

BPV/2012/8633

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Warmenhuizen

Zienswijze 1:

BPV/2012/6990, 18 juni 2012 van **M. Vlaar - Ruijter, Molenaarweg 1a, 1749 AS Warmenhuizen.**

Verkorte inhoud: verzoek om de goothoogteregel van maximaal 4 meter te verhogen naar 6 m met verwijzing naar aangrenzende en nabije percelen.

Reactie:

Naar aanleiding van de inspraakreactie hebben wij binnen de Wonen-1 bestemming het bouwvlak voor het (te bouwen) hoofdgebouw vergroot. De bestemming W-1 kent een goothoogtenorm van 4 meter en bestaande afwijkingen daarvan gaan onder het overgangsrecht vallen. In het geldende bestemmingsplan Warmenhuizen-Zuid voor het overwegend nieuwe woongebied, waar het perceel nu nog onder valt kent een norm van 5,60 meter.

Aangezien omliggende panden binnen de bestemming Woongebied een goothoogte van max. 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter kennen nemen wij dit als bestaand recht over.

Wij stellen voor volgens het verzoek een wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen.

Zienswijze 2:

BPV/2012/7242, 22 juni 2012 van **M.A.M. Schipper, D.G.M. Pater-Schipper en J.J. Pater, de Helling 1, 1749 EN Warmenhuizen.**

Verkorte inhoud: de in overleg met de gemeente in de inspraakfase gekozen oplossing voor de oude agrarische bebouwing aan de Helling is bij nader inzien voor hen niet meer actueel; zij geven nu de voorkeur aan een afzonderlijk bouwvlak voor de vervangende woning.

Reactie:

In het overleg (tijdens de inspraakfase) zijn twee mogelijkheden besproken, die voor ons ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De gekozen optie voor de toevoeging van een afzonderlijk bouwvlak in plaats van een vergroot bouwvlak past binnen de ruimtelijke aanvaarding. De toevoeging vereist gezien de grondexploitatie (afdeling 6.4 in de Wet ruimtelijke ordening) een overeenkomst. Deze overeenkomst is inmiddels tot stand gekomen.

Wij stellen voor volgens het verzoek een wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen.

Zienswijze 3:

BPV/2012/7331, 26 juni 2012 van **mevrouw Schrijver, Garremeer 5, 1749 HL Warmenhuizen en de heer en mevrouw Steenbergen, Oostwal 79, 1749 XL Warmenhuizen.**

BPV/2012/8633

Verkorte inhoud: gezien de huidige ontwikkeling (woningbouw Warmenhuizen-Noord) rond het perceel Oostwal 79 en het bestaande gebruik als tuin, zoals de overige burens het perceel op te nemen binnen de plangrens van Warmenhuizen met bestemming tuin II.

Reactie:

Bij het vaststellen van de plangrens, zoals die bij de planherziening in procedure is gebracht, hebben wij ons laten leiden tot de bestaande plangrens van het bestemmingsplan Oude Kern. Wij hadden daarbij de verwachting, dat ook het gebied Warmenhuizen-Noord snel tot herziening zou komen.

Het kadastrale perceel I nr. 541 zal gelet op het huidig gebruik en de eigendom binnen dat plangebied een woonbestemming krijgen (zonder bouwvlak voor een woning) in plaats van de huidige agrarische bestemming krijgen.

In dit concrete geval vinden wij het dan niet praktisch, dat het perceel Oostwal 79 in twee bestemmingsplannen komt te liggen. Bovendien gaat het om een ondergeschikte aanpassing van de plangrens; wij betrekken daarbij ook de recent verkochte gronden ten oosten van de woningen Oostwal 65 tot en met 77.

Wij stellen voor de plangrens aan te passen, zodat de bedoelde percelen de bestemming Wonen – 1 krijgen.

Zienswijze 4:

BPV/2012/7488, 30 juni 2012 van **P.J.M. Bruin, Plantersgraaf 27, 1749 KC Warmenhuizen.**

Verkorte inhoud: het verzoek om de inspraakreactie geheel te verwerken op de verbeelding van het bestemmingsplan (nieuwbouw Molenaarweg 5).

Reactie:

Voor de bouw van de woning Molenaarweg 5 hebben wij op 15 april 2011 een omgevingsvergunning verleend. De verbeelding van de bestemmingen in het ontwerp pasten wij daar op aan door binnen de bestemming "Woongebied" (WG) voor die woning een afwijkende goot- en bouwhoogte aan te duiden. In de regels staat dat in artikel 17.2.1 onder e en f geregeld. De bestemming WG kent geen bouwvlak voor het hoofdgebouw, maar een aanduiding "gevellijn". Het hoofdgebouw zal met de voorgevel in die op de verbeelding aangegeven lijn zijn gebouwd (artikel 17.2.1 onder c).

De meest naar de weg gekeerde voorgevel van de nieuwbouw Molenaarweg 5 staat in de aangeduide voorgevellijn gebouwd.

De vergunde bouw is daarmee volledig in de verbeelding (plankaart) verwerkt.

Zienswijze 5:

BPV/2012/7615, 3 juli 2012 van **J. en A. van Baar, de Camper 5, 1749 BX Warmenhuizen.**

Verkorte inhoud: als toekomstige bewoners van de woning op perceel Pastoor Willemsstraat 98 het verzoek de sportbestemming (een strook van 2 m breed) direct ten noorden van de winkel/woning te wijzigen.

Reactie:

De strook betreft gemeentelijk eigendom en maakt onderdeel uit van het sportcomplex.

Door de uitbreiding van de tennisbanen ontstaat een strook van 2 meter, die geen noodzakelijk onderdeel van het complex meer heeft. Handhaving van de bestemming sport (en ook handhaving van het eigendom) heeft geen doel meer, zodat wij voorstellen het bestemmingsvlak "Gemengd" bij perceel Pastoor Willemsstraat 98 twee meter in noordelijke richting op te schuiven aangrenzend aan genoemd perceel.

Wij stellen voor het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6:

BPV/2012/7634, 2 juli 2012 van **P.G. Dokter-Jacobs, Stationsstraat 27, 1749 EG Warmenhuizen**. Verkorte inhoud: het verzoek om de bestaande bedrijvenbestemming volgens het bestemmingsplan "Oude Kern" onverkort te handhaven, de bijgebouwen opnemen met huidige goot- en bouwhoogte en twijfels over de bestemming Waarde Archeologie-3.

Reactie:

De bedrijvenbestemming hebben wij in het (voor)ontwerp vervangen door een woonbestemming Wonen-1. De bedrijvigheid daar is zeker 15 jaar achtereen gestaakt; wij hebben de op 19 juni 1989 verleende milieuvergunning voor een houtwormbestrijdingsinrichting na voorafgaand contact met vergunninghouder bij brief van 6 december 1999 ingetrokken.

Het staat vast, dat bedoeld perceel gedurende meer dan 10 jaar gebruikt is voor woondoeleinden.

In het ontwerp ligt dan ook het bestaande gebruik positief in een bestemmingsregel vast. Bovendien wil de gemeente bedrijfsbestemmingen om ruimtelijke en milieuredenen zoveel mogelijk bundelen binnen de daarvoor bestemde terreinen. Handhaving van de bestaande bedrijvenbestemming (evenals die aan de overzijde Stationsstraat/hoek Vellingweg) komt niet overeen met het feitelijk gebruik en evenmin met de zorg voor een goed woon- en leefklimaat.

Mevrouw Dokter heeft op 1 mei 2012 schriftelijk haar zorg geuit over het voortbestaan van de opstallen op haar perceel aan de Stationsstraat 27. Zij informeerde in dat verband concreet naar de optie een extra (vervangende) woning toe te voegen. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan al in een gevorderd stadium was hebben wij bij brief van 22 mei 2012 haar nadere informatie gegeven en de suggestie gedaan bij de raad een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijze rept niet meer over herbestemming.

- a. *Wij stellen voor wat de bestemming betreft geen wijziging aan te brengen. Het bouwvlak voor de woning stellen wij voor te vergroten tot de bestaande contour, inclusief het achterste deel genoemd in de zienswijze.*
- b. *De bestaande bijgebouwen zijn niet meer op de verbeelding opgenomen: alleen het hoofdgebouw/woning kent een bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw moet staan volgens de regels (artikel 14.2.1). Bij recht kent het bestemmingsplan per perceel de oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe (art. 14.2.2) en voor Stationsstraat 27 betekent dat een (her)bouwrecht voor de bestaande schuur en kapberg. Gezien dat recht en de regelsystematiek zien wij geen aanleiding u voor te stellen een wijziging aan te brengen.*
- c. *De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 is opgenomen vanwege een hoge dan wel middelhoge trefkans op aanwezige waarden. Deze vertaling is de bestemmingsplannen is conform de recent door de raad vastgestelde Nota cultuurhistorie. Volgens de bouwregels in artikel 20 zal een onderzoeksrapport (naar mogelijke waarden) pas concreet vereist zijn bij bouwwerken en werkzaamheden, die dieper dan 50 cm onder het maaiveld gaan en een groter oppervlak hebben dan 500 m². Overschrijding van de 50 cm norm zal doorgaans bij funderingswerkzaamheden aan de orde zijn, waarbij meer onderzoeken gedaan worden en dan zal een archeologische onderzoek qua kosten niet onevenredig zijn. Het vermoeden van zienswijzer kan dan afdoende bevestiging krijgen. Wij stellen voor geen wijziging aan te brengen.*

Zienswijze 7:

BPV/2012/7680, 4 juli 2012 van **Breddels Architecten, J. Duikerweg 13, 1703 DH Heerhugowaard**.

Verkorte inhoud: namens K.J. Dekker te Warmenhuizen het verzoek om met het oog op de voorgenomen nieuwbouw op het terrein hoek Kanaalweg/Oudewal de voorgeschreven milieucirkel van 100 m terug te brengen naar 50 m vanaf de tegenovergelegen melkrundveehouderij aan de Kanaalweg.

Reactie:

Het bedoelde terrein is in overeenstemming met de Nota van uitgangspunten bestemd voor groen met een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen -1 voor maximaal 4 woningen (artikel 7 van de planregels). De bevoegdheid van Burgemeester en wethouders is gebonden aan voorwaarden, die staan opgenomen in artikel 7.3. De indiener van de zienswijze vraagt de in artikel 7.3 onder 4 genoemde voorwaarde "de woningen op ten minste 100 meter van het emissiepunt van het naastgelegen veehouderijbedrijf worden gesitueerd" te versoepelen.

De in het ontwerp opgenomen 100 m norm (ook volgens het raadsbesluit bij vaststelling van de Nota van uitgangspunten) is gebaseerd op de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De inhoud van de wet ziet mede op de vaststelling, dat geurhinder een lokaal probleem is en er daarom behoefte is aan een mogelijkheid tot afweging op lokaal niveau. Gemeenten kunnen binnen een bepaalde bandbreedte maatwerk leveren met de bescherming van geurgevoelige objecten. De opgave is om, zo nodig met behulp van een eigen normstelling, een goede balans te vinden tussen agrarische ontwikkelingen, belangen van burgers in de kernen en het buitengebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de realisatie van nieuwe woongebieden.

De afwijkende normering moet vastgelegd zijn in een verordening met als onderbouwing een gebiedsvisie. Deze visie moet dan aantonen, dat – een van de wet afwijkende – gemeentelijke normstelling nodig is om de gewenste ruimtelijke visie te realiseren en dat de leefomgeving voor inwoners qua geurbelasting acceptabel is en blijft.

Een gemeentelijke geurverordening voor het gehele grondgebied lijkt een te zwaar instrument, waarmee in het gehele grondgebied een afwijking van de landelijke norm gaat gelden. Met het vaststellen van postzegelbeleid is maatwerk mogelijk. Postzegelbeleid richt zich op een specifiek knelpunt waardoor de rest van het grondgebied niet wordt aangetast door een normverlaging. Ook hiervoor is een gebiedsvisie nodig die regelmatig moet worden geactualiseerd. De gemeente is voornemens om voor dit knelpunt postzegelbeleid te gaan opstellen.

Wij stellen vast, dat de gemeente Harenkarspel nog geen eigen normstelling als het gaat om het geurbeleid kent.

De wettelijke norm van 100 m geldt dan ook. Gezien de komende herindeling zal de formulering van een toereikende eigen beleid met normstelling dit jaar niet meer tot stand kunnen komen, zodat de Wgv-norm geen versoepelijking kan ondergaan.

Handhaving van de beschreven 100 meter als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is dan geheel in overeenstemming met de Wet geurhinder en veehouderij.

Wij vinden het wenselijk om in de planregels vooruit te lopen op mogelijk in de gemeente Schagen vast te stellen van de wet afwijkende normering. De ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zou dan een mogelijke versoepeling kunnen frustreren.

Wij stellen daarom voor artikel 7.3 onder 4 als volgt te wijzigen: "de woningen op een zodanige afstand van het emissiepunt van het naastgelegen veehouderijbedrijf worden gesitueerd, dat de geurbelasting voldoet aan de geldende normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderij niet worden geschaad".

Zienswijze 8:

BPV/2012/7726, 3 juli 2012 van R.J. de Groot en A.M.P. Bleeker, Dorpsstraat 199, 1749 DA Warmenhuizen

Verkorte inhoud: met verwijzing naar ingediende aanvraag om omgevingsvergunning (HO-12-0084) schaadst de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan ons belang bij de voorgenomen uitbreiding van de woning.

Reactie:

Wij stellen voor op de verbeelding het bouwvlak aan te passen aan de gevraagde vergunning, zodat de inmiddels verleende vergunning ook past in het nieuwe bestemmingsplan. Op deze wijze kan geheel aan zienswijzers tegemoet worden gekomen. Mogelijke vergelijkbare beperkingen elders lossen wij via het afwijkingsbeleid omgevingsrecht op.