



Bestemmingsplan Nauertogt 22, Broek op Langedijk

Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan
Nauertogt 22, Broek op Langedijk

Vastgesteld door Burgemeester en wethouders d.d.

Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.

Inleiding

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan Nauertogt 22, Broek op Langedijk Vanaf 3 juni 2022 tot 15 juli 2022 ter inzage gelegen. .

De volgende instantie heeft gereageerd:

1. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord te Alkmaar;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) te Heerhugowaard.

De volgende persoon heeft gereageerd:

1. Bewoners Boogoort 3, 1721 JG Broek op Langedijk

1. ALGEMEEN

Er is een verzoek binnengekomen voor de bouw van vijf vrijstaande woningen op het voormalig agrarische perceel aan de Nauertogt 22 te Broek op Langedijk. Het plangebied is ca 6.000 m2 groot. De stedenbouwkundige opzet refereert aan een boerenerf. Het perceel vormt feitelijk een afronding van het plan Westerdel. De bestaande dam aan de zuidzijde wordt verwijderd. Er wordt aan de westzijde een brug gebouwd waarmee de ontsluitingsweg kan worden aangesloten op de straat Bijloort.

Het college heeft op 10 mei 2022 besloten de formele bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro te starten.

Gedurende de ter inzage termijn is er één zienswijze binnengekomen en twee reactie in het kader van artikel 3.1.1 Bro-overleg.

Deze zijn hieronder verkort weergegeven en voorzien van gemeentelijk commentaar.

1. REACTIES IN HET KADER VAN ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Ad 1. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord te Alkmaar		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Het toetsingskader Handreiking bluswater voorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 geldt voor het plan Nauertogt. Er is gevraagd of waterwinning in de nabijheid van het gebouw aanwezig.	1. Het gehele plangebied is omringd door water waarbij de sloot langs de Nauertogt wordt verbreed naar minimaal 6 meter. Het perceel ligt daarom nog steeds al eiland in zijn omgeving. De waterwinning voor het plangebied is voldoende.	Geen.
De doodlopende weg dient minimaal 4,5 meter en mag maximaal 80 meter lang zijn. Er dient een keermogelijkheid te zijn voor het blusvoertuig van de brandweer. Indien deze ontbreekt dient de wegbreedte 5 meter te zijn.	De doodlopende weg "Bijloort" heeft aan het einde een keermogelijkheid voor het blusvoertuig. De doodlopende weg heeft een breedte van 5 meter. Deze weg krijgt een karrenpad-profiel met groene middenberm en graskeien. De doodlopende weg is minder dan 80 meter lang.	Geen.
Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) te Heerhugowaard		
HHNK heeft geen op- aanmerkingen op het plan	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.

2. REACTIES IN HET KADER VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZE

Ad 1. Bewoner Boogoort 3 1721 JG Broek op Langedijk		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen plan</i>
1. Conform het vigerende bestemmingsplan zouden op dit perceel twee woningen met een wijzigingsplan mogen worden gebouwd. Daarnaast is sprake van één bestaande woning, in totaal drie woningen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 6 woningen. Reclamant ziet graag dat het maximale aantal van 3 woningen wordt gehandhaafd.	1. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Westerdel is géén verplichting maar een bevoegdheid van het college. Ruimtelijke inzichten kunnen in de loop der jaren wijzigen. Op 9 maart 2021 heeft het college ingestemd om 5 woningen te realiseren in plaats van 2 woningen omdat sprake is van een ruim perceel van 6.000 m² exclusief de oppervlakte van de gesloopte schuur van 700 m². Reclamant heeft geen nadere motivering aangevoerd waarom het maximale aantal van 3 woningen gehandhaafd zou moeten blijven.	Geen.
Conform het vigerende bestemmingsplan geldt een max. goot- nokhoogte van 3,5 resp. 8,5 m ¹ . In dit plan worden verschillende goot- en nok hoogtes genoemd van 7,5 resp. 11 m. Reclamant ziet graag de toename van 4 m voor de goothoogte en 2,5 m van de	In het uitwerkingsplan Westerdel 2017 zijn vraaggestuurde, flexibele op ontwikkeling gerichte ruimtelijke kaders opgesteld. Hiervoor is mede een stedenbouwkundig plan vastgesteld door de raad. In aansluiting op dit stedenbouwkundig plan is voor de	Geen.

nokhoogte niet wordt doorgevoerd en de bestaande goot- en nokhoogte van 3,5 bij 8,5 m wordt gehandhaafd.	planopzet Nauertogt er voor gekozen om het unieke eilandkarakter als nieuw zelfstandig woonmilieu te benutten en met een nieuwe dam aan te sluiten op de woonwijk Westerdel. Insteek is de ontwikkeling van het eiland als een boerenerf, in thematiek daarbij aansluitend op de agrarische functie van weleer. Een stolpboerderij (als hoofdgebouw) met woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen. De verschillende bouwmassa's zijn op elkaar afgestemd in hoogte, vorm en footprint. Overigens zijn de goot- en nokhoogte van de twee dichtstbijzijnde woningen aan de zijde van reclamant 4,5 resp. 8,5 m, terwijl op basis van het uitwerkingsplan Westerdel 2017 een goot- en nokhoogte voor vrijstaande woningen mogelijk is van 6 resp. 11 m. Er is derhalve sprake van een goede planologische, ruimtelijk ordening. Reclamant heeft ook hier geen nadere motivering aangeleverd waarom de goot- en nokhoogte ongewijzigd zou moeten blijven. Niet duidelijk is in hoeverre zijn belang hierdoor wordt geschaad.	
Het perceel Nauertogt 22 ligt één meter lager dan de wijk Westerdel. Reclamant verzoekt het NAP op te nemen in bestemmingsplan of in ieder geval aangeven welke NAP gehanteerd wordt.	Het peil is aangegeven in artikel 1.26 van de begrippenlijst in de regels van het bestemmingsplan.	Geen.
In artikel 9 van de Algemene afwijkingsregels is de bouwhoogte van lichtmasten en antennes 15 m. Conform het bestaande bestemmingsplan is dit 9 m. Wij zien graag	Reclamant geeft geen nadere motivatie waarom de hoogtes van lichtmasten en antennes niet zouden kunnen afwijken van de gestelde bouwhoogten. Niet duidelijk is	Geen.

de bestaande hoogte van 9 gehandhaafd blijft.	hoeverre zijn belang hierdoor wordt geschaad.	
Reclamant ziet graag dat de gevelrichting van de woningen wordt aangepast met een voorgevel richting de woonwijk Westerdel en Nauertogt.	In ruimtelijke, planologische zin is een voorgevel een naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt. Hieraan wordt voldaan. Zie ook artikel 1.27 van het bestemmingsplan. Reclamant heeft niet nader gemotiveerd in hoeverre dit zijn belang in ruimtelijke, planologische zin raakt.	Geen.

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Er vinden geen ambtelijke wijzigingen plaats.