

**Reactienota naar aanleiding van het
ontwerp wijzigingsplan “Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk”
(Bollengebouw)**

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2014

Versie: 26 augustus 2014

Reactienota naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan “Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk” (Bollengebouw).

Inleiding

JMK Projecten BV heeft het voornemen het voormalig Bollengebouw te Broek op Langedijk te verbouwen en in te vullen met 9 appartementen en detailhandel. Het plan is getoetst aan gemeentelijk beleid en als passend beoordeeld. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid, waarmee het plan in overeenstemming is. Door middel van het voorliggende wijzigingsplan wordt de door initiatiefnemers beoogde ontwikkeling op deze gronden planologisch mogelijk gemaakt.

Overleg en communicatie

De wijzigingsbevoegdheid voor Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk is opgenomen in het bestemmingsplan “Broek op Langedijk”, welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Langedijk op 25 juni 2013. Inmiddels is dit bestemmingsplan in werking getreden. Tegen de wijzigingsbevoegdheid voor onderhavig perceel is in deze procedure geen beroep ingesteld. Hierdoor is gebruik van de wijzigingsbevoegdheid thans mogelijk geworden.

De wijzigingsbevoegdheid voor “Dorpsstraat 99, 101 en 105 Broek op Langedijk” luidt als volgt:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 4” de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’, met dien verstande dat:

1. de wijziging plaatsvindt in de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 99 en 101, met dien verstande dat:
 - a. de bestaande woning gehandhaafd dient te blijven;
 - b. voor het overige de bestaande bebouwing mag worden voorzien van een platte afdekking tot een bouwhoogte van niet meer dan 9,5 m, gemeten vanaf het maaiveld;
2. de bouwhoogte van balkons aan de eerste bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
3. het aantal woningen in het woongebouw niet meer mag bedragen dan 9;
4. op de begane grond detailhandel is toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
5. het parkeren ten behoeve van het woongebouw en de detailhandel wordt gerealiseerd op het eigen terrein, met dien verstande dat ten minste 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij het perceel Dorpsstraat 105 wordt ingericht ten behoeve van het parkeren;
6. voor het overige de bestemmingsregels van de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ van overeenkomstige toepassing zijn.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 november 2013 ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan “Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk” en de ter visie legging hiervan.

Ter inzage legging

Met ingang van 3 december 2013 heeft het ontwerp wijzigingsplan “Dorpsstraat 99, 101 en 105 te Broek op Langedijk” zes weken ter inzage gelegen (derhalve tot 14 januari 2014). De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze op 2 december 2013 gepubliceerd in de Staatscourant en gemeenteblad. Daarnaast zijn de tekst en de plankaarten beschikbaar gesteld via de internetsite van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden konden tijdens bovengenoemde periode een reactie op het ontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders.

Door of namens de volgende personen is gereageerd:

Door 14 reclamanten is een gezamenlijke zienswijze ingediend, vertegenwoordigd door een advocaat. Doordat reclamanten geanonimiseerd dienen te zijn is hier geen lijst opgenomen. In deze reactienota is een opsomming gegeven van de zienswijzen, welke veelal verkort zijn weergegeven. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geeft het plan te wijzigen.

Deel I geeft de zienswijzen weer van de organisaties. Deel II geeft de zienswijzen 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 zienswijzen eindigde op maandag 13 januari 2014. Er zijn geen zienswijzen door organisaties ingediend.

Reactie: I.		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Geen	Geen	Geen

DEEL II PARTICULIEREN

TEN AANZIEN VAN DE ONTVANKELIJKHEID:

De termijn voor het indienen van een zienswijzen eindigde op maandag 13 januari 2014. De reactie van de omwonenden is bij de gemeente ontvangen binnen de periode dat zienswijzen konden worden ingediend en is derhalve ontvankelijk verklaard.

Reclamanten 1 t/m 14: eigenaar Dorpsstraat 98, 100, 102, 108, 110, 114, 118, 122, 103, 107, 111, 117, 121, 125 BOL		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Gemachtigde reclamant voert in zijn brief verschillende zaken aan waarover ontevredenheid bestaat. Aangedragen punten 1, 2 en 3 zijn een opsomming van feiten. 1. <i>Parkeren en verkeersintensiteit:</i> Reclamant schets in zijn zienswijze de omgeving en geeft aan dat de bestaande openbare ruimte onvoldoende mogelijkheden biedt voor de geplande ontwikkeling en dit een ernstige toevoeging meebrengt van verkeersbewegingen en parkeerdruk. Er worden vraagtekens gezet bij de invulling van kavel 105. Eveneens is niet duidelijk hoe aan de achterkant wordt ontsloten. (4, 5, 16, 17)	Een aantal punten uit de zienswijze is gericht op het schetsontwerp dan wel de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. Hier gaat het over het wijzigingsplan. Per betreffend onderdeel wordt dit toegelicht. Tevens wordt per argument aangegeven welke adressen belang hebben. 1. De zienswijze over het parkeren heeft betrekking op belanghebbenden wonende aan de Dorpsstraat 103, 107, 100 en 102. Het onderdeel verkeersintensiteit heeft betrekking op alle belanghebbenden. In het Bollengebouw zitten 2 bestaande woningen. Hier worden 7 nieuwe appartementen aan toegevoegd. Tevens biedt het plan de mogelijkheid tot 200m² aan detailhandel. De parkeernorm voor een dergelijk plan is $(1,7 \cdot 9 + 2,2 \cdot 100 \text{m}^2 \text{ bvo} = 15,3 + 4,4 =) 19,7$ parkeerplaatsen. Voor deze nieuwe ontwikkeling stond in de wijzigingsbevoegdheid een minimum van 18 parkeerplaatsen aangegeven. De auto('s) van de bestaande woning worden al in de dorpsstraat geparkeerd, waar dus al een bepaalde parkeerdruk (van 1,7) ligt. Er is in ieder geval sprake van $19,7 - 1,7 = 18$ plaatsen extra. In het plan worden ten behoeve van bovenstaande ontwikkeling 20	

	parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan komen 8 binnen het pand, 4 aan de westzijde en 8 op kavel 105. Hiermee wordt voldaan aan de norm die is gesteld voor dit plan. Hiernaast is er de beperkte extra mogelijkheid (ca 2 plekken) om aan de Dorpsstraat te parkeren. Tevens voldoet het parkeer(plan) aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan voor Broek op Langedijk. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Initiatiefnemer heeft voor kavel 105 een inrichtingstekening (bijlage 1) gemaakt. Hieruit blijkt dat de 8 parkeerplaatsen technisch gezien ingepast kunnen worden. Ook aan de achterkant van het pand levert het inpassen van de 4 parkeerplaatsen geen problemen op. Ontsluiting vindt plaats via De Lient. De Dorpsstraat valt binnen de categorie erftoegangsweg en heeft een maximum snelheid van 30 km/h. De rijweg is circa 4,80 meter breed en bedoeld voor gemengd gebruik conform de filosofie van Duurzaam Veilig. Naast de rijweg is een strook voor voetgangers en parkeren met een wisselend breedte. De Dorpsstraat is ter hoogte van het Bollengebouw afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De brug is alleen toegankelijk voor (brom)fietzers en voetgangers. Het is ook een calamiteitenroute voor hulpdiensten. Er ging voorheen veel 'sluipverkeer' over de brug, omdat je er een flink stuk mee kan afsnijden. Na acties van omwonenden is de brug circa 15 á 20 jaar geleden afgesloten. Er bestaan geen plannen om de brug weer open te stellen voor het gemotoriseerd verkeer. Door de afsluiting van de brug is er voor auto's een doodlopend stukje Dorpsstraat ontstaan, alleen toegankelijk vanaf de Museumweg. Hier komt dus alleen bestemmingsverkeer voor circa 40 woningen, restaurant Het Bakkerhuys en sinds kort de Kaaswinkel. In het VVL is een norm opgelegd van maximaal 1.000 motorvoertuigen opgenomen voor dit type erftoegangsweg. Hoewel er geen telling beschikbaar is, is het zeer onwaarschijnlijk dat deze norm wordt overschreden. Ook op andere plekken, waaronder het drukke centrum van Noord-Scharwoude, wordt voldaan aan deze norm. Op basis van de functies langs de weg is een aantal van maximaal 400 motorvoertuigen per dag aannemelijk. In het Bollengebouw komen 7 nieuwe woningen. Deze vallen in de	
--	---	--

Erfdienstbaarheid / recht van overpad ten behoeve van Dorpsstraat 105 en ten laste van 103 is volgens reclamant niet toereikend voor het bedoelde gebruik. Geprojecteerde parkeerplaatsen zouden daarom toegerekend mogen worden aan het plan. (6, 7,) 2. Reclamant geeft aan dat de begrenzingen van de <i>wijzigingsbevoegdheid</i> niet overschreden mogen worden. De passendheid is bij het voorliggende plan niet met zekerheid te stellen. (8)	categorie koop, etage, goedkoop. De verkeersgeneratie is ongeveer 5,5 autobewegingen per dag (publicatie 317 kencijfers verkeersgeneratie, CROW 2012). Er komen naar boven afgerond circa 40 extra verkeersbewegingen. 60% van de parkeerplaatsen worden ontsloten via de Lient, 40% via de Dorpsstraat. Deze verdeling aanhoudend neemt de verkeersbelasting toe op de Lient met 24 bewegingen per dag en met 16 op de Dorpsstraat. Voor de kaaswinkel is moeilijk de verkeersgeneratie te bepalen, daar zijn geen specifieke kengetallen voor. Het gaat echter niet om grote aantallen, niet meer dan 60 a 70 autobewegingen per dag. De toename op de Dorpsstraat is dan maximaal zo'n 75 per dag. Hiermee blijft de intensiteit nog steeds ruim binnen de gestelde norm. Conclusie: door het bouwplan worden geen normen overschreden. Van “ernstige toevoeging van verkeersbewegingen” is hier geen sprake. Juist omdat de brug is afgesloten voor autoverkeer, is er maar weinig verkeer op dit deel van de Dorpsstraat. De zienswijze over de erfdienstbaarheid heeft uitsluitend betrekking op belanghebbende wonende aan de Dorpsstraat 103. Uit de akte van levering (bijlage 1) blijkt dat de erfdienstbaarheid is bedoeld tot: “het recht om onbelemmerd te kunnen, komen, gaan en rijden van en naar de openbare weg (Dorpsstraat)”. In dit geval gaat het grotendeels om het, vanaf Dorpsstraat 105, kunnen rijden van en naar de Dorpsstraat. De erfdienstbaarheid voorziet in het beoogde gebruik. Initiatiefnemer heeft de erfdienstbaarheid extern juridisch laten beoordelen. In bijlage 2 is dit uitgewerkt. De gemeente acht het onderzoeken verklaring van de initiatiefnemer plausibel, aangezien de akte niet meer informatie geeft dan beschreven. Tevens levert de nieuwe situatie een voordeel op voor 103. 2. De zienswijze over de inpasbaarheid en wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op belanghebbenden van Dorpsstraat 100, 102, 103 en 107. De begrenzingen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan “Broek op Langedijk” zijn overgenomen in onderhavig wijzigingsplan.	
--	--	--

3. Reclamant geeft aan dat op het gemeentehuis een <i>impressie</i> van het beoogde bouwplan beschikbaar is, welke aangeeft wat initiatiefnemer voor ogen staat. (9) 4. <i>Het peil</i> en hoogtes zijn op de tekeningen niet duidelijk terug te vinden. Hierdoor zijn de toegestane hoogtes niet goed in te schatten, wat rechtsonzekerheid geeft. Nu gemeten wordt vanaf de voorzijde, staan goot- en nokhoogtes ter discussie. (10, 11)	De wijzigingsbevoegdheid voor “Dorpsstraat 99, 101 en 105 Broek op Langedijk” luidt als volgt: Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 4” de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’, met dien verstande dat: - de wijziging plaatsvindt in de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 99 en 101, met dien verstande dat: - de bestaande woning gehandhaafd dient te blijven; - voor het overige de bestaande bebouwing mag worden voorzien van een platte afdekking tot een bouwhoogte van niet meer dan 9,5 m, gemeten vanaf het maaiveld; - de bouwhoogte van balkons aan de eerste bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4,5 m; - het aantal woningen in het woongebouw niet meer mag bedragen dan 9; - op de begane grond detailhandel is toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 200 m²; - het parkeren ten behoeve van het woongebouw en de detailhandel wordt gerealiseerd op het eigen terrein, met dien verstande dat ten minste 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarbij het perceel Dorpsstraat 105 wordt ingericht ten behoeve van het parkeren; - voor het overige de bestemmingsregels van de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ van overeenkomstige toepassing zijn. Het voorliggende wijzigingsplan past binnen de gestelde regels zoals genoemd in het bestemmingsplan voor Broek op Langedijk. 3. De zienswijze over de impressie heeft betrekking op belanghebbenden van Dorpsstraat 100, 102, 103, 107 en 111. De genoemde impressie betreft een indruk (vooroverleg). De uiteindelijke officiële aanvraag omgevingsvergunning moet nog worden ingediend en beoordeeld, zowel op o.a. het Bouwbesluit, burennrecht en toetsing door welstand- en erfgoedcommissie. 4. De zienswijze met betrekking tot het peil en hoogtes hebben betrekking op belanghebbenden wonende aan de Dorpsstraat 100, 102, 103, 107 en 111. In het bestemmingsplan voor Broek op Langedijk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en geeft de mogelijkheid om dergelijke (wijzigings)plannen, binnen de gestelde kaders genoemd in het bestemmingsplan, uit te werken en in procedure te brengen. In een wijzigingsplan dienen de ruimtelijke, planologische aspecten en onderzoeken in kaart te worden gebracht. Voor het gebruik en de maatvoering wordt in	
--	---	--

Op de impressie zijn in de noordgevel een ingang en enkele vensters ingetekend. Deze openingen zijn gericht en komen uit op het perceel van de buurman en schenden het burennrecht.(12) Uit de impressie is af te lezen dat twee afzonderlijke winkels zouden kunnen ontstaan. Onzeker is of dit ook ingevuld kan worden met een extra woning. (13, 20)	dit wijzigingsplan verwezen naar het bestemmingsplan Broek op Langedijk. de aanvraag omgevingsvergunning inclusief tekeningen worden getoetst aan het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven hoe het peil wordt bepaald in relatie tot de hoogte van een bouwwerk. Hieraan dient het bouwplan te voldoen. Bij dit plan hebben we te maken met peilverschil. Het peil is aan de Dorpsstraat is hoger dan aan de zijde van De Lient. Hier wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning rekening mee gehouden. Hoe <i>de bouwhoogte van een bouwwerk</i> wordt bepaald, staat beschreven in artikel 2 lid d van het bestemmingsplan Broek op Langedijk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen In artikel 1 lid 62 van hetzelfde bestemmingsplan staat het begrip <i>peil</i> omschreven: a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; c. voor een bouwwerk op, in of boven het water: - de hoogte van het ter plaatse geldende waterpeil; De zienswijze over zichtvensters heeft uitsluitend betrekking op belanghebbende van Dorpsstraat103. Het betreft hier een opmerking op de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning. Dit is in deze ro-procedure niet aan de orde. Het bouwplan zal moeten voldoen aan alle wet- en regelgeving. Er wordt o.a. rekening gehouden met het Burennrecht. De zienswijze over een eventuele extra woning heeft betrekking op alle belanghebbenden. Het wijzigingsplan geeft de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 9 wooneenheden en maximaal 200m² aan detailhandel. Hoe de uiteindelijke indeling wordt van het bouwplan komt bij de indiening van de omgevingsvergunning	
---	---	--

Bevoorrading van de winkel(s) met een grote vrachtwagen is gevaarlijk en ongewenst. (14) Tevens levert het toevoegen van extra voorzieningen in de vorm van detailhandel overlast op in de vorm van parkeerdruk en ongewenste situaties als wildparkeren en keren op de weg. (15) 5. <i>Economische uitvoerbaarheid</i> het is voor reclamant niet duidelijk dat de kosten van het plan, inclusief planschade gedragen worden door initiatiefnemer. Een overeenkomst tot financiële zekerheid is met de gemeente nog niet gesloten. Tevens wordt gesteld dat de gemeente het plan voor een gedeelte zelf realiseert in de vorm van openbaar gebied. (19, 20)	aan de orde. Het oppervlak van 200m² aan detailhandel zou opgesplitst kunnen worden in twee kleinere winkels. Het wijzigingsplan geeft ruimte voor 9 woningen en is niet uit te breiden met een extra woning. De zienswijzen over de bevoorrading van winkels heeft betrekking op alle belanghebbenden. Op grond van het bestemmingsplan Broek op Langedijk is detailhandel op dit perceel toegestaan. Bevoorrading van de winkel is hieraan inherent. Bij de schaal van 200m² aan detailhandel ligt het niet voor de hand dat deze wordt bevoorraadt met grote vrachtwagens. De gemeente voorziet hier dan ook geen problemen, die tot weigering van medewerking zouden moeten leiden. De zienswijze over extra parkeerdruk en ongewenste situatie door extra detailhandel heeft betrekking op alle belanghebbenden. De parkeernorm voor de detailhandel is opgenomen in het totaal. Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de gestelde normen. 5. De zienswijzen over de economische uitvoerbaarheid heeft betrekking op alle belanghebbenden. Het betreft hier een particulier initiatief van drie grote investeerders, waarbij de gemeente geen reden heeft om aan te nemen dat het plan niet economisch uitvoerbaar zou zijn. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het reeds onherroepelijke bestemmingsplan “Broek op Langedijk”. In de procedure hiervan zijn geen zienswijzen en beroep ingesteld tegen de genoemde wijzigingsbevoegdheid. Het plan past eveneens binnen de visie van de gemeente, welke is vastgelegd in de Structuurvisie. Levendigheid van het lint is hierbinnen een uitgangspunt geweest. Voor de vaststelling van het wijzigingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In deze overeenkomst is eveneens de planschade geregeld. Het uit laten voeren van een planschaderisicoanalyse is aan de initiatiefnemer.	
---	--	--

	Reclamant stelt dat de gemeente gedeeltelijk zelf een deel van het plan zal realiseren. Deze stelling is niet juist, aangezien initiatiefnemer zowel de bouw als de buitenruimte voor zijn rekening realiseert. Wel geeft de gemeente toestemming om dit deels op haar grondgebied te mogen uitvoeren. Van excessieve planschade is bij dit plan geen sprake, aangezien de invloed van de toegevoegde bebouwing op het naburig perceel minimaal is. Tevens wordt de bouwmogelijkheid van kavel 105 er af gehaald, wat een positieve invloed heeft op naburige percelen. De gemeente ziet hier dan ook geen reden om voorliggend plan niet in procedure te brengen. Mocht reclamant toch menen voor planschade in aanmerking te komen, dan wordt verwezen naar Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt aangegeven dat, indien iemand gemotiveerd schade ondervindt van de bepalingen in een bestemmings- of wijzigingsplan, die “redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven”, hij of zij bij de gemeenteraad een verzoek kan indienen voor een schadevergoeding. Voor een beroep op Afdeling 6.1 is overigens een onherroepelijke planologische maatregel vereist.	
--	--	--

DEEL III AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Hieronder geven we een aantal ambtshalve gemaakte opmerkingen aan, met hierbij de aanpassing op het bestemmingsplan. Er zijn in het plan geen ambtshalve aanpassingen gemaakt.

Reclamant:		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Geen	Geen	Geen