

Besluit raad

Agendapunt

6

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 138 te Winkel'

De gemeenteraad van Hollands Kroon

Gelezen het voorstel van het college van 5 februari 2013;

Besluit:

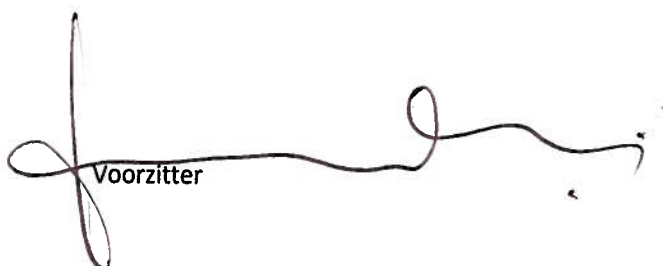
1. het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 138 te Winkel' vast te stellen overeenkomstig de overwegingen en de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in dit raadsvoorstel, in die zin dat:
 - a. de verbeelding wordt aangepast, zodat de platte gedeelten op de juiste wijze afgebeeld worden;
 - b. de achterste kapconstructie van 8 meter naar 7 meter wordt verlaagd en de regels c.q de verbeelding hierop worden aangepast
 - c. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro wordt vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grond exploitatie voor dit project op een andere wijze verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 maart 2013.

De raad voornoemd,



Griffier



Voorzitter

Voorstel raad

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Dorpsstraat 138 te Winkel'

Portefeuillehouder

L.A.C. Franken

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Vergadering van

28 maart 2013

Nummer

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 138 te Winkel' vast te stellen overeenkomstig de overwegingen en de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in dit raadsvoorstel, in die zin dat:
 - a. de verbeelding wordt aangepast, zodat de platte gedeelten op de juiste wijze afgebeeld worden;
 - b. de achterste kapconstructie van 8 meter naar 7 meter wordt verlaagd en de regels c.q de verbeelding hierop worden aangepast
 - c. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro wordt vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grond exploitatie voor dit project op een andere wijze verzekerd is.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening

Voorgeschiedenis en korte toelichting

Op 24 november 2009 heeft het college van de voormalige gemeente Niedorp aangegeven positief te staan tegenover het oprichten van vijf appartementen op het perceel Dorpsstraat 138 in Winkel. De appartementen zouden binnen het casco gerealiseerd moeten worden. Het voorontwerp bestemmingsplan is door de voormalige gemeente Niedorp op 27 december 2011 ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties is er een aangepast ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 ter inzage gelegen.

De procedure voor dit nieuwe bestemmingsplan is dusdanig vergevorderd dat de raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

Doel/gewenst resultaat

Het vaststellen van een nieuw planologisch kader voor het perceel Dorpsstraat 138 in Winkel, zodat het mogelijk is om vijf appartementen te realiseren.

Voorstel raad

Argumenten

Het realiseren van vijf starters woningen voldeed aan het beleid van de voormalig gemeente Niedorp. Het perceel heeft een bestemming woningen met horeca functie. Er was dan ook jarenlang een café in gebruik met een bijbehorende bedrijfswoning. Het gebruik van het café is enige tijd geleden gestaakt.

De realisatie van de vijf appartementen is een goede invulling voor deze locatie. Het nieuwe ruimtelijke beeld past in de omgeving.

Het geldende bestemmingsplan 'Winkel 1985' laat de realisatie van vijf appartementen op het perceel echter niet toe. Voor het perceel Dorpsstraat 138 is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het bestemmingsplan zijn de resultaten van diverse (omgevings)onderzoeken verwerkt. De conclusie die getrokken kan worden is, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wanneer dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Kanttekeningen, risico's, alternatieven (incl. argumenten)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 november 2012 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode konden er door iedereen zienswijzen worden ingediend. Van deze mogelijkheid hebben twee omwonenden (Dorpsstraat 140 en Dorpsstraat 142 in Winkel), het HHNK en de Milieudienst gebruik gemaakt. Voor de samenvatting, onze overwegingen en conclusies per zienswijze verwijzen wij naar de bijlage 3.

Financiële gevolgen en dekking

Het plan wordt volledig voor rekening en risico door de aanvrager gerealiseerd. De kosten die de gemeente moet maken zijn enerzijds afgedekt door leges en anderzijds door een (anterieure) overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit via onze website, CTR de Polderbode en de Staatscourant bekend worden gemaakt. De zienswijze-indieners worden schriftelijk geïnformeerd over de reactie op hun zienswijze.

Bijlagen

1. Exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 138 te Winkel. Het formele digitale exemplaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.hollandskroon.nl onder bekendmakingen> bestemmingsplannen
-

Voorstel raad

2. Zienswijzen
 3. Samenvatting, overwegingen en conclusies
-

Burgemeester en wethouders van gemeente Hollands Kroon,

Secretaris,

Burgemeester,

Bart en Marga Leegwater
Dorpsstraat 142
1731 RK Winkel

Gemeente Hollands Kroon	
NR	Z 011720/ink 012669
04 DEC 2012	
Afd	Ro
Team	
Kopie	oub

Aan Gemeente Hollands Kroon
College Burgemeesters en Wethouders
De Verwachting 1
1761 VM Anna Paulowna

Winkel, 27 november 2012

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Ons bereikte het ontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat 138 te Winkel.

1. In het ontwerp bestemmingsplan wordt er bevestigd, als reactie op onze zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan, dat er sprake is van inbreuk op onze privacy.
2. Tevens wordt er gesteld in pagina 8 dat er geen vergroting van het bouwvolume plaats zal vinden, met als enige afwijking de kap van het voorste deel.

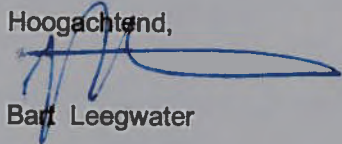
Hierbij treft u onze zienswijze aan met als uitgangspunt bovengenoemde opmerkingen.

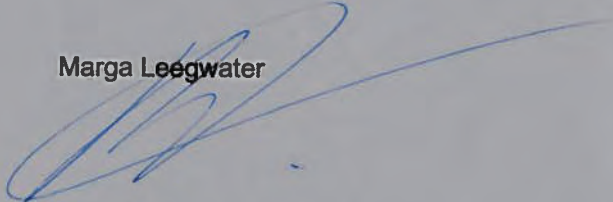
In de huidige situatie heeft het achterste gebouw een plat dak, wij wensen deze situatie gehandhaafd. Het voormalig puntdakje op het achterste gebouw betrof slechts een bergzolder. Een kapconstructie (met een in het plan toegestane max. hoogte van 8 meter) t.b.v. een woning is niet vergelijkbaar met een voormalig bergzoldertje. Wij maken ons zorgen over de mogelijkheid dat in de toekomst onze privacy wordt aangetast door het creëren van illegale dakterrassen (welke via een kapconstructie eventueel te bereiken zijn) en door het plaatsen van dakkapellen en dakramen op een kapconstructie. Wij wensen een aanpassing in de 'verbeelding', conform bijlage.

Wij zullen onze overige punten, zoals gemeld in onze zienswijze n.a.v. het voorontwerp, niet opnieuw aandragen, er vanuit gaande dat bovengenoemde argumentatie leidt tot aanpassing van het plan. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan alleen met deze wijziging vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,


Bart Leegwater


Marga Leegwater

Bijlage zienwijze ontwerp bestemmingsplan Dorpstr. 180 Winkel, Baard en Marga Leegstra



Fam. Van Leeuwen
Dorpsstraat 140
1731 RK Winkel

Gemeente Hollands Kroon	
NR 2-011672/ink 012612	
04 DEC 2012	
Ald. Ro	avb
Traam	
Kopie	

Aan gemeente Hollands Kroon
College van Burgermeester en Wethouders
De Verwachting 1
1761 VM Anna Paulowna

29 November 2012

Betreft; bezwaar ontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat 138 te Winkel

Geacht College,

Wij zijn de nieuwe eigenaren van het pand aan de Dorpsstraat 140 in Winkel en wij zijn ingelicht over de plannen die spelen op de Dorpsstraat 138. De vorige bewoners hebben bezwaar gemaakt tegen de plannen en ook wij zijn het niet eens met het bestemmingsplan zoals deze nu ter inzage ligt. Wij zien op deze manier een grote waardevermindering van onze woning.

De grootte van de appartementen spreekt maar een beperkte doelgroep aan. Ons inziens zouden deze huizen geschikt zijn voor studenten of seizoenarbeiders. Aangezien we geen studentenstad zijn lijkt het ons aannemelijker dat de projectontwikkelaar seizoenarbeiders voor ogen heeft. In het bestemmingsplan staat geen enkele garantie dat dit niet het geval is. Bovendien lezen wij dat in de regionale visie de kwaliteit boven kwantiteit geldt. Kan men spreken van kwaliteit als de woonoppervlakte zo beperkt is?

Helaas is uit verleden gebleken dat de seizoenarbeiders voor nogal wat overlast zorgen wanneer zij hun ontspanning zoeken. Dit zou de sociale kwaliteit van onze straat teniet doen. Wij vrezen dan ook voor geluidsoverlast. De huidige bewoners van de dorpsstraat 138 hebben soms hun muziek flink hard aanstaan en wij horen dat nu al op onze slaapkamer. Dit is echter 1 radio, het effect van meerdere radio's is uiteraard veel storender. Wij lazen in de stukken dat een tegenargument zou zijn dat er ook sprake was van geluidsoverlast toen de kroeg nog in gebruik was. Dit tegenargument verwerpen wij want in dat geval hadden wij het zeker niet gekocht.

Wij zien nu al verrommeling die achter onze schuttingen ontstaat. Men heeft daar nu een in elkaar geflanst schuurtje en een arbeiders noodtoilet neergezet. Het ziet er armoedig uit. Bovendien heeft men blijkbaar ook niet de moeite genomen stil te staan met het feit dat in de zomer de zon vol staat op het toilet. U kunt u voorstellen dat, dat voor omwonenden niet erg prettig is en dat deze feiten geen vertrouwen voor de toekomst geven.

In appartement 3 is een bovenverdieping ingepland. Hoewel er van origine een tweede puntdak aan de achterzijde was, was deze niet in gebruik als slaap/woonvertrek. Er waren ook zeker geen ramen in het originele dak.

Het voorste dak wordt verhoogd in deze plannen maar als wij kijken welk invloed dit heeft op onze zonuren blijkt dat niet terug te vinden. Men heeft een vergelijking gemaakt tussen de gewenste situatie en de maximum te bebouwen situatie. Dus geen vergelijking tussen de originele bebouwing en de gewenste nieuwe situatie. Met deze methode zal men altijd een gunstigere uitkomst hebben voor de ontwikkelaar.

Wij missen dus een eerlijke lichtstudie, maar vooral een aantal bouwtekeningen. Zo is er geen tekening bijgevoegd van de andere zijde van het gebouw en ook niet van de achterzijde. Hoe kan de gemeente dit dan goed beoordelen?

Wij willen bij deze een tegenvoorstel doen. De tweede punt aan de achterzijde wordt weggelaten, het resterende gedeelte van appartement 3 wordt bij appartement 4 en 5 getrokken. Inruil daarvoor gaan wij akkoord met de verhoging van het voorste puntdak mits er geen extra raam komt die uitkijkt op ons perceel.

Wij gaan er dan ook vanuit dat Dhr. De Groot zich als een goede huurbaas bewijst en het gebouw en de stemming in de buurt nauwlettend in de gaten houdt.

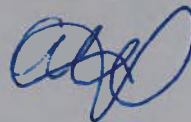
Wij verzoeken u ontwerp bestemmingsplan dorpsstraat 138 zoals deze nu is bedacht niet aan te nemen op basis van hiervoor genoemde bezwaren.

Met vriendelijke groet,

Dhr. D van Leeuwen



Mevr. A.C. van Leeuwen-Isbrucker



Lisette van den Heuvel

Van: Kos, Dennis <D.Kos@hhnk.nl>
Verzonden: donderdag 6 december 2012 11:25
Aan: Lisette van den Heuvel
Onderwerp: Reactie voorontwerp BP Dorpsstraat 138 Winkel

Hoi Lisette,

Hierbij onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan 138 te Winkel. Wij kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Wel hebben we nog een kleine opmerking. Het is geen halszaak als dit niet in het BP wordt beschreven maar het is wel een aandachtspunt voor de uitvoering.

Voor zover er sloop en nieuwbouw plaatsvindt willen wij onze voorkeur uitspreken voor de aanleg van een gescheiden stelsel. Het hemelwater van de niet verontreinigde oppervlakken dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld en aangesloten worden op eventueel aanwezig hemelwaterriool. Indien er nog geen gemeentelijk hemelwaterriool aanwezig is, is het wenselijk om het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater gescheiden aan te bieden tot aan de erfgrens. Bij toekomstige afkoppelplannen kunnen de schone oppervlakken dan eenvoudig worden aangesloten. In dit licht is het wenselijk om terughoudend om te gaan met de toepassing van uitlogbare materialen als koper, lood en zink. Als ik mij niet vergis, is voor de te vervangen kap opnieuw een pannendak voorzien. Daarmee wordt in ieder geval geen zinken dak aangelegd dat is het belangrijkste voor ons.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Dennis Kos

Adviseur
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Afdeling Watersystemen

Bezoekadres:
Bevelandseweg 1, 1703 AZ, Heerhugowaard

Postadres
Postbus 250, 1700 AG, Heerhugowaard

T: 072-582 72 21
M: 06-1276 9777
e: d.kos@hhnk.nl

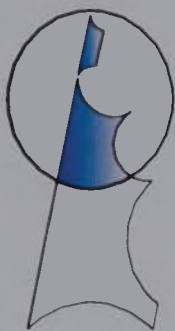
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontleen aan de informatie in deze e-mail



Milieudienst

Kop van Noord-Holland

Advies ontwerp bestemmingsplan

Locatie

Dorpsstraat 138, Winkel

Onderliggende procedure

wijziging bestemmingsplan

Opsteller M. de Hoop

Datum 7 december 2012

tel. 0224- 274 608 of 06- 43 44 38 67 marianne.dehoop@milieudienstkvnh.nl

Datum ontvangst:

Inleiding/aanleiding verzoek

Op het perceel Dorpsstraat 138 in Winkel is men voornemens om een appartementengebouw met 5 woningen te realiseren. Voorheen betrof het een horecagelegenheid. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het huidige bestemmingsplan opgesteld. De gemeente Hollands Kroon heeft de Milieudienst gevraagd om het ontwerp bestemmingsplan op milieu-aspecten te beoordelen. In juni jl. heeft de Milieudienst geadviseerd over het concept bestemmingsplan.

De volgende milieuaspecten zijn relevant:

Hinder van bedrijven (paragraaf 4.1.)

In het bestemmingsplan is een tabel opgenomen met bedrijven die binnen een straal van 100 meter van het plangebied zijn gelegen. Hierin ontbreekt het adres Dorpsstraat 92, waar een snackbar is gevestigd. Geadviseerd wordt om dit bedrijf in de tabel op te nemen. Een snackbar valt onder milieucategorie 1, waarbij 10 meter als grootste afstand wordt aangegeven. De afstand tot het plangebied bedraagt 42 m. De aanwezigheid van de snackbar heeft geen negatieve invloed op de nieuw te realiseren appartementen.

Bodem (paragraaf 4.3.)

In het advies van de Milieudienst van 1 juni 2011 is aangegeven dat de locatie in het Bodem Informatiesysteem van de Milieudienst Kop van Noord-Holland is opgenomen. Een verkennend bodemonderzoek is in 1997 uitgevoerd door HB Adviesgroep naar aanleiding van een bouwvergunning. Geadviseerd wordt om de conclusies uit dit rapport op te nemen.

Wegverkeerslawaaï/Geluidhinder (paragraaf 4.7.)

Uit indicatieve berekeningen wegverkeerslawaaï behorende bij het concept bestemmingsplan is gebleken dat bij twee appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Een procedure Hogere grenswaarde dient doorlopen te worden. Deze conclusie wordt ook aangegeven in bijlage I van het ontwerp bestemmingsplan.

Een akoestisch rapport dient nog opgesteld te worden voor het doorlopen van een procedure Hogere grenswaarde. De Milieudienst ontvangt dit rapport graag ter beoordeling.

Externe Veiligheid (paragraaf 4.5.)

In de toelichting wordt de nota 'Beleidsvisie Externe Veiligheid, gemeenten Niedorp en Harenkarspel, termijn 2008-2011' genoemd. Deze nota is niet meer van toepassing. In oktober 2012 is de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid, beleidsperiode 2012 – 2015, gemeente Hollands Kroon' vastgesteld. Geadviseerd wordt om dit aan te passen.

Duurzaamheid

In het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan bouwwerken. Een berekening van het duurzaamheidsgehalte van bouwwerken met o.a. woonfunctie dient overlegd te worden bij de vergunningaanvraag. De berekening dient te voldoen aan de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. Verwezen kan worden naar de Menukaart Duurzame Woningen (www.co2-servicepunt.nl). Het aanbrengen van duurzame energievoorziening (zonnepanelen) op de woning en voldoende isolatie wordt aanbevolen.

Conclusie

Geadviseerd wordt:

- paragraaf 4.3. Bodem aan te vullen;
- een akoestisch rapport op te laten stellen voor de procedure Hogere grenswaarde Wet geluidhinder (paragraaf 4.7. geluid) Voor de aspecten Bodem en Geluidhinder behoeft de toelichting van het ontwerp bestemmingplan aanvulling. Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande opmerkingen;
- paragraaf 4.1. aan te vullen;
- paragraaf 4.5. te wijzigen;
- duurzaamheidsaspecten op te nemen.

Bijlage 3 Samenvatting, overwegingen en conclusies zienswijzen

Zienswijze van de bewoners van Dorpsstraat 140, 1731 RK in Winkel

1. De zienswijze indieners geven aan bang te zijn dat de appartementen door arbeidsmigranten bewoond gaan worden. Er wordt geen garantie in het bestemmingsplan gegeven dat dit niet het geval is.
2. De zienswijze indieners zijn bang dat de sociale kwaliteit door de komst van seizoenarbeiders achteruit gaat en de sociale overlast toeneemt. Er is angst voor de toename van de geluidsoverlast.
3. De zienswijze indieners geven aan dat wanneer er nog een café was geweest, men de woning niet had gekocht.
4. De zienswijze indieners geven aan dat in de woonvisie staat dat de kwaliteit boven de kwantiteit gaat. Hoe verhoudt zich dit dan met het beperkte woonoppervlak?
5. Er is nu al sprake van 'verrommeling', straks komen er nog meer mensen wonen.
6. Appartement 3 heeft een bovenverdieping. In de huidige situatie woont hier niemand en zijn er geen ramen.
7. Er is geen vergelijking gemaakt met de huidige situatie en de nieuwe situatie met betrekking tot de lichtstudie..
8. Er ontbreken bouwtekeningen.
9. Tegenvoorstel:

Tweede dakconstructie weglaten en het resterende gedeelte van appartement 3 bij appartement 4 en 5 voegen. Als er geen raam aan de zijde van Dorpsstraat 140 komt, gaat men akkoord met het voorste puntdakconstructie.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende in overweging gegeven:

Door de voormalig gemeente Niedorp is aangegeven dat het creëren van starterswoningen in het beleid paste. Gelet op de oppervlakte van de appartementen is deze doelgroep wel de markt. Wie er in de appartementen gaan wonen is nog onbekend. Iedereen mag er wonen. Als gemeente mogen/willen/kunnen we geen doelgroepen uitsluiten. Wij gaan hier niet over. De oppervlakte van de appartementen is niet groot, maar passend bij starterswoningen. Er zijn ook kleine woningen langs de Dorpsstraat gelegen. Zolang aan de bouwverordening en het bouwbesluit wordt, voldaan is het goed.

Over de sociale achteruitgang en eventuele geluidsoverlast kan op dit moment niets gezegd worden. Als er mensen wonen en er is overlast, wordt er handhavend opgetreden, als er een melding wordt gedaan. Er zal minder overlast zijn dan bij een café of andere horecagelegenheid het geval zal zijn

De huidige bestemming was 'Woningen met horeca functie'. Omdat het nieuwe bestemmingsplan voor "Niedorp, Winkel en Lutjewinkel" conserverend is, kan deze bestemming worden gehandhaafd, als dit plan voor de vijf appartementen geen doorgang heeft. Dat er nu geen horeca is, betekend niet dat het niet meer mag. Dat er momenteel niet op de bovenverdieping aan de achterzijde wordt gewoond is juist. Dit was de opslag ruimte voor het café. Daarom is dit bestemmingsplan juist gemaakt: om van één bedrijfswoning met horecafunctie vijf appartementen te maken.

De bergzolder die de initiatiefnemer wil realiseren gaat uit van de bestaande bebouwingssituatie. Er wordt in dit bestemmingsplan een uniforme maatvorming gehanteerd met de voorste kapconstructie. De goothoogte

is 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De feitelijke bouwtekening heeft een goothoogte van 3,35 meter en een bouwhoogte van 6,52 meter. De appartementen moeten aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit voldoen. In het ontwerp bestemmingsplan Niedorp, Winkel, Lutjewinkel wordt er langs de Dorpsstraat een bouwhoogte van 9 meter aangehouden.

De plankkaart c.q. regels kunnen worden aangepast om bouwhoogte van de achterste kapconstructie van 8 naar 7 meter te verlagen.

De huidige situatie is niet van belang bij onderzoeken in het kader van lichtstudie. Er wordt altijd uitgegaan van wat er op dit moment bij recht mogelijk is. De feitelijke situatie kan immers veranderen. Er wordt uitgegaan van maximale invulling van zowel het oude, als het nieuwe regime. Alleen op deze manier kan onderzocht of er een nadeliger positie is komen te ontstaan.

De goothoogte van het gebouw kan binnen het huidige bestemmingsplan maximaal 4,5 meter bedragen. Het hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling maximaal 55 graden mag bedragen. Een maximale bouwhoogte is niet voorgeschreven in het huidige bestemmingsplan. Als de huidige mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan worden gebruikt, dan zou het voorgestelde bouwplan gunstiger zijn, kijkend naar de schaduwwerking.

Het hoofdgebouw kan/kon worden gebruikt als woning in combinatie met een horecabedrijf (kroeg/café/eethuis). Gelet op de omvang van het bouwvlak en de daarin op te richten bebouwing kan het gebruik van het planperceel (in het bijzonder het horecagedeelte) intensief zijn.

Als de bestemmingsplanprocedure afgerond is, gaat de omgevingsvergunning/bouwaanvraag procedure van start. Er zijn bij de voormalig gemeente Niedorp tekeningen ingediend. In deze fase zullen de tekeningen ter inzage worde gelegd. In het bestemmingsplan is wel inzichtelijk gemaakt hoe het plan eruit komt te zien.

Het tegenvoorstel wordt niet overgenomen.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Dit betekend dat het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

Voorgesteld wordt de maatvoering van de achterste kapconstructie van 8 meter naar 7 meter te verlagen. De regels c.q. verbeelding zal hierop aangepast moeten worden.

Zienswijze van de bewoners van Dorpsstraat 142, 1731 RK in Winkel

1. het achterste gebouw heeft in de huidige situatie een plat dak, dit moet volgens de zienswijze indieners gehandhaafd blijven.
2. het puntdakje wat nu op de achterzijde zit, is nu een bergzolder. De nieuwe situatie is wezenlijk anders.

3. de zienswijze indieners zijn bang voor de aantasting van de privacy door illegale dakterrassen, dakkapellen of dakramen.
4. de zienswijze indieners vragen om aanpassing van de verbeelding.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende in overweging gegeven.

De zienswijze indieners wensen een aanpassing van de verbeelding en doen een voorstel. Echter, met dit voorstel wordt de bestaande kapconstructie op het achterste deel onmogelijk gemaakt. De zienswijze indieners hebben gelijk dat het platte deel tussen beide kapconstructies niet met de aanduiding 'plat dak' is aangegeven.

Op de plankaart kan een aanpassing gemaakt worden, zodat duidelijk is dat het achterste gedeelte ook plat moet blijven.

De bergzolder die de initiatiefnemer wil realiseren gaat uit van de bestaande bebouwingssituatie. Er wordt in dit bestemmingsplan een uniforme maatvorming gehanteerd met de voorste kapconstructie. De goothoogte is 3,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De feitelijke bouwtekening heeft een goothoogte van 3,35 meter en een bouwhoogte van 6,52 meter. De appartementen moeten aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit voldoen. In het ontwerp bestemmingsplan Niedorp, Winkel, Lutjewinkel wordt er langs de Dorpsstraat een bouwhoogte van 9 meter aangehouden.

De plankaart c.q. regels kunnen worden aangepast door de bouwhoogte van de achterste kapconstructie van 8 naar 7 meter te verlagen.

Het in gebruik hebben van dakterrassen is verboden. Dit is in het bestemmingsplan geregeld. De dakkapel zal conform de huidige situatie gebouwd worden met inachtneming van de bouwverordening en het bouwbesluit. Vergunningsvrije dakramen en dakkapellen kunnen niet geweigerd worden. Bij illegale plaatsing zal handhavend opgetreden worden, als er melding wordt gedaan.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld de verbeelding aan te passen. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

Voorgesteld wordt de maatvoering van de achterste kapconstructie van 8 meter naar 7 meter te verlagen. De regels c.q. verbeelding zullen hierop aangepast worden.

Zienswijze HHNK

1. Verzoeken om een gescheiden stelsel van huishoudelijk afvalwater en hemelwater.

Conclusie:

Dit zal bij de omgevingsvergunning als eis worden toegevoegd.

Zienswijze Milieudienst Kop van Noord-Holland

1. In de tabel in paragraaf 4.1 dient de snackbar van perceel Dorpsstraat 92 te worden toegevoegd.
2. De conclusie van het rapport van HB adviesgroep aangaande het verkennend bodemonderzoek moeten worden toegevoegd.
3. Er dient een procedure Hogere Grenswaarde doorlopen te worden.
De nieuwe nota 'Beleidsvisie Externe Veiligheid' van de gemeente Hollands Kroon moet worden genoemd en niet de oude beleidsnota.
4. Een berekening van het duurzaamheidsgehalte van de bouwwerken moet overlegd worden bij de vergunningaanvraag. Er moet voldaan worden aan de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende in overweging gegeven:

De snackbar zal aan de tabel worden toegevoegd. De conclusies van het bodemonderzoek en de beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Hollands Kroon worden toegevoegd.

Een hogere waarde procedure blijkt niet gevoerd te hoeven worden, omdat de Dorpsstraat een 30 km weg is. De weg is alleen nog niet zo ingericht. Nadat de bestemmingsplanprocedure gevoerd is, kan de bouwvergunning/omgevingsvergunning procedure gestart worden. Er zal voldaan moeten worden aan de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld de toelichting aan te vullen c.q. aan te passen. Omdat het aanpassingen in de toelichting betreft en de toelichting geen juridisch onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, hoeft het ontwerp bestemmingsplan op deze onderdelen niet formeel aangepast te worden door middel van een raadsbesluit.
