

Reactienota van inspraakreacties en reacties overlegpartners

inzake het bestemmingsplan 'Broek in Waterland Woudweeren 30' dat voorziet in de wijziging van een bedrijfspand naar een woning, op het perceel Woudweeren 30 te Broek in Waterland

Inhoudsopgave:

1.	Inleiding	3
2.	Beschrijving inspraak en vooroverleg met overlegpartners	3
3.	Aantal inspraakreacties en ontvankelijkheid	3
4.	Beschouwing college over de binnengekomen reacties	4
5.	Conclusies	5
6.	Vooroverlegreacties van overlegpartners	6

1. INLEIDING

Deze reactienota van inspraakreacties en vooroverlegreacties van overlegpartners bevat het antwoord van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland (hierna: het college) op de binnengekomen inspraakreacties en vooroverlegreacties van de overlegpartners op het voorontwerp bestemmingsplan Broek in Waterland Woudweeren 30. Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om een bestaand bedrijfspand tot woning te verbouwen. De inspraakreacties zijn binnengekomen in het kader van het inspraaktraject zoals dat is vastgesteld in het stappenplan Bestemmingsplannen. De vooroverlegreacties volgen uit de wettelijke verplichting, ex art. 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, om voor ruimtelijke plannen vooroverleg te plegen met andere overheden.

Het gaat hier om vooral een inhoudelijk antwoord op de reacties. In hoofdstuk 2 van deze nota wordt eerst een korte beschrijving gegeven van het inspraak- en vooroverlegproces. Hoofdstuk 3 geeft het aantal inspraakreacties weer. In hoofdstuk 4 worden de argumenten uit die reacties met daarbij de inhoudelijke beschouwing van het college weergegeven. In hoofdstuk 5 staan de conclusies van het college over het inspraakproces. In hoofdstuk 6 staan de reacties van de overlegpartners en de gemeentelijke reactie hierop.

2. BESCHRIJVING INSPRAAK EN VOOROVERLEG MET OVERLEGPARTNERS

Het college heeft op 14 december 2010 besloten om mee te werken aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Woudweeren 30 te Broek in Waterland om de bestemming van het perceel te wijzigen van 'bedrijfsdoeleinden' naar 'woondoeleinden'. Na het aangaan van een exploitatieovereenkomst is vervolgens het voorontwerp van het bestemmingsplan opgesteld.

De kennisgeving tot het voornemen om een nieuw bestemmingsplan voor het perceel op te stellen, met inspraakmogelijkheid, is overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht gepubliceerd op donderdag 7 april 2011 in Ons Streekblad. Daarnaast is de vereniging van eigenaren Woudweeren en de Dorpsraad Broek in Waterland via e-mail over deze procedure geïnformeerd.

De overlegpartners zijn via een brief/e-mail geïnformeerd over het project en gevraagd hierover binnen zes weken een advies uit te brengen.

De stukken hebben in het kader van de inspraakprocedure voor een ieder ter inzage gelegen bij het secretariaat van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de afdeling VROM, in de periode van 8 april 2011 tot en met 19 mei 2011.

Er zijn 2 inspraakreactie binnengekomen en 3 overlegpartners hebben een advies uitgebracht.

De initiatiefnemer heeft omwonenden over dit plan schriftelijk geïnformeerd ten tijde van de behandeling van het principeverzoek.

3. AANTAL INSPRAAKREACTIES EN ONTVANKELIJKHEID

Er zijn 2 inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn ingediend binnen de daartoe aangegeven termijn en daarom ontvankelijk, samengevat en voorzien van antwoord.

4. BESCHOUWING COLLEGE OVER BINNENGEKOMEN REACTIES

1. Dorpsraad Broek in Waterland. Deze inspraakreactie is via e-mail ontvangen op 3 mei 2011.

Samenvatting reactie 1:

- a. De dorpsraad heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming voor het perceel Woudweeren 30.
- b. Daar het een voorontwerp betreft en er nog geen bouwplannen bekend zijn, wil de dorpsraad de gemeente er echter wel op attent maken op de hoogte van het bestaande bedrijfspand (15 meter!), te weten, vele malen hoger dan voor een woonbestemming in Broek in Waterland geoorloofd is. Daar er in het voorontwerp wel wordt gesproken van een woning in het bestaande bedrijfspand, maar niet in hoe die aanpassing eruit zal zien, willen wij als dorpsraad de gemeente met klem verzoeken hier aandacht aan te geven. Dit, omdat een mogelijk precedentwerking zou kunnen optreden als de woonbestemming wordt afgegeven voor een bestaand pand met een dergelijke hoogte (15 meter). De dorpsraad hoopt dat de gemeente de zorgen van de dorpsraad ter harte neemt en verwachten van de komende ontwikkeling op de hoogte gehouden te worden.

Beantwoording gemeente inspraakreactie 1 :

- a. Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
- b. Met dit bestemmingsplan wordt voor het bedrijfspand een nieuwe bestemming van toepassing verklaard. Het betreft de bestemming 'Wonen'. De bouwregels bij deze bestemming geven aan dat de maximale goothoogte 6 meter mag bedragen en de maximale nokhoogte 10 meter. Daarnaast geldt een algemene afwijking van 15% dat betekent dat de goothoogte nog mag worden vergroot tot 6,9 meter en de nokhoogte maximaal mag worden vergroot naar 11,5 meter. Deze bouwregels zijn gelijk aan de bouwregels voor woningen van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied. Voor dit pand zullen dus dezelfde regels gaan gelden als voor andere burgerwoningen in het landelijke gebied. Pas als het bestemmingsplan rechtsgeldig is zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de verbouw van het pand naar een woning. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend afgegeven indien de aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan de gestelde maatvoeringen.
Tenslotte willen we opmerken dat het pand op dit moment de volgende maatvoeringen kent. Oppervlakte: 160m², goothoogte 5,2 meter, nokhoogte 7,5 meter en een inhoud van 1000m³. Alleen de inhoudsmaat wijkt daarmee af wat met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De inhoud van de woning (exclusief bijgebouw) dient terug te worden gebracht naar maximaal 690m².

2. Bewoner te Broek in Waterland. Deze inspraakreactie is via e-mail ontvangen op 11 mei 2011.

Samenvatting reactie 2

Het voorontwerp bestemmingsplan biedt een ruimer kader dan zoals dat in de doelstelling van het postzegelbestemmingsplan is aangegeven en tijdens de afronding van het aan dit voorontwerp voorafgaande principeverzoek in de gemeente Waterland. Verzocht wordt om een bijstelling van het plan, zodanig dat het aansluit op de gestelde kaders. Concreet betreft dit:

- a. breng de oppervlakte van het bestemmingsvlak terug tot het gebied met de huidige bedrijfsbestemming. Dit betreft 576m². Voorkomen moet worden dat het perceel groter wordt dan 1000m² omdat dit kan leiden tot meer oppervlakte bebouwing in de toekomst.
- b. pas het bouwvlak zodanig aan dat de maximale oppervlakte aan bebouwing niet groter kan zijn dan de bestaande oppervlakte van de bedrijfsloods (ongeveer 177m²);
- c. handhaaf de bestaande bestemming agrarische doeleinden, eventueel uitgezonderd het deel van de bedrijfsloods op gronden met deze bestemming;
- d. voeg een plankaart van de bestaande en nieuwe situatie toe aan het dossier, alsmede een realistische schets op dezelfde schaal met daarop de locatie van deloods en naburige gebouwen en woonarken.

Beantwoording gemeente inspraakreactie 2:

- a. Het plangebied is opnieuw beoordeeld. Daaruit bleek dat de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan niet geheel juist is opgemeten aan de zuid en oostkant. De grenzen van het onderhavige plangebied sluiten nu geheel aan de overige bestemmingen in zuidelijke en oostelijke richting.

Het plangebied is in noordelijke richting inderdaad wat groter dan het perceel met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Er wordt ook een beperkte strook met de bestemming 'agrarische doeleinden' aan het plangebied toegevoegd en daardoor gewijzigd naar de bestemming 'woondoeleinden'. Dit zal ook worden opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en worden voorgelegd aan het college en de gemeenteraad. De reden hiervan is, is dat de bedrijfsloods op dit moment op gronden met beide bestemmingen staat. Aangezien de bedrijfsloods (voordat deze verbouwd werd) er eerder stond dan de totstandkoming van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1999, is de strook met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' indertijd in het bestemmingsplan niet goed opgenomen. Het nieuwe plangebied houdt daarom de gehele strook met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' in en een strook grond met de bestemming 'agrarische doeleinden', wat aan de noordzijde is gelegen. De exacte grens is de bestaande bedrijfsloods plus 1 meter, zodat om de woning heen kan worden gelopen en onderhoud kan worden gepleegd vanaf het eigen erf. Deze grens is geheel doorgetrokken tot aan de oostelijke plangrens.

Het plangebied blijft kleiner dan 1000m². Indien deze groter zou zijn ontstaat er geen extra bouwrecht omdat alle bebouwing dient plaats te vinden binnen het bouwvlak en deze bedraagt 160m². Zie hiervoor ook onder b.

- b Dat is het uitgangspunt van de gemeente. Om deze reden is het bouwvlak gelijk aan de bestaande oppervlakte van de bedrijfsloods. Deze bedraagt in totaal 160m². Alle bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht.
- c Zie hiervoor de beantwoording onder a.
- d Het bestemmingsplan Broek in Waterland – Woudweeren 30 voldoet aan de gestelde eisen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied geeft de bestaande bestemming weer. Ter informatie zult u een kopie van de plankaart van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, de nieuwe plankaart van het onderhavige bestemmingsplan en een luchtfoto uit het gemeentelijk Gis-systeem ontvangen, gelijktijdig met de afronding van de inspraakreacties en de vooroverleg reacties.

5. CONCLUSIES

Inspraakreactie 1.

De inspraakreactie 1 heeft niet geleid tot aanpassingen of wijzigingen van het plan.

Inspraakreactie 2.

Inspraakreactie nummer 2 heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen. Zo wordt in de toelichting nadrukkelijk opgenomen dat ook een strook met de bestemming 'agrarische doeleinden' zal worden gewijzigd naar de bestemming 'woondoeleinden'. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied in 1999 heeft een deel van de bestaande bedrijfsloods onterecht de bestemming 'agrarische doeleinden' verkregen. Dit had indertijd de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' moeten zijn.

6. VOOROVERLEGREACTIES VAN OVERLEGPARTNERS

In het kader van artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening inzake het voorontwerp bestemmingsplan Broek in Waterland Woudweeren 30 zijn er van de 3 verschillende overlegpartners reacties binnengekomen.

1. Regionale Brandweer Zaanstreek-Waterland

Zij hebben aangegeven dat er, gezien de afstand van het plangebied tot de weg N247, een weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, er geen noodzaak bestaat tot het uitbrengen van een advies inzake de externe veiligheid.

2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt verzocht met onderstaande uitgangspunten rekening te houden:

- voorkom het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink;
- zorg ervoor dat er een gescheiden riolering wordt aangelegd waarbij het hemelwater direct in de nabij gelegen waterloop kan worden geloosd;
- zorg ervoor dat onderhoud van de waterloop goed mogelijk blijft, en dat er geen bouwwerken binnen 5 meter van de insteek van de waterloop worden gerealiseerd.

3. VROM-Inspectie

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreacties over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectenbesluiten en -structuurvisies. Het voorontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Woudweeren 30 geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Overige informatie

Aanvullend kan worden gemeld dat de provincie Noord-Holland geen reactie heeft gegeven omdat de provincie eerder naar de gemeenten heeft aangegeven geen reactie meer te sturen indien een project binnen bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Dit project betreft uitsluitend bestaand bebouwd gebied.

De reacties van de regionale Brandweer Zaanstreek-Waterland en de VROM-inspectie zijn voor kennisgeving aangenomen. De eerste twee opmerkingen van het Hoogheemraadschap worden meegenomen bij de omgevingsvergunning. De derde opmerkingen van het Hoogheemraadschap is reeds van toepassing voor dit bestemmingsplan.