

Nota van zienswijzen

Bijhorende bij het

Bestemmingsplan

Dorpsstraat 1 Laren



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	3
2.1. Zienswijze reclamant 1 (28 februari 2022)	3
3. Conclusie	4

1. Inleiding

Het pand aan de Dorpsstraat 1 in Laren staat al geruime leeg. In een eerder stadium zijn er met de eigenaar gesprekken gevoerd over de mogelijkheid om de horecagelegenheid te behouden voor de kern van Laren. Dit bleek financieel niet haalbaar.

De eigenaar heeft de locatie vervolgens voor herontwikkeling aangeboden aan Spark Conceptontwikkeling. Spark heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van 21 woningen.

Conform de Wet ruimtelijk ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan, met ingang van 16 februari 2023 voor de duur van zes weken ter inzage tot en met 29 maart 2023, ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Echter is 1 van 2 zienswijze ingetrokken nadat overleg heeft plaatsgevonden tussen indiener en ontwikkelaar.

De nota van zienswijze zal overgebleven zienswijze samenvatten en beantwoorden. Daarbij merken wij op dat de zienswijze geen bezwaren bevat, maar vragen.

In deze nota van zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Zienswijzen

Als gemeente zijn in gesprek gegaan met reclamant. Dit mede vanwege het feit dat het geen bezwaren zijn, maar vragen die worden gesteld. De beantwoording sluit aan op wat wij hebben aangegeven in het gesprek. Reclamant heeft reeds mondeling al antwoord ontvangen, maar heeft zijn zienswijze niet ingetrokken.

2.1. Zienswijze reclamant 1 (28 februari 2022)

Reactie

Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt meerdere woningen te ontwikkelen. Reclamant juicht ontwikkeling van harte toe. Echter ziet reclamant dat enkele uitgangspunten van het nieuw bestemmingsplan anders zijn en/of anders worden toegepast dan het huidige bestemmingsplan Kern Laren.

Vigerend bestemmingsplan

Reclamant schets het huidige vigerend bestemmingsplan. Het plangebied kent in het bestemmingsplan Kern Laren een 'centrum' bestemming. Reclamant benoemt de mogelijkheden binnen die bestemming, namelijk detailhandel, dienstverlening, het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', lichte én middelzware horeca zoals genoemd in de bij de regels behorende 'Lijst van horeca-activiteiten', maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Al deze functies zijn ook op de eerste verdieping toegestaan, met dien verstande dat boven de eerste verdieping geen appartementen zijn toegestaan. Voor nieuwe woningen geldt bovendien dat deze een minimale inhoud van 300 m³ moeten hebben.

Nieuw planologisch kader

Reclamant geeft de mogelijkheden in het plan Dorpsstraat 1 Laren weer. 6 appartementen op de eerste én tweede verdieping, in combinatie met een commerciële invulling op de begane grond, heeft de bestemming 'Wonen-Gestapeld' en is voorzien van de aanduiding 'centrum'. Reclamant constateert dat de woonbestemming inhoudelijk zoveel mogelijk is afgestemd op de regeling voor appartementengebouwen elders in de kern Laren. In aanvulling daarop is wel de aanduiding 'centrum' opgenomen en afgestemd op de huidige centrumbestemming, met dien verstande dat nu in de regels is bepaald dat de centrumfuncties alleen op de begane grond zijn toegestaan. Daarnaast is, in afwijking van geldende bepalingen, wonen op de tweede verdieping, onder de kap, ook toegestaan.

Collegebesluit afwijking van geldende bepalingen

Reclamant geeft aan dat het college van Burgemeester en Wethouders specifiek heeft besloten op deze plek af te wijken van een geldende bepaling, zodat wonen onder de kap (boven de 1^e verdieping)

ook is toegestaan in tegenstelling tot wat mogelijk was in het bestemmingsplan Kern Laren. Reclamant geeft aan de argumenten/motivatie van zichtlijnen tegenover de kerk (zoals vermeld in het bestemmingsplan Dorpsstraat 1 Laren) te accepteren, maar heeft nog wel een aantal vragen over de uitgangspunten uit de geldende bepalingen.

Verzoek antwoord op onderstaande vraag

In het plan Dorpsstraat 1 Laren leest reclamant niks over de afwijking bij de appartementen/wooneenheden van de minimale inhoud uit de geldende bepalingen van 300 m3.

Reclamant stelt een aantal vragen die samengevat kunnen worden, zoals hieronder omschreven:

Hoeven de appartementen (ongeacht begane grond en/of verdieping) en/of woningen niet te voldoen aan de 300 m3, zoals aangegeven in de centrum bestemming in het vigerende bestemmingsplan Kern Laren? Zo nee, dan wil reclamant daar graag een toelichting op aangezien zij dat niet kunnen vinden in het bestemmingsplan Dorpsstraat 1 Laren.

Reactie gemeente

We vinden het fijn dat reclamant de ontwikkeling toejuicht.

Als antwoord op de vragen:

De appartementen en woningen hoeven niet te voldoen aan de inhoudsmaat van 300 m3. Die bepaling zit niet in het bestemmingsplan Dorpsstraat 1 Laren. Die bepaling zit oorspronkelijk alleen in de centrum- en gemengde bestemming in de dorpskernen (in dit geval Kern Laren).

In dit geval is de bestemming wonen-gestapeld toegepast met een aanvullende regeling voor de centrum-functies op de begane grond.

De bepaling van een 300 m3 is niet opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming 'wonen-gestapeld' en 'wonen' zijn toegepast in het plan (die zijn overgenomen uit het plan Kern Laren). Beide bestemmingen kennen de bepaling van 300m3 niet. Er is ook geen aanleiding om dit toe te passen aangezien de appartementen van kleinere omvang zijn met als doel gericht op bepaalde doelgroepen.

Wel is het maximaal aantal te realiseren woningen vastgelegd in de regels.

3. Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het besluit.