Nota Beantwoording Zienswijzen Coördinatieprocedureontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Molenvaart 12-14 te Anna Paulowna

1 Aanleiding

Het college heeft in het kader van de coördinatieregeling het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 10 maart 2022 tot en met 21 april 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend, die allen ontvankelijk zijn.

2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn samengevat in deze nota van wijzigingen. In de nota zijn alle indieners van zienswijzen met het unieke postregistratienummer opgenomen. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of de ontwerpomgevingsvergunning. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen opgenomen.

3 Zienswijzen

In het eerste tabel hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt cursief weergegeven. Na ieder punt geven wij ons antwoord daarop.

	1. Indiener 1		
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**
a.	*Indiener maakt gebruik van de weg aan de oostzijde van het plangebied. Deze weg is de enige ontsluiting voor indiener zijn blokhut aan de achterzijde van zijn perceel. Er is een recht van overpad door verjaring op deze weg waar het ontwerpbestemmingsplan rekening mee dient te houden.*	Bij een erfdienstbaarheid gaat het erom dat een pand vanaf de openbare weg moet kunnen worden bereikt. In het kader van de bestemmingsplanprocedure hoeft er in beginsel geen rekening gehouden te worden met civielrechtelijke belemmeringen zoals een erfdienstbaarheid. De weg aan de oostzijde van het perceel wordt met het bestemmingsplan niet gewijzigd. De bestemming 'Verkeer – verblijf' die de weg had komt ook weer terug in het nieuwe bestemmingsplan. Dat er met het bestemmingsplan ook 22 appartementen mogelijk gemaakt worden doet hier niet aan af en maakt de uitoefening van een eventuele erfdienstbaarheid niet anders.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		Echter de toegangsweg en het parkeerterrein en aanleggende stukken worden na aanleg overgedragen aan de gemeente Hollands kroon, de huidige ontsluiting naar achterste ingang van Molenvaart 10 blijft behouden en wordt dus openbaar, dus het recht van overpad wordt een openbare weg/toegang. Zie inrichtingsontwerp zoals hieronder weergegeven; Situatie blz. 10 van ontwerp bestemmingsplan:	
b.	*Indiener verwacht dat er bij regen wateroverlast zal ontstaan op zijn perceel omdat de grond op de planlocatie met de bouw zal worden opgehoogd.*	Op 23 juni 2020 is via de digitale watertoets het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het planvoornemen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft naar aanleiding van de digitale watertoets geadviseerd om de effecten van de verhardingstoename door de bouw te compenseren door het wateroppervlakte in of nabij het plangebied uit te breiden met 9% van de verhardingstoename. Als watercompensatie komt er een waterberging van ongeveer 180m2 aan de voorzijde van het plangebied. Bij dit advies is ook rekening gehouden met de afvoer van regenwater. Het uitgangspunt is om het hemelwater zoveel mogelijk te bergen binnen het plangebied. Daarnaast volgt uit het advies dat ook onder andere groene tuinen kunnen bijdragen aan wateropvang. Op het perceel wordt tevens een duiker aangelegd. Deze duiker zorgt voor regenwaterafvoer uit het gebied ten zuiden van de Molenvaart naar de Kruiszwinsloot. Door de extra waterberging en andere maatregelen wordt de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse niet verslechterd.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	*Indiener verwacht dat de ontwikkeling zal leiden tot planschade en bouwschade omdat één van de appartementencomplexen op minder dan 10 meter afstand*	Op voorhand is het niet aannemelijk dat een mogelijke kans op planschade de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	van indiener zijn woning is gelegen. Indiener zijn woning is meer dan 100 jaar oud en is niet goed gefundeerd. Er wordt een verzoek om planschade gedaan.	planschadeovereenkomst afgesloten. Voor zover indiener meent dat sprake is van een waardevermindering waarvoor hij compensatie zouden moeten ontvangen, kan hij gebruik maken van de planschadeprocedure, die na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, kan worden gestart. Planschade wordt dus niet voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan gecompenseerd. De vrees voor bouwschade van indiener ziet op uitvoeringsaspecten van het bouwplan, die niet rechtstreeks in de beoordeling van de voorliggende bestemmingsplan aan de orde kunnen komen. De vergunninghouder zal een nulmeting doen alvorens met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Eventuele schade die door de bouw zal ontstaan kan hierdoor inzichtelijk worden gemaakt en indien aan de orde kan er voor herstel worden gezorgd. Mochten er schades ontstaan dan biedt dit een basis om deze op te baseren. Eventuele schades zijn voor rekening en risico van de aannemer. Er zijn wettelijke verplichtingen ten aanzien van het beperken van risico's, ten aanzien van aansprakelijkheid en ten aanzien van het beschikken over een voldoende dekkende CAR-verzekering.	

2. Indiener 2			
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**

a.	*Volgens indiener is er onvoldoende onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de Woonvisie Hollands Kroon van 17 december 2020.*	Met deze woningbouwontwikkeling worden twee woongebouwen gerealiseerd met in totaal 22 sociale huurappartementen. De driekamerappartementen hebben een gebruiksoppervlakte van ongeveer 75m2-80m2. Uit de Woonvisie Hollands Kroon van 17 december 2020 volgt dat er ingezet wordt op groei van de woonvoorraad voor voornamelijk jongeren, starters en ouderen en op nieuwe initiatieven waaronder flexibele woonvormen. Anna Paulowna wordt specifiek genoemd als één van de kernen die zeer geschikt is voor nieuwe woningbouwprojecten. De sociale huur appartementen met drie kamers zijn door de oppervlakte en prijs zeer geschikt voor de doelgroep jongeren, starters en senioren. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom en nabij vele voorzieningen. Het toevoegen van 22 appartementen binnen de bebouwde kom van Anna Paulowna sluit gelet op het voorgaande zeer goed aan op de Woonvisie.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	*Volgens indiener is er sprake van een welstandsexces. De voorgenomen bebouwing sluit volgens indiener niet aan op de omgeving waarin veelal oudere woningen aanwezig zijn met een kleiner bouwvolume en historisch karakter. De argumenten voor het bouwplan zijn te vergezocht. Het bouwplan doet afbreuk aan het karakteristieke karakter en het historische uiterlijk van Anna Paulowna.*	Volgens de Welstandsnota Hollands Kroon is het plangebied gelegen binnen een welstandsvrij regime. De omgevingsvergunning hoeft daarom geen welstandstoets te ondergaan. De verantwoordelijkheid voor de uiterlijke verschijningsvorm ligt bij de initiatiefnemer. De Welstandsnota Hollands Kroon is verder niet relevant voor deze ontwikkeling binnen een welstandsvrij gebied.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	*De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen worden volgens indiener door de bouw van de appartementen ernstig beperkt. Het woon- en leefklimaat wordt verslechterd door de inkijk vanuit de appartementen en er is ook sprake van een verslechtering van de*	Bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet van de appartementen is een afweging gemaakt van diverse belangen, waaronder het belang om in een dringende woningbouwbehoefte te voorzien, het belang van een goede leefomgeving en het belang van bestaande bewoners die geconfronteerd worden met een	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	bezonningssituatie doordat de bouwhoogte omhoog is gegaan. Er wordt volgens indiener bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat onvoldoende rekening gehouden met de landelijk situatie.	verandering van hun omgeving. De afstand tussen de toekomstige bebouwing en de perceelgrens van indiener is in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar en wijkt niet veel af van de afstanden die men terug ziet in de stedenbouwkundige opzet van de rest van de omgeving en de afstanden waarop volgens het oude bestemmingsplan woningen gerealiseerd konden worden. Op een dergelijke afstand is mogelijk sprake van uitzicht maar niet van directe inkijk. De ramen in appartementen zijn bovendien niet in strijd met artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek omdat ze op meer dan 2 meter afstand van de erfgrens gerealiseerd worden. Dat er sprake zou zijn van een landelijke situatie kan op geen enkele manier gevolgd worden. Er is immers sprake van een druk woonlint direct tegenover het belangrijkste en grootste centrumgebied van de kern Anna Paulowna. De maximale bouwhoogte voor het plangebied gaat van 8 meter en 9,5 meter naar 10 meter voor beide woongebouwen. Deze nieuwe bouwhoogte sluit aan bij de toegestane bouwhoogten van 10 meter, 11 meter en 13 meter direct tegenover het plangebied waar ook onder andere appartementen zijn gerealiseerd. De woningbouwontwikkeling sluit goed aan op dit gebied. Daarbij komt in het woonlint nabij de planlocatie ook al een toegestane bouwhoogte van 10,5 meter voor. Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie volgt dat de twee nieuwe woongebouwen voldoen aan de normen voor bezonning en niet zorgen voor een onevenredige toename van schaduwwerking op de belendende percelen. Indiener heeft geen deskundig opgesteld tegenrapport overlegd waaruit een andere conclusie volgt. Dat de	

		gebruiksmogelijkheden ernstig zouden worden beperkt door de nieuw woongebouwen is niet gemotiveerd en ook niet te volgen. Er blijkt nergens uit dat de bestaande woningen naast het plangebied door de woningbouwontwikkeling niet meer of maar beperkt als woningen gebruikt kunnen worden. Gelet op het voorgaande is er weliswaar sprake van een feitelijke verandering in de situatie van indiener, maar deze verandering leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener.	
d.	*Het uiterlijk van de gebouwen en de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het plangebied hebben volgens indiener een nadelige invloed op het natuurgebied Kruiszwin dat achter het plangebied ligt.*	De effecten op natuurwaarden zijn beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. In het onafhankelijke ecologische onderzoek van 27 januari 2020 bijbehorend bij het bestemmingsplan is het natuurgebied Kruiszwin dat binnen 200 meter van het plangebied ligt betrokken. Gezien de aard van de werkzaamheden en de ligging van het plangebied aan de rand van de bebouwde kom van Anna Paulowna is het volgens het ecologische onderzoek onwaarschijnlijk dat de beoogde herinrichting van invloed is op het natuurgebied Kruiszwin en de daarbij behorende natuurwaarden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie van de appartementen en de parkeerplaatsen bovendien al de bestemming ‘Wonen - Lintbebouwing’. Op de planlocatie zijn daarmee al woonvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen toegestaan. Indiener heeft de nadelige invloed dat de woningbouwontwikkeling en bijbehorende parkeerplaatsen zou hebben op het natuurgebied Kruiszwin ook niet nader onderbouwd.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

e.	*Volgens indiener is er onvoldoende onderzoek gedaan naar de afvoer van water op het plangebied. De grond zal voor de bouw worden opgehoogd waardoor de aangrenzende percelen meer water te verwerken krijgen.*	Zie Reactie 1b	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
f.	*Het toevoegen van een inrit op de drukke doorvoerweg zorgt volgens indiener voor een nog onveiligere verkeerssituatie. Uit het verkeersonderzoek blijkt ook dat geadviseerd wordt om geen inritten meer te maken aan de Molenvaart en om te zorgen voor lage beschoeiing voor maximale overzichtelijkheid en de kruising te voorzien van een plateau. De snelheid is ter plaatse niet het probleem maar de onoverzichtelijkheid. Het verslechteren van een verkeerssituatie is tegenstrijdig met de inhaalslag die de gemeente op dit gebied momenteel aan het maken is. Het is ook onduidelijk waar de extra parkeerplaatsen moeten komen. Het verkeersonderzoek is ten tijde van de coronapandemie uitgevoerd waardoor er aan de juistheid van de gegevens wordt getwijfeld.*	Er is een verkeersonderzoek opgesteld door een onafhankelijk deskundig bureau. In de huidige situatie waren twee vrijstaande woningen mogelijk. In de huidige situatie zijn er daarmee twee inritten naar de Molenvaart nodig voor de ontsluiting van deze woningen. Met het voorliggende bestemmingplan komt er in plaats van deze twee inritten één inrit voor alle appartementen samen. Het aantal inritten neemt per saldo dus af waardoor de verkeerssituatie juist overzichtelijker wordt. Van verslechtering van de verkeerssituatie door de inrit is dus geen sprake. De aanbevelingen in het verkeersonderzoek met betrekking tot de inrit zijn opgevolgd. Zo is de inrit recht tegenover de tegenoverliggende zijweg (Molengang) richting het winkelcentrum Molensluis gesitueerd. Hierdoor wordt voorkomen dat schuin overgestoken hoeft te worden en wordt de uitwisseling van verkeer geconcentreerd naar één locatie, wat de verkeersveiligheid, overzicht en de doorstroming ten goede komt. Uit het onderzoek volgt tevens dat de toename van verkeersdrukte relatief beperkt is met ongeveer 420 ritten per dag. De ontsluiting van de appartementen leidt niet tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dat er geadviseerd wordt om naast deze inrit geen extra erf- en zijaansluitingen te realiseren op de Molenvaart ziet niet op deze woningbouwontwikkeling maar op ontsluitingsmogelijkheden voor	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		het winkelcentrum. De 31 parkeerplaatsen voor deze woningbouwontwikkeling worden aan de achterzijde van de appartementen gerealiseerd. Er wordt daarmee aan de parkeernormen voldaan. Parkeergelegenheid voor andere ontwikkelingen in de omgeving maken geen onderdeel uit van deze procedure. Het verkeersonderzoek is uitgevoerd in de periode van 10 mei 2021 tot en met 27 mei 2021. Tijdens deze periode waren scholen, winkels, sportlocaties, horecalocaties, contactberoepen en doorstroomlocaties geopend. Van een strenge lockdown was destijds geen sprake. Uit het verkeersonderzoek volgt bovendien expliciet dat in het algemeen geldt dat de verkeersintensiteiten in mei 2021 ongeveer op het niveau waren van vóór de Coronacrisis. Wel ligt volgens het verkeersonderzoek de verdeling van verkeersintensiteiten over de dag in het algemeen meer gespreid; de spitsperiodes in de ochtend en in de middag zijn minder druk. Dit wordt zeer mede veroorzaakt door het grotere aandeel thuiswerkende mensen. Het argument dat het verkeersonderzoek door de coronapandemie onjuist is, is daarom niet te volgen.	
g.	*De gemeenteraad meent burgerparticipatie belangrijk te vinden. De directe buurtbewoners zijn voor dit plan echter pas betrokken door de woonstichting nadat zij hun bezwaren bekend gemaakt hadden. De leden van de gemeenteraad zijn ook per brief geïnformeerd over de bezwaren van buurtbewoners op de ontwikkeling. Op deze brieven is echter niet gereageerd. Indiener is ook een petitie gestart bij*	Burgerparticipatie is gericht op het inventariseren van de diverse belangen die bij een ontwikkeling spelen en op het in beeld krijgen van het maatschappelijk draagvlak. Burgerparticipatie is geen wettelijk onderdeel van de procedure om tot een bestemmingsplan te komen. Desondanks streeft de gemeente er altijd naar om omwonenden bij planvorming te betrekken. Vanwege de COVID-19 pandemie is geen fysieke informatiebijeenkomst over de plannen	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	buurtbewoners. Naar aanleiding van de bezwaren heeft de woonstichting enkel cosmetische wijzigingen aan het plan aangebracht die onvoldoende zijn om aan de bezwaren tegemoet te komen. Indiener kan wel instemmen met een plan met 16 woningen op deze locatie.	georganiseerd. Wel zijn direct omwonenden benaderd over het voornemen en is een informatiefolder aan de buurtbewoners uitgedeeld. Daarnaast heeft de initiatiefnemer alle direct omwonenden (minstens 2 percelen aan iedere zijde) persoonlijk bezocht en een aantal omwonenden zelfs meerdere keren. Dit alleset inachtneming van de geldende Covid-19 maatregelen. Daarnaast is er meerdere keren telefonisch en per email overlegd over de plannen en de aanpassingen die zijn gedaan. Uit de participatie met de omgeving zijn de volgende aanpassingen in het plan doorgevoerd: a. gebouwen in zelfde voorgevelrooilijn als buurwoningen, om uitzicht aan voorzijde te blijven garanderen. Dit is mede een resultante van het verkeersonderzoek; b. Toepassen van hogere privacy scherm op balkons om inkijk te verminderen; c. Toepassen van extra melkglas, ondoorzichtig glas in trappenhuizen die grenzen aan buurpercelen om inkijk te voorkomen; d. Ontsluiting garage achterin het buurperceel via het perceel Molenvaart 12-14 (wordt openbare weg). e. Een bezonningsstudie is op verzoek van omwonenden uitgevoerd (Bijlage 10). f. De ramen van de zijgevels die gericht zijn op de buurpercelen, zijn iets kleiner gemaakt en minimaal 24 cm hoger aangebracht om de inkijk richting naastgelegen percelen te verkleinen	

		In het huidige stadium moet blijken of de gemeenteraad, het plan mede in het licht van de ingediende zienswijzen aanvaardbaar vindt. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de principes van een goede ruimtelijke ordening.	

3. Indiener 3			
	Reactie	**Beantwoording**	**Conclusie**
a.	*Volgens indieners is er sprake van een welstandsexces. Indieners zijn niet tegen woningen op de planlocatie. Deze voorgenomen bebouwing sluit volgens indieners echter niet aan op de omgeving waarin veelal oudere woningen aanwezig zijn met een kleiner bouwvolume en historisch karakter.*	Zie reactie 2b	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	*Het toevoegen van een inrit op de drukke doorvoerweg zorgt volgens indieners voor een nog onveiligere verkeerssituatie. Het verkeersonderzoek is ten tijde van de coronapandemie uitgevoerd waardoor er aan de juistheid van de gegevens wordt getwijfeld.*	Zie reactie 2f	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	*De gemeenteraad meent burgerparticipatie belangrijk te vinden. De directe buurtbewoners zijn voor dit plan echter pas betrokken door de woonstichting nadat zij hun bezwaren bekend gemaakt hadden. De leden van de gemeenteraad zijn ook per brief geïnformeerd over de bezwaren van*	Zie reactie 2g	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

	buurtbewoners op de ontwikkeling. Op deze brieven is echter niet gereageerd.		

4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

5 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.