

Gemeente Harenkarspel

Afdeling	BPV / Beleid- En Planvorming
Datum	7 februari 2012
Kenmerk	BPV/2012/1305
Onderwerp	Reactienota vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Warmenhuizen (VO01)

Overleg:

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in de periode 15 december 2011 tot en met 2 februari 2012 van de volgende instanties reacties binnengekomen:

1. N.V. Nederlandse Gasunie (BPV/2011/13601) 23 december 2011;
2. Provincie Noord-Holland (BPV/2012/95) 3 januari 2012;
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (BPV/2012/139) 30 december 2011;
4. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland (BPV/2012/704) 20 januari 2012;
5. Gemeente Langedijk (BPV/2012/909) 26 januari 2012;
6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (BPV/2012/1164 en 1196) 2 februari 2012.

1. De **Gasunie** heeft het plangebied getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De conclusie luidt, dat het gebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbijzijnde leiding ligt en dat de gasleiding dus geen verdere invloed heeft.

Reactie: geen

2. De **provincie** Noord-Holland heeft geen opmerkingen.

Reactie: geen

3. De **Veiligheidsregio** stelt vast, dat het plangebied Warmenhuizen valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Zij maakt geen gebruik van het adviesrecht.

Reactie: geen

4. De **Kamer van Koophandel** kan zich met het plan verenigen, maar vraagt aandacht voor het verschijnsel webwinkels/internetwinkels. De Kamer vraagt in de begripsbepalingen een definitie van webwinkel- en postorderbedrijf op te nemen. Tevens om aanpassing van de omschrijving van de bestemmingen bedrijf, wonen en gemengd.

Reactie:

Terecht wijst de Kamer op dit verschijnsel. In het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen hebben wij al een begripsbepaling webwinkels en postorderbedrijven opgenomen: "het bedrijfsmatig

BPV/2012/1305

*te koop aanbieden, waaronder **niet** begrepen de uitstalling ten verkoop, van goederen die uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die **niet** ter plaatse aan de koper ter hand worden gesteld". Deze begripsomschrijving voldoet aan de jurisprudentielijn, omdat zowel de uitstalling als de verkoophandeling elders plaatsvinden en zich zo onderscheidt van het begrip detailhandel.*

Wij voegen het begrip toe aan artikel 1 van de planregels.

Binnen de woon- en gemengde bestemming zijn beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis al toegelaten (kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend) en binnen de bedrijfsbestemming is een dienstverlenend bedrijf ook toegestaan. De bestemmingsomschrijving kunnen ongewijzigd blijven.

5. De **gemeente Langedijk** heeft geen aanleiding om een reactie in te dienen.

Reactie: geen

6. Het **Hoogheemraadschap** reageert op drie punten:

- a. Waterkwantiteit

Bij het te hanteren compensatiepercentage voor toename van het verhard gebied geldt een ondergrens van 800 m². Bij geringere oppervlakte dan 800 m² verlangt zij geen compenserende maatregelen. Zij vraagt deze grens in toelichting en regels op te nemen.

Reactie: Wij nemen deze ondergrens op in de plantoelichting.

- b. Riolering/afvalwater

Vooruitlopend op uitbreidingsplannen en de gemeentelijke verantwoordelijkheid respecterend wijst het schap op een aantal wenselijke technische uitgangspunten.

Reactie: Wij houden zoveel mogelijk rekening met de aandachtspunten.

- c. Vergunningen en ontheffingen

Het schap wijst op de watervergunning voor werkzaamheden gerelateerd aan het water, zoals van kracht geworden per 22 december 2009.

Reactie: In voorkomende gevallen wijzen wij burgers proactief op de noodzaak tevens bij het schap vergunning aan te vragen.

Reactienota burgemeester en wethouders op inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan Warmenhuizen.

De gedachtewisseling met wethouder Treur op 29 februari 2012 is in deze versie verwerkt. Het verslag is aangehecht.

1. **BPV/2012/215, 3 januari 2012 van de heer J. Bakker, de Fuik 10, 1749 XJ Warmenhuizen:**
inspreker vraagt de uitbreiding van de woning de Fuik 10 binnen het bouwvlak onder te brengen en de noordelijke eigendomsgrens in overeenstemming te brengen met de bestemming wonen.

Reactie:

Aangezien bedoelde uitbreiding in hoofdvorm onderdeel uitmaakt van de woning zullen wij het bouwvlak aan de achterzijde vergroten. Wij passen de perceelsbegrenzing wonen als gevolg van de recente aankoop aan. Op 2 maart verzocht de heer Bakker nog om ook het perceelsgedeelte waar nu de paardenbak ligt bij diens woonbestemming te trekken.

Wij volgen de inspraakreactie.

2. **BPV/2012/395, 10 januari 2012 van B.M. Blankendaal en B.C.C. Blankendaal-Grootjen, Beuninge 2, 1749 BR Warmenhuizen:**
insprekers verzoeken om twee bestaande bijgebouwen bij de woning Dergmeerweg 52 te mogen vervangen door een nieuwbouwwoning.

Reactie:

In maart 2011 hebben wij in reactie op het verzoek 1 schuur te mogen vervangen door een woning samenvattend laten weten gezien de huidige beleidslijnen niet bereid te zijn van het bestemmingsplan (Oude Kern) af te wijken. Mede omdat de grotere 2^e schuur niet in de plannen was betrokken en omdat de mogelijke woningbouwontwikkeling in het gebied Warmenhuizen Noord toen ongewis was vonden wij de toevoeging van een woning ruimtelijk niet voor de hand liggen.

Thans bestaat het aanbod en de mogelijkheid beide schuren te verwijderen en de concept verkavelingschets Warmenhuizen Noord is aan de commissie Ruimtelijke Zaken gepresenteerd.

Door verwijdering van beide schuren ontstaat opening en de nabije gronden in plan Noord blijven onbebouwd.

Wij leggen de heer en mevrouw Blankendaal een anterieure overeenkomst voor om een woonbestemming bij recht in het ontwerp op te nemen. Dit is met hen besproken.

Wij volgen de inspraakreactie.

3. **BPV/2012/516, 16 januari 2012 van D. Goudsblom, Plantersgraaf 16, 1749 KC Warmenhuizen:**
Inspreker heeft de wens de woning Dorpsstraat 247/247a te vervangen door nieuwbouw van groter omvang, verder van de openbare weg gelegen. Zij vragen om een gewijzigd bouwvlak

op te nemen, de aanduiding karakteristiek te verwijderen en een afwijkende goothoogte en dakhelling dan in de regels voor de bestemming Wonen – 1.

Reactie:

In het voorontwerp is de bestaande woning voorzien van een bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw op het perceel staat. De aanduiding karakteristiek heeft betrekking op met name de voorgevel in samenhang met de plaats van de woning in het straatbeeld.

Dat beeld is gekenmerkt door een ligging kort op de openbare weg: dat beeld zien wij ook aan de overzijde en de eigendomsgrens is veelal door middel van een erfafscheiding gemarkeerd.

Inspreker heeft een motivering (in de vorm van een bouwtechnisch keuringsrapport) overgelegd waarom zij tot herbouw over willen gaan en dan de voorgevel 3 meter verder vanaf de weg te plaatsen.

Wij vinden, dat – net zoals dat elders in het straatbeeld het geval is – de bestaande ligging op zich juist voor het oude lint van Warmenhuizen kenmerkend is: om veiligheidsredenen kan een erfafscheiding worden aangebracht. De gevraagde afwijking van de goothoogte- en dakhellingbepaling tot 6 m resp. 75 graden zal leiden tot een inbreuk op dat beeld.

Het keuringsrapport naar de bouwkundige staat van Dorpsstraat 247 vat de bouwsituatie samen als redelijk (gezien de ouderdom) met deel achterstallig onderhoud. Wij leiden daar geen dwingende noodzaak uit af tot gehele sloop en vervolgens herbouw op 3 meter verder van de bestaande bebouwingslijn.

*Indien de eigenaar besluit tot herbouw dan voorzien de geldende bepalingen en de beoogde regels in een afdoende regeling, zodat wij geen wijzigingen voorstaan. **Tegen een vergroting van het bouwvlak hebben wij gezien de perceelsgrootte geen bezwaar.***

Op 29 februari jl. heeft de inspreker het verlangen van een afwijkende goothoogte laten vallen. De kenmerken van de bebouwing behoeven dan bij hanteren van de bouwregels voor de goothoogte en dakhelling niet direct tot een onevenredige aantasting van het straatbeeld te leiden door af te wijken van de bestaande voorgevellijn. Op perceel Dorpsstraat 255 heeft onlangs ook een geringe afwijking van 1 m plaatsgehad.

Wij leggen in het ontwerp de voorgevellijn 2 meter terug.

4. BPV/2012/864, 24 januari 2012 van M.A.M. Schipper-Bakker, D.G.M. Pater-Schipper en J.J. Pater, de Helling 1, 1749 EN Warmenhuizen:

De familie Pater – Schipper vraagt de voormalige agrarische schuur op perceel de Helling 1a te mogen vervangen door een levensbestendige woning.

Reactie:

In het huidige bestemmingsplan “Oude Kern” heeft het perceel de Helling 1a nog de bestemming agrarische doeleinden bebouwd. Door functieverlies hebben wij – insprekers stemmen daar ook mee in - nu in het voorontwerp op dat perceel de bestemming Wonen – 1

voor ogen. De voormalige agrarische bedrijfswoning is dan bestemd voor woondoeleinden en de overige bebouwing bijgebouwen, die niet bewoning gebruikt kunnen worden.

Wij kunnen op grond van de regels in het voorontwerp door middel van een omgevingsvergunning daarvan afwijken, indien het mantelzorg betreft. Overigens gaat ook minimaal een onderzoeksplicht gelden naar de te verwachten archeologische waarden. Wij informeren bij insprekers naar de motieven, nu mevrouw Schipper al in de bestaande woning de Helling 1a woont.

Op 1 maart 2012 heeft de wethouder gesproken met de familie Schipper. De bestaande woning blijft in stand, maar mw. Schipper betreft de nieuwe mantelzorgwoning en de Helling 1 a komt dan vrij. De overige voormalige agrarische bebouwing wil de familie slopen. Wij vinden, dat een vergelijking met onze reactie bij inspreker 2 op gaat.

Nader overleg met insprekers wijst uit, dat zij hun plannen kunnen verwezenlijken als het bestaande bouwvlak groter wordt door de mantelzorgruimte binnen dat vlak op te nemen. Bij recht is dan immers binnen het bouwvlak Wonen – 1 mantelzorg toegestaan.

5. BPV/2012/865, 24 januari 2012 van Woonzorg Nederland, Postbus 339, 1180 AH Amstelveen:

Woonzorg spreekt in op de in de verbeelding opgenomen bouwvlakken en hoogten van hun bezit aan de Past. Willemsestraat (blok 1) en 't Jaerlinger (blok 2).

Samengevat ziet zij voor het complex 1 een kleine aanpassing wat de diepte van het bouwvlak betreft en verlaging van de goot- en nokhoogte. Bij woonblok 2 wil Woonzorg de geldende hoogtebepalingen in het bestemmingsplan "Warmenhuizen-Zuid" gehandhaafd zien.

Reactie:

Beide woonblokken voor bijzondere woonvormen (ouderenhuisvesting) kennen in het huidige bestemmingsplan recht op een maximale goothoogte van 6,50 m en een max. hoogte van 10,50 m. Omdat dit geldende rechten zijn passen wij de maatvoering voor 't Jaerlinger aan. Met verlaging van dit recht bij het blok langs de Past. Willemsestraat hebben wij geen moeite en dat geldt ook voor de marginale vergroting van het bouwvlak aan de oostkant.

Wij volgen de inspraakreactie.

6. BPV/2012/910, 24 januari 2012 van N. Groot, A. de Groot en B. Blokker/K. Wardenaar, Oostwal 44, 46 en 40, 1749 XN Warmenhuizen:

Insprekers stellen vast, dat op de bedrijfslocatie voor hun woningen een mogelijkheid is opgenomen twee vervangende woningen te bouwen. Zij vragen bij de planontwikkeling te worden betrokken, al was het maar vanwege de parkeerproblematiek.

Reactie:

In het voorontwerp staat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 2 nieuwe woningen. De bevoegdheid mogen wij ondermeer niet toepassen als een onevenredige afbreuk gedaan wordt aan ondermeer de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van de

aangrenzende gronden. Ook moet de parkeerdruk als gevolg van de nieuwe woningen op eigen terrein een oplossing vinden.

Deze voorwaarden, verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid, brengen al de noodzaak mee tot een overleg en ook het mogelijke ontwerp wijzigingsbesluit ligt ter inzage, zodat insprekers daar voor zover nog nodig op kunnen reageren.

7. **BPV/2012/971, 24 januari 2012 van T.C.P. Rietveld, Oudewal 51, 1749 CB Warmenhuizen:**
Inspreker uit de wens het bouwvlak te vergroten tot ca . 11 x 14 m en een goothoogte van maximaal 7 meter.

Reactie:

Tegen een vergroting van het bouwvlak behoeft – in relatie tot de omliggende bebouwing – geen bezwaar te bestaan.

In het bestemmingsplan “oude Kern” geldt momenteel een maximale goothoogte van 2,50 m voor de woning. Om redenen van flexibiliteit nemen wij in het voorontwerp een standaardregel van max. 4 m op, dat ook voor de omliggende bebouwing zal gelden. In een enkel geval nemen wij een afwijkende norm op, omdat dat volgens bestaande rechten ook al mag. Met name gaat het daarbij om de bestemming gemengde doeleinden in het huidige bestemmingsplan “Oude Kern”.

Wij vinden een toename van 2.5 m tot een max. goothoogte van 4 m afdoende.

Op 29 februari jl. maakt de heer Rietveld melding van een bouwdeel in de zgn. kapbergvorm. Indien gebouwd in de vorm van een aan-of uitbouw mag de goothoogte maximaal 5 m bedragen.

Wij nemen een vergroot bouwvlak op in het ontwerp.

8. **BPV/2012/972, 26 januari 2012 van K. van den Berg, Houtwerf 3, 1738 AH Waarland:**
Inspreker vraagt als nieuwe eigenaar van perceel Oudewal 69 een groter bouwvlak op te nemen dan de huidige woning.

Reactie:

In beginsel hoeft hier tegen een vergroot bouwvlak geen bezwaar te bestaan, maar de geringe afstand van de bestaande woning tot de erfgrans vergt extra aandacht.

Stedenbouwkundig vinden wij vervanging van de bestaande in slechte staat bevindende woning door een nieuwe woning op groter afstand tot de burens bespreekbaar.

Gezien het huidige recht is ook overleg met de buurman Oudewal 67 nodig.

Een gesprek met beiden heeft op 29 februari 2012 plaatsgevonden naar aanleiding van een al ingediende aanvraag om omgevingsvergunning.

Wij zullen ons besluit op de aanvraag in het ontwerp verwerken.

9. **BPV/2012/1070, 31 januari 2012 van Breddels Architecten, Postbus 1233, 1700 BE**

Heerhugowaard:

Namens opdrachtgever K. Dekker uit Warmenhuizen reageert inspreker met name op de gehanteerde milieuzonering als gevolg van de inrichting veehouderij Kanaalweg 34. Deze norm van 100 m belemmert de ontwikkeling van het open gebied Kanaalweg/Oudewal met bebouwing van 4 woningen.

Reactie:

In het voorontwerp namen wij voor ons een bevoegdheid op om de groenbestemming op de hoek Kanaalweg/Oudewal te wijzigen in een woonbestemming met maximaal 4 woningen. Een van de beschreven voorwaarden gaat over het hanteren van een minimale afstand van 100 m tot de veehouderij; een eis in overeenstemming met de door de raad vastgestelde uitgangspunten.

De Milieudienst Kop van NH bereidt vaststelling van een Geurverordening voor op basis waarvan een beleidswijziging kan volgen afhankelijk van de uitkomst van quickscans.

Wij verwachten in de loop van maart een 1^e bespreking van de resultaten van dat onderzoek. Indien dat aanleiding kan vormen om een kortere afstand aan te houden dan 100 m zullen wij dat in het ontwerp meenemen. Concreet houdt dat dan in een door de motivering gedragen bijstelling van de afstandseis bij de wijzigingsbevoegdheid.

10. **BPV/2012/1120, 31 januari 2012 van P.J.M. Bruin, Plantersgraaf 27, 1749 KC**

Warmenhuizen:

Inspreker vraagt rekening te houden met de verleende omgevingsvergunning (HO-11-0226) op perceel Molenaarweg 5. Het gaat daarbij om bouwblok, goot- en nokhoogte.

Reactie:

De omgevingsvergunning van 10 november 2011 heeft betrekking op het kappen van 2 essen op perceel Molenaarweg 5.

*In het voorontwerp hebben wij rekening gehouden met de op 15 april 2011 verleende omgevingsvergunning (daar doelt inspreker o.i. ook op) voor de bouw van de woning door de gevellijn op de meest westelijke lijn van de nieuwbouw te leggen. *De vermelde hoogtematen op de verbeelding zullen we aanpassen naar 6 m (goothoogte) en 10 m (bouwhoogte).**

11. **BPV/2012/1152, 1 februari 2012 van M. Vlaar-Ruijter, Molenaarweg 1a, 1749 AS**

Warmenhuizen:

Insprekerster vraagt om toekenning van een groter bouwvlak in verband met een nieuw te bouwen woning. In dat verband verzoekt zij een afwijkende goothoogtebepaling op te nemen, dan wel de bestemming van Wonen – 1 om te zetten naar Woongebied.

Tenslotte pleit zij voor een ruimere bijgebouwenregeling voor deze grote kavel: 125 m² i.p.v. de genormeerde 100 m².

Reactie:

Gezien het algemene uitgangspunt conserveren hebben wij voor het perceel Molenaarweg 1a de bestaande toestand bestemd. Op zich hebben wij – gelet op de nabijgelegen woningen – geen probleem met een groter nader aan te geven bouwvlak met het oog op een voorgenomen nieuwbouw. Wij nodigen haar uit om daar meer inzicht in te geven.

Voor grotere percelen hebben wij in de bestemmingsplannen in de kernen (vastgesteld Eenigenburg, Krabbendam en Valkkoog, ontwerp Waarland en overigen) een ruimere mogelijkheid voor vrijstaande bijgebouwen tot maximaal 100 m² opgenomen. De ruimere mogelijkheid geldt voor kavels van 500 m² en meer, zowel binnen de bestemmingen Wonen – 1 en 2 als woongebied. Wij zien geen aanleiding daar een verdere differentiatie in aan te brengen en overigens bestaan vergunningsvrij nog mogelijkheden aan het 100 m² recht 30 m² toe te voegen. De heer en mevrouw Vlaar hebben tijdens de gedachtewisseling toegezegd hun idee concreter te maken. Zij hebben nog geen concreet idee voor een vervangende nieuwbouw, maar hebben een oppervlak van een gewijzigd bouwvlak opgegeven: 15 m breed en 17 m diep. Gezien de naastliggende bebouwing aan de Molenweg vinden wij dat een aanvaardbare omvang. Juist vanwege die bebouwing handhaven wij de voorgeschreven maximale goothoogte van 4 m.

12. BPV/2012/1155, 1 februari 2012 van Theo Jonker v.o.f., Past. Willemsstraat 96a, 1749 AR Warmenhuizen:

Inspreker verzoekt – met verwijzing naar eerdere contacten en correspondentie – het perceel Oud Wulpendorp 2 een andere bestemming te geven: wonen/werk in plaats van maatschappelijke doeleinden. Het zelfde verzoek geldt als 2^e optie voor de locatie Torenven aan de Dorpsstraat. Tenslotte wil hij graag het recht van 1^e koop krijgen.

Reactie:

Bij brief van 16 maart 2011 hebben wij de heer Jonker laten weten, dat wij in de komende tijd voor het gebouw (in gemeentelijk eigendom) van de naschoolse opvang aan Oud Wulpendorp geen andere bestemming voorzien dan die van maatschappelijke doeleinden. In het voorontwerp hebben wij dan ook volgens bestaand gebruik dit perceel bestemd. De inzichten zijn het afgelopen jaar niet gewijzigd, zodat ook een verkoop niet aan de orde is. Overigens hanteren wij privaatrechtelijk geen rechten op 1^e koop.

Elders in Warmenhuizen openen wij mogelijkheden voor de vestiging van woonwerkfuncties, zoals op het bedrijventerrein de Huisweid.

Voor de locatie van de basisschool de Torenven aan de Dorpsstraat hebben wij in het voorontwerp een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het geval, dat de functie school daar gaat veranderen. De wijziging ziet op mogelijke toevoeging van woningen binnen het bestaande bebouwd gebied van de gemeente.