

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Reinderseiland

Het ontwerpbestemmingsplan Reinderseiland heeft van 5 juli t/m 15 augustus ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ontvangen. Hieronder worden deze samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijze A:

Gedateerd op 11 augustus, ontvangen op 14 augustus 2018. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en voldoet voor het overige aan de voorwaarden van het indienen van een zienswijze en is ontvankelijk.

- 1.) De locaties tezamen met de gronden van het bijbehorende achterliggende bedrijf zijn in principe groot genoeg om wél een kassenbedrijf te exploiteren, maar als dat niet relevant wordt geacht wenst indiener een ruimere bestemming voor de bestaande bedrijven op Alton 1.

Reactie gemeente: Een gecombineerd advies in de begeleidingsgroep Alton van LTO-glaskracht, het STIVAS, de Provincie, de Rabobank en de ondernemers van Alton zelf hebben geconcludeerd dat een levensvatbaar bedrijf opnieuw opbouwen op deze locatie niet haalbaar is. Dat heeft te maken met in hoofdzaak:

- de fysieke ligging tussen de Altonstraat en de Plaetmanstraat;
- de kosten om, als dat al reëel zou zijn, de andere bedrijfslocatie van de firma Entius te saneren en te herbouwen en;
- de nabijheid van andere woningen (niet alleen het Noordereiland).

Voor zover indiener een ruimere bestemming wenst voor de bedrijven op Alton 1 ziet de begeleidingsgroep Alton juist wél mogelijkheden voor herstructurering van dit gebied. Een ruimere bestemming is daarom niet aan de orde.

- 2.) Het plaatsen van een energiekast van de HVC op het eilandje in het Altonmeertje neemt uitzicht weg, maar is daarnaast ook verkeersonveilig. Voorkeur bestaat voor het plaatsen aan de Plaetmanstraat aan de zuidzijde.

Reactie gemeente: Voor het warmteoverdrachtstation (WOS) is naar aanleiding van de ingediende reacties gezocht naar plek langs Altonstraat. Het zoekgebied is onderstaand aangegeven. Omdat het station vergunningvrij is vindt u hierover geen regeling in het bestemmingsplan.

- 3.) Op een afstand van 30 meter van het bedrijf op de Plaetmanstraat 2 kunnen woningen worden gebouwd, indieners hebben zorgen over de wisselwerking tussen de woningen en het bedrijf en willen het bedrijf kunnen uitoefenen zonder zorgen over geluidsoverlast op woningen of dergelijk.

Reactie gemeente: In het bestemmingsplan is vastgelegd dat woningen op minimaal 30 meter van het bedrijf aan de Plaetmanstraat 2 moeten worden gebouwd. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-bedrijven en milieuzonering. Wij hebben gezien de huidige bedrijfsvoering ook geen aanleiding om aan te nemen dat een grotere afstand in acht zou moeten worden genomen. Daarnaast is het niet toegestaan om losstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte. Dat kan echter scherper worden geformuleerd in de regels en leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Voorstel: Aanpassing in regels artikel 6.3.2 onder a en c: 'het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden' en het gebruik van losstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

- 4.) Indieners zijn benieuwd naar de locatie van de hoge druk gasleiding van de Firma Entius.

Reactie gemeente: De precieze ligging van de gasleiding is nog niet bekend. Voor het bestemmingsplan is dat niet relevant omdat daarin alleen leidingen die onder de AMvB Buisleidingen vallen worden opgenomen. De leiding van de Firma Entius is een normale gasleiding met een druk van 8 bar en is geen 'hoge druk gasleiding'. Daarom valt daarom niet onder de planologisch relevante leidingen en wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan.

- 5.) Indieners pleiten ervoor dat er trillingmeters worden geplaatst bij eventuele heiwerkzaamheden in verband met de fundering van de bedrijfswoning aan de Plaetmanstraat 2.

Reactie gemeente: Zaken die betrekking hebben op uitvoering van het project, zoals hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden, staan los van het bestemmingsplan, Dit is een verantwoordelijkheid van de bouwer. Ten overvloede heeft Bot Bouw Initiatief aangegeven dat er een vooropname wordt gemaakt van de woning en dat er bij heiwerkzaamheden trillingmeters worden geplaatst.

Zienswijze B:

Gedateerd 2 augustus, ontvangen op 6 augustus 2018. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en voldoet voor het overige aan de voorwaarden van het indienen van een zienswijze en is ontvankelijk.

Indiener Bot Bouw Initiatief (BBI) heeft opgemerkt dat per abuis regels niet in overeenstemming zijn met het vastgestelde beeldkwaliteitplan (BKP) voor het plangebied en doet voorstellen om dat aan te passen.

- 1.) Indiener geeft aan dat volgens het BKP een notariswoning mogelijk is op de Noordoostelijke hoek en daarbij hoort de voordeur in de lange gevelzijde. De aanduiding sba-g2 (gevellijn 2) in artikel 6.2.1 onder maakt dat niet mogelijk.

Reactie gemeente: In het BKP zijn de twee percelen in de noordelijke hoeken van het plangebied aangeduid als bijzondere planelementen. Voor perceel A, het linker perceel, bestaat de mogelijkheid om een stolpwoning te realiseren, perceel B, het rechter perceel, biedt de mogelijkheid voor een (klassieke) notariswoning. Bij deze laatste wordt specifiek aangegeven dat de entreegevel naar het openbare gebied is gericht, in dit geval, de westelijke zijgevel (lange gevel).

Voor perceel A geldt geen verplichting om een stolpwoning te realiseren, in dat geval wordt het perceel beoordeeld als vrijstaande woning.

Voorstel: vervallen van de aanduiding sba-g2.

- 2.) In artikel 6.2.1 onder m is opgenomen dat de kap haaks op de weg zou moeten staan. Dat verhoudt zich niet tot de mogelijkheid van bijvoorbeeld een notariswoning die de kap dwars op de weg heeft en andere mogelijkheden in het BKP. Voorstel is om deze specifieke percelen ook de aanduiding 'langskap'(sba-lk) te geven.

Reactie gemeente: In het BKP is inderdaad die mogelijkheid geboden. Voor de twee hoekwoningen geldt echter dat hier een kap moet komen die noord-zuid gericht moet zijn. Het roept verwarring op om gezien de wegenstructuur te praten over een langs- of dwarskap.

Voorstel: Het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat een noord-zuid gerichte noklijn op de verbeelding voor de beide hoekpercelen wordt opgenomen.

- 3.) Voor de geplande woning aan de linkerzijde van de bestaande woning aan de Plaetmanstraat is in het BKP opgenomen dat een notariswoning mogelijk is. Echter is nu een maatvoering van 3,9 goothoogte en 9 meter bouwhoogte opgenomen. Dat verhoudt zich niet tot de mogelijkheden in het BKP waar dit is omschreven als een forse woning. Voorstel is om de maatvoering aan te passen naar een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter.

Reactie gemeente: Het lijkt er op dat de twee aanduidingen zijn verwisseld, de linker woning heeft nu de bouwhoogte van de bestaande woning die feitelijk rechts staat.

Voorstel: Het bestemmingsplan aanpassen zodat de bouwaanduiding van de beide woningen wordt omgedraaid.

Zienswijze C:

Gedateerd en ontvangen op 14 augustus 2018. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en voldoet voor het overige aan de voorwaarden van het indienen van een zienswijze en is ontvankelijk.

- 1.) Indiener geeft aan dat sinds de bouw van het Noordereiland er meer verkeersoverlast wordt ervaren, ook in de nacht, meer loslopende honden en hondenpoep en vreest verdere aantasting van de rust nu ook het Reinderseiland wordt gerealiseerd. Indiener vreest meer overlast en inkijk op het perceel en wil geen nieuwbouw van woningen.

Reactie gemeente: Het groeien van De Noord heeft waarschijnlijk tot gevolg dat er meer verkeer zal gaan rijden over de Plaetmanstraat, en dat er meer mensen zich in het gebied gaan begeven, dat is niet te voorkomen. Het plan is echter een initiatief vanuit het dorp zelf en met een zeer groot maatschappelijk draagvlak. Het belang van de leefbaarheid van en het voorzieningenbehoud voor De Noord weegt zwaarder dan het individuele belang van indiener om rustig te kunnen blijven wonen.

- 2.) Indiener vraagt zich af waarom de regelkast voor het warmtenet niet in het plan wordt verwerkt op bijvoorbeeld het plantsoen en niet op het eilandje (in het Altonmeertje), dat ook nog eens vergroot moet worden.

Reactie gemeente: Al bij het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijke vergroting van het eilandje niet meer mogelijk gemaakt. Daarvoor in de plaats is in overleg met de HVC gezocht naar een andere locatie voor het warmteoverdrachtstation (WOS) langs de Altonstraat. Het zoekgebied is onderstaand aangegeven. Omdat het station vergunningvrij is vindt u hierover geen regeling in het bestemmingsplan.

- 3.) Waarnaartoe wordt de gasleiding verplaatst? Dat tast het karakteristieke beeld aan.

Reactie gemeente: De precieze ligging van de gasleiding is nog niet bekend. Voor het bestemmingsplan is dat niet relevant omdat daarin alleen leidingen die onder de AMvB Buisleidingen vallen worden opgenomen. De leiding van de Firma Entius is een normale gasleiding met een druk van 8 bar en is geen 'hoge druk gasleiding'. Daarom valt daarom niet onder de planologisch relevante leidingen en wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor zover er sprake is van natuurwaarden moet de verplaatsing in overeenstemming met de daarvoor geldende regels worden uitgevoerd.

- 4.) Hoe kan een locatie van een HVC regelkast worden geregeld in het bestemmingsplan als het tracé nog niet bekend is? Indiener geeft aan dat de afmeting is aangepast en nu vergunningvrij is gemaakt om bezwaren te omzeilen.

Reactie gemeente: Voor de reactie ten aanzien van de locatie wordt verwezen naar punt 2 van deze zienswijze. De bouwer maakt gebruik van de mogelijkheden die de wetgever biedt op dit punt om flexibel te blijven ten aanzien van de locatie. Dat is een recht.

- 5.) Indiener ziet strijd met het Rijksbeleid tot behoud van cultuurhistorische waarden door een mogelijke verandering van de inrichting van het Altonmeertje.

Reactie gemeente: Het Altonmeertje is tegelijk met de ontwikkeling van Alton I in de jaren 60 aangelegd ten behoeve van de waterhuishouding van het gebied. Het meertje heeft in de loop van de jaren ook een sociale betekenis gekregen voor de bewoners van De Noord. In ecologische zin is het bosje in zuidelijk deel van het meertje foerageergebied van de huismus en zijn roofvogelhorsten aangetroffen. Het advies is om het Altonmeertje zo veel mogelijk te ontzien en dat wordt gedaan door op deze locatie geen bouwwerk van de HVC toe te staan.

- 6.) Indiener wijst de gemeente om waakzaam te zijn op de bouw van schuurtjes op of aan de waterkant. In het Noordeiland is dit niet gegaan zoals afgesproken met Entius.

Reactie gemeente: De gemeente draagt er zorg voor dat in overeenstemming met wet- en regelgeving wordt gebouwd. Mogelijke geconstateerde overtredingen kunnen worden gemeld. De gemeente neemt waar nodig handhavende actie.

- 7.) Indiener pleit voor een leiding van de HVC van de Altonstraat naar de Plaetmanstaat naar het speeileilandje.

Reactie gemeente: De locatie van de HVC leiding is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, evenals het warmteoverdrachtstation. In overleg met de HVC wordt een locatie gekozen die ook voor eventuele toekomstige extra aansluitingen van bestaande woningen courant is. Dit staat echter los van deze procedure.

- 8.) Indiener geeft aan dat de omliggende huizen op plaatfunderingen staan en verzoekt om trillingsmeters te plaatsen bij heiwerkzaamheden zodat schade wordt voorkomen.

Reactie gemeente: Zaken die betrekking hebben op uitvoering van het project, zoals hinder als gevolg van bouwwerkzaamheden, staan los van het bestemmingsplan. Dit is een verantwoordelijkheid van de bouwer. Ten overvloede heeft Bot Bouw Initiatief aangegeven dat er een vooropname wordt gemaakt van de betreffende woning en dat er bij heiwerkzaamheden trillingmeters worden geplaatst.

Ambtshalve wijzigingen:

- 1.) De mogelijkheid creëren van het plaatsen van bergingen aan de noordkant van het bouwvlak voor de schuurwoningen door het aanpassen van de aanduiding 'bergingen'. Hierdoor komen de bergingen aan de zijkant van het gebouw uit het zicht van de Plaetmanstraat.
- 2.) Aanpassen van de goothoogten van de bestaande bedrijfswoningen naar 4 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte (in plaats van de huidige 3,9 goot en 9 nok). Dit is in overeenstemming met de bestaande regelingen in de bestemmingsplannen van Heerhugowaard.