

B i j l a g e 3 :

N o t a v a n Z i e n s w i j z e n

Nota van Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Luijendijk heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende stukken, vanaf woensdag 14 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is aangekondigd door middel van een publicatie in de regiokrant Het Kompas d.d. 13 december 2011 en de Staatscourant nr. 22658, d.d. 13 december 2011.

Het ontwerpbestemmingsplan is tijdens openingsuren in te zien geweest bij de publieksbalie in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Landsmeer. Tevens was het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website www.landsmeer.nl en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn vijf zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvangen en kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard.

In deze nota zijn de zienswijzen weergegeven en voorzien van een reactie. Daarbij is aangegeven of en hoe de zienswijzen tot aanpassing van het plan hebben geleid.

Voorliggende nota wordt elektronisch beschikbaar gesteld. Omdat het op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet is toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen, is de nota geanonimiseerd.

Zienswijze 1

Datum inboeking: 4 januari 2012; Ontvankelijk: Ja

1-Bestemmingen

Indiener geeft aan dat de adressen Burgemeester Postweg 57 tot en met 63 en Geijenbeek 24 en 26 de bestemming 'Wonen - 1' hebben. Indiener stelt dat de bestemming 'Wonen - 1' ziet op appartementen en dat het hier om grondgebonden woningen gaat. De juiste bestemming is volgens indiener dan ook 'Wonen - 2'.

2-Bouwregels (voor Wonen - 2)

Indiener geeft aan dat in de bouwregels staat dat de bestaande vorm van de woning met zijn huidige aan- en uitbouwen dient te worden gehandhaafd. Hiervan kan bij een aanvraag voor woninguitbreiding, onder voorwaarden, worden afgeweken. Indiener meent dat elke uitbreiding van het hoofdgebouw in het gebied via een onnodige uitgebreide afwijgingsprocedure moet worden aangevraagd. Indiener stelt dat het

voor de aanvrager en de gemeente beter zou zijn als bijvoorbeeld uitbreidingszones op de tekening waren aangegeven en in de bouwregels de bebouwing ervan al als toegestaan was omschreven. Indiener verzoekt dit aan te passen.

Vervolgens geeft indiener aan dat in artikel 12.4, sub b, een verwijfsfout staat.

3-Afwijken van de bouwregels

Indiener geeft aan dat in artikel 11.4 en artikel 12.4 het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels, mits de aanvraag voldoet aan de voor het betreffende woningtype gestelde regels uit de nota "Stedenbouwkundige analyse". Indiener stelt dat de bestemming 'Wonen - 1' volgens de analyse alleen woningtypen bevat waarbij in de stedenbouwkundige analyse gesteld is dat daar geen bebouwingsmogelijkheden gewenst of mogelijk zijn. Indiener meent dat artikel 11.4 overbodig is en dat er verwachtingen worden gewekt die niet gehonoreerd kunnen worden. Indiener verzoekt dit artikel te schrappen.

4-Stedenbouwkundige analyse

Indiener merkt op dat in de stedenbouwkundige analyse voor een aantal woningen de uitbreidingsmogelijkheid aan de voorgevel staat omschreven. Voorwaarde hierbij is dat bij het dichtbouwen van de ruimte tussen het bijgebouw en de voorgevel de maatvoering moet worden aangehouden van het bijgebouw.

Indiener geeft aan, voor enkele bewoners aan de Kaaskoper in Lujendijk al een dergelijke uitbreiding (met vergunning) te hebben verzorgd. Indiener merkt op dat de praktijk leert dat in de maatvoering van het bijgebouw geen passende aansluiting mogelijk is met de woning. De hoogte van het bijgebouw is te gering (bij een bijgebouw met een plat dak) om binnen de regels van het bouwbesluit, in de ruimte tussen het bijgebouw en de voorgevel, een verkeersruimte te realiseren.

Indiener geeft aan dat het wenselijk is gebleken, dat bij een uitbreiding aan de voorzijde gelijktijdig ook het bijgebouw wordt verhoogd.

De breedte van het bijgebouw is te gering om (met behoud van de bestaande voordeur) rechtstreeks aan te kunnen sluiten met het metselwerk van de voorgevel.

Indiener verzoekt in de stedenbouwkundige analyse de uitbreidingsmogelijkheid aan de voorgevel om praktische redenen te verruimen.

Vervolgens stelt indiener dat de woningen aan de Burgemeester Postweg 57 tot en met 63 dezelfde bebouwingsmogelijkheden zouden moeten krijgen als andere grondgebonden woningen die de bestemming 'Wonen -2' op de plankaart hebben gekregen.

Tot slot merkt indiener op dat bij elke woning vergunningsvrij een aanbouw van 2,5 meter diep op het zij- of achtererf mag worden gebouwd, ook als het bestemmingsplan dit uitsluit. Indiener stelt dat met het aanbieden van een uitbouwdiepte van 3 meter in de bestemmingsplannen de lokale overheid een controlerende rol krijgt in de beoordeling van de architectonische en technische kwaliteit van deze woningvergrotingen. Indiener is van mening dat het opnemen van een standaard uitbouwzone van 3 meter diep in het bestemmingsplan Lujendijk voor alle grondgebonden woningen een verstandige keuze is.

Reactie 1

1-Bestemmingen

Indiener merkt correct op dat de woningen aan de Burgemeester Postweg 57 tot en met 63 en Geijendreef 24 en 26 de bestemming 'Wonen - 1' hebben gekregen en dus voor appartementen zijn bestemd. Aangezien het hier om grondgebonden woningen gaat is dit de verkeerde bestemming. De juiste bestemming is 'Wonen - 2'. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2-Bouwregels (voor Wonen - 2)

De redactie van artikel 12, lid 12.2, sub b is herzien. Dit is gebeurd om een meer heldere opbouw in het artikel te krijgen die de leesbaarheid en begrijpbaarheid ten goede komt. De inhoud is in beginsel hetzelfde gebleven. Bij recht is toegevoegd een uitbreidingsmogelijkheid voor aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw, met een diepte van 3 meter.

Het bestemmingsplan Luidendijk is een conserverend plan. Daarom is hier de bestaande bebouwing bij recht toegestaan. Om toch wat ruimte voor eventuele uitbreiding te geven heeft de gemeente ervoor gekozen een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. De gemeente kan dan, als er een concreet plan is, een afweging maken of de uitbreiding kan plaatsvinden of niet. Daarvoor is ook een afwegingskader opgenomen. De gemeente ziet geen reden deze regeling aan te passen.

De gemeente komt door deze aanpassing deels tegemoet aan de opmerking van indiener.

Indiener merkt terecht op dat sprake is van een verwijfsfout. Het artikel is wat betreft de redactie gewijzigd. De verwijzing is ook kloppend gemaakt.

3-Afwijken van de bouwregels

De gemeente is het niet eens met de opmerking van indiener. In de stedenbouwkundige analyse is bij type 6 te lezen dat een aan- of uitbouw achter de achtergevel van maximaal 3 meter diep is toegestaan. Deze uitbreidingsmogelijkheid is naar aanleiding van ingediende zienswijzen nu bij recht in het plan opgenomen. Daardoor kan de afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Wonen - 1' komen te vervallen.

4-Stedenbouwkundige analyse

Indiener merkt op dat de maatvoering (hoogte) van het bestaande bijgebouw moet worden aangehouden bij het dichtbouwen van de ruimte tussen een bijgebouw en het hoofdgebouw. Deze maatvoering voldoet vaak niet aan het Bouwbesluit. De voorwaarde in de stedenbouwkundige analyse is daarom conform het bouwbesluit aangepast. De bouwhoogte van het bestaande bijgebouw en de nieuwbouw tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd bedragen. Het bestaande bijgebouw mag dus ook worden verhoogd.

Aan de opmerking over de te geringe breedte van het bijgebouw, wenst de gemeente niet tegemoet te komen. Indiener wenst hierdoor een bredere aanbouw te kunnen realiseren, naar de mening van de gemeente leidt dit tot ernstige verrommeling van het straatbeeld.

Zoals bij punt 1 opgemerkt, zullen de woningen aan de Burgemeester Postweg 57 tot en met 63 de bestemming 'Wonen -2' krijgen. Ook in de stedenbouwkundige analyse zullen zij als grondgebonden woningen worden aangeduid.

De gemeente heeft, zoals hiervoor opgemerkt, bij recht een uitbreiding voor aan- en uitbouwen en overkappingen van 3 meter diep aan de achtergevel van het hoofdgebouw mogelijk gemaakt.

Conclusie 1

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

Zienswijze 2

Datum inboeking: 19 januari 2012 en 25 januari 2012; Ontvankelijk: Ja

Indiener heeft tweemaal een brief ingediend met eenzelfde inhoud. Indiener 2 geeft namens het bestuur van AC Waterland aan dat in het sportpark, waar de atletiekaccommodatie met clubgebouw ligt in het bestemmingsplan is opgenomen. Opgemerkt wordt dat voor het clubgebouw een bouwvlak is aangegeven in overeenstemming met de afmetingen van het huidige clubgebouw. Gemist wordt de mogelijkheid om een werkschuur te bouwen ten behoeve van de opslag van het materieel en materiaal voor het onderhoud en de atletiekmaterialen. Indiener 2 stelt dat hier thans een aantal containers voor worden gebruikt die in slechte staat verkeren en vervangen moeten worden. AC Waterland wil hiervoor graag een schuur bouwen zoals die ook bij de tennisvereniging aanwezig is, met een oppervlakte van 6 x 10 m en een goothoogte van 3 m en een nokhoogte van 5 m.

Verzocht wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om ten westen van het aanwezige clubgebouw een dergelijke schuur te realiseren.

Reactie 2

De gemeente staat positief tegenover realisatie van een gebouw voor opslag ten behoeve van AC Waterland. In onderling overleg tussen de gemeente en AC Waterland is een andere locatie gekozen voor het gebouw (ten noordoosten van het clubgebouw in plaats van ten westen ervan). De gewenste bouwmaten (goothoogte 3 m, nokhoogte 5 m) zijn overgenomen. Op de plankaart is ter plaatse van de huidige containers een bouwvlak (6 m bij 12 m) opgenomen waardoor de bouw van een gebouw mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie 2

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

Zienswijze 3

Datum inboeking: 19 januari 2012; Ontvankelijk: Ja

Indieners hebben op 9 januari 2012 hun zienswijze mondeling ingediend. Zij geven aan hier op 14 januari 2012 een verslag van te hebben ontvangen. In een brief, van 19 januari 2012, hebben indieners de informatie uit het verslag van de mondelinge zienswijze verwerkt en aangevuld.

Indieners geven aan de opmerkingen te maken als bewoners van het woonhuis aan de Burgemeester Postweg 57. Indieners merken op dat hun woning in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen - 1' heeft, wat inhoudt dat hun woning als appartement is bestemd. Zij geven aan dat hun woning geen appartement is maar een "normale woning". Zij verzoeken de aanduiding te wijzigen in de 'Wonen - 2'. Daarnaast geven zij aan tot de enkele woonhuizen in Luijendijk te horen die niet de mogelijkheid hebben om uit te breiden en zich daardoor niet gelijk behandeld voelen.

Indieners willen graag het deel van het hoofdgebouw dat nu twee bouwlagen hoog is, optrekken tot een hoogte die gelijk is aan het meer naar achteren gelegen deel van het hoofdgebouw. Zij menen dat dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld. Zij stellen dat deze uitbreidingsmogelijkheid hun woonplezier aanzienlijk zou kunnen vergroten, doordat de ruimtes in het huis veel effectiever worden. Volgens indieners is er in de afgelopen jaren heel wat verloop geweest van bewoners in deze huizen, omdat vaak het huis te klein werd. Zij geven aan dat ook de burens interesse hebben in een uitbreiding van de woning. Indieners geven aan dat het jammer zou zijn te moeten verhuizen vanwege 1 kamer die mist.

Indieners merken op dat bij de uitbreiding rekening wordt gehouden met het uiterlijk van de woning en de architectuur van de belendende percelen, zij menen dat dit geen verrommeling van het straatbeeld zal geven.

Tot slot stellen indieners dat er geen sprake zal zijn van onevenredige schending van privacy voor de overburen, mede doordat de kamer zal uitkijken op het trappenhuis van het tegenover de woningen gebouwde appartementsgebouw. Het kort geleden aan de Burgemeester Postweg gerealiseerde appartementsgebouw (Mensinge) maakt een veel grotere inbreuk op de woning van indieners.

Reactie 3

Indieners merken terecht op dat de woning aan de Burgemeester Postweg 57 niet de goede bestemming heeft gekregen. Dit zal dan ook aangepast worden, de woning zal de bestemming 'Wonen - 2' krijgen. Daardoor zal de woning een uitbreidingsruimte van 3 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw krijgen. In de bijlage 3 bij de regels is dit eveneens aangepast.

De gemeente is niet bereid mee te werken aan de uitbreiding van de woning zoals door indieners is omschreven. Het verhogen van het hoofdgebouw zou een te grote bouwmassa opleveren. Het tegenoverliggende appartementsgebouw heeft ook een lagere goothoogte aan de straatkant. Het verzoek van indieners past daarom niet in het straat- en bebouwingsbeeld. Wat betreft de opmerkingen die indieners maken over de schending van privacy kan worden opgemerkt dat eenzelfde verzoek eerder al door de gemeente is geweigerd op deze grond.

Conclusie 3

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

Zienswijze 4

Datum mondelinge zienswijze: 22 december 2011; Ontvankelijk: Ja

Indieners overhandigen tijdens het gesprek tekeningen waarop een uitbreiding van de woning aan de Geijzenbreek 51 te Landsmeer is getekend. De uitbreiding heeft betrekking op een uitbouw aan de voorzijde over de gehele breedte van de woning met een diepte van 1,5 meter en een uitbouw aan de achterzijde over de gehele breedte van de woning met een diepte van 3,3 meter. Tijdens het gesprek geven indieners verschillende argumenten waarom beide uitbreidingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

- Indieners geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan keuzes worden onderbouwd door te wijzen op de “rommeligheid” van de buurt. Doordat de uitbreiding aan de voorzijde over de gehele breedte van de woning komt draagt dit volgens indieners niet bij aan “meer rommeligheid”. De mogelijkheden die het ontwerp wel biedt, leiden wel tot een onrustiger straatbeeld. Zij menen dat het vanuit dit argument logischer is juist deze uitbreiding wel toe te staan.
- Het aanzicht van de woning zal niet veranderen volgens indieners omdat de uitbreiding aan de gehele voorzijde van de gevel komt.
- Indieners menen dat de al vergunde uitbreidingen aan bijvoorbeeld de Geijzenbreek 19, ruimtelijk gezien onwenselijker zijn dan voorliggend plan.
- Het is indieners niet duidelijk waarom een uitbreiding aan de voorzijde aan de Schuttebreek wel mag en een uitbreiding aan de gehele voorzijde van de woning, zoals zij willen, niet mag.
- Bij de woning van indieners ligt de berging naar verhouding dichtbij de voorgevel. Indieners geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt om de ruimte tussen berging en woning dicht te bouwen. Hierdoor ontstaat de situatie dat de meeste woningen veel meer kunnen uitbreiden, omdat de bergingen bij de meesten verder van de voorgevel af staan.
- Indieners stellen dat het achteraanzicht aan de Geijzenbreek al een ongelijk beeld geeft. Er zijn al verschillende uitbouwen gerealiseerd. Indieners menen dat hierdoor het argument wegvalt dat vanwege het beeld en aanzicht geen grotere uitbreidingen aan de achterzijde zijn toegestaan dan hetgeen vergunningsvrij gerealiseerd mag worden.
- Indieners vragen zich af waarom als er ontheffing verleend kan worden van 10% op maten, er dan geen 3,3 meter uitbouw zonder ontheffing mogelijk wordt gemaakt.

Ten slotte voeren indieners aan dat het ontwerpbestemmingsplan dakterrassen niet toestaat. Zij merken op dat op Geijzenbreek 34 en aan de Snoekstraat al een dakterras is gerealiseerd. Het is indieners onduidelijk waarom er nu een wijziging op de wenselijkheid van dakterrassen is opgetreden.

Indieners menen ook dat dakopbouwen zoals gerealiseerd op Geijzenbreek 57 niet meer zijn toegestaan. Indieners vinden de reden hiervoor onduidelijk en ook niet redelijk.

Reactie 4

De gemeente deelt de mening van indieners over uitbreidingmogelijkheden aan de voorgevel niet. Het dicht bebouwde karakter van de wijk, met aan- en uitbouwen aan de voorgevel en bijgebouwen voor de voorgevel vraagt een zorgvuldig ruimtelijk beleid. De gemeente kiest ervoor om het bestaande straatbeeld te beschermen. Daarom zijn uitbreidingsmogelijkheden aan de voorkant gebonden aan strikte stedenbouwkundige regels.

De door indiener genoemde voorbeelden geven de gemeente geen aanleiding tot wijziging van dit standpunt.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente bij recht een uitbreidingmogelijkheid van 3 meter diep voor aan- en uitbouwen aan de achtergevel van hoofdgebouwen mogelijk gemaakt. De algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% is niet van toepassing op deze diepte.

De gemeente vindt, om redenen van privacy, dakterrassen niet wenselijk. In dit standpunt is geen verandering opgetreden.

Naar aanleiding van de opmerking van indieners over dakopbouwen, zullen dakopbouwen bij deze woningtypes mogelijk worden gemaakt.

Conclusie 4

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

Zienswijze 5

Datum email: 16 december 2011; Ontvankelijk: Ja

TenneT geeft aan geen belang in het plangebied te hebben.

Reactie 5

De gemeente neemt met instemming kennis van deze reactie.

Conclusie 5

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

1. Regels, verbeelding, toelichting: aanpassing naamgeving plan in die zin dat "Luijendijk te Landsmeer" is vervangen door "Luijendijk".
2. Regels, begrip bijgebouw, aanpassing van formulering in die zin dat "op zichzelf staand" is vervangen door "vrijstaand".

3. Regels, aanpassing van de wijze van meten, in die zin dat de overschrijding voor erkers en balkons is geschrapt.
4. Regels, in de bouwregels van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', zijn overkappingen specifiek opgenomen.
5. Regels, bestemming 'Tuin' toegevoegd regeling voor entreepartijen, daarbij ook bijlage 4 aan de regels toegevoegd.
6. Regels, bestemming 'Maatschappelijk', toegevoegd dat 50 m² gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak wordt toegestaan.
7. Regels, bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', in de bestemmingsomschrijving is voor garages een aanpassing van de formulering toegepast in die zin dat "tevens" is vervangen door "uitsluitend".
8. Regels, bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', in de bestemmingsomschrijving is voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis een aanpassing van de formulering toegepast, in die zin dat "horeca" is verwijderd, met het oog op de toegelaten bed and breakfast op grond van bijlage 1.
9. Regels 'Wonen - 2' de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen van 60 m² per woning wordt gemeten buiten het bouwvlak, waarbij het bebouwingspercentage vervalt.
10. Regels, Algemene afwijkingsregels, toegevoegd: "met dien verstande dat dit niet geldt voor de diepte van nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel, zoals bepaald in artikel 12, lid 12,2, sub b, onder 2a".
11. Regels, Algemene afwijkingsregels, verwijderd: aanvraag advies archeologie; de adviesaanvraag is reeds gewaarborgd in de artikelen 14 en 15.
12. Verbeelding, bergingen hoek Rondebreek en Meervalweg in de bestemming 'Wonen - 1'.
13. Verbeelding, naast Kaaskoper 38, aanduiding "garage" opgenomen.
14. Toelichting, uitgebreide toelichting op het begrip bouwperceel opgenomen.