BIJLAGE:

Nota vooroverleg en inspraak op concept ontwerpbestemmingsplan Keern 39, Hoorn

Vooroverleg
Als onderdeel van de maatschappelijke uitvoerbaarheid en gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende bestemmingsplanherziening. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de herziening van het bestemmingsplan.

Aan de volgende instanties is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd met de mogelijkheid hierop advies uit te brengen:
- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord
- De Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord
- Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De periode van vooroverleg vond plaats van 5 februari 2022 tot en met 3 maart 2022.
Van de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord is een reactie ontvangen.

Inspraak
Met de direct omwonenden van het plangebied, de bewoners van de adressen Keern 43 en 45, heeft de initiatiefnemer meerdere overleggen gevoerd over de planontwikkeling en zijn afspraken gemaakt over onder andere de bouwhoogten en de locatie van de bebouwing. De afspraken zijn vastgelegd in een aanvulling op de eerder vastgestelde participatienota, als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Aanvullend hebben deze direct omwonenden van het plangebied de mogelijkheid gekregen om een inspraakreactie op dit concept ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Op 6 maart 2022 is van de omwonenden een reactie ontvangen.

Daarnaast zijn de bewoners van 50 adressen in de omgeving van het plangebied uitgenodigd voor twee informatiebijeenkomsten die in de maand februari van 2022 hebben plaatsgevonden. Op de eerste bijeenkomst waren 8 omwonenden aanwezig, op de tweede bijeenkomst 6.

Inhoudelijk reacties en beantwoording

Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord	Reactie	Beantwoording
1	In de opgenomen tekst over bedrijven en milieuzonering ontbreekt een beoordeling van nabij gelegen bedrijven.	Deze beoordeling is op basis van bedrijven uit de omgeving aangevuld.

2	Op het gebied van bodem is het onderzoek en de tekst uit het bestemmingsplan akkoord. Geadviseerd wordt aanvullend onderzoek te doen voor de kelderruimte	Aanvullend onderzoek zal worden uitgevoerd in de fase van de aanvraag om omgevingsvergunning
3	Omtrent het onderdeel externe veiligheid dient uit te gaan van het aantal van 32 woningen.	Dit is gecorrigeerd naar 32 woningen
4	Het akoestisch onderzoek is in binnen de termijn van overleg aangepast en akkoord bevonden. Aanvullend is advies uitgebracht hoe met de gevelbelasting moet worden omgegaan, waaronder het opnemen van een dove gevel in het bestemmingsplan en het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder.	Het akoestisch is conform de aanbeveling aangepast en het advies wordt verwerkt in het bestemmingsplan, door het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder en in de fase van de aanvraag om omgevingsvergunning
5	De AERIUS berekening was volgens de verouderde methode toegepast maar is gecorrigeerd en daarom akkoord bevonden.	De gewijzigde AERIUS berekening is als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.
6	De onderzoeken mbt natuur zijn voldoende, wel is een tekstuele aanpassing nodig. Er moet worden aangegeven dat er geen vergunning Wetnatuurbescherming nodig is.	Deze aanpassing is verwerkt. Daarnaast wordt de zorgplicht in acht genomen bij de werkzaamheden.
Bewoners Keern 43 en 45		
Onderdeel Verbeelding		
1	In de inspraakreactie is een aantal opmerkingen en vragen gesteld over het proces van het concept ontwerpbestemmingsplan	Deze zijn afzonderlijk door de gemeente via een mail beantwoord omdat deze geen betrekking hebben op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan
2	De bouwhoogte van het bijgebouw, aangegeven met 3 meter is onjuist, dit moet 2,7 meter zijn. Dit ook aanpassen in de legenda	De bouwhoogte wordt aangepast naar 2,7 meter. Afzonderlijke melding in de legenda kan niet, daar geldt een algemene systematiek voor het aangeven van bouwhoogten.
3	De benaming W-WG (Wonen-Woongebouw) staat niet op het bouwvlak, maar inmiddels begrepen dat dit ook niet hoeft. Daar waar gebouwd mag worden is dit door een dik omkaderde gedeelte aangegeven.	De bestemming W-WG geldt voor het gehele plangebied. Daar waar gebouw mag worden is dit met bouwpercelen aangegeven.
4	Bouwvlak bijgebouw is te dik omkaderd, het moet duidelijk zijn dat dit een bijgebouw betreft	Voor het bouwvlak van het bijgebouw is de bouwaanduiding [bg], dat staat voor bijgebouwen, opgenomen. Dit is tevens gekoppeld aan de regels.

5	Het lijkt alsof het noordwestelijke deel van het bijgebouw op het aangrenzende perceel met kadastraal nummer 3426 staat. Aangezien hier schuurtjes dicht tegen de scheiding zijn aangebouwd is het belangrijk de scheiding goed aan te geven	Op een papieren versie van de verbeelding kan dit zo overkomen gezien de dikte van de lijnen/bouwvlakken, maar het digitale bestemmingsplan betreft alleen het perceel van Keern 39.
6	In de legenda staat onder maatvoering 10,5. Dit is onjuist en met 9,35 zijn	De legenda is een uitleg van de digitale verbeelding. Omdat de bouwhoogte van het hoofdgebouw hoofdzakelijk de hoogte heeft van 9,35 is dit ook goed om als uitleg in de legenda op te nemen. Het plan wordt hierop aangepast/verduidelijkt.
7	De vertaling van de bouwhoogten (goot- en nokhoogte) van het bijgebouw met de vorm van een lessenaar dak is niet duidelijk en volgens ons onjuist.	De afgesproken maatvoering van het bijgebouw, vertaalt in dit concept ontwerpbestemmingsplan, is opnieuw bekeken. Door het opnemen van een begripsbepaling en een aanpassing van de regels en verbeelding is het bouwgebouw hiermee beter geregeld.
Onderdeel regels		
8	Onder 3.2.1.c staat een onjuiste benaming; er staat maximum bouwhoogte van 10,5 meter, dit moet een gevelopbouw van 10,5 meter zijn met daarbij de breedte, lengte en locatie.	De regel is aangepast, om deze gevelopbouw alleen geldt voor het zuidoostelijke deel van het bouwdeel aan de Provincialeweg..
9	Regels van bijgebouw zijn niet juist geformuleerd	De afgesproken maatvoering van het bijgebouw, vertaalt in dit concept ontwerpbestemmingsplan, is opnieuw bekeken. Door het opnemen van een begripsbepaling en een aanpassing van de regels en verbeelding is het bouwgebouw hiermee beter geregeld.
10	Verwijzend naar alinea 3.2.4.c wordt gesteld dat de regels van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onduidelijk zijn in relatie tot aangrenzend perceel.	Deze regel betreft een standaard regel over de hoogte van erfafscheidingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Daarnaast is er voor het terras grenzend aan het water een regels geformuleerd die aansluit op de eis uit de Nota van Uitgangspunten over de hoogte van beschoeiingen aan de waterzijde.
11	Verwijzend naar de regel genoemd in 6.1.b wordt gevraagd of er een toestemming nodig is om bijvoorbeeld een muziekinstallatie/speakers buiten te plaatsen.	Deze regel is een standaard regel in veel bestemmingsplanen waarmee incidentele kleine buurtfeestjes (zoals bijvoorbeeld een straat-bbq) mogelijk is. Het gebruik van de tuin door bewoners van Keern 39 waarbij bijv. muziek wordt gemaakt, valt niet onder deze regel omdat dit geen incidenteel evenement is. U heeft met ZVZ wonen al afspraken gemaakt hoe u als goede buren met elkaar om zult gaan. Mocht er overlast van muziek zijn, kunt u hiervoor bij uw nieuwe buren zelf als bij ZVZ wonen terecht. Dit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan.

12	In artikel 7.1.a is aangegeven dat er 10 % extra bouwhoogte is toegestaan, dat vinden wij onacceptabel.	Goed dat u dit heeft opgemerkt. Deze verouderde standaard bepaling (flexibiliteitsbepaling) is onlangs uit alle bestemmingsplannen gehaald en dat moet ook gelden voor dit bestemmingsplan. De eerst regel, de algemene mogelijkheid om met 10% af te wijken is uit deze regel gehaald. De overige bepalingen zijn standaard in elk bestemmingsplan. De bouwhoogten opgenomen op de verbeelding zijn de maximale bouwhoogten voor de gebouwen.
13	Het is niet duidelijk wat de status is van het huidige gebouw haaks staande op het huidige gebouw. Dit gebouw zou weggaan, maar is het zo dat dit juridisch gezien mag blijven staan? Dit is niet duidelijk	Het bestemmingsplan werkt met een kadastrale ondergrond. Hierin is de bestaande situatie zichtbaar. Dit heeft geen juridische status. Alleen binnen de twee aangegeven bouwvlakken (voor hoofdgebouw en bijgebouw) op de verbeelding mag bebouwing worden gerealiseerd. De haakse bebouwing mag er dus niet blijven staan en moet worden gesloopt.
Onderdeel toelichting		
14	Het woord bouwhoogte toevoegen achter het woord bouwvlak	De zin wordt als volgt verwoord: De bestemmingswijziging op de locatie Keern 39 betreft het wijzigen van het gebruik van het bedrijfsperceel ten behoeve van wonen en het wijzigen van het bouwvlak en de bouwhoogte.
15	Afgevraagd wordt of hetgeen in alinea 3.6, is benoemd over het realiseren van sociale huurwoningen en woningen binnen de middencategorie nog wel reëel is gezien de beperkte grootte van de woningen gericht op begeleid wonen.	Hoewel de woningen inderdaad een bepekte oppervlakte hebben zijn zowel sociale huurwoningen als woningen in de middencategorie binnen het plan toegestaan.
16	Gevraagd wordt om in de bezonningssituatie het effect van het bijgebouw mee te nemen	Er is een nieuwe bezonningsstudie gemaakt waarbij het bijgebouw is toegevoegd. Deze is als afzonderlijke bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
17	De conclusie over de bezonningssituatie (blz 51) is niet juist. Er is met name in de periode tussen midden herfst en midden lente wel degelijk sprake van extra schaduwwerking door het nieuwe bouwplan.	Er was in de toelichting van het concept ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn. De bezonningssituaties van de bestaande en toekomstige situatie zijn opnieuw bekeken voor de periode herfst-lente. Het college is van mening dat er geen sprake is van extra schaduwwerking naar beide aangrenzende woonpercelen in deze periode, de schaduwwerking neemt in de lente-herfstperiode binnen het tijdstip van 15.00 uur tot 18.00 uur zelfs iets af. Dit omdat een groot gebouw in de nabijheid

		van beide aangrenzende percelen wordt gesloopt en deels plaatsmaakt voor een bijgebouw dat lager is.