

Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan Initiatieven en Omissies”

Het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan Initiatieven en Omissies” is vanaf 11 maart 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In die periode kon er een zienswijze ingediend worden.

Er is één zienswijze ingediend. Onder I. wordt de ingediende zienswijze behandeld. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien.
Onder II. zijn ambtshalve wijzigingen beschreven.

I. Zienswijze

DNS planvorming B.V. te Amsterdam namens [Indiener] ten aanzien van initiatief Oostwal 128 Warmenhuizen.

a. Voorbouwgrens

Inhoud

In artikel 43.2.1c van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende bepaling opgenomen: “de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorbouwgrens worden gebouwd”. De voorbouwgrens is in het bestemmingsplan gedefinieerd als “de naar de weg gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat, indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen, de bouwgrens die door de ligging en/of de situatie ter plaatse als voorbouwgrens moet worden aangemerkt”.

Voorafgaand aan de besluitvorming op het bestemmingsplan is verduidelijkt dat zoals de woning nu is ingetekend, de voorgevel aan de zuidkant van de woning voor ten minste 60% op de zuidgrens van het bouwvlak worden geprojecteerd. Dit komt niet overeen met de tekening zoals deze is ingediend bij de conceptaanvraag danwel de iets aangepaste tekening naar aanleiding van het stedenbouwkundig advies dat ten behoeve van het verzamelplan is aangeleverd. Hierbij is de woning meer naar achter ingetekend ten opzichte van de zuidgrens van het bouwvlak. Daarnaast wordt met dit ontwerp niet voldaan aan de eis voor het projecteren van 60% van de voorgevel in de voorbouwgrens. Uit het stedenbouwkundig advies volgt juist dat sprake moet zijn van een geschakeld hoofdvolume.

Het verzoek is om de eis voor het bouwen van 60% in de voorbouwgrens voor deze locatie te schrappen zodat qua situering kan worden voldaan aan het stedenbouwkundig advies van de gemeente en voorkomen wordt dat te dicht op de aanwezige carport moet worden gebouwd. Dit kan opgelost worden door:

- de bepaling 43.2.1c voor dit perceel niet van toepassing te verklaren;
- of
- de zuidgrens van het bouwvlak iets op te schuiven richting het voorste deel van de voorgevel zoals opgenomen in het schetsontwerp (afbeelding 1) en te bepalen dat minimaal 40% van de voorgevel in de voorbouwgrens moet worden gebouwd.

Reactie

Artikel 43.2.1c kan verwijderd worden aangezien de woning niet direct is gelegen aan de openbare weg en het daarom niet duidelijk is wat exact de voorgevel is. Stedenbouwkundig maakt het ook niet uit voor deze locatie dat 60% van de voorgevel in de voorgevelbouwgrens moet worden gebouwd.

Aanpassing bestemmingsplan
Artikel 43.2.1c (vernummerd 44.2.1c) vervalt.

b. Maximum goot- en bouwhoogte

Inhoud

In artikel 43.2.1e is opgenomen dat de maximale goothoogte 4 meter bedraagt. In artikel 43.2.1f is bepaald dat de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste 15° en ten hoogste 60° mag bedragen.

In het stedenbouwkundig advies wordt ingezet op een geschakeld hoofdvolume dat wordt vormgegeven als/geïnspireerd op die van 'bijgebouwen'. In de uitwerking van het ontwerp wordt hier door de initiatiefnemer op ingezet. Dat betekent o.a. een eenvoudige vorm/detaillering, gevels in hout, flauwe dakhelling. Een hogere goothoogte en lagere nokhoogte zijn hierbij belangrijk omdat dit kenmerkend is voor dit bouwtype. Ook voor dit onderdeel verwijst indieneer naar de tekeningen behorende bij de conceptaanvraag, die ook in de gemeentelijke reactie zijn opgenomen. Bijkomend voordeel van een hogere goothoogte is dat richting de omgeving de bouwhoogte lager kan worden.

Reactie

De maximale hoogte zal met de voorgestelde wijziging van de nokhoogte niet toenemen, sterker nog de nokhoogte kan in principe volgens de huidige regels uitgaande van de maximale dakhelling hoger uitvallen dan de voorgestelde hoogte van 7 meter. Tegen een wijziging van de goothoogte is daarom in principe geen bezwaar.

Verhoging van de goothoogte van 4 naar 5 meter ruimtelijk gezien beperkt, zeker wanneer de maximale goothoogte wordt beperkt.

Initiatiefnemer wil graag een schuurwoning bouwen. Eerder is door de gemeente al aangegeven dat een schuurwoning passend is op deze plek gelet op de ligging aan de rand van de kern van Warmenhuizen.

Voor het naastgelegen perceel Oostwal 4 is onlangs nog vergunning verleend voor de bouw van een extra (schuur)woning. Deze heeft kent ook grotere goothoogte dan 4 meter.

Samengevat kan worden ingestemd met een goothoogte van maximaal 5 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter.

Aanpassing bestemmingsplan

In artikel 43.2.1 (vernummerd 44.2.1) onder e wordt sub 1 en 2 geschrapt en toegevoegd:
3. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – afwijkende goot- en bouwhoogte" in welk geval de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 5,00 m respectievelijk 7,00 m zal bedragen;

II. Ambtshalve wijzigingen

Inhoud

- Een artikel over de wijze van meten ontbreekt.
- Het overgangsrecht voor gebruik in de artikelen 53.2 en 53.3 is niet geheel correct.

In artikel 53.2 moet het 1^e deel worden geschrapt.

Artikel 53.3 moet geheel worden geschrapt omdat er in dit plan geen persoonsgebonden overgangsrecht is.

Aanpassing bestemmingsplan

- Artikel 2 Wijze van meten wordt ingevoegd met vernummering van de daaropvolgende artikelen

- In artikel 53.2 (vernummerd naar 54.2) vervalt de tekst:

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en

de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

Overgangsrecht gebruik

- Artikel 53.3 (vernummerd 54.3) vervalt.