

Raadsvergadering: 29 januari 2013
Agendapunt: 12
Landsmeer, 18 december 2012

Voorstelnummer: 2013-jan.06

Voorstel:

Het bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 vast te stellen en ter inzage te leggen.
 Grondslag: artikel 3.1 en 3.8 Wro.

Inleiding

Uw gemeenteraad heeft op voorstel van het college op 18 juli 2012 besloten het ontwerpbestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 vast te stellen. Het ontwerp heeft op grond van artikel 3.8 Wro, van 22 augustus tot 3 oktober ter inzage gelegen. Hierop zijn 31 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn ingediend binnen de wettelijke termijn waarbinnen zienswijzen ingediend kunnen worden. De zienswijzen zijn in kopie bijgevoegd. Voor de beantwoording van de zienswijzen, wordt verwezen naar de reactienota.

De meeste zienswijzen en de reactie hierop wijzen voor zich en hebben geen nadere toelichting nodig. De overigen worden hieronder toegelicht.

- Zienswijze 1 is besproken met de indiener en deze is akkoord gegaan met de manier waarop het perceel in het ontwerp was bestemd.
- Het nieuwe bestemmingsplan is een zogeheten 'conserverend bestemmingsplan'. Dit houdt in dat bij het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij het vigerende plan. Vrijstellingen uit het verleden zijn bekeken en voor zover in de huidige tijd aanvaardbaar, verwerkt in het plan. Verder is het oude plan zoveel mogelijk overgenomen. Veel zienswijzen zijn daarom beantwoord met de reactie dat het een conserverend plan betreft.
- Er zijn een aantal zienswijzen binnen gekomen omtrent de openbare gronden gelegen achter de bungalows aan De Gouwe en de woningen aan de Hazenweg. Deze gronden zijn van de gemeente en (deels) in gebruik genomen door de bewoners. Over een eventuele verkoop van de grond is tot op heden geen overeenstemming bereikt. De gronden dienen daarom openbaar te blijven. De bestemming wordt dan ook overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Mocht in de toekomst toch overeenstemming worden bereikt, dan zal bij de actualisatie van dit bestemmingsplan dit opnieuw beoordeeld dienen te worden.
- In het ontwerpbestemmingsplan waren buurpaden (paden/steegjes achter woningen) in gevallen van huurwoningen betrokken bij de woonbestemming. Hierop zijn meerdere zienswijzen binnen gekomen van bewoners waarvan de achterpaden waren bestemd als 'verkeer-verblijf' (koopwoningen). Zij willen dat ook hun achterpaden wordt betrokken bij de woonbestemming, zodat zij meer mogelijkheden hebben om uit te breiden. Dit is iets wat onwenselijk is, omdat de paden bedoeld zijn voor ontsluiting van achterpercelen. Om deze reden is gekozen om alle achterpaden te bestemmen conform het vigerende bestemmingsplan met een verkeer-verblijfbestemming.
- Vrijwel alle bewoners van de Hazenweg hebben een zienswijze ingediend over de onmogelijkheid om een dakopbouw te realiseren op hun woning. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen was in het ontwerpbestemmingsplan gekozen om geen nieuwe dakopbouwen toe te staan. In het verleden waren een aantal dakopbouwen wel toegestaan. Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij voor om bij recht twee typen dakopbouwen, identiek aan de reeds gerealiseerde, toe te staan op de overige woningen. Dit omdat deze in het verleden zijn toegestaan en het



toestaan van meerdere dakopbouwen kan leiden tot verrommeling (teveel verschillende opbouwen).

- In het ontwerpbestemmingsplan was er voor de patiowoningen aan de rand van de Nieuwe Gouw, een opening om dakopbouwen te realiseren. Dit is door een indiener opgemerkt. Het mogelijk maken van een dakopbouw is niet de bedoeling, omdat dit een grote, ruimtelijk ongewenste invloed heeft. Deze 'opening' is daarom uit het bestemmingsplan gehaald.
- De vraag is gesteld waarom generatiewonen alleen aan de Van Beekstraat is toegestaan en niet bij alle W3-woningen.
Het generatiewonen is alleen toegestaan in de Van Beekstraat, omdat dit in lijn is met het gedeelte van de Van Beekstraat dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2009. Hierin is een regeling voor het wonen met meer generaties mogelijk gemaakt, waarop wordt aangesloten. Er is in het geval van wonen met meer generaties in de Van Beekstraat geen sprake van dat er afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit, vanwege de lintstructuur en de omvang van de percelen zoals die aan de Van Beekstraat voorkomen. In de lintbebouwing tussen Purmerend en Amsterdam-Noord is ook generatiewonen mogelijk. Op overige percelen in het plangebied is wel sprake van afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit wanneer dezelfde regeling hier mogelijk gemaakt zou worden.
- De bewoner van Raadhuisstraat 21 heeft in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om 155 m² aan bijgebouwen op zijn woonbestemming te realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan is deze oppervlakte teruggebracht naar maximaal 75 m², in overeenstemming met de overige W3-percelen in de straat. De bewoner wil 155 m² behouden. Ruimtelijk gezien is hier geen sprake van een uitzonderingssituatie ten opzichte van de andere woningen en voor de regeling wordt daarom aangesloten bij die voor de omliggende woningen. Er is hier sprake van een kans op planschade, maar ruimtelijke gezien vinden wij dit minder zwaar wegen dan de overlast voor de burens wanneer de bewoner daadwerkelijk 155 m² aan bijgebouwen zou realiseren.
- De bestemming van een wachthokje voor buschauffeurs aan de Varenstraat is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan hadden de gronden de bestemming 'Bijzondere gebouwen', bedoeld voor onderwijs, cultuur en recreatie. Nu is er alleen nog een wachthokje voor buschauffeurs mogelijk. De indiener van een zienswijze meent dat dit wachthokje zonder vergunning is gerealiseerd. De indiener is van mening dat dit wachthokje niet gelegaliseerd mag worden op deze plek en dat er een alternatieve locatie voor gevonden moet worden.
Het chauffeursverblijf is in tegenstelling tot de opmerking van de indiener wel met een vergunning opgericht. De bouwvergunning is op 1 februari 1983 verleend. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan aangepast aan de reeds vergunde situatie.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele wijzigingen in de regels/ de plankaart doorgevoerd naar aanleiding van ambtelijke overwegingen. In een bijlage bij dit advies zijn deze wijzigingen met een korte toelichting erop bijgevoegd.

1. Verbeelding en regels: Voor autobridges is overal de aanduiding "brug" met een maat voor "minimale doorvaarthoogte" opgenomen. De maten zijn, waar nodig, geactualiseerd. De fiets- en voetgangersbruggen zijn in de bestemming 'Water' opgenomen. Hier geldt de bestaande doorvaarthoogte als minimale hoogte.
Dit geeft duidelijkheid waar bruggen zijn en welke omvang zij mogen hebben.



2. Regels: In de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3' is het verbod op het stallen van kampeermiddelen er uit gehaald. Het stallen van een eigen kampeermiddel moet redelijkerwijs mogelijk zijn en is ruimtelijk aanvaardbaar.
3. Bijlage bij de regels: Nota bebouwingsmogelijkheden: type 7 Watermuntlaantje. De verkeerde spelling is gewijzigd.
4. Bijlage bij de regels: Nota bebouwingsmogelijkheden: uitbreiding Rosendaal 2 t/m 26 dakopbouwen zijn op de garages mogelijk gemaakt (via ontheffing). In het afwijkingsbeleid dat door het college is vastgesteld, was deze uitbreidingsmogelijkheid reeds opgenomen en deze is nu in het plan verwerkt.
5. Verbeelding: De bouwvlakken voor de patiowoningen in de nieuwe Gouw zijn aangepast. Dit is in overeenstemming met de eerder afgegeven vrijstellingen op het bestemmingsplan.
6. Verbeelding: Geringe aanpassing van de bestemming 'Agrarisch' en 'Water' conform de werkelijke situatie. Dit ging om een dam die er volgens de GBKN wel lag, maar in werkelijkheid niet. De situatie is nu aangepast aan de werkelijke situatie.
7. Verbeelding: Het bouwvlak Lisstraat 32 is aangepast conform verleende vergunningen.
8. Verbeelding: Het bestemmingsvlak Zonnehof 13 is gewijzigd. Het betreft een aanpassing aan het huidig bestemmingsplan.
9. Verbeelding: Een strookje naast Hazenweg 1 is gewijzigd t.b.v. 'Wonen - 2' en 'Tuin'. Dit strookje grond is in het verleden verkocht aan de bewoner en in gebruik als erf met tuin. De verkeersbestemming is veranderd in een woon- en tuinbestemming.
10. Verbeelding: Het bestemmingsvlak Dotterbloemstraat 7 is aangepast. Het betreft een aanpassing aan het huidig bestemmingsplan.
11. Verbeelding: De bouwhoogte van de kapsalon Van Beekstraat 40 is aangepast, evenals de bouwstrook. De bouwhoogte was iets lager dan in werkelijkheid. De hoogte is nu aangepast aan de werkelijkheid. De bouwstrook is nu duidelijker en conform vigerend plan.
12. Verbeelding: Het bestemmingsvlak en het bouwvlak Van Beekstraat 103 zijn aangepast. In het ontwerp had het gehele perceel Van Beekstraat 103 een bedrijfsbestemming gekregen, terwijl de woning een burgerwoning is en dus een woonbestemming moet krijgen. Dit is aangepast conform het vigerende plan en de pas verleende omgevingsvergunning.
13. Verbeelding: Het bestemmingsvlak naast Rhijnestein 12 is aangepast. Een strook grond was bij de woonbestemming betrokken, terwijl het gemeenteground is. De grond is bestemd als (openbaar) groen.

Overweging

De zienswijzen zijn op goede wijze beantwoord. Sommige zienswijzen leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, voornamelijk ter herstel van omissies en ten behoeve van meer duidelijkheid.

Al met al zijn noch de zienswijzen, noch de ambtshalve wijzigingen, reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Uitvoering:

Na het vaststellen van het bestemmingsplan zal het college dit bekend maken.

Dit voorstel wordt behandeld in de commissie Grondgebied van 15 januari 2013.

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Het college,

de secretaris,

de burgemeester,

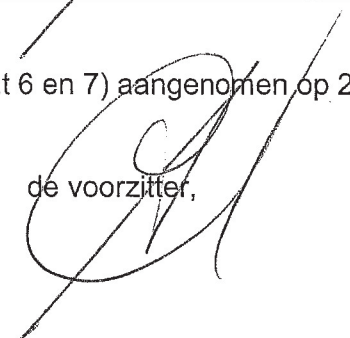


Besluit:

Het voorstel is door de raad geamendeerd (amendement 6 en 7) aangenomen op 29 januari 2013.

de griffier,

de voorzitter,



Amendement

Datum ingekomen 29-1-2013
Volgnummer 7
Status < aangenomen, ~~verworpen~~, ~~ingetrokken~~ >
Registratienummer

Onderwerp

Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012, Raadhuisstraat 21

De gemeenteraad van Landsmeer in vergadering bijeen op 29 januari 2013, behandelend agendapunt 12 met als onderwerp Bestemmingsplan Landsmeer Oost

Constaterende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 op een aantal locaties de bebouwingsmogelijkheden op het erf ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in belangrijke mate beperkt;
- deze beperkingen kunnen leiden tot directe planschade;
- deze planschade ten laste komt van de gemeente Landsmeer;
- de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebbend op het beperken van de bebouwingsmogelijkheden op de percelen van de Hazenweg zijn gehonoreerd en hiervoor het voorgelegde bestemmingsplan is aangepast;
- de zienswijze met betrekking tot de beperking van het oppervlak te bouwen bijgebouwen op Raadhuisstraat 21 door het college niet is gehonoreerd waarbij vermeende overlast voor de burens tengevolge van het herbouwen van eerder gesloopte gebouwen een overweging is geweest;
- deze wijziging in het bestemmingsplan strijdig lijkt met de stelling dat er sprake is van een zogeheten 'conserverend bestemmingsplan' waarin zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij het vigerende plan;

Overwegende dat,

- verworven rechten niet zonder zwaarwegende redenen van algemeen belang mogen worden teniet gedaan;
- de kavel tot voor kort bebouwd is geweest met het aantal vierkante meters aan bijgebouwen dat in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven en dat deze situatie in het nieuwe bestemmingsplan had blijven bestaan als deze niet gesloopt waren geweest;
- de indiener van de zienswijze ernstig belemmerd wordt in het beoogde woongenot, temeer omdat reeds plannen in voorbereiding zijn tot herbouw van de gesloopte bijgebouwen;
- de door het college gemaakte afweging; directe planschade versus vermeende overlast voor de burens, eerder een afweging van particuliere belangen lijkt te zijn dan een afweging van een particulier belang tegen het algemeen belang;

Besluit

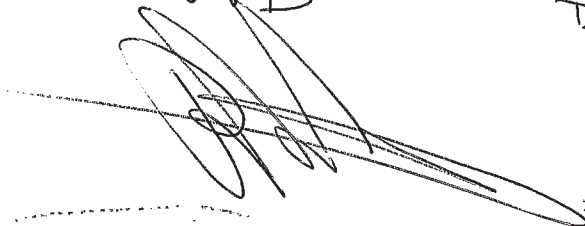
De zienswijze ten aanzien van de oppervlakte aan gebouwen met betrekking tot de Raadhuisstraat 21 alsnog te honoreren en het bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 dienovereenkomstig aan te passen, door middel van een specifieke aanduiding op de plankaart dat 155 m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen is toegestaan.
De reactie op de zienswijze met betrekking tot Raadhuisstraat 21 wordt aangepast conform bovengenoemde wijziging.

En gaat over tot de orde van de dag,

CDA



VVD



D66



Amendement

Datum ingekomen **25-1-2013**

Volgnummer

Status

Registratienummer

< aangenomen, ~~verworpen~~, ingetrokken >

Onderwerp

Meer generaties onder één dak
Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012

De gemeenteraad van Landsmeer in vergadering bijeen op 28 januari 2013, behandelend agendapunt 12 met als onderwerp Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012.

Constaterende dat:

- In het ontwerpbestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 het samenwonen van meer generaties op één kavel is beperkt tot enkel het deelgebied Van Beekstraat;
- Er in het plangebied meer vergelijkbare locaties zijn die zouden kunnen worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer dan één generatie (zoals bijvoorbeeld: Lisstraat, De Gouwe, Calkoenstraat, Hazenweg, Raadhuisstraat en. Aalscholverstraat die in het bestemmingsplan bestemd zijn met Wonen 2 of Wonen 3)

Overwegende dat

- Het ten tijde van het ontwikkelen van het bestemmingsplan Het Lint 2005 geformuleerde beleid ("het gemeentebestuur staat een beleid voor dat het samenwonen van meer generaties in één huis beoogt te stimuleren") niet ter discussie staat of ter discussie heeft gestaan;
- Dit beleid goed aansluit bij moderne opvattingen over mantelzorg;
- De reeds in het ontwerpbestemmingsplan geformuleerde regels, relatie hebbend met het samenwonen van meer generaties, ook voor aanvullende locaties zouden kunnen gelden;
- De ruimtelijke kwaliteit van het plangebied niet geschaad wordt door het ~~incidenteel~~ samenwonen van meer dan één generatie onder één dak;
- In het kader van gelijke behandeling naast, met de Van Beekstraat vergelijkbare locaties, het gehele plangebied voor generatiewonen in aanmerking zou moeten kunnen komen;

Besluit

Het voorgestelde bestemmingsplan Landsmeer Oost als volgt te wijzigen:

- In artikel 16.1 na de passage met betrekking tot de voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis geldende regels de volgende tekst toe te voegen:

"Ten aanzien van het samenwonen van meer generaties gelden de volgende regels:

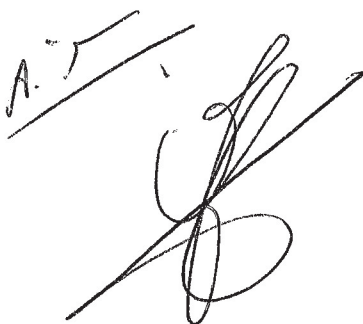
dat een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 16.1, sub a mogen worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, mits:

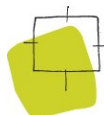
1. de desbetreffende woning met bijgebouwen niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
 2. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijgebouw (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
 3. het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) behouden blijft;
 4. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk in de desbetreffende woning hebben;
 5. geen extra huisnummer/postadres wordt toegestaan;
 6. de ontsluiting van deze bijgebouwen/aan- en uitbouwen plaatsvindt via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw."
- In artikel 17.1 in de tekst over samenwonen van meer generaties onder één dak de woorden "-uitsluitend voor woningen aan de Van Beekstraat geldt" te schrappen;
 - De beantwoording van de nota van zienswijzen conform de strekking van de wijzigingen aan te passen.

En gaat over tot de orde van de dag,

D66

CDA





BügelHajema

Plek voor ideeën

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Landsmeer Oost 2012

Het ontwerpbestemmingsplan Landsmeer Oost 2012 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 22 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

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 terinzagelegging heeft een ieder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn 31 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.

ZIENSWIJZE 1

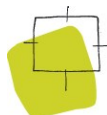
Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 1

1.1 Van Beekstraat 93

De indiener wijst erop dat een gehonoreerde uitbreiding aan de westzijde van de woning aan de Van Beekstraat 93 in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. De indiener verwijst naar een brief van de gemeente (d.d. 2 maart 1998) waarin dit is opgenomen.

In de betreffende brief is opgenomen: "Wij zeggen u toe dat de noodzakelijke correctie bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan zal worden doorgevoerd. Indien u voor die tijd een uitbreiding wenst te realiseren, zullen wij medewerking verlenen aan een procedure ex artikel 19 WRO om deze uitwerking mogelijk te maken. De in het bestemmingsplan opgenomen, voor iedereen geldende maximale oppervlakte van 150 m² blijft hierbij van kracht".



BügelHajema

Plek voor ideeën

Reactie 1

De toezegging die door het college is gedaan en waarnaar door de indiener wordt verwezen, was reeds meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Een aanpassing van het bestemmingsplan is op dit punt niet nodig.

Conclusie 1

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

ZIENSWIJZE 2

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 2

2.1 Hoogspanningsverbinding

TenneT beheert het elektriciteitsnetwerk, bestaande uit de hoogspanningsstations en ondergrondse en bovengrondse verbindingen. In het plangebied bevindt zich een gedeelte van de 380kV-verbinding Oostzaan - Diemen (OZN-DIM380), gelegen ten zuiden van de bebouwde kom tussen mast nr. 8a nabij het Zuideinde en mast nr. 10a nabij het Amsterdamse Pad. De bijbehorende blemmerde strook heeft een breedte van 36 meter aan weerszijden van de hartlijn. TenneT verzoekt de bijbehorende regels voor deze verbinding op te nemen.

2.2 Bouwhoogte

Lid 18.2, bouwregels:

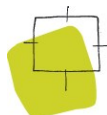
In dit lid is in sub c een bouwhoogte vermeld van maximaal 40 meter. Omdat de hoogste hoogspanningsmast een hoogte heeft van bijna 60 meter, verzoekt TenneT deze waarde te wijzigen naar 60 meter.

2.3 Artikel 18 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'

Lid 18.4, specifieke gebruiksregels:

TenneT verzoekt om in artikel 18 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', ter vervanging van het huidige lid 18.4, een omgevingsvergunningstelsel op te nemen dat vergelijkbaar is met lid 19.4 in 'Leiding - Riool'.

Hoewel dit in principe voldoende gewaarborgd zou moeten zijn door het gevestigde zakelijk recht, blijkt in de praktijk dat deze rechten niet bekend zijn en dat er op een te laat tijdstip pas overleg met de leidingbeheerder komt. Dit leidt tot gevaarlijke situaties bij het aanbrengen en onderhouden van beplanting, het plaatsen en onderhouden van lichtmasten en ander straatmeubilair, het baggeren van watergangen en het graven en hijsen met kranten. Ook maaiveldwijzigingen kunnen leiden tot nadelige gevolgen voor de funderingen van de hoogspanningsmasten. Om deze risico's te voorkomen en dit te waarborgen in de regels van het bestemmingsplan, doet TenneT een tekstvoorstel voor het omgevingsvergunningstelsel.



2.4 Ruimte werkzaamheden

TenneT wijst erop dat ter plaatse van de traversen (de 'zij-armen') voldoende vrije werkruimte nodig is, waarbij uitgegaan moet worden van een oppervlakte van 50x50 meter. Ook is het soms nodig de belemmerde strook geheel te ontruimen. Bij verdere en/of gewijzigde uitwerking van het gebied verzoekt TenneT hier rekening mee te houden. Daarnaast wordt verwezen naar het voorzorgprincipe van het ministerie van Infrastructuur en Milieu wanneer er in de nabijheid van de hoogspanningsleiding plannen zijn voor gevoelige bestemmingen.

Reactie 2

2.1 Hoogspanningsverbinding

Ten aanzien van de hoogspanningsleiding is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen met bijbehorende regeling. De belemmerde strook was reeds in het ontwerpbestemmingsplan met een breedte van 36 meter aan weerszijden van de hartlijn opgenomen, overeenkomstig de zienswijze van TenneT.

2.2 Bouwhoogte

De hoogte van 40 meter is aangepast naar 60 meter overeenkomstig het verzoek van Tennet.

2.3 Artikel 18 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'

De planregels zijn aangevuld met een omgevingsvergunningstelsel waar de aspecten uit het tekstvoorstel van TenneT zijn opgenomen.

2.4 Ruimte werkzaamheden

De opmerking van TenneT leidt niet tot wijzigingen in het huidige bestemmingsplan. Wanneer er in een later stadium wijzigingen zullen plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de voorwaarden van TenneT.

Conclusie 2

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

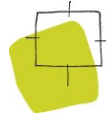
ZIENSWIJZE 3

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 3

3.1 Achtererf

De indieners zijn van mening dat de bouwmogelijkheden op hun achtererf beperkt zijn ten opzichte van andere hoekwoningen binnen de bestemming 'Wonen - 2'. De opmerking is geïllustreerd met voorbeelden van andere hoekwoningen in de omgeving. De indieners verzoeken het gehele achtererf te bestemmen voor 'Wonen - 2' in plaats van 'Tuin'.



BügelHajema

Plek voor ideeën

3.2 Toegang garage

De indieners geven aan dat ze door de bestemming 'Groen' die op hun inrit ligt niet meer bij hun garage kunnen komen. Ze verzoeken de bestemming te wijzigen naar 'Wonen - 2' of 'Tuin'.

3.3 Buurpad tussen Patrijzenweg en De Gouwe

De indieners zijn het niet eens met de wijze waarop het 'buurpad' tussen de Patrijzenweg en De Gouwe is bestemd. Dit pad is, in tegenstelling tot vergelijkbare paden in het plangebied, bestemd voor 'Verkeer - Verblijf' in plaats van 'Wonen - 2'. Het pad is eigendom van de bewoners en niet voor openbaar gebruik. De indieners verzoeken het pad te bestemmen als 'Wonen - 2'.

Reactie 3

3.1 Achtererf

Bij dit bestemmingsplan is gekozen voor een conserverend karakter, waarbij wordt aangesloten bij de regeling zoals die nu opgenomen is in het vigerende bestemmingsplan. De bestemmingsgrens van 'Wonen - 2' zal niet worden gewijzigd.

3.2 Toegang garage

In de bestemming 'Groen' zijn fiets- en wandelpaden opgenomen. Om ook toeritten voor garages mogelijk te maken zijn deze toegevoegd bij de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming. Het pad naar de garage van de indieners is door deze aanvulling niet meer in strijd met de bestemming en het aanpassen van de verbeelding naar 'Wonen - 2' of 'Tuin' is niet nodig.

3.3 Buurpad tussen Patrijzenweg en De Gouwe

De wijze waarop de 'buurpaden' in het bestemmingsplan zijn bestemd is aangepast overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is het pad bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Voor de paden waar dit in het ontwerpbestemmingsplan niet het geval was, is het plan daarop aangepast. De bestemming van het pad tussen de Patrijzenweg en De Gouwe is niet aangepast. Overigens leidt een bestemmingsplan niet tot aanpassing van de eigendomssituatie van de grond, maar regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden.

Conclusie 3

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 4 t/m 13

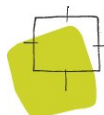
Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 4 t/m 13

Gelijkkluidende zienswijze als '3 - Buurpad tussen Patrijzenweg en De Gouwe' van zienswijze 3.

Reactie 4 t/m 13

Zie beantwoording zienswijze 3.



BügelHajema

Plek voor ideeën

ZIENSWIJZE 14

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 14

14.1 Buurpad

Gelijkkluidende zienswijze als 'Opmerking buurpad tussen Patrijzenweg en De Gouwe' van zienswijze 3.

14.2 Groenstrook

De groenstrook naast het huis van de indiener klopt niet. Dit is door de indiener gekocht in 1994, maar is bestemd voor 'Groen'.

Reactie 14

14.1 Buurpad

Zie beantwoording zienswijze 3.

14.2 Groenstrook

Het terrein is bestemd overeenkomstig de bestaande situatie. Gezien het gebruik van het perceel is 'Groen' hier een passende bestemming. Het plan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Conclusie 14

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 15

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 15

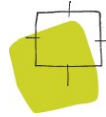
De indiener heeft er bezwaar tegen dat de doorgang tussen de huizen van De Gouwe en de Patrijzenweg wordt overgebracht naar de gemeente door het bestemmingsplan. Deze grond is eigendom van de indiener en de indiener is het er niet mee eens dat dit door de gemeente wordt overgenomen.

Reactie 15

Een bestemmingsplan leidt niet tot aanpassing van de eigendomssituatie van de grond, maar regelt de toegestane gebruiksmogelijkheden. De stegen en paden achter de woningen zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijf', overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie 15

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



BügelHajema

Plek voor ideeën

ZIENSWIJZE 16

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 16

16.1 Dakopbouwen

In de huidige situatie kunnen op de woningen Hazenweg 1 t/m 12 dakopbouwen geplaatst worden. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit onmogelijk gemaakt. De situatie is niet voor elke woning gelijk, omdat er een uitzondering gemaakt is voor Hazenweg 1 en 2 en er niet wordt gesproken over de opbouwen bij Hazenweg 3 en Hazenweg 11. Door het voor de overige woningen onmogelijk te maken, leidt dit tot rechtsongelijkheid. Tevens leidt dit tot moeilijkere verkoopbaarheid en waardedaling van de woning. De indiener is ook van mening dat de dakopbouwen tot een verfraaiing van het straatbeeld leiden. Zij verwijzen hierbij naar het straatbeeld van de Patrijzenweg, Fazantenlaan en Goudplevier. De indiener verzoekt daarom om de geldende regeling weer op te nemen.

16.2 Groen

De indiener heeft bezwaar tegen de groenbestemming tussen de achtertuinen van de Hazenweg en de Gortesloot. In 2010 heeft de gemeente Landsmeer de bewoners van de Hazenweg laten weten dat zij de situatie betreffende deze grond en het gebruik er van als tuin wenst te formaliseren. De indiener stelt daarom de bestemming 'Tuin' voor. Daarnaast vindt de indiener het bezwaarlijk dat er wandelpaden of speelvoorzieningen mogelijk zijn op de gronden.

Reactie 16

16.1 Dakopbouwen

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast, waardoor nu in overeenstemming met de wens van de indiener voor alle woningen aan de Hazenweg de dakopbouw op het hoofdgebouw toegestaan is. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

16.2 Groen

Er is geen overeenstemming over de eigendomsoverdracht van de grond, dus het openbare karakter van de grond blijft bestaan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Conclusie 16

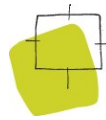
De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 17

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 17

De indiener heeft er bezwaar tegen dat de gronden tussen de bebouwing aan de straat De Gouwe en het water De Gouwe als 'Groen' zijn bestemd en niet als 'Tuin', wat overeenkomt met het feitelijke gebruik en ook al 40 jaar als zodanig in gebruik is. De gemeente had de wens te kennen ge-



BügelHajema

Plek voor ideeën

geven om deze situatie te formaliseren en de gronden te koop aan te bieden aan de bewoners. De indiener verzoekt de bestemming 'Groen' daarom te wijzigen naar 'Tuin'.

Reactie 17

Er is geen overeenstemming over de eigendomsoverdracht van de grond, dus het openbare karakter van de grond blijft bestaan.

Conclusie 17

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 18

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 18

18.1 Bestemming 'Groen'

Gelijke strekking als 'opmerking groen' van zienswijze 16

18.2 Dakopbouw

De indiener wil graag de mogelijkheid behouden om een dakopbouw op de woning en op de garage mogelijk te maken, in overeenstemming met de bestaande regeling. Wanneer dit niet mogelijk is, is er volgens de indiener sprake van rechtsongelijkheid, omdat voor een aantal woningen in de straat een dergelijke dakopbouw wel vergund is. Tevens wijst hij erop dat gezien de ligging van zijn woning, die niet op een zichtlijn ligt, ook geen sprake is van een ontsierend effect van de ontwikkeling.

18.3 Diepte van de aanbouw

De indiener wijst erop dat de aanbouw achter de woning een diepte van 4 meter heeft, terwijl in het bestemmingsplan deze beperkt wordt tot een diepte van 3 meter. Ook hier is sprake van rechtsongelijkheid.

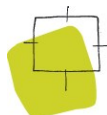
Reactie 18

18.1 Bestemming 'Groen'

Zie beantwoording zienswijze 16.

18.2 Dakopbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. In de planregels is nu de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.



BügelHajema

Plek voor ideeën

18.3 Diepte van de aanbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. Voor de woningen aan de Hazenweg 1 t/m 12 is een uitzondering gemaakt. De uitbreiding is nu mogelijk tot een diepte van 4 meter in plaats van de 3 meter die in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan was, omdat dit ook in het geldende bestemmingsplan al mogelijk was en op enkele adressen reeds gebruik van deze mogelijkheid was gemaakt.

Conclusie 18

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 19 t/m 22

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 19 t/m 22

19 - 22.1 Bestemming 'Groen'

Gelijkkluidend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

19 - 22.2 Dakopbouw

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16.

Reactie 19 t/m 22

19 - 22.1 Bestemming 'Groen'

Zie beantwoording zienswijze 16.

19 - 22.2 Dakopbouw

Zie zienswijze 16.

Conclusie 19 t/m 22

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 23

Ontvankelijk: ja

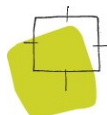
Opmerkingen 23

23.1 Groen

Gelijkkluidend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

23.2 Dakopbouw

De indieners hebben een dakopbouw op de woning en de garage. In het nieuwe bestemmingsplan is dit niet meer mogelijk. De indieners vinden het onrechtvaardig dat zij deze bouwmogelijkheden wel hebben gehad, maar dat dit voor de burens nu niet meer mogelijk is. Zij verzoeken de regeling



BügelHajema

Plek voor ideeën

zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen weer over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie 23

23.1 Groen

Zie beantwoording zienswijze 16.

23.2 Dakopbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. In de planregels is nu de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

Conclusie 23

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 24

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 24

24.1 Groen

Gelijklopend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

24.2 Dakopbouw

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16, met de volgende aanvulling; daarbij wordt nog aangevuld dat het in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wenselijk wordt geacht dat de overige huizen aan de Aalscholverstraat van het type twee onder één kap worden voorzien van een dakopbouw om de uniformiteit te bevorderen. De woningen aan de Hazenweg zijn vergelijkbaar. De indiener is daarom van mening dat de mogelijkheid ook in de Hazenweg zou moeten blijven gelden.

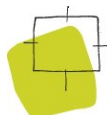
Reactie 24

24.1 Groen

Zie beantwoording zienswijze 16.

24.2 Dakopbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. In de planregels is nu, evenals in de Aalscholverstraat, de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.



BügelHajema

Plek voor ideeën

Conclusie 24

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 25

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen

25.1 Dakopbouw

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16.

25.2 Uitbouw

In het vigerende bestemmingsplan zijn aanbouwen met een diepte van 4 meter toegestaan, terwijl in het nieuwe bestemmingsplan dit maximaal 3 meter is. De indiener heeft een uitbouw van 4 meter en heeft er bezwaar tegen dat dit voor de burens in de toekomst beperkt is. Ook esthetisch gezien sluit dit niet mooi aan bij de al bestaande uitbouwen. De indiener verzoekt daarom de bouwhoogte van 4 meter voor aan- en uitbouwen te handhaven.

Reactie 25

25.1 Dakopbouw

Zie zienswijze 16.

25.2 Uitbouw

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. Voor de woningen aan de Hazenweg 1 t/m 12 is een uitzondering gemaakt. De uitbreiding is nu mogelijk tot een diepte van 4 meter in plaats van de 3 meter die in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan was, omdat dit ook in het geldende bestemmingsplan al mogelijk was en op enkele adressen reeds gebruik van deze mogelijkheid was gemaakt.

Conclusie 25

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

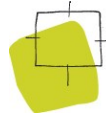
ZIENSWIJZE 26

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 26

26.1 Regels

De indiener merkt op dat de regels als bijlage zijn opgenomen bij het bestemmingsplan en dat dit beter als hoofdstuk opgenomen had kunnen worden.



26.2 Bestemming/aanduiding erf

De 'bestemming en/of aanduiding erf' is volgens de indiener niet consequent toegepast in het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan kwam de bestemming 'Erven I' en 'Erven II' voor. In de nieuwe plankaart komt een aanduiding "erf" voor, maar deze is alleen opgenomen op het Kistenmakerterrein. In de bestemmingsomschrijving is voor 'Wonen' aangegeven dat deze gronden mede zijn bedoeld voor erven. Door erven zowel in een aanduiding als ook in een bestemming op te nemen, leidt dit tot verwarring.

26.3 Bestemming 'Wonen - 2'

De indiener heeft er bezwaar tegen dat de bestaande woningen alleen door middel van een omslachtige afwijkinsprocedure kunnen worden uitgebreid. Bij type 7 dat in de bijbehorende bijlage is opgenomen, wordt aangegeven dat een dakopbouw tot de mogelijkheden behoort. Dit kan echter niet aan de Hazenweg. De indiener is van mening dat de hieraan ten grondslag liggende argumentatie onzorgvuldig is. In het vigerende plan was er wel de mogelijkheid voor dakopbouwen. Wanneer dit in het nieuwe bestemmingsplan onmogelijk wordt gemaakt, zal dit leiden tot een groot aantal planschadeclaims.

26.4 Diepte aanbouw

De indiener wijst ook op het feit dat bij de woningen aan de Hazenweg eerst een uitbreiding van een diepte van 4 meter mogelijk was, maar dat die nu is beperkt tot een diepte van 3 meter. Ook dit kan leiden tot planschade.

26.5 Generatiewonen

De indiener vraagt zich af waarom het samenleven met meer generaties beperkt is tot de Van Beekstraat en niet binnen de gehele bestemming 'Wonen - 3' is toegestaan. De indiener is van mening dat het binnen de gehele bestemming 'Wonen - 3' mogelijk moet zijn.

26.6 Erf

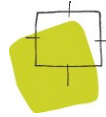
In artikel 17.2 sub b onder 1 wordt vermeld dat de bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen zijn toegestaan. De bestaande bijgebouwen ontbreken in dit artikel. Verder staat weergegeven dat nieuwe aan-, uit- en bijgebouwen alleen ter plaatse van de aanduiding "erf" zijn toegestaan, maar deze komt alleen voor op het Kistenmakerterrein. Dit moet aangepast worden.

26.7 Bijgebouwen Raadhuisstraat 21

Ten aanzien van de maximale oppervlakte van bijgebouwen, is in het plan een aantal vierkante meters opgenomen. Op een aantal punten wijkt dit echter af van het vigerende plan, zoals op het perceel Raadhuisstraat 21, waar 155 m² mogelijk was. Het nieuwe bestemmingsplan moet op dit punt worden aangepast op het vigerende bestemmingsplan. Ook dit kan leiden tot planschade.

26.8 Artikelen 17.3 en 17.4

De indiener is van mening dat 17.3 en 17.4 kunnen komen te vervallen, omdat die vanwege de grote variatie en bouwvormen niet opgenomen is in de nota bebouwingsmogelijkheden.



26.9 Patiowoningen

De indiener is van mening dat de eigenaren van patiowoningen geïnformeerd moeten worden over het feit dat de uitbreidingsmogelijkheden van patiowoningen in de loop van het proces zijn komen te vervallen.

Reactie 26

26.1 Regels

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. Elk van deze onderdelen is opgenomen in het voorliggende bestemmingplan. De regels maken dus volledig deel uit van het bestemmingsplan en er is geen sprake van dat die slechts als een bijlage zijn opgenomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

26.2 Bestemming/aanduiding erf

Voor de locatie van het Kistenmakerterrein is een afzonderlijke planologische procedure gevoerd. Omdat dit een nieuwe ontwikkeling is, is nog niet alle bebouwing gerealiseerd. In de gebieden met de aanduiding “erf” kunnen nieuwe aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd en geldt een iets andere regeling qua maatvoering. Voor het overige deel van de bestemming ‘Wonen-3’ gaat het om een actualisatie van conserverende bestemmingsplannen, waarbij voor een groot deel de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd.

26.3 Bestemming ‘Wonen - 2’

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. In de planregels is nu de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

26.4 Diepte aanbouw

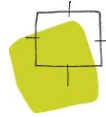
Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. Voor de woningen aan de Hazenweg 1 t/m 12 is een uitzondering gemaakt. De uitbreiding is nu mogelijk tot een diepte van 4 meter in plaats van de 3 meter die in het ontwerpbestemmingsplan toegestaan was, omdat dit ook in het geldende bestemmingsplan al mogelijk was en op enkele adressen reeds gebruik van deze mogelijkheid was gemaakt.

26.5 Generatiewonen

Het plan is aangepast. Binnen de bestemming ‘Wonen - 2’ en ‘Wonen - 3’ is generatiewonen onder voorwaarden toegestaan.

26.6 Erf

In de bestemmingen ‘Wonen - 3’ zijn bijgebouwen geregeld in artikel 17.2, sub b, vanaf punt 4. Voor de gehele bestemming geldt dat nieuwe bijgebouwen mogen worden gebouwd. Bij alle woningen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 75 m² per woning, met dien verstande dat het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage



BügelHajema

Plek voor ideeën

indien dit meer is. Voor het kistenmakerterrein is de oppervlakte geen 75 m², maar 60 m² per woning, conform de huidige regeling.

26.7 Bijgebouwen Raadhuisstraat 21

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast, waarbij de huidige regeling voor dit perceel is overgenomen.

26.8 Artikelen 17.3 en 17.4

De Raadhuisstraat ligt in de bestemming 'Wonen - 3'. Het klopt dat de Raadhuisstraat niet meegenomen is in de nota bebouwingsmogelijkheden, maar dit geldt niet voor alle straten die in 'Wonen - 3' voorkomen. Een aantal van de straten uit 'Wonen - 3' is wel opgenomen in de nota. De artikelen 17.3 en 17.4 zijn daarom relevant en zullen in het plan blijven staan.

26.9 Patiowoningen

Het bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Er is geen verplichting voor de gemeente om personen gericht te informeren naar aanleiding van wijzigingen in het bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt, gepubliceerd en inzichtelijk worden gemaakt.

Conclusie 26

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 27 en 28

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 27 en 28

Gelijklopend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

Reactie 27 en 28

Zie beantwoording zienswijze 16.

Conclusie 27 en 28

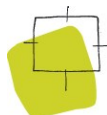
De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 29

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 29

De bestemming van een perceel aan de Varenstraat is gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan hadden de gronden de bestemming 'Bijzondere gebouwen', bedoeld voor onderwijs, cultuur en recreatie. Nu is er alleen nog een wachthokje



BügelHajema

Plek voor ideeën

voor buschauffeurs mogelijk. Ten aanzien van dit, zonder vergunning gerealiseerd, chauffeursverblijf is door omwonenden eerder bezwaar gemaakt. De indiener is van mening dat dit wachthuisje niet gelegaliseerd mag worden op deze plek en dat er een alternatieve locatie voor gevonden moet worden.

Reactie 29

Het chauffeursverblijf is in tegenstelling tot de opmerking van de indiener wel met een vergunning opgericht. De bouwvergunning is op 1 februari 1983 verleend. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan aangepast aan de reeds vergunde situatie.

De vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging zijn op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Daarnaast zijn er tijdens de terinzagelegging twee informatie-avonden georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Conclusie 29

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

ZIENSWIJZE 30

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 30

30.1 Groen

Gelijklopend aan opmerking 'Groen' van indiener 16.

30.2 Dakopbouw

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16.

30.3 Garage

De indiener wil de mogelijkheid behouden om zijn garage naar voren uit te bouwen. Een aan- of uitbouw moet minimaal 3 meter gesitueerd zijn van de openbare weg. De garage grenst op dit moment circa 1 meter van de openbare weg. Bij een eventuele uitbreiding naar voren blijft de afstand tot de openbare weg ook circa 1 meter.

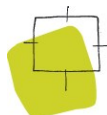
Reactie 30

30.1 Groen

Zie beantwoording zienswijze 16.

30.2 Dakopbouw

Zie zienswijze 16.



BügelHajema

Plek voor ideeën

30.3 Garage

In het geval van de garage van de indiener kan een beroep worden gedaan op de afwijkingsmogelijkheden zoals die zijn vastgelegd in de nota bebouwingsmogelijkheden Landsmeer-Oost. Op basis hiervan zou, na afweging van verschillende belangen, het bijgebouw naar voren kunnen worden uitgebreid. Hierbij dient echter rekening gehouden te worden met de afstand tot de openbare ruimte. Voor zover het bijgebouw achter de achtergevel is gelegen, kan het bijgebouw op één meter vanaf de perceelsgrens worden gebouwd zoals ook nu het geval is. Wanneer de uitbreiding echter zo ver naar voren komt dat hij naast de zijgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd, moet de afstand van 3 meter tot de openbare ruimte aangehouden worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Conclusie 30

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

ZIENSWIJZE 31

Ontvankelijk: ja

Opmerkingen 31

31.1 Groen

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16 'opmerking groen', met als aanvulling het volgende. De indiener wijst erop dat op de plankkaart een stuk grond is bestemd voor 'Tuin'. Dit perceel ligt in het verlengde van nog te bouwen twee onder één kap woningen en is ongeveer even groot als het erf van de woningen. Dit betekent dat er voor de toekomstige eigenaren de mogelijkheid is hun tuin te vergroten. Indien dit mogelijk is, zou het ook mogelijk moeten zijn voor de woningen aan de Hazenweg om hun tuinen uit te breiden tot de Gortesloot.

31.2 Dakopbouwen

Strekking zienswijze gelijk aan de zienswijze 16 'opmerking dakopbouwen', met als aanvulling het volgende. De indiener is het niet eens met het argument van de gemeente om de dakopbouw alleen toe te staan bij de hoekwoningen vanwege de aansluiting hiervan bij de woningen met kap. Dit is volgens de indiener onjuist, omdat die aansluiten op woningen met een plat dak. Wanneer de Fazantenstraat en De Gouwe bedoeld worden, dan moeten ook de rijen aan de Patrijzenweg hierin betrokken worden, die aansluiten op het midden van de Hazenweg. Zo ligt de hele Hazenweg tegen woningen met kap aan en klopt het argument om de dakopbouwen te verbieden niet volgens de indiener. Ook vindt de indiener dat schuine kappen, net als in het verleden, gestimuleerd zouden moeten worden, omdat het niet tot een aantasting, maar juist tot meer allure van de straat leidt.

Reactie 31

31.1 Groen

Er zijn afspraken gemaakt bij de ontwikkeling van de woningen naast de Augustinusschool. Deze planologische situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan 'De Gouwe 21'. Aangezien het plan

conserverend van aard is, wordt de bestaande situatie vastgelegd en planologisch geregeld. De gemaakte opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

31.2 Dakopbouwen

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indier. In de planregels is nu de mogelijkheid opgenomen voor de woningen aan de Hazenweg om zowel op het hoofdgebouw als op de garage bij recht een dakopbouw te kunnen realiseren. Daarvoor hoeft geen afzonderlijke planologische procedure te worden doorlopen.

Conclusie 31

De zienswijze heeft tot aanpassing van het plan geleid.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. Verbeelding en regels: Voor autobruggen is overal de aanduiding “brug” met een maat voor “minimale doorvaarthoogte” opgenomen. De maten zijn, waar nodig, geactualiseerd. De fiets- en voetgangersbruggen zijn in de bestemming ‘Water’ opgenomen. Hier geldt de bestaande doorvaarthoogte als minimale hoogte.
2. Regels: In de bestemmingen ‘Wonen - 1’, ‘Wonen - 2’ en ‘Wonen - 3’ is het verbod op het stallen van kampeermiddelen er uit gehaald.
3. Bijlage bij de regels: Nota bebouwingsmogelijkheden: type 7 Watermuntlaantje. De verkeerde spelling is gewijzigd.
4. Bijlage bij de regels: Nota bebouwingsmogelijkheden: uitbreiding Rosendaal 2 t/m 26 dakopbouwen zijn op de garages mogelijk gemaakt (bij afwijking).
5. Verbeelding: Geringe aanpassing van de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Water’ conform de werkelijke situatie.
6. Verbeelding: De bouwvlakken Stoutenburg 20 t/m 24 en 43 t/m 49, Giessenburg 6 t/m 11 en 36 t/m 41, Nijenrode 25 t/m 30, Assumburg 9 t/m 14 en Cannenburgh 2 t/m 10 zijn vergroot.
7. Verbeelding: Het bouwvlak Lisstraat 32 is vergroot conform verleende vergunningen.
8. Verbeelding: Het bestemmingsvlak Zonnehof 13 is gewijzigd.
9. Verbeelding: Een strookje naast Hazenweg 1 is gewijzigd t.b.v. ‘Wonen - 2’ en ‘Tuin’.
10. Verbeelding: Het bestemmingsvlak Dotterbloemstraat 7 is aangepast.
11. Verbeelding: De bouwhoogte van de Kapsalon Van Beekstraat 40 is aangepast, evenals de bouwstrook.
12. Verbeelding: Het bestemmingsvlak en het bouwvlak Van Beekstraat 103 zijn aangepast.
13. Verbeelding: Het bestemmingsvlak naast Rhijnestein 12 is aangepast.