge. Daar wordt het water via dit gemaal op het Markermeer uitgeslagen.

Waterkwantiteit
Uit de ingediende gegevens blijkt dat de realisatie van het plan een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13,5 ha. Uitgaande dat het plangebied voor 50% wordt verhard, vindt hierdoor een verhardingstoename plaats van 67.500 m^2. Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren.

Als initiatiefnemer van het ruimtelijk plan bent u verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen.

In eerder overleg heeft u aangegeven dat u de compensatie ten opzichte van het NAP -4,00 m streefpeil (peilgebied 6130-48) wenst te realiseren. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient u het wateroppervlak in dit peilgebied uit te breiden met 8.100 m^2 (12% van de verhardingstoename).

Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,32 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingcapaciteit van 18,5 mm/dag, een drooglegging van 1,35 meter en grondsoort klei. Wij verzoeken u de waterparagraaf hierop aan te passen.

Het hoogheemraadschap heeft de benodigde compensatie aan de hand van de bovenstaande gemiddelde gebiedskenmerken zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desgewenst kunt u kiezen voor een meer nauwkeurige berekening van de benodigde compenserende waterberging die meer toegesneden is op het plangebied. Hiertoe kunt u als initiatiefnemer in overleg met het hoogheemraadschap aanvullende uitgebreide modelberekeningen (laten) uitvoeren. De benodigde compensatie kan hierbij iets hoger of lager uitvallen. De kosten van deze modelberekeningen komen voor uw rekening. Het hoogheemraadschap kan u op verzoek meer informatie geven over de uitgangspunten voor een dergelijke modelstudie.

Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen treden wij graag met u in overleg. Dempingen dienen één op één te worden gecompenseerd.

Inrichting watersysteem
Langs de weg De Burgh loopt een poldersloot, een hoofdafvoerende waterloop. Om voor de toekomst voldoende ruimte te hebben voor een eventuele grotere maatgevende afvoer dient rekening te worden gehouden met een minimale waterbreedte van 9,00 meter. De poldersloot zoals deze op de plankaart van het bestemmingsplan is aangegeven lijkt hier niet aan te voldoen. Wij verzoeken u de plankaart hierop aan te passen.

De overige nieuwe en te verbreden waterlopen dienen te worden gerealiseerd met een waterbreedte van tenminste 6,00 m, een waterdiepte van 1,00 m en een taludhelling van ten hoogste 1 op 2. De waterloop aan de westzijde van het plangebied, evenwijdig lopend aan de Zuid-Spierdijkerweg, kan moeilijk worden onderhouden, als gevolg van bebouwing aan weerszijden. Wij adviseren u daarom om de waterloop aan te passen, zodat deze varend kan worden onderhouden. De waterloop dient hiervoor te voldoen aan de bovenstaande minimale afmetingen. Wij verzoeken u hier de plankaart op aan te passen.

Ter plaatse van de kruisingen met de wegen in het plangebied dient een doorvaarbaar dwarsprofiel te worden gehanteerd van minimaal 2,50 m breed, 1,10 m hoog ten opzichte van het streefpeil en een waterdiepte van 1,00 m. In de planregels is onder artikel 6, Water, aangegeven dat bruggen worden toegestaan met een minimale doorvaarthoogte van 0,80 m. Wij verzoeken u dit aan te passen naar 1,10 m, zodat de doorvaarbaarheid binnen het plan is geborgd.

In het midden van het plangebied is een brede waterloop aangegeven op de plankaart. In verband met de doorspoeling van het watersysteem is het van belang dat hier rekening wordt gehouden met de aanleg van een inlaat vanuit het hogere peil. Verder is het verstandig om de hemelwaterafvoeren te laten uitkomen op de kop van de waterpartij, zodat hierdoor ook enige natuurlijke doorstroming aanwezig is. In de uitwerking van het plan kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld om de doorspoeling te garanderen.

Voor de overwintering van vissen en amfibieën adviseren wij u om voor de waterloop in het midden van het plangebied, voor de delen waar de waterbreedte groter is dan 10 meter, een waterdiepte van 1,40 m te hanteren.

In het stedenbouwkundig plan is veel beplanting langs en nabij waterlopen aangegeven. In verband met de waterkwaliteit en het onderhoud van de oevers is het verstandig om de bomen ruim vanaf de waterlopen te planten. Hierbij dient een minimale afstand van 5,00 m te worden gehanteerd vanaf de insteek van de waterlopen.

De wegsloot langs de Zuid-Spierdijkerweg heeft een streefpeil van NAP –3,15 m. De waterloop aan de noordzijde van het plan zal worden aangelegd met een streefpeil van NAP –4,00 m. Het lijkt erop dat deze twee waterlopen met elkaar worden verbonden in het plan en het waterpeil plaatselijk wijzigt. Alvorens het hoogheemraadschap dit kan toestaan dient uitvoerig te worden onderzocht wat de gevolgen van deze peilwijzigingen zijn en dient formeel hiervoor een peilbesluitprocedure te worden gevolgd. Houdt hiervoor rekening met een proceduretijd van circa 1 jaar.

Onderhoud watersysteem
Het hoogheemraadschap heeft het voornemen al het onderling verbonden oppervlaktewater binnen stedelijke gebieden in onderhoud over te nemen, voor zover dat al niet het geval is. Ook het bestaande en nieuw te graven oppervlaktewater binnen het bestemmingsplan 'Buitenplaats De Burgh' komt hiervoor in aanmerking. Voorwaarde hierbij is onder meer dat de waterlopen worden aangelegd volgens de hiervoor gestelde uitgangspunten van het hoogheemraadschap. Als u hiervoor in aanmerking wilt komen verzoeken wij u dit aan te geven aan de heer K.S. Bruin-Baerts van het hoogheemraadschap. De afspraken over het slootonderhoud zullen dan worden vastgelegd in een door u en het hoogheemraadschap te ondertekenen overnameovereenkomst. Als u hiervoor niet in aanmerking wilt komen, verzoeken wij u ons aan te geven wie onderhoudsplichtig zal worden voor de sloten binnen het plan. In dat geval gaat onze voorkeur er naar uit dat uw gemeente onderhoudsplichtig wordt voor alle sloten binnen en langs het plangebied

Waterkwaliteit / Afvalwater
In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. De verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt in de eerste plaats bij de gemeenten. Desondanks willen wij wel graag onze voorkeur uitspreken voor een aantal uitgangspunten die met het rioleringsbeleid te maken hebben. Het water uit de hemelwaterriolering komt immers terecht op het oppervlaktewater, waarover het hoogheemraadschap verantwoordelijkheid draagt. Hetzelfde geldt voor het vuilwater dat bij de rioolwaterzuiveringinstallaties terechtkomt.

Uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met zuiverende randvoorzieningen waar dat nodig is. Met het oog op duurzaam bouwen, adviseren wij de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen.

De uitgangspunten van het landelijke emissiebeleid op strategisch niveau zijn beschreven in de vierde Nota Waterhuishouding (NW4). De NW4 beslaat de planperiode 1998-2006, met een doorkijk naar de nabije toekomst. Met betrekking tot het regenwater is het volgende geformuleerd: "*Voor de planperiode wordt het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltreren in grondwater bevorderd. Als ambitie wordt gestreefd naar 100% afkoppelen bij nieuwbouwlocaties. Er moet bij afkoppelen aandacht zijn voor de introductie van mogelijke nieuwe verontreinigingbronnen (o.a. lange termijneffecten van infiltreren van afstromend regenwater).*"

Grondzaken
Binnen het plangebied is een aantal waterlopen in het eigendom van het hoogheemraadschap. De poldersloot langs De Burgh, die in het eigendom van het hoogheemraadschap is, wordt plaatselijk verlegd. Daarnaast is de waterloop evenwijdig aan de Zuid-Spierdijkerweg ook in het eigendom van het hoogheemraadschap. Bij wijziging, als gevolg van verleggen/demping, dient de gronden te worden aangekocht. Het hoogheemraadschap hanteert het beleid dat verkoop van eigendommen op basis van een marktconforme waarde geschiedt. Wij adviseren u hierover tijdig in overleg te treden met het hoogheemraadschap.

Vergunningen en ontheffingen
Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥800 m^2 verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid. Informatie hierover en de benodigde aanvraagformulieren kunt u vinden op onze internetsite www.hhnk.nl. Ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen adviseren wij u hiervoor contact opnemen met de afdeling Vergunningen & Handhaving van het hoogheemraadschap.

Voor verdere vragen of opmerkingen kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer K.S. Bruin-Baerts van onze afdeling Planvorming. Wilt u zo vriendelijk zijn om toekomstige correspondentie inzake dit project te richten aan de genoemde contactpersoon?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,
hoofd afdeling Planvorming, voor deze,

hoofd cluster Planadvies, voor deze,

Mevrouw ir. A.A. Beems-Kuin
Teamleider cluster Planadvies

Provincie Noord-Holland

I11.000164

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders
van Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

GEMEENTE KOGGENLAND
Sector: II Afdeling: WO
Klass.nr. 1.931.21
30 MAART 2011
Corr.nr. 11.01673
Verg. B&W JA/NEE
Verg. Raad JA/NEE
Par. Bgm Par. Secr.

VERZONDEN 29 MAART 2011

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
J.G van Turen
SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 3917
turenj@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: Zienswijze ex artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening; omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitenplaats de Burgh'

Kenmerk
2011-8450

29 MAART 2011

Uw kenmerk

Datum

Geacht college,

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitenplaats de Burgh' delen wij u het volgende mee.

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening is onze beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' en verankerd in de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie'.

U hebt ons college recent een verzoek om ontheffing gedaan als bedoeld in artikel 13, lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, in relatie tot het ontwerp van het bestemmingsplan Buitenplaats de Burgh dat voorziet in de projectie van 300 woningen.

De ontheffing is noodzakelijk, omdat de woningen zijn gesitueerd in een gebied ten noorden van de kern De Goorn, dat geen onderdeel uitmaakt van het Bestaand Bebouwd Gebied, als bedoeld in artikel 9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitenplaats de Burgh is met ingang van 17 februari 2011gedurende zes weken ter inzage gelegd, met de mededeling dat binnen deze termijn zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden.

Binnen deze termijn kan nog niet worden beslist over het verzoek om ontheffing. Wij zijn daarom genoodzaakt tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zienswijzen kenbaar te maken, om zo de provinciale belangen zoals verwoord in artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie veilig te stellen.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem (2012 DE)
www.noord-holland.nl

2011-8450

Mocht het verzoek om ontheffing niet gehonoreerd kunnen worden en de bestemmingsplanprocedure onverhoopt doorgang zou vinden, dan hebben wij formeel geen mogelijkheid beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, aangezien het kenbaar maken van een zienswijze tegen een ontwerp van een bestemmingsplan voorwaardelijk is om beroep aan te kunnen tekenen tegen een (ongewijzigd) vastgesteld bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande brengen wij zienswijzen naar voren omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan Buitenplaats de Burgh, omdat het plan in strijd is met artikel 13, lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie en ons college nog niet heeft kunnen beslissen op uw verzoek om ontheffing als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

T. Kampsiaa

voorzitter

B.W. Renkes

De Milieufederatie Noord-Holland is een onafhankelijke vereniging, die sinds 1969 onverminderd strijdt voor natuurbehoud, milieubehoud en

Milieufederatie Noord-Holland

en meer organisaties, kiezen goed voor een is nu aan van meer 100 000 huishoudens. Een gemeenschappelijk doel: een duurzame samenleving. Steunt de Milieufederatie door lidmaatschap, ondersteuning, voor ontwikkeling en voorlichting.

I11.000058

GEMEENTE KOGGENLAND			
Sector:	II	Afdeling:	WO
Klass.nr.	1731.21		
	24 MAART 2011		
Corr.nr.	11.01576		
Verg. B&W			JA / NEE
Verg. Raad			JA / NEE
Par. Bgm		Par. Secr.	

Aan: Gemeenteraad van Koggenland
Postbus 21
1633 ZG Avenhorn.

Stationsstraat 38
1506 DH Zaandam
Telefoon: 075 - 635 15 98
Fax: 075 - 670 46 36
E-mail: mnh@mnh.nl
Internet: www.milieufederatienoordholland.nl

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Buitenplaats De Burgh, Koggenland
Uw kenmerk:
Ons kenmerk:
Behandeld door: R. van Arendonk
Datum: 22 maart 2011

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij wil de Milieufederatie Noord-Holland een zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitenplaats De Burgh.

De Milieufederatie heeft dit bestemmingsplan voor de bouw van 301 woningen alleen beoordeeld op het aspect Energie.
De Milieufederatie is van mening, zeker bij de nieuwbouw van een aanzienlijke hoeveelheid woningen, dat expliciet aandacht besteed moet worden aan de mogelijkheden van energiebesparing, inzet van duurzame energie en aan duurzaam bouwen. Zeker bij nieuwbouw liggen hier vele kansen.

Ook de provincie Noord-Holland is deze mening toegedaan. Artikel 33 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), zoals bekend gemaakt bij besluit van GS van 13 juli 2010 (nr. 2010-40485), verplicht bij bestemmingsplannen voor woningbouw en renovatie om te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie, w.o. mede wordt verstaan het bereik van restwarmte, WKO en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Ten onrechte ontbreekt een dergelijke beschrijving in het ontwerp bestemmingsplan.

Verder dient volgens artikel 33 lid 2 van de PRVS nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen. "Verstedelijking" is in artikel 1 gedefinieerd als "alle functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, ... bovengrondse en ondergrondse infrastructuur...". Dit impliceert dat de woningen in het voorliggende plan aan deze eisen dienen te voldoen. Hoe nu zijn "eisen van duurzaam bouwen op te vatten"? Meer dan de eisen uit het Bouwbesluit in ieder geval, want daaraan moet in ieder geval aan zijn voldaan. Als "eisen van duurzaam bouwen" zijn op te vatten:

- De menukaart van het CO2-servicepunt van de provincie, niveau zilver of goud
- Breeam-certificering (Dutch Green Building Council)

We moeten constateren dat het voorliggende plan niet ingaat of de nieuwe verstedelijking zal gaan voldoen aan de eisen van duurzaam bouwen.

Dat er mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld energiebesparing blijkt wel als je de mogelijkheden voor warmte en koude opslag (WKO) voor deze locatie bekijkt. Met de inzet van en dergelijke warmte en koude opslag kunnen flinke energiebesparingen worden bereikt. De provincie heeft voor het stimuleren voor de inzet van WKO een speciale Webtool WKO ontwikkeld (http://gis.noord-holland.nl/wko/).
Een snelle "quick en dirty" toepassing van deze Webtool op de beoogde nieuwbouwplannen op deze locatie laat zien dat deze locatie voor inzet van WKO zeer geschikt is, waarbij een energiebesparing gerealiseerd zou kunnen worden van 50%. Zowaar toch een interessante optie die het bestuderen waard is! Evenzo het bestuderen waard is, om na te gaan of er in deze nieuw te bouwen woonwijk ook kansen liggen op met gebruikmaking van Energie uit Asfalt woningen te verwarmen en te koelen. Dit innovatieve energetisch systeem is nota bene afkomstig uit een bedrijf uit uw gemeente, namelijk firma Ooms (zie http://www.ooms.nl/nl/4/110/energie_uit_asfalt.aspx.)

Samengevat zijn wij van mening dat, hoewel er ons inziens voldoende kansen liggen voor onder andere energiebesparing en inzet van duurzame energie, een beschrijving in dit ontwerp bestemmingsplan ontbreekt op welke manier invulling gegeven zou kunnen worden aan energiebesparing, de inzet van duurzame energie en duurzaam bouwen. In die zin voldoet het plan niet aan Artikel 33 lid 1 en lid 2 van de PVRS.

Wij hopen dat u het definitieve bestemmingsplan wel in overeenstemming zult brengen met artikel 33 lid 1 en lid 2 van de PVRS.
Het benutten van kansen op het gebied van energiebesparing, de inzet van duurzame energie en duurzaam bouwen zouden in deze tijd toch een vanzelfsprekendheid moeten zijn als het gaat om nieuwe woningbouw. Zeker voor een gemeente die lid is van het Klimaatverbond!

Hoogachtend,

Milieufederatie Noord-Holland
Ernest Briët, directeur

4. Notulen hoorzitting d.d. 9 mei 2011 en 7 mei 2013

COMMISSIENOTULEN

NOTULEN VAN de openbare hoorzitting van de
Commissie Grondgebied,
gehouden op maandag 9 mei 2011
om 19.00 uur in de raadszaal

AANWEZIG Aanwezig:
J.A. Vlaar, voorzitter
H. Mels, commissiegriffier
J.W.M. van der Plas, verslag
Commissieleden
CDA: W. Bijman, B. Tessel, N. Bijman
GBK: G.J. van der Roest, R. Klok, P. Bakker
PvdA: J.A. Broers
VVD: R. Olij, A. Helder, S. Kuin

Mede aanwezig: wethouder J. Wijnker

AFWEZIG G.B.M. van Beusekom (PvdA), D. Lemmen (PvdA), J. Mollet (OK(é)), S. Vlaar (OK(é))

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.
Hij geeft de gang van zaken weer.
De behandeling van dit agendapunt zal waarschijnlijk in de raad van juli 2011 aan de orde komen.
Tegen

2. Ontwerp-bestemmingsplan Buitenplaats De Burgh te De Goorn

De indieners van zienswijzen krijgen de gelegenheid deze mondeling toe te lichten.

Mevr. Knijn-Appelman geeft aan dat het achterste huis uit het plan dicht tegen haar woning aan komt. Zij is bang dat de bewoners van dat huis zo haar keuken in kunnen kijken, vooral in de winter als de bomen kaal zijn.
Dhr. N. Bijman vraagt of de vraag of de woning minder dicht op de woning van mevr. Knijn kan worden geplaatst eerder is besproken met de gemeente. Heeft mevr. Knijn een andere mogelijkheid voor deze woning op het oog in dit plan?
Dhr. Van Langen wijst erop dat de nieuwe situatie is meegezonden. De woningen in het zuidwesten zouden meer naar de hoek geplaatst kunnen worden, waardoor er daar een extra woning geplaatst kan worden. De woning komt dan ruimer te staan. De woning komt dan tien meter verder te staan vanaf de achtertuin van mevr. Knijn. De woningen worden iets anders gesitueerd, maar hetzelfde aantal woningen blijft gehandhaafd zoals vastgesteld.
Dhr. N. Bijman kan uit de schets niet duidelijk opmaken waar de woning dan naartoe gaat.
Dhr. Van Langen toont dit aan de hand van de situatieschets.

Dhr. en mevr. Hollestelle verwijzen naar hun schriftelijk ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Zij stellen de commissieleden voor vragen te stellen naar aanleiding hiervan. Zienswijzen tegen het voorontwerp bestemmingsplan zijn eerder ook ingediend.

Dhr. Hollestelle zegt dat hij zich hierbij beperkt tot het bezwaarschrift tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hij hoopt dat de commissie deze heeft gelezen en dat zijn bezwaren duidelijk zijn.
Dhr. Van der Roest vraagt waar dhr. Hollestelle zijn redenering op stoelt dat er niet gebouwd wordt voor de woningbehoefte van Koggenland. Zijn daar duidelijke getallen van of is het natte vingerwerk?
Dhr. Hollestelle heeft dit niet zelf verzonnen. Hij heeft de documentatie gelezen die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. In het bezwaarschrift is een referentie lijst meegenomen. Dit soort opmerkingen haalt hij uit andere documenten zoals de structuurvisie. Hij heeft geprobeerd een beeld te vormen van de documenten die er liggen zoals rapporten die zijn opgesteld ter voorbereiding van het bestemmingsplan. Daarin heeft hij een consistente lijn kunnen ontdekken. Bij de structuurvisie voorontwerp heeft hij ook een zienswijze ingediend. Dat is niet weg.
Dhr. Helder merkt op dat dhr. Hollestelle naar pagina 23 van de structuurvisie verwijst, waarin wordt aangegeven hoe de demografie er in de toekomst uit zal zien in de gemeente Koggenland en de gemeenten daaromheen. Dhr. Hollestelle geeft aan dat dit niet strookt met hetgeen hier gebouwd gaat worden. Er zal altijd een moment zijn waarop er een remmende werking zal zijn op nieuwbouwprojecten. Er is een grens aan de groei. Dit is nodig op het exploitabel te maken. Dhr. Helder ziet geen verbanden waarvan hij denkt dat dit ermee uit de pas loopt. Die nuance kan hij niet ontdekken.
Dhr. Hollestelle is blij dat dhr. Helder ziet dat er een remmende werking kan zijn. Hij denkt dat het nu het moment is om op de rem te trappen. Vandaar dat hij dit zo geformuleerd heeft.
Dhr. Helder vraagt dhr. Hollestelle of hij kan duiden waarom juist nu op de rem getrapt zou moeten worden.
Dhr. Hollestelle antwoordt dat dit is, omdat in de achterliggende rapporten staat dat de bevolking niet veel gaat groeien. Als naar de getallen gekeken wordt, zijn deze woningen niet nodig. In de bijlage van de structuurvisie staat dat de gemeente 1.500 woningen wil bouwen, terwijl elders staat dat het om 1.000 woningen gaat.
De voorzitter wijst erop dat het niet de bedoeling is dat inhoudelijk ingegaan wordt op de stukken die voorliggen.
Dhr. N. Bijman geeft aan dat dhr. Hollestelle tot andere verkeerscijfers komt dan de gemeente hanteert. Hoe komt dhr. Hollestelle aan die visie?
Dhr. Hollestelle antwoordt de getallen te hebben gebruikt uit de rapporten die er liggen. Met betrekking tot bezwaar nummer 5, verkeersstromen, is gebruikgemaakt van het ASP rapport. Dit is vergeleken met andere rapporten. Het gaat om het verkeer dat langs de woning van dhr. en mevr. Hollestelle komt. Zo heeft dhr. Hollestelle de tabel geïnterpreteerd. Zie pagina 9 van het rapport.
Dhr. Klok bedankt voor de goed gedocumenteerde stukken die dhr. Hollestelle heeft toegestuurd. Het standpunt van dhr. Hollestelle lijkt te zijn dat daar helemaal niet gebouwd zou moeten worden. De situatie is zo dat er omstandigheden op micro, macro en maatschappelijk niveau spelen. De keuze moet gemaakt worden hoe verdergegaan wordt met de bestaande omgeving. Het is goed dat kritisch gekeken wordt naar hetgeen voorligt en hoe dit ervaren en geïnterpreteerd wordt. GBK zal dit bestuderen en bespreken.

Dhr. Helder merkt op dat er op 26 mei 2011 een gesprek heeft plaatsgevonden met wethouder Wijnker. Geprobeerd is toen samen te komen door het verplaatsen van de woning van dhr. en mevr. Hollestelle op eigen grond. Daarmee zou een groot deel van de problemen opgelost kunnen worden. De gemeente ging er niet mee akkoord, omdat dhr. en mevr. Hollestelle hiermee een groot financieel voordeel zouden kunnen behalen. Hoe kijkt dhr. Hollestelle hier tegenaan? Probeert dhr. Hollestelle de gemeente in een bepaalde positie te manoeuvreren of manoeuvreert dhr. Hollestelle zichzelf in een onmogelijke positie?
Dhr. Hollestelle antwoordt twee gesprekken te hebben gehad met de wethouder. Pas in november 2010 bleek dat hij niet van zins was het overgrote deel van de ingediende bezwaren op te lossen. Dit zou kunnen door dhr. Hollestelle toestemming te geven een nieuwe woning te bouwen op hun tweede perceel. De wethouder ging daar niet in mee. Zijn redenering is dat de familie Hollestelle hier financieel gewin aan zou hebben. Daar is dhr. Hollestelle het niet mee eens, omdat er een huis gebouwd zou gaan worden van gelijke omvang als het huidige. Het huis is dan totaal ongeveer 1000 kubieke meter, Per kubieke meter kost het € 600. Dat komt uit op een kostenpost van € 600.000. Het andere huis moet dan verkocht worden en de tuin moet aangepast worden. Het gaat de familie Hollestelle waarschijnlijk geld kosten als de huidige woning verkocht wordt en een andere bouwen op het achterland. De familie heeft nadelen van de nieuwe wijk. Als de familie kan verhuizen naar het achterland is er een groot deel van de problemen opgelost en wordt er geen financieel gewin behaald. Het woongenot wordt dan wel behouden. Als er nieuw gebouwd wordt, zal de tweede woning vergelijkbaar zijn met het huis dat er nu staat.
Dhr. Tessel vraagt of dhr. Hollestelle spreekt over de toename van de hoeveelheid verkeer in verband met het doortrekken van De Leet naar De Burg of naar De Braken?
Dhr. Hollestelle antwoordt dat het gaat om het plan zoals het er ligt, waarbij uitgegaan wordt van het doortrekken naar De Burg.
Dhr. Van der Roest vraagt hoe het zit met de ruimte voor de rotonde, die tegen de erfgrens zou worden gelegd.
Dhr. Hollestelle antwoordt dat in het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan wordt van het verbreden van de weg. Dat gaat over de erfgrens van de familie Hollestelle heen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze blijkt dat er duidelijk niet genoeg ruimte is om de rotonde aan te leggen. Als de gemeente dat wel wil, zou de Leet een stukje moeten worden verlegd naar het Landje van Schouten.

Dhr. Van Langen is bewoner van Zuidspierdijkerweg 33. Hij heeft bezwaar tegen de woning die achter zijn huis komt, omdat dit zijn uitzicht belemmerd. In het verleden is het Komplan vastgesteld, waardoor hij naast zijn eigen woning geen woning mag neerzetten in verband met het doorzicht dat dan zou verdwijnen. Nu echter wordt ervoor gezorgd dat zijn doorzicht verdwijnt. Hij vraagt de geplande woning op een andere plek te zetten en toont de situatie aan de hand van de situatietekening.
Dhr. Tessel vindt het vreemd dat dhr. Van Langen een pijl zet voor het plaatsen van de woning precies bij iemand anders voor zijn neus. Tegen die plek zou iemand anders bezwaar tegen kunnen maken.
Dhr. Van Langen zegt dat er een plan is gemaakt, waarbij iemand twee woningen achter zijn huis zet, terwijl hij naast zijn woning niet mag bouwen. Zet deze woningen dan niet

achter dit huis. Ook als het bij een ander voor zijn huis gebeurt, creëert dhr. Van Langen niet het bezwaar. Hij vindt de situatie zoals die nu getekend is vervelend en komt met deze oplossing.
Dhr. Tessel had het terecht gevonden als dhr. Van Langen zou hebben gevraagd de woningen in een ander deel van het plan terecht te laten komen.
Dhr. Van Langen heeft de woningen gesitueerd op een stukje groen, waar geen water is en waar al twee woningen staan. Hij heeft daar één woning naast gezet.
Dhr. Klok vraagt of hij goed beluistert dat dhr. Van Langen groen naast zijn huis heeft waarop niet gebouwd mag worden.
Dhr. Van Langen antwoordt dat hierop een aantal jaren terug een nieuw bestemmingsplan van toepassing is verklaard, waardoor hij daar niet mag bouwen. Hij heeft deze wijziging niet in de krant gezien, maar het is gebeurd en het kan niet meer teruggedraaid worden. De strook die naast zijn huis zit, sluit aan op een zichtgedeelte van het plan. Hij vindt het daarom des te erger dat hem aan de achterkant van zijn huis het zicht wordt ontnomen.

De Milieufederatie komt niet naar de hoorzitting, maar heeft een mail gestuurd die wordt uitgereikt aan de commissieleden.

3. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Verslag van de hoorzitting van 7 mei 2013 over zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-Bestemmingsplan De Burgh

Voorzitter : de heer J. Vlaar
Griffier : de heer P.J. Stam

Aanwezig leden hoorcommissie:
De heren J. Mollet, S. Kuin, A. Helder; N. Bijman, de heer B. Tessel, P. Bakker, G. van der Roest, G. van Beusekom en D. Lemmen.

Verder aanwezig: K. Hees, medewerkster afdeling bouwen en milieu
R. van der Woude, afdeling bouwen en milieu
H. Schumacher, afdeling Wonen en Groen

De heer Matthijs van Lange, wonend op de Zuid-Spierdijkerweg 21 in De Goorn:

Die stelt dat hij ook spreekt namens de naaste buren. Achter hun woningen staan vrije kavels ingetekend, danwel 2-onder-1-kapwoningen. Nu is het zo dat de sloot die de scheiding vormt 4 meter breed is en wordt aangegeven als vaarwater. Men vindt dat die 4 meter nogal smal is als vaarwater. Als er aan weerszijden boten liggen en een gemiddelde boot 2 meter breed is, wordt de hele sloot geblokkeerd. In de rest van het plan zijn de nieuwe sloten 6 meter breed. Het Hoogheemraadschap heeft ook een advies gegeven om de sloot te verbreden tot 6 meter. Men verneemt graag of dit ook mogelijk is achter hun woningen.
Verder staat er een optioneel pad ingetekend naast Zuid-Spierdijkerweg 20. Hier hebben verschillende buren navraag naar gedaan, maar niemand kan echt duidelijkheid geven over wanneer en of deze er komt. Hoe langzaam is langzaam verkeer? Hoe is de afscheiding tussen nummer 20 en het pad? Hier hoort men ook graag wat meer over.

De voorzitter dankt de heer Van Lange.

De heer Van der Roest vraagt of het een hoogwater sloot is. Dit wordt bevestigend beantwoord. De sloot is dus aan te sluiten op de vaarroute door Berkhout? Ook dit wordt bevestigd.

De heer Lemmen constateert dat een sloot, om een vaarroute te kunnen zijn minimaal 6 meter breed moet zijn. Heeft dat gevolgen voor langs de vaarroute liggende percelen? Wiens eigendom zijn die en heeft mijnheer daar zicht op.

De heer Mollet zegt, dat in het advies van het Hoogheemraadschap wordt voor de afvoer zelfs een breedte van 9 meter wordt genoemd. Hij vindt 6 meter zelfs nog wat aan de krappe kant.
Hij vraagt zich af of vaarroutes ook minimale afmetingen hebben.
De heer Schumacher zegt, dat voor zover hij weet vaarwater geen minimale breedte kent.

De heer Tessel meldt dat er gesproken wordt over twee verschillende type sloten. Waar mijnheer Mollet aan refereert is bijvoorbeeld de Burgsloot, die negen meter breed is. Voor de sloot die grenst aan de Zuid-Spierdijkerweg wordt het verzoek gedaan om die wat breder te maken.

De heer Helder meldt dat het een ontwateringssloot is. Die hebben hun eigen afmetingen. Hij vraagt zich af of voor het bestemmingsplan een watertoets is gedaan waarin voor inrichting van het plan van 14 procent water moet worden aangelegd. Wordt die sloot hierin meegenomen of valt deze sloot buiten het plangebied.

De heer Schumacher zegt dat voor de waterberging van het plangebied deze sloot nagenoeg niet van invloed is.

De voorzitter vraagt of de commissie nog vragen heeft over het pad.
De commissie kent het ambtelijk advies naar het college toe, maar de persoon die dit punt naar voren brengt kent dit niet. Misschien kan er ambtelijk worden aangegeven wat de functie van het pad is of wordt.
De heer Schumacher licht toe, dat in het bestemmingsplan ruimte wordt gegeven om een ontsluiting te maken richting de Zuid-Spierdijkerweg. Om die uiteindelijk tot stand te kunnen brengen moet men echter over grond die niet van de gemeente is. Bovendien ligt die kavel grond in een ander bestemmingsplan en heeft daarin een agrarische bestemming. In het bestemmingsplan De Burgh wordt de mogelijkheid gegeven om eventueel in de toekomst een pad richting de Zuid-Spierdijkerweg aan te leggen. Het gaat hier dus om een mogelijke voorziening in de toekomst.

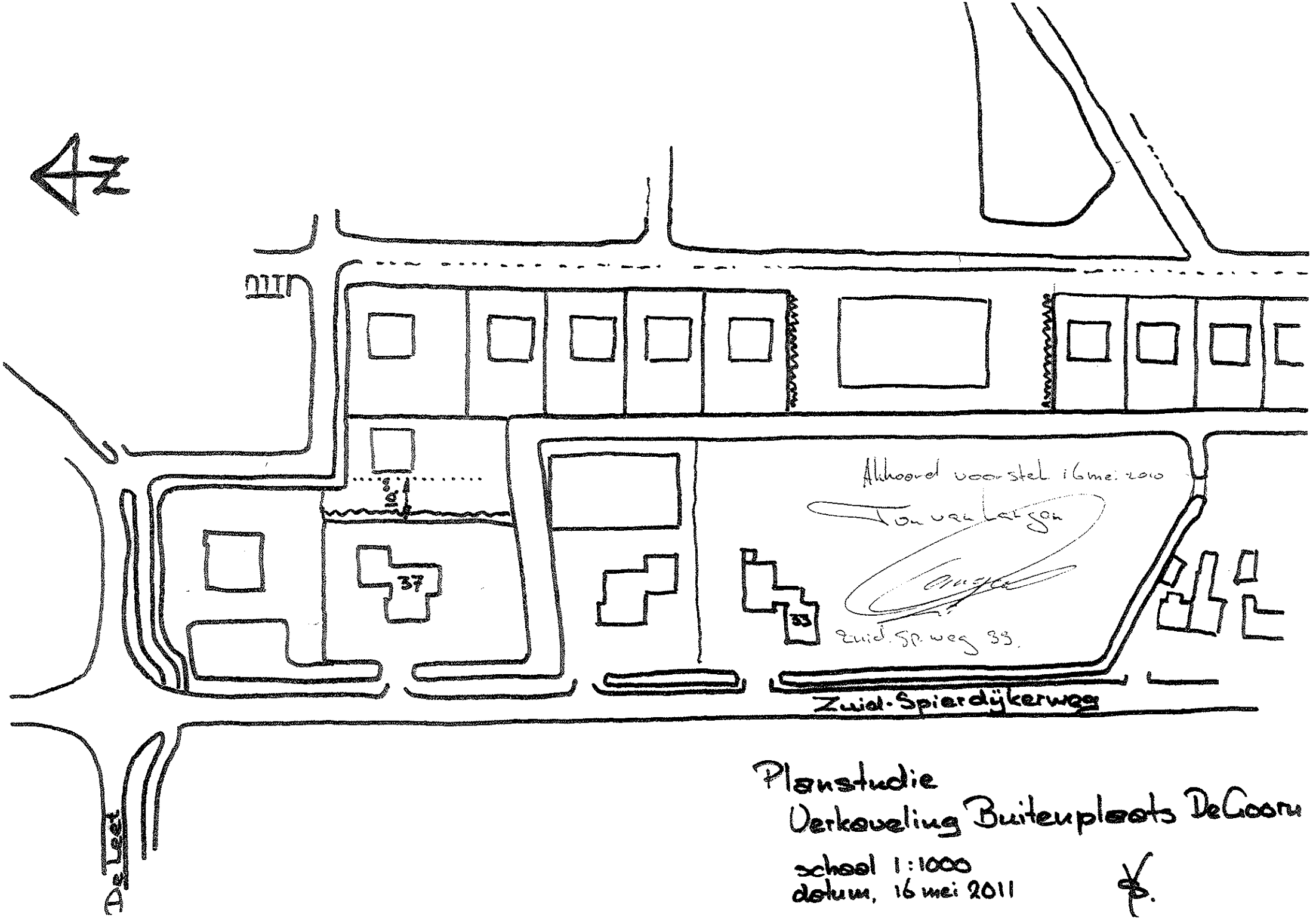
Vanuit de commissie wordt gevraagd of dat binnenkort nog consequenties heeft voor de appellanten.
De heer Schumacher zegt dat er de komende periode niets zal gebeuren. De gemeente heeft de wens om daar te zijner tijd een langzaam verkeersroute te maken. Hoe die er dan uit gaat zien is nog de vraag.

De voorzitter concludeert wat wanneer die ontsluiting er te zijner tijd mocht komen de appellanten weer de mogelijkheid krijgen om daar iets over te zeggen. De grond waar dat pad zou moeten komen heeft voor een belangrijk deel een agrarische bestemming . Die bestemming zal dan aangepast moeten worden. De heer Schumacher bevestigt dat.
De voorzitter stelt wel dat de appellanten in de gaten moet houden wanneer de gemeente daar een eventueel pad gaat ontwikkelen. Ze zullen dan alert moeten reageren , zodra de gemeente de bestemming van die grond gaat wijzigen

Er zijn verder geen vragen aan de heer Van Langen.

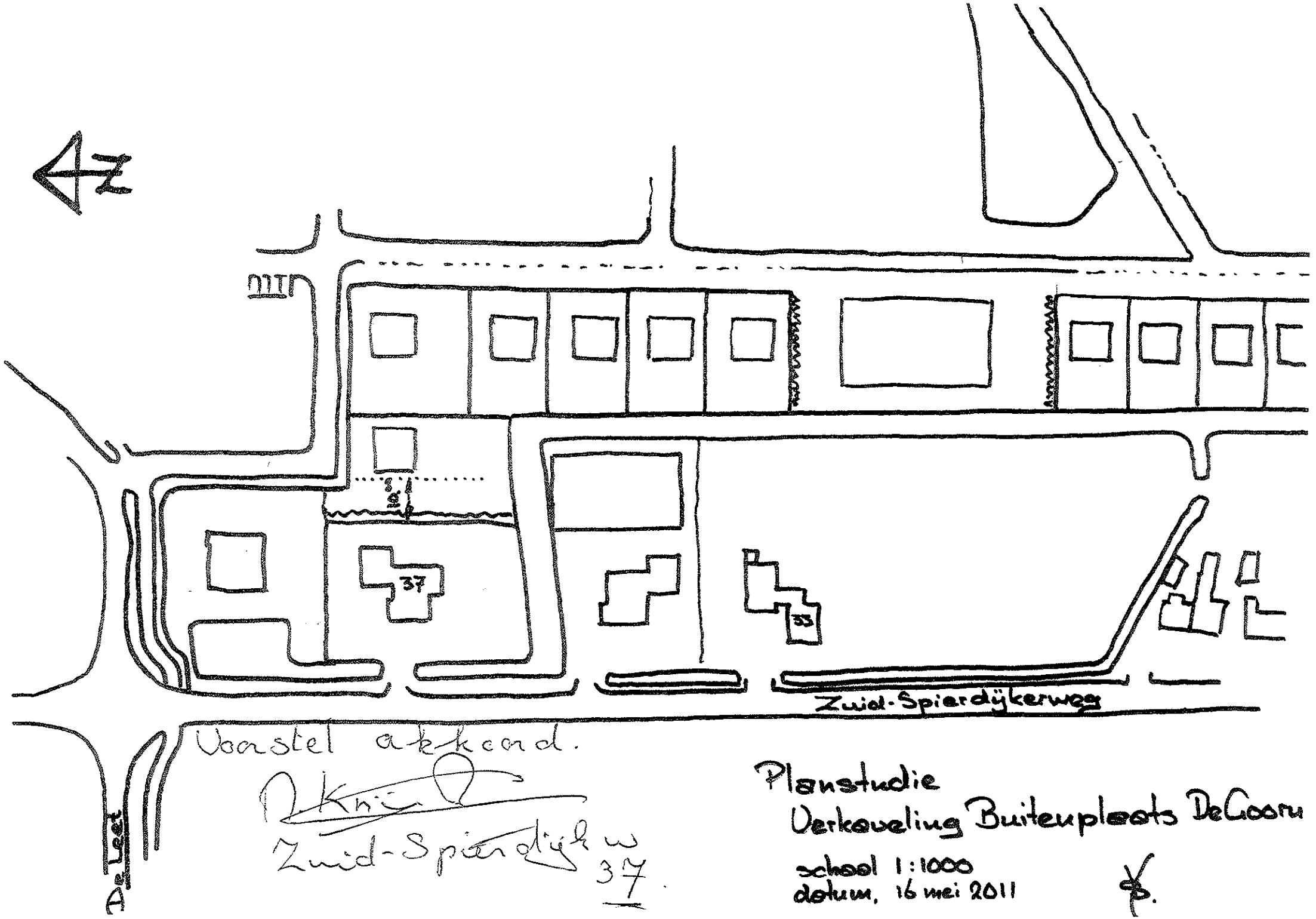
5. Overige bijlagen

- Akkoordverklaringen appellanten
- Brief GS d.d. 28 maart 2013



Planstudie
Verkaveling Buitenplaats De Coorn

schaal 1:1000
datum, 16 mei 2011



Voorstel akkoord.

Zuid-Spierdijkerweg 37

Planstudie
Verkaveling Buitenplaats De Coorn

schaal 1:1000
datum, 16 mei 2011

Provincie Noord-Holland

I13.001122

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
P.J.P. Ruber
SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 3321
ruberp@noord-holland.nl

Betreft: Bestemmingsplan De Burgh

Verzenddatum
28 MAART 2013

Kenmerk
153239/153239

Uw kenmerk

Geacht College,

Inleiding
In 2010 heeft u een ontheffing op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie aangevraagd voor de bouw van 300 woningen zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan De Burgh in Avenhorn/ De Goorn.
Er is in 2011 en 2012 uitvoerig ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd tussen uw gemeente en de provincie, zowel over nut en noodzaak als over de ruimtelijke kwaliteit van dit grote woningbouwplan in het buitengebied.

Beoordelingskader
Sinds het in werking treden van de Spoedwet ruimtelijke ordening op 1 oktober 2012 kan de provincie geen reguliere ontheffingen meer afgeven op grond van de PRVS.
In plaats hiervan toetsen wij de (voor)ontwerp bestemmingsplannen aan de inhoudelijke regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (voortaan:PRVS) zoals die is gepubliceerd in januari 2013.

Artikel 13 van de PRVS bepaalt, voor zover hier van belang zijnde, het volgende:

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon 0800 998 6734
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

a. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
b. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
c. nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied en;
d. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Artikel 13 lid 2 a tot en met 13 2 c hebben betrekking op Nut en Noodzaak van het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied.
Artikel 13 lid 2 d heeft betrekking op de beoordeling van de Ruimtelijke Kwaliteit. Hiertoe leggen wij het plan om advies voor aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

Nut en Noodzaak
Volgens onze Woonvisie was de lokale woningbehoefte van Koggenland voor de periode 2010-2020 1090 woningen. Inmiddels heeft ons college op 12 februari 2013 de "Vraaggestuurde Prognose" vastgesteld; dit is de prognose die is toegepast bij het onderzoek vraaggestuurd bouwen. Deze prognose geeft als indicatie voor de woningbouwopgave voor de korte termijn 2010-2020 voor de gemeente Koggenland 1270 woningen. Dit onderstreept des te meer de noodzaak tot de bouw van woningen. De locatie past in de lokale behoefte.

In het RAP Westfriesland (2011) is aangegeven dat er ca 300 woningen in Koggenland buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) gebouwd mogen worden. Hiermee wordt gedoeld op deze locatie de Burgh.
In het RAP Westfriesland staat als regionale woningbehoefte: 8.900 woningen voor de termijn 2010-2020. Volgens onze Vraaggestuurde Prognose is deze behoefte 8.800.
Het plan past kwantitatief in de regionale behoefte als uitgegaan wordt van de harde plancapaciteit. In dat geval resteert, uitgaande van de cijfers van onze Vraaggestuurde Prognose een behoefte van 8800- 5730 = 3.070 woningen. Als de zachte plannen allemaal doorgang zouden vinden, dan is er in theorie een overschot aan woningen. De regio moet hierover nog afspraken maken. Veel zachte plannen stuiten echter op problemen van grondverwerving en /of sanering zodat deze geen alternatief kunnen bieden voor het voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte.

In de regionale woonvisie Westfriesland zijn ook afspraken gemaakt over de kwalitatieve woningbehoefte. Er is met name behoefte aan

groenstedelijke woonmilieu's en centrumdorpse woonmilieu's, appartementen en seniorenwoningen. Uit het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek blijkt voor de regio als geheel een voorkeur bij woonconsumenten voor centrum milieu's en dan met name centrum-dorpse woonmilieu's en centrum kleinstedelijke milieu's.

Van het in het ontwerp bestemmingsplan De Burgh opgenomen woningbouwprogramma de Burgh valt 60% in de 'betaalbare' categorie (koop en huur) en 40% in de 'dure' categorie.
De Burgh kenmerkt zich door een centrum kleinstedelijk woonmilieu
U heeft voldoende starterswoningen opgenomen en in principe is 1/3 van de woningen geschikt voor senioren.
Wij concluderen dat de woningbouwtypen zoals die zijn opgenomen in het plan de Burgh aansluiten bij de kwalitatieve behoefte in de regio.

Voor de bepaling van Nut en Noodzaak van het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied zijn voorts de binnenstedelijke bouwmogelijkheden van belang.
Wij hechten eraan dat gemeenten prioriteit geven aan het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG).
Wij hebben uw gemeente verzocht om informatie over de bouwmogelijkheden in binnenstedelijk gebied. Op 12 mei 2012 heeft uw gemeente een uitgebreid overzicht gegeven van de bouwmogelijkheden binnen BBG.
Hieruit blijkt dat de gewenste woningtypes niet te realiseren zijn op de vele kleine en verspreid liggende locaties binnen BBG. Het beleid voor deze locaties is gericht op de kleinschaligheid, benutten van kansen (Ruimte voor Ruimte) en het stimuleren van de leefbaarheid van kleine kernen. Wij constateren dat er wel binnenstedelijke mogelijkheden zijn, maar dat deze door de verspreide ligging, de specifieke locatie en lokale belemmeringen geen realistische oplossing zijn voor het bouwprogramma van 300 woningen van Koggenland.

Gezien het voorgaande menen wij dat Nut en Noodzaak is aangetoond.

Ruimtelijke Kwaliteit
Het plan is enkele malen om advies voorgelegd aan de ARO.

Uw gemeente heeft door een verdere aanpassing van het plan aan de opmerkingen van de ARO voldaan. De ARO heeft daarom op 30 januari 2013 een positief eindadvies uitgebracht:

"De ARO constateert dat de gemeente serieus werk heeft gemaakt van de verschillende kritische opmerkingen en aanbevelingen in de beide voorgaande sessies en dat het plan daarmee aan kwaliteit heeft gewonnen. De ARO adviseert dan ook positief".

Wij vinden dat de advisering door de ARO geleid heeft tot belangrijke verbeteringen in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Het plan sluit nu beter aan bij de kernkwaliteiten van het gebied en er is een goede landschappelijke inpassing. De bebouwing aan de rand sluit goed aan bij de karakteristieken van de bestaande lintbebouwing.
De randweg rond de nieuwbouwwijk heeft een groene, dorpse uitstraling gekregen en de centrale groenstructuur wordt al in de beginfase van het bouwproject gerealiseerd. De realisatie van een goede woonkwaliteit is nu gegarandeerd. Er is voldoende rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken in de omgeving en de bestaande kwaliteiten van het landschap.
Gezien het voorgaande achten wij het plan de Burgh getuigen van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie
Aangezien Nut en Noodzaak is aangetoond en aan de ruimtelijke kwaliteitseisen is voldaan, concluderen wij dat het bestemmingsplan de Burgh voldoet aan de afwijkingsregels zoals die zijn opgenomen in artikel 13 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

U heeft het ontwerp bestemmingsplan de Burgh ter inzage gelegd tot 8 april 2013.
Gezien het voorgaande zullen wij tegen dit ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen indienen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,

provinciesecretaris
T. Kampstra

voorzitter
J.W. Remkes