

Reactienota naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan “Veilingterrein Noord-Scharwoude”

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2013

Versie: 12 maart 2013

Reactienota naar aanleiding van de ter inzage legging van het Voorontwerp bestemmingsplan “Veilingterrein Noord-Scharwoude”.

Inleiding

Gemeente Langedijk heeft in combinatie met Bouwfonds Ontwikkeling BV het voornemen het voormalig veilingterrein te Noord-Scharwoude in te richten als woongebied met grondgebonden woningen. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling op deze gronden planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is grotendeels globaal van opzet. In het plangebied is één bestaande woning opgenomen.

Overleg en communicatie

Op 11 december 2012 heeft de gemeente Langedijk in combinatie met Bouwfonds Ontwikkeling BV een inloopmiddag /-avond met betrekking tot de plannen georganiseerd. Verder is het voorontwerp in het kader van het wettelijk vooroverleg, op basis van artikel 3.1.1 Bro, op 23 november 2012, o.a. toegestuurd naar het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie Noord-Holland (Zie Deel I).

Ter inzage legging

Met ingang van 20 november 2012 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Veilingterrein Noord-Scharwoude” zes weken ter inzage gelegen (derhalve tot 2 januari 2013). De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze op 19 november 2012 gepubliceerd in de “Langedijk Informeert”. Daarnaast zijn de tekst en de plankaarten beschikbaar gesteld via de internetsite. Een ieder kon tijdens bovengenoemde periode een reactie op het voorontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door 7 omwonenden en bedrijven (Zie Deel II).

Wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is een reactie ontvangen van de volgende organisaties:

Organisatie	Contactpersoon	Postadres	Postcode en plaats
I. Provincie Noord Holland	P. Ruber	Postbus 3007	2001 DA Haarlem
II. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	E. Swolfs	Postbus 130	1135 ZK Edam
III. Gemeente Heerhugowaard	A. Kögeler	Postbus 390	1700 AJ Heerhugowaard
IV. Veiligheidsregio	A. Raaff	Postbus 416	1800 AK Alkmaar
V. Liander	P. van der Molen	Postbus 50	6920 AB Duiven
VI. PWN	A. Bruinekool	Postbus 2113	1990 AC Velsbroek
VII. AOL	W. Honig	Dorpsstraat 714	1724 NR Oudkarspel

Door of namens de volgende personen is gereageerd:

Door 7 reclamanten is een reactie gestuurd. Doordat reclamanten geanonimiseerd dienen te zijn is hier geen lijst opgenomen. In deze reactienota is een opsomming gegeven van de reacties, welke veelal verkort zijn weergegeven. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft het plan te wijzigen.

Deel I geeft de reacties weer van de organisaties. Deel II geeft de reactie weer van particulieren, of van organisaties die namens een particulier optreden. Deel III geeft de ambtelijke aanpassingen weer.

DEEL I ORGANISATIES

TEN AANZIEN VAN DE ONTVANKELIJKHEID:

De termijn voor het indienen van een inspraakreactie eindigde op dinsdag 1 januari 2013. Aangezien dit een nationale feestdag is, eindigde de termijn daarom op woensdag 2 januari 2013. De reacties van de eerste vijf organisaties zijn bij de gemeente ontvangen binnen de periode dat inspraakreacties konden worden ingediend en zijn derhalve ontvankelijk verklaard. Twee organisaties hebben hun reactie ingediend buiten de gestelde termijn. Toch heeft de gemeente gemeend hier op in te gaan.

Reactie: I. Provincie Noord-Holland		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
De provincie heeft geen opmerkingen.	Niet van toepassing	Geen

Reactie: II. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Verzoek om de Watertoets d.d. 12 juli 2012 als bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen.	a) De bijlage zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.	Toevoegen Watertoets.
b) HHNK merkt op om bij de uitwerking van de vaarduiker/brug rekening te houden met de twee rioolwaterpersleidingen.	b) Bij de uitwerking van de brug wordt contact opgenomen met het HHNK.	Geen

Reclamant: III Gemeente Heerhugowaard		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Niet van toepassing	Geen

Reclamant: IV Veiligheidsregio Noord-Holland Noord		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
De Veiligheidsregio geeft aan dat aanvullend onderzoek t.a.v. het groepsrisico niet noodzakelijk is en adviseert om bijgeleverde tekst op te nemen in het bestemmingsplan.	De bijgeleverde tekst zal ingepast worden in de toelichting van het bestemmingsplan.	Aanpassen toelichting op bijgeleverde tekst.

Reclamant: V Liander		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Geen opmerkingen t.a.v. het bestemmingsplan.	a) Niet van toepassing	Geen
b) Er zijn enkele aandachtspunten voor het bouwrijp maken van het gebied waar aandacht geschonken moet worden aan bestaande en nieuw aan te leggen kabels en leidingen.	b) Bij de aanvraag voor nutsvoorzieningen wordt rekening gehouden met de aandachtspunten van Liander.	Geen

Reclamant: VI PWN		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) De gemeente wordt gevraagd om bij de uitvoering van het plan rekening te houden met de aanwezige en aan te leggen leidingen. Deze ruimte dient vrij te zijn van zowel bomen en stekelige beplanting als van dichte verharding.	a) Bij het inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met de wensen van de PWN. Eveneens zal in overleg worden getreden met de PWN indien dit noodzakelijk wordt geacht.	Geen
b) Bij het inrichtingsplan dient rekening te worden gehouden met het drinkwaterstelsel, alsmede een eventuele bluswatervoorziening.	b) Zie VI.a	Geen
c) In het belang van de volksgezondheid mag de grond waarin zich de nieuwe waterleiding bevindt, niet vervuild zijn.	c) Zie VI.a	Geen

DEEL II PARTICULIEREN

TEN AANZIEN VAN DE ONTVANKELIJKHEID:

De termijn voor het indienen van een inspraakreactie eindigde op dinsdag 1 januari 2013. Aangezien dit een nationale feestdag is, eindigde de termijn daarom op woensdag 2 januari 2013. De reacties van de omwonenden zijn bij de gemeente ontvangen binnen de periode dat inspraakreacties konden worden ingediend en zijn derhalve ontvankelijk verklaard. Een drietal reacties zijn gedoeld op het plangebied "Industriestraat e.o." en niet op onderhavig plangebied. De reacties zijn derhalve niet ontvankelijk en komen aan de orde wanneer dit plandeel in procedure gaat.

Reclamant: 1, bewoner Mosselstraat 9 NS		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Bewoner maakt bezwaar tegen de geringe afstand tussen zijn woning en de toekomstige nieuwbouw.	a) Feitelijk is dit een opmerking gericht tegen het stedenbouwkundig ontwerp. In het vigerende plan heeft het tegenoverliggende perceel de bestemming "Industriedoeleinden". Bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden met een maximale goothoogte van 4 meter. De bouwhoogte is niet bepaald en zou tot 12 meter hoog mogen. Het bouwvlak ligt in het vigerende bestemmingsplan op een afstand van 10 tot 11 meter. In het voorliggende bestemmingsplan varieert deze afstand van 7 tot 8 meter, gemeten vanaf de voorgevel. De goothoogte is in onderhavig plan gesteld op maximaal 3,5 meter. In het vastgestelde stedenbouwkundig plan staan de geplande woningen op een grotere afstand weergegeven dan het bestemmingsplan toelaat. Voorgesteld wordt om de bestemmingsgrens te verleggen, zodat de langsparkeervakken (conform inrichtingsplan) binnen de bestemming Verkeer vallen. Indien reclamant meent in aanmerking te komen voor planschade, zoals genoemd in artikel 6 van de Wro, dan kan hij daarvoor, na vaststelling van het bestemmingsplan, een verzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders.	Op de verbeelding zal de bestemmingsgrens van het woongebied ter hoogte van genoemd adres in oostelijke richting worden aangepast.

Reclamant: 2, eigenaar De Wuijver 23 NS		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Er ligt een wens dat het water ter plaatse van het huidige Combitec, evenwijdig liggend aan de Juliana van Stolbergstraat, breder wordt. Breder water bevordert de toekomstige doorvaarbaarheid, indien een brug wordt aangelegd. Hiernaast zal het aanzicht fraaier worden voor het toekomstig appartementengebouw.	a) Opmerkingen van reclamant zijn gericht op het gebied ten westen van het plangebied. Hiervoor wordt te zijner tijd een apart bestemmingsplan in procedure gebracht. Heden ligt het bestemmingsplan "Veilingterrein Noord-Scharwoude" voor.	Geen

Reclamant: 3, bewoner Industriestraat 4 NS		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Het nieuw geplande appartementengebouw staat op een minimale afstand van de noordgevel van reclamant gepland. Reclamant stelt dat dit minimaal 2 meter uit de erfgrans zou moeten zijn t.b.v. lichtintreding van enkele ramen aan deze zijde van haar pand.	a) Zie antwoord op reactie reclamant 2. Te zijner tijd zal, bij de inrichting van dit gebied, hier rekening mee worden gehouden.	Geen
b) Aangedragen wordt dat de nieuwbouw trillingvrij gefundeerd zou moeten worden, gezien de staat van fundering van het eigen pand.	b) Te zijner tijd zal hiermee rekening worden gehouden.	Geen

Reclamant: 4, bewoner Oranjestraat 2 NS		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Gezien de grote veranderingen rondom de woning van reclamant zijn een aantal wensen uitgesproken met de vraag hier in het		

<p>bestemmingsplan rekening mee te houden.</p> <p>a) Het mogelijk maken van een veranda aan de zuidzijde van de woning.</p> <p>b) De westkant van de woning als voorgevel beschouwen.</p> <p>c) Mogelijk maken dat aan de oostzijde van de woning een nieuwe schuur tegen de woning en/of op erfgrans kan worden gerealiseerd.</p> <p>d) Mogelijkheid tot een langere hogere schutting op de erfgrans aan de oostzijde van de woning, vanwege de privacy.</p> <p>e) De mogelijkheid van inritten aan oostzijde van het perceel.</p>	<p>a) De woonbestemming zal op de verbeelding worden aangepast en verruimd tot op de voorgevelrooilijn van de woning, zodat de gewenste veranda geplaatst kan worden.</p> <p>b) In feite heeft het pand twee voorgevels. In de nieuwe situatie wordt de zuidkant als voorgevel beschouwd.</p> <p>c) Bijgebouwen mogen geplaatst worden binnen de bestemming wonen. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt binnen en buiten het bouwvlak. Het gaat hier om een situatie buiten het bouwvlak. Voor vrijstaande bijgebouwen is een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter toegestaan. Indien een aan of uitbouw verder dan 3 meter uit de erfgrans staat, mag deze 6,5 meter hoog zijn.</p> <p>d) Op de verbeelding wordt binnen de bestemming "Tuin" een aanduiding opgenomen waar een hogere erfafscheiding tot maximaal 2,00 meter wordt toegestaan.</p> <p>e) Binnen de bestemming "Wonen" en "Tuin" zijn inritten en parkeerplaatsen mogelijk. Over het algemeen wordt één inrit per perceel aangehouden. Gezien de inpassing van de woning binnen het project is in dit geval voor maatwerk gekozen.</p>	<p>Aanpassen verbeelding.</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Aanpassen verbeelding.</p> <p>Geen</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Reclamant: 5, bewoner Louise de Colingnystraat 10 NS		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) Inhoudelijk heeft reclamant geen opmerkingen op het bestemmingsplan. Wel wordt de wens uitgesproken om rekening te houden met de verkoopbaarheid van de woningen aan starters.</p>	<p>a) In de plangebieden Veilingterrein en Industriestraat e.o. Noord-Scharwoude worden circa 265 woningen voorzien. Het percentage woningen in de categorieën 1 en 2 (sociale sector) bedraagt voor beide gebieden tezamen 40%.</p>	<p>Geen</p>

Reclamant: 6, bewoner Oranjestraat 17 NS		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) Reclamant constateert een wijziging in het stedenbouwkundig plan t.o.v. de vastgestelde versie. Voor zijn woning zouden nu 4 woningen gepland zijn in plaats van 3.</p>	<p>a) De uitgangspunten in het vastgestelde stedenbouwkundig plan (april 2012), waar op de betreffende locatie 3 woningen zijn ingetekend, blijven van kracht.</p>	<p>Geen</p>

Reclamant: 7, eigenaar Industriestraat 16 NS		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Reclamant is van mening niet voldoende betrokken te zijn geweest bij de inspraak in het plan.	a) In de klankbordgroep was een delegatie vanuit de buurt vertegenwoordigt. Het is hiervoor onmogelijk om eenieder uit te nodigen. Hiernaast staan voor reclamant de wettelijke inspraakgelegenheden open.	Geen
b) Reclamant meent voor planschade in aanmerking te komen vanwege achterstallig onderhoud aan tegenover liggend pand.	b) Indien reclamant meent in aanmerking te komen voor planschade, zoals genoemd in artikel 6 van de Wro, dan kan hij daarvoor een verzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders.	Geen
c) Verslechtering van uitzicht, vanwege de plaatsing van geluidsschermen.	c) De plaats van de geluidswerende voorziening is op dit moment niet bekend. Er is alleen beschreven dat er een voorziening getroffen moet worden. Zie tevens het antwoord op reactie reclamant 2 en 7b.	Geen
d) Reclamant maakt bezwaar tegen de versmalling van de Industriestraat, zoals ontworpen in het stedenbouwkundig plan. Hierdoor zou de locatie minder toegankelijk zijn.	d) De opmerking gaat hier niet om het bestemmingsplan, maar is gericht tegen de voorgenomen ruimtelijke inrichting.	Geen
e) Bezwaar tegen artikel 13.2.c, aangaande het overgangsrecht. Het pand op nr. 16 wordt verbouwd, wat langer dan een jaar zou kunnen duren.	e) Het pand Industriestraat 16 is meegenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Langedijk" en heeft hierbinnen de bestemming "Bedrijventerrein 2" gekregen. Op basis hiervan mag zich op deze locatie een bedrijf of kantoren/zakelijke dienstverlening vestigen. Verbouwingen ten behoeve van deze bestemming zijn zonder meer toegestaan.	Geen
f) Gevraagd wordt waarom nr. 16 niet meegenomen is onder de bestemming detailhandel.	f) Zie antwoord op 7e. Uitbreiding van detailhandel op bedrijventerreinen is niet aan de orde, aangezien de gemeenteraad heeft vastgesteld dat detailhandel zich in het lint van de dorpen dient te vestigen.	Geen

DEEL III AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Hieronder geven we een aantal ambtshalve gemaakte opmerkingen aan, met hierbij de aanpassing op het bestemmingsplan.

Reclamant: <i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) Artikel 4.2.2.a. Ten opzichte van waar wordt de hoogte gemeten?</p> <p>b) Artikel 5.2.2.a. Zie a.</p> <p>c) Artikel 6.2.2.6: een goothoogte van 3 meter komt niet overeen met het beleid.</p> <p>d) Artikel 6.2.3.d en 7.2.3.d. De artikelen komen niet over een met de regels zoals deze in de conserverende bestemmingsplannen worden opgenomen.</p> <p>e) Artikel 7.2.3.a.3. Zie d.</p> <p>f) Artikel 8.3.a en b kunnen samengevoegd worden.</p> <p>g) Het bestemmingsvlak van W-1 op de Verbeelding komt niet overeen met de werkelijkheid en het toekomstbeeld.</p> <p>h) In de legenda van de Verbeelding wordt het figuur "maximale goot- en bouwhoogte (m) genoemd. In de regels komt deze niet terug.</p>	<p>a) De hoogte moet worden gemeten vanaf het waterpeil. In artikel 2 "Wijze van meten" wordt een regel toegevoegd.</p> <p>b) Zie a.</p> <p>c) De goothoogte wordt aangepast naar 3,5 meter.</p> <p>d) De regels worden aangepast.</p> <p>e) Zie d.</p> <p>f) De regel zal worden aangepast.</p> <p>g) De Verbeelding wordt aangepast aan de juiste kadastrale gegevens.</p> <p>h) Het maatvoeringsymbool zal worden verwijderd.</p>	<p>Aanpassing regels</p> <p>Aanpassing regels</p> <p>Aanpassing regels</p> <p>Aanpassing regels</p> <p>Aanpassing regels</p> <p>Aanpassing regels</p> <p>Aanpassing regels</p> <p>Aanpassing regels</p> <p>Aanpassing regels</p> <p>Aanpassing verbeelding</p> <p>Aanpassing verbeelding</p>