

Reactienota voorontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 4a Sint Maarten

Het bestemmingsplan "Dorpsstraat 4a Sint Maarten" heeft in de periode 20 april t/m 19 mei 2011 als voorontwerp ter inzage gelegen voor inspraak op grond van Inspraak- en participatieverordening Harenkarspel 2009 en voor vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro.

In het navolgende geven wij per ingekomen opmerking een reactie.

Inspraak

1. Inspreker 1 (BPV/2011/5686, ontvangen 19 mei 2011)

Opmerkingen

- a. Meent dat het nieuwe bestemmingsplan een breuk is met het huidige planologische regime. De beoogde nieuwe bebouwing wordt namelijk veel intensiever dan de omliggende vrijstaande bebouwing en ook dan voorheen op de planlocatie was toegestaan. De beoogde nieuwe bebouwing is te hoog voor de locatie en de afstand tot de al bestaande bebouwing zou te klein worden. Daardoor verandert ook de reeds bestaande situatie onevenredig. Vindt gezien het voorgaande dat er geen sprake is van een goede planologische inpassing in de bestaande situatie.
- b. Meent dat het toegestane gebruik met betrekking tot beroepen aan huis niet past binnen de bestaande situatie. Heeft specifiek bezwaren tegen activiteiten die met zich meebrengen dat er nog meer personen op de locatie aanwezig zijn, bijvoorbeeld in het geval van het voeren van een horecabedrijf en het geven van onderwijs. Meent dat dit niet passend is binnen het bestaande regime en dat dit nog een verdere achteruitgang betekent dan alleen het toestaan van de intensievere bebouwing, mede in verband met de privacy. Verzoekt om deze activiteiten niet toe te staan.
- c. Meent dat op basis van het vigerende bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk is achter de woning. Met de beoogde nieuwe bebouwing wordt een deel van de privacy weggenomen. Dit zal vooral het geval zijn indien bijvoorbeeld een bed&breakfast wordt toegestaan, met name indien de gasten ook gebruik maken van het achtererf van de nieuwe bebouwing dat grenst aan het eigen achtererf. Dit betekent een forse achteruitgang van de privacy en past bovendien niet in een woongebied. Verzoekt daarom om af te zien van het bestemmingsplan dan wel het plan aan te passen.
- d. Geeft een mogelijkheid aan om de bezwaren tegen het plan te beperken door een strook grond aan te bieden tussen het eigen achtererf en de beoogde nieuwe bebouwing. Hiermee ontstaat een buffer ten opzichte van de nieuwe bebouwing en is het mogelijk om het noodzakelijke onderhoud te verrichten aan de bestaande erfafscheiding.

Reactie

- a. *Bij de invulling van het plangebied hebben wij rekening gehouden met zowel de omliggende bebouwing als de reeds toegestane bouwmogelijkheden binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" uit het vigerende bestemmingsplan. Zo is op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen dat een groot deel van het plangebied bestrijkt. Dit bouwvlak werd door het bedrijf Haulo niet volledig benut, maar de bouwmogelijkheden bestonden al. De maximaal toegestane goothoogte in het vigerende bestemmingsplan bedraagt 4 meter, en ter plaatse van twee bouwstroken direct aan de Dorpsstraat 5 en 6 meter. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte of dakhellingsgraad opgenomen. In een dergelijk geval heeft de gemeentelijke bouwverordening een aanvullende werking. Uit de Bouwverordening gemeente Harenkarspel na de 11^e en 12^e wijziging blijkt een maximale bouwhoogte van 15 meter. De beoogde nieuwe bebouwing is verdeeld over drie bouwvlakken. In het bouwvlak direct aan de Dorpsstraat geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. In de andere twee bouwvlakken geldt een maximale goothoogte van 3 meter aan de "buitenzijde" en 6 meter aan de "binnenzijde" en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De nieuwe bebouwing is zoveel mogelijk binnen de contouren van het bouwvlak voor bedrijfsdoeleinden geprojecteerd en de maximale goot- en bouwhoogtes zijn kleiner dan de bouwmogelijkheden die voor bedrijfsdoeleinden waren toegestaan. De goothoogte van 6 meter aan de "binnenzijde" van het plangebied is groter dan de maximale goothoogte die hier nu is toegestaan. De effecten van een hogere*

gothoogte aan de binnenzijde van het plangebied naar de omgeving zijn echter minimaal en bovendien was hier ook een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Wat betreft hoogten vindt er geen verruiming van de bouwmogelijkheden plaats.

De beoogde nieuwe bebouwing komt grotendeels binnen het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan. Gedeeltelijk komt de nieuwe bebouwing net buiten het vigerende bouwvlak. Het totaal aan bouwvlakken in de nieuwe situatie is echter kleiner dan in de vigerende situatie. Er vindt dus geen verruiming van bouwmogelijkheden plaats. Van een intensievere bebouwing is daarom geen sprake. Overigens valt het bouwvlak dat het dichtste bij de woning van de inspreker ligt volledig binnen het bestaande bouwvlak bij de vigerende bestemming "bedrijfsdoeleinden". De nieuwe bebouwing komt dus niet dichterbij de bestaande bebouwing van de inspreker en wordt ook niet hoger dan in de vigerende bestemming al toegestaan was.

De maximale gothoogte binnen het bouwvlak aan de Dorpsstraat (3,5 meter) en aan de "buitenzijde" bij de andere twee bouwvlakken (3 meter) sluiten aan bij de maximaal toegestane gothoogtes van de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, die veelal 3 meter bedraagt.

- b. In de regels van het nieuwe bestemmingsplan staat vermeld dat een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is toegestaan. Een lijst met toegestane activiteiten is als bijlage bij de regels aangehecht. Het toestaan van de mogelijkheid voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is toegepast in eerdere bestemmingsplannen en zal ook bij andere nieuwe bestemmingsplannen voorkomen. De beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn beperkt tot 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m². Hierdoor is gewaarborgd dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis altijd ondergeschikt is aan de woonfunctie. De hoofdfunctie in het plangebied is wonen. Een volledige bedrijfs-, onderwijs- of horecafunctie is hier dan ook niet aan de orde. Een significante toename van het aantal personen in het plangebied als gevolg van het toestaan van beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis ligt daardoor niet voor de hand.
- c. De constatering dat er op basis van het vigerende bestemmingsplan geen bebouwing achter de woning mogelijk is, is niet juist. Zie hiervoor onze reactie onder a. In vergelijking met de vigerende bestemming "bedrijfsdoeleinden" zal in de nieuwe situatie een meer permanente aanwezigheid van personen ontstaan. Vanuit de nieuwe bebouwing zal er zicht zijn op de huidige bebouwing. Hierdoor kan de privacy afnemen. Dat de privacy fors achteruit gaat door gebruik van het achtererf in het eventuele geval van een bed&breakfast staat overigens niet per definitie vast. De aard van bed&breakfast houdt in, dat men doorgaans de bebouwing gebruikt voor overnachting en verblijf en vervolgens weer vertrekt. Omdat een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis als bed&breakfast is beperkt tot een maximum zal dit in het onderhavige geval gaan om waarschijnlijk één kamer per woning (de 50m² wordt bij lange na niet gehaald). Het gebruik zal dan niet wezenlijk anders zijn dan in het geval het gaat om een reguliere slaapkamer voor eigen gebruik. Ten slotte merken wij nog op dat wij menen dat de impact op de omgeving van een autobedrijf met LPG-tankstation veel groter is dan woningbouw met een mogelijkheid voor beperkte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. De verandering van de bestemming bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden draagt ons inziens positief bij aan de leefbaarheid van het dorp Sint Maarten.
- d. Wij gaan hierover in overleg met de inspreker.

Vooroverleg

2. Provincie Noord-Holland (BPV/2011/5513, ontvangen 13 mei 2011)

Opmerkingen

Geeft aan dat het plan, gelet op de provinciale belangen, geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie

Geen reactie.

3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (BPV/2011/4746, ontvangen 19 april 2011)

Opmerkingen

Heeft het voorontwerpbestemmingsplan getoetst op het aspect externe veiligheid. Alleen de hogedruk aardgastransportleiding die in de nabijheid van het plangebied ligt, is van belang. Geeft aan dat, gezien de afstand van het plangebied tot de buisleiding en de [geringe] toename van personendichtheid, geen significant effect op het groepsrisico optreedt. Geeft een aantal adviezen die gebruikt kunnen worden bij de verantwoording van het groepsrisico.

Reactie

Wij zullen de adviezen gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico en dit verwerken in de plantoelichting.

Burgemeester en wethouders van Harenkarspel,
21 juni 2011