

**Agendanummer:** 10-103

**Registratienummer:** 546915

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

Purmerend,

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

### **Inleiding en probleemstelling:**

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat om de tien jaar nieuwe bestemmingsplannen voor alle gebieden in de gemeente moet worden vastgesteld. Voor de wijken De Gors en de omgeving hiervan (Stationsbuurt, Zuiderpolder, Vurige Staart) gelden op dit moment (soms sterk) verouderde bestemmingsplannen. Om deze reden is voor deze gebieden een nieuw bestemmingsplan opgesteld, De Gors e.o. 2010. Het vaststellen van dit bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad.

### **Oplossingsrichtingen:**

Dit plan heeft voornamelijk een conserverende regeling. Dat wil zeggen dat de gronden en de gebouwen erop bestemd zijn conform het huidige gebruik. De nieuwe ontwikkelingen die hierin zijn opgenomen beperken zich over het algemeen tot perceelsniveau en zijn ook pas mogelijk na het verlenen van ontheffing door ons college. De tuinen- en ervenregeling voor woningen is geactualiseerd en er wordt meer flexibiliteit gegeven voor kleine uitbreidingen van hoofdgebouwen voor bedrijven en instellingen (max. 100 m<sup>2</sup>).

Voor enkele grotere toekomstige nieuwe ontwikkelingen zijn vier wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Dit houdt in dat de situatie wordt bestemd overeenkomstig de huidige situatie (conserverend), maar dat het college van B&W in de toekomst, als er een concreet plan voor de ontwikkeling is opgesteld, het plan ten behoeve van die ontwikkeling kan wijzigen. Dit gebeurt dan wel binnen de randvoorwaarden die in het onderhavige bestemmingsplan (het 'moederplan') zijn opgenomen. Uw raad bepaalt daardoor de grote lijnen, zijnde de functies en de bebouwingsmassa. De ontwikkelingen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen zijn de volgende:

- Herontwikkeling van de locatie Waterlandlaan 1-9 (Marts Meubels) en Landsmeerstraat 3 (locatie-Odion), waarbij de functies wonen, kantoren en dienstverlening worden toegestaan;
- Herontwikkeling van de winkelcentra Beatrixplein (Gors-Noord) en Zwanebloem (Gors-Zuid), waarbij de functies wonen, detailhandel en kantoren mogelijk worden gemaakt. Dit met het oog op het ongunstige perspectief van beide winkelcentra, wat in de toekomst wellicht noopt tot verruiming van de bebouwingsmogelijkheden, dan wel wijziging van de functies. Voor alle duidelijkheid: op dit moment zijn er geen concrete plannen tot herontwikkeling van deze locaties;
- Herontwikkeling van de JT bioscoop aan de Geulenstraat (Gors-Noord), waar kantoren en wonen mogelijk worden gemaakt. Deze bevoegdheid wordt opgenomen om, als het winkelcentrum aan het Beatrixplein in de toekomst herontwikkeld mocht worden, dit perceel meteen mee te nemen, indien hier een mogelijkheid toe is.
- Uitbreiding van het Waterlandziekenhuis, met max. 5000 m<sup>2</sup> extra bebouwing.

In het ontwerp was sprake van nog drie wijzigingsbevoegdheden, voor het stationsgebied, de gronden ten zuiden van de Vurige Staart en de Purmersteenwegzone. Besloten is echter om deze bevoegdheden te laten vervallen. In bijlagen A en B bij dit raadsbesluit staan de redenen hiervoor opgenoemd.

Het ontwerp van het plan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 27 april tot en met 7 juni jl. Tijdens de inzagetermijn zijn 13 zienswijzen ontvangen. In de Memorie van Antwoord, dat als bijlage A bij het raadsbesluit behoort, zijn deze zienswijzen samengevat en becommentarieerd. Enkele van deze zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen. Bijlage B bevat de lijst met ambtshalve wijzigingen.

**Agendanummer:** 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

**Meetbare doelstellingen:**

De doelstelling van dit plan is het geven van een actueel planologisch regime voor de wijken Gors-Noord, Gors-Zuid, Zuiderpolder, Stationsbuurt en de Vurige Staart.

**Financiële consequenties:**

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In dit plan wordt geen ontwikkeling concreet mogelijk gemaakt die valt onder één van de gevallen die in deze algemene maatregel van bestuur genoemd wordt. Voor de ontwikkelingen die in de wijzigingsbevoegdheden genoemd worden hoeft in dit stadium geen exploitatieplan opgesteld te worden, dit hoeft pas bij gebruikmaking van deze bevoegdheid. Uw raad hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen.

**Communicatie:**

Het raadsbesluit tot vaststelling wordt algemeen bekendgemaakt, in het Zondagochtendblad en de Staatscourant. Belanghebbenden kunnen hiertegen beroep indienen. De indieners van de zienswijzen krijgen een afschrift van het raadsbesluit toegestuurd.

**Monitoring/evaluatie:**

Niet van toepassing

**Agendanummer:** 10-103

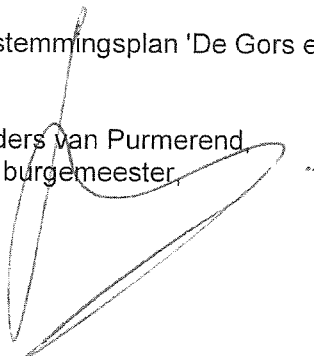
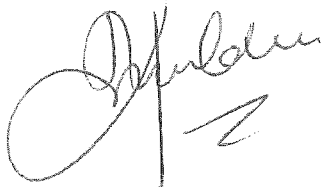
**Registratienummer:** 546915

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

**Voorstel:**

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,  
de secretaris, de burgemeester,



Bijlage(n): A: Memorie van Antwoord

B: lijst van ambtshalve wijzigingen

**Agendanummer: 10-103**

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

De raad van de gemeente Purmerend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 augustus 2010, nr. 586525;

gelet op artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**B E S L U I T:**

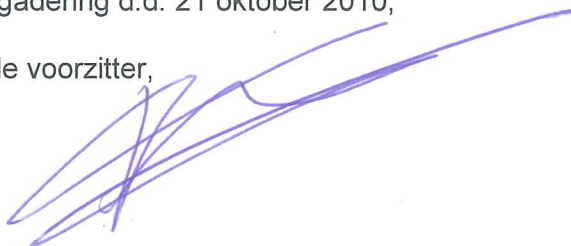
1. Het bestemmingsplan "De Gors e.o. 2010", ID-code NL.IMRO.0439.BPGORS2010-va01, vast te stellen, inclusief de volgende aanpassingen:
  - a. De zinsnede "en 207-215 (oneven)" in de wijziging naar aanleiding van zienswijze 5 (registratienummer 582657) op pagina 4 van de Memorie van Antwoord (bijlage A, registratienummer 587970) wordt geschrapt, waarmee deze wijziging als volgt komt te luiden: "De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de bestemmingen Tuin-1 en Tuin-2 ter plaatse van de woningen De Oeverlanden 89-105 (oneven) van plaats wisselen";
  - b. Naar aanleiding van het nagekomen verzoek van Van Overbeek Makelaars wordt aan de bestemming van het pand Moerasvaren 15 ('Gemengd-5') de functie wonen toegevoegd en dit wordt opgenomen in de lijst van ambtshalve wijzigingen (bijlage B, registratienummer 587970);
  - c. Het winkelcentrum Zwanebloem zonder kantoor bestemming te bestemmen.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 21 oktober 2010,

de griffier,



de voorzitter,



## AMENDEMENT

De raad van de gemeente Purmerend,

in openbare vergadering bijeen op 21 oktober 2010

behandelend agendapunt nummer 14 met als onderwerp "Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan de Gors eo. 2010",

overwegende dat:

- Het winkelcentrum Zwanebloem midden in een woonwijk ligt en als voorziening voor de wijk is bedoeld;
- De omliggende buurt vergrijst en voorzieningen op korte afstand aanwezig moeten zijn;
- Het Zwanebloem, daarom niet de juiste plek voor kantoren is

### besluit:

aan het door het college van burgemeester en wethouders voorgestelde besluit het volgende toe te voegen:

1c. Het winkelcentrum Zwanebloem zonder kantoor bestemming te bestemmen

### Toelichting:

Het winkelcentrum Zwanebloem functioneert als een wijkvoorziening en daar horen geen kantoren bij. Getracht moet worden om zo lang mogelijk leegstand te voorkomen en detailhandel te handhaven. Bij langdurige leegstand kan in overleg met de raad de bestemming alsnog veranderd worden

Purmerend, 20 oktober 2010

PvdA  
H. Meijer

CDA

Agendanummer: 10-103  
Registratienummer: 546915  
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

**BIJLAGE A bij raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010', registratienummer: 587970**

## Memorie van Antwoord

**in het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'.**

\*\*\*\*\*

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010' heeft, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, met ingang van dinsdag 27 april 2010 tot en met maandag 7 juni 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerp naar voren te brengen. Hiervan is melding gemaakt door middel van voorafgaande kennisgeving in de rubriek 'officiële mededelingen' zoals gepubliceerd in het Zondagochtendblad d.d. 25 april 2010, alsmede in de editie van de Staatscourant d.d. 26 april 2010. Tevens is de kennisgeving gezonden aan de in artikel 3:8 lid 1 sub b Wro genoemde instanties. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Van de personen en instanties die op de volgende pagina's onder nummer 1 t/m 13 vermeld staan, zijn reacties met zienswijzen ontvangen binnen de daarvoor openstaande termijn, dan wel voor het einde van de termijn ter post bezorgd. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk en kunnen derhalve in behandeling worden genomen.

Na afloop van de termijn van terinzagelgging is een reactie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ontvangen. Deze zienswijze wordt daarom formeel niet-ontvankelijk verklaard. De delen uit deze zienswijze echter die betrekking hebben op onjuistheden in de toelichting en de regels worden ambtshalve meegenomen.

Hieronder zijn de ontvankelijke zienswijzen - indien en voor zover aan de orde - in verkorte vorm weergegeven. De naar voren gebrachte reacties zijn evenwel integraal in de overwegingen betrokken.

### **1. <Reclamant 1> (registratienummer: 575766)**

Reclamant is eigenaar van de JT Bioscoop aan de Geulenstraat 1 en verzoekt :

1. de regels, behorende bij wijzigingsbevoegdheid 7, betreffende de bioscoop, aan te vullen met de bepaling dat bij uitoefening van de bevoegdheid de bioscoop uitgebreid kan worden;
2. te bepalen dat de bouwhoogte ten hoogste 10,6 m tot maximaal 12,30 m mag bedragen.

### **Commentaar:**

Ad 1.

Het gemeentebestuur heeft besloten om aan uitbreiding van het vloeroppervlak van de bioscoop om verschillende redenen niet mee te werken.

De bioscoop is eind jaren zeventig gerealiseerd en een filosofie was dat de combinatie met een kantooromgeving de beschikbare parkeercapaciteit multifunctioneel maakte: overdag voor kantooromensen en 's avonds voor de bioscoopbezoekers. Echter, inmiddels is de praktijk veranderd. De parkeerdruk in dit gebied is - mede door de inmiddels door de rijksoverheid verlaten parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m2 kantoor - groot. In het onderhavige bestemmingsplan wordt dit signaleerd en worden ook mogelijkheden opgenomen voor verlichting van die parkeerdruk door middel van het opnemen van een ontheffingsbevoegdheid waarmee parkeerdekken kunnen worden toegestaan. Waar de bioscoop naast een avondprogramma thans in toenemende mate een middagprogramma heeft, draagt de bioscoop dus bij aan deze parkeerdruk. Hoewel de uitbreidingswens van de

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

bioscoop op zich begrijpelijk en legitiem is, zal het gevolg een nog grotere parkeerdruk zijn. Zo'n ontwikkeling is ongewenst nu het gebied kennelijk aan de grenzen zit van zijn mogelijkheden. Uitbreiding zou wellicht wel kunnen als de uitbreiding van de bioscoop gepaard gaat met het financieel haalbaar maken van een parkeerdek, waardoor tegemoet wordt gekomen aan de parkeerdruk. Dat betekent een substantiële financiële bijdrage van reclamant in zo'n voorziening. Een andere optie is: de bioscoop transformeren naar een kantoorgebouw en elders in Purmerend medewerking verlenen aan de realisering van een nieuwe bioscoop. Dit laatste sluit aan bij de wens van het bestuur om commerciële functies nabij de binnenstad te situeren (Structuurvisie - Horecavisie). Het clusteren van (niet-) commerciële functies verhoogt de synergie-effecten. Samengevat komt het gemeentebestuur daarom enerzijds niet tegemoet aan het verzoek van reclamant vanwege de omstandigheid dat het gebied zijn capaciteitsgrenzen heeft bereikt.

Anderszijds wordt geen medewerking verleend uit stedenbouwkundige overwegingen. Een uitbreiding aan de kant van de Geulenstraat zou de nu toch al redelijk smalle straat nog verder vernauwen. Het gemeentebestuur acht dit niet wenselijk.

Ad 2.

De bouwhoogte wordt aangepast, maar alleen voor zover het betreft het gedeelte van de bioscoop waar in het ontwerp een bouwhoogte van 12 meter staat ingetekend. Op de bouwtekeningen, behorende bij de bouwvergunning waarmee enkele jaren geleden de bouw van dit gedeelte mogelijk werd gemaakt, staat een bouwhoogte van 12,3 m ingetekend. Om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie wordt de verbeelding op dit punt aangepast.

#### **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze:**

De bouwhoogte van het gedeelte van de bioscoop dat op de verbeelding met een bouwhoogte van 12 meter staat ingetekend, wordt verhoogd naar 12,3 m.

#### **2. <Reclamant 2> (583288)**

Reclamant is de toekomstige eigenaar van het perceel Emmakade 2 en is voornemens hier een tandartsenpraktijk te openen. Zij verzoekt het bestemmingplan zodanig te wijzigen dat de eerste verdieping van dit pand een bestemming praktijkruimte of maatschappelijke voorziening kan krijgen.

#### **Commentaar:**

De bestemming Gemengd-6, die ook aan het pand Emmakade 2 is toegekend, is in het plan opgenomen om een planologische regeling te treffen voor gebouwen die in principe woningen zijn, maar waar op de begane grond bedrijfsmatige activiteiten ontplooid worden. De regels behorende bij deze bestemming zijn vrijwel gelijk aan de regels die bij de bestemming Gemengd-5 behoren. Bij deze laatstgenoemde bestemming gaat het echter niet om woningen, maar om panden die in hun geheel voor bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt en in de woongebieden staan. Panden met deze bestemming zijn niet bestemd voor bewoning, behalve op die plaatsen waar dat door middel van de aanduiding "wonen" specifiek is toegestaan. Binnen deze bestemming mogen alle verdiepingen van het gebouw bedrijfsmatig worden gebruikt. Aangezien Emmakade 2 bij de gemeente bekend staat als woning, is hier in het ontwerp de bestemming Gemengd-6 aan toegekend.

Het gemeentebestuur ziet echter in dit specifieke geval geen overwegende bezwaren tegen het toestaan van een praktijkruimte op (mede) de eerste verdieping. De bestemming van dit pand zal daarom gewijzigd worden naar Gemengd-5, met de nadere aanduiding dat ook een woning is toegestaan.

#### **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze:**

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

Het pand Emmakade 2 krijgt de Gemengd-5 bestemming, met de nadere aanduiding "Wonen".

### **3. <Reclamant 3> (583524)**

Reclamant wil een carport naast de woning plaatsen, die op 40 cm achter de voorgevel begint en 3,5 meter breed wordt. Dit is in strijd met de in het ontwerpplan opgenomen regels, die bepalen dat aan- of bijgebouwen op minimaal 1 meter uit de voorgevel geplaatst moeten worden en maximaal 3 meter breed mogen zijn. Reclamant verzoekt om aanpassing van het plan om deze carport alsnog mogelijk te maken.

#### **Commentaar:**

De regel dat aan- en uitbouwen van bijgebouwen op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden geplaatst, en niet meer dan 3 meter breedte mogen hebben, is opgenomen om er voor te zorgen dat dergelijke bouwwerken duidelijk visueel ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. Deze maten zijn in het gehele plan doorgevoerd. Hier wordt in principe niet van afgeweken. In het onderhavige verzoek ziet het gemeentebestuur ook geen redenen om hiervan af te wijken.

#### **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze:**

geen

### **4. <Reclamant 4> (583541)**

Reclamant pleit ervoor om:

1. de grens tussen de bestemmingen Tuin-1 en Tuin-2 te houden op 3 meter achter de voorgevel, in plaats van op 1 meter achter de voorgevel zoals dit in het ontwerp is doorgevoerd. Reclamant wijst erop dat geen enkele inspreker gepleit heeft voor wijziging van deze maat.
2. het niet meer mogelijk te maken dat binnen een afstand van 4 meter aan beide zijden van de erfgrans gebouwd kan worden. Reclamant vreest dat bij het toestaan van bebouwing binnen deze afstand de erven dichtslibben en de ruime stedenbouwkundige opzet verloren gaat.

#### **Commentaar:**

Ad 1.

Het gemeentebestuur heeft de maat van de te houden afstand vanaf de voorgevel aangepast om aan te sluiten op het stelsel van vergunningvrije bouwwerken, zoals opgenomen in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Het gemeentebestuur is van mening dat er geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren zijn om deze afstand te verkleinen.

Wijzigingen hoeven niet altijd op verzoek van insprekers te zijn. Ook ambtshalve kunnen wijzigingen doorgevoerd worden, als de gemeente zelf van mening is dat er incorretheiden in het voorontwerp staan, of dat zaken op een andere manier beter geregeld kunnen worden.

Ad 2.

Het gemeentebestuur kiest ervoor om bebouwing tussen de bungalows toch toe te staan. Zoals reclamant al aangeeft, kan als gevolg van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, bebouwing tussen de bungalows toch niet tegengehouden worden. Het gemeentebestuur blijft daarom bij het standpunt zoals dat is verwoord in het inspraakrapport.

#### **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze:**

geen

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

#### **5. <Reclamant 5> (582657)**

Reclamant verzoekt om aanpassing van het plan, zodanig dat in de tuin aan de straatzijde (die de bestemming Tuin-1 heeft gekregen, waar erfbebouwing uitgesloten is) bebouwing kan plaatsvinden.

##### **Commentaar:**

De verbeelding zal op dit punt worden aangepast. Op de verbeelding is abusievelijk ook de achtertuin van de watervilla's als Tuin-1 bestemd, terwijl deze bestemming alleen voor de tuinen van de dijkwoningen die aan de straat De Oeverlanden liggen, had moeten gelden. De tuin waar erfbebouwing is toegelaten (welke tuin de bestemming Tuin-2 heeft gekregen) ligt bij de dijkwoningen aan de zijde van De Oeverlanden, het is redelijk om dan ook bij de watervilla's aan deze zijde erfbebouwing mogelijk te maken.

##### **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze:**

De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de bestemmingen Tuin-1 en Tuin-2 ter plaatse van de woningen De Oeverlanden 89-105 (oneven) en 207-215 (oneven) van plaats wisselen.

#### **6. <Reclamant 6> (583698)**

Reclamant verzoekt of een ontheffing op grond van artikel 3:23 Wro verleend kan worden ten behoeve van de uitbreiding van een reeds bestaande aanbouw aan de achterzijde van de woning Bovenlandsestraat 65. Deze uitbreiding past niet in het vigerende bestemmingsplan, maar zou wel onder het regime van 'De Gors e.o. 2010' vallen.

##### **Commentaar:**

Het verlenen van ontheffing op grond van artikel 3:23 Wro is mogelijk. Dit is reeds aan reclamant meegedeeld, hiervoor is niet de behandeling van dit bestemmingsplan in de raad afgewacht.

##### **Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze:**

geen

#### **7. <Reclamant 7>**

Reclamant verzoekt om een mogelijkheid in het plan op te nemen om namens hun opdrachtgever, KFC Holdings B.V., een tweede reclamemast te plaatsen, op het perceel aan de Vurige Staart waar een bouwvergunning voor een vestiging van Kentucky Fried Chicken voor is afgegeven. Daarnaast wijst reclamant erop dat wat er over de hoogte van de reeds toegestane mast in de toelichting en de regels is bepaald, niet met elkaar overeenkomt.

##### **Commentaar:**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de plaatsing van de tweede mast. De mogelijkheid hiertoe wordt, gezien het belang voor de onderneming, dan ook opgenomen op de verbeelding. De toelichting zal aangepast worden, zodat wat hierin over de hoogte van de reeds toegestane mast is opgenomen, overeenkomt met wat hierover in de regels staat.

##### **Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:**

1. Op de verbeelding wordt een tweede aanduiding 'horeca' opgenomen, nabij het perceel Verzetslaan 3, zie bijlage 1 voor een exacte aanduiding van de locatie. De bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer-2 wordt aangevuld met de aanduiding 'horeca', bepaald wordt dat ter plaatse van deze aanduiding een reclamemast ten behoeve van horeca is toegestaan. De bouwregels voor bouwwerken, geen

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

2. In paragraaf 7.2.3 van de toelichting wordt de hoogte van de reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'horeca' gewijzigd van 9 meter naar 12 meter. Tevens wordt aangegeven dat binnen de bestemming Verkeer-2 ook een dergelijke reclamemast is toegestaan binnen de aanduiding 'horeca'.

#### **8. <Reclamant 8>**

Reclamanten hebben een aantal bedenkingen met betrekking tot wijzigingsbevoegdheid 1 (Where-oever):

1. In de quick-scan wordt gesproken over het eventueel verplaatsen van het houten huis Werf 'De Oude Haven' naar een locatie direct aan de Where. Dit gemeentelijk monument heeft echter een historische verbinding met het naastgelegen rijksmonument villa Houtheuvel (ook wel de 'Witte Villa' genoemd). Verplaatsing zou de historische samenhang verbreken;
2. In de toelichting wordt aangegeven dat de maat en de schaal van de Witte Villa als uitgangspunt voor de nieuwbouw wordt genomen. Vervolgens wordt als maximale bouwhoogte in de regels een hoogte van 14 meter opgenomen. Dit is onjuist, het voorhuis van de Witte Villa is slechts 12 meter hoog, het achterhuis is nog anderhalve meter lager.
3. Verzocht wordt om de maatvoering voor nieuwbouw aan te passen. Een bouwhoogte van 14 meter en een minimale afstand van 10 meter die belendende bebouwing moet houden vanaf de zijdelingse erfgrenzen van de Witte Villa, leiden tot onaanvaardbare gevolgen door de uitstraling van het rijksmonument, zon- en lichtinval en privacy. De bouwhoogte zou beperkt moeten blijven tot 7 meter. Dit zou in lijn zijn met de hoogte van de groene loods die achter het "houten huis" loodrecht op de Where staat.

#### **Commentaar:**

Het gemeentebestuur heeft besloten om wijzigingsbevoegdheid 1 uit het plan te halen. De reden hiervoor is dat de voorwaarden waaronder hier gebouwd mag worden, opnieuw onderzocht worden. Zodra duidelijk is wat de gemeente aan voorwaarden voor deze locatie wil stellen en er een concreet plan is opgesteld, wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt door middel van een herziening van het onderhavige bestemmingsplan. Hiertegen staat te zijner tijd ook weer de mogelijkheid open tot het indienen van zienswijzen.

#### **Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:**

geen

#### **9. <Reclamant 9> (583905)**

Reclamant maakt de volgende opmerkingen c.q. stelt de volgende vragen met betrekking tot wijzigingsgebied 1 (Where-oever):

1. In de regels wordt geschreven over hoogte-accenten van maximaal 17 meter, die elk maximaal 5% van het maximaal gezamenlijk toelaatbaar bebouwingsoppervlak bedragen, terwijl in de toelichting staat dat er een hoger accent is toegestaan van 20 meter hoog, wat maximaal 10% van het maximaal gezamenlijk toelaatbaar bebouwingsoppervlak mag bedragen. Verzocht wordt om duidelijkheid te geven welke afmetingen nu de juiste zijn. Daarnaast is tijdens een bijeenkomst in maart 2009 door de gemeente toegezegd dat de bebouwing op deze locatie niet hoger zou worden dan de hoogte van de 'Witte Villa'. Verzocht wordt om aan te geven waarom hiervan afgeweken is en waarom er geen bezonningsdiagrammen gemaakt zijn om het eventuele lichtverlies te onderzoeken.
2. Als er bovengrondse gebouwde parkeervoorzieningen mochten komen, dan zou het correcter zijn dit zo te benoemen in het bestemmingsplan. Tevens moet rekening gehouden worden met geluidsbelasting en luchtverontreiniging.

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

**Commentaar:**

Zie het commentaar op de bedenkingen van reclamant nr 8.

**Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:**

geen

**10. <Reclamant 10>, namens zichzelf en 48 mede-ondertekenaars (583821)**

1. Reclamant stelt in het algemeen dat in het ontwerp nieuw gebruik van verschillende gronden wordt opgenomen zonder dat daarvoor aan de minimale verplichtingen wordt voldaan. Dit is strijd met de eerder gedane stelling dat het een conserverend bestemmingsplan betreft. Dit nieuwe gebruik wordt geregeld door middel van wijzigingsbevoegdheden. Bij het opnemen hiervan dienen de regels waarbinnen gewijzigd gaan worden bekend te zijn en concreet te worden opgenomen en onderbouwd. Daar is in dit plan geen sprake van. Bovendien wordt het hierdoor een stuk makkelijker voor het college van B&W om de bestemmingen te wijzigen aangezien er geen raadsbesluit meer nodig is. Hiermee onttrekt de gemeente zich aan haar plicht om omwonenden in te lichten over deze plannen en over de milieu-effecten van deze plannen op de omgeving.
2. Reclamant heeft met name bedenkingen tegen de wijzigingsbevoegdheid die op de gronden ten zuiden van de Vurige Staart is gelegd. De gemeente heeft niet aangetoond dat de in wijzigingsgebied 5 geplande functies nodig zijn, noch zijn de milieu-effecten onderzocht. De invulling van dit wijzigingsgebied is daarnaast te algemeen, zodat hier praktisch alle functies mogelijk gemaakt worden. De cumulatieve effecten van al deze plannen zijn enorm. De directe omgeving is niet beschouwd c.q. onderzocht. Alleen de bestaande situatie moet opgenomen worden en te zijner tijd moet een herziening van het bestemmingsplan gemaakt worden. De in het plan opgenomen milieuonderzoeken zijn minstens drie jaar oud, deze zijn niet actueel en moeten daarom opnieuw gedaan worden. Deze moeten ingaan op de cumulatieve effecten van de voorzieningen ten zuiden van de Verzetslaan en de Vurige Staart en ook voor de andere wijzigingsgebieden. In paragraaf 5.1.2 wordt gemeld dat het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit rustig woongebied en dat hier geen nieuwe bedrijven toegelaten worden. Dit is in tegenspraak met de plannen voor de discotheek, de KFC en de gronden ten zuiden van de Verzetslaan.
3. Reclamant heeft daarnaast bedenkingen tegen de ontwikkeling van een multifunctionele ruimte met discotheek en tegen de komst van een vestiging van de fastfoodketen Kentucky Fried Chicken. De gemeente stelt dat de juridische planologische procedures met betrekking tot het gebied al rond zijn, maar dit is niet zo. Voor KFC loopt nog een projectbesluitprocedure en er is ook nog geen onherroepelijke bouwvergunning voor verleend. Voor de discotheek moet nog een bouwvergunning tweede fase afgegeven worden. Daarom mogen deze ontwikkelingen niet opgenomen worden op de plankaart zonder de vermelding dat voor beide voorzieningen nog procedures lopen. De milieueffecten van de activiteiten die in de multifunctionele ruimten zullen gaan plaatsvinden zijn niet onderzocht. Ook de verkeersaantrekkende werking van deze activiteiten is niet onderzocht. In de definitie van multifunctionele ruimten wordt gesproken over feesten, vergaderingen, presentaties, evenementen, manifestaties, modeshows en daarmee vergelijkbare activiteiten. Het is niet duidelijk wat onder 'daarmee vergelijkbare activiteiten' wordt verstaan. De omwonenden kunnen hiermee niet instemmen, de gemeente wordt verweten de omwonenden hierover niet te hebben ingelicht. Er moet duidelijk worden aangegeven wat het maximum is aan functies in dit gebied en waar de benodigde parkeervoorzieningen gerealiseerd zullen worden. Eerder mag dit niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Reclamant verzoekt om een onderbouwing van het concrete programma voor wat betreft de multifunctionele ruimte en

Voor de discotheek had ook een MER opgesteld moeten worden, dit is ten onrechte niet gedaan. Dit moet alsnog gedaan worden. Op pagina 25 wordt vermeld dat de bebouwing ten zuiden van de Verzetslaan (specifiek bedoeld wordt het complex met multifunctionele ruimten en de discotheek) een maximale bouwhoogte van 12 meter krijgt. Dit is in strijd met wat op de verbeelding is aangegeven, te weten 16 meter. De gemeente moet eenduidige normen stellen ten aanzien van bouwhoogtes, oppervlaktematen etc. Ook wordt een hoogbouw-effectrapportage gemist. Op pagina 31 van de toelichting wordt geïmpliceerd dat er twee restaurants functioneel zijn, terwijl de Caddy's al enige tijd geleden gesloten is en nu gesloopt wordt. Voor de KFC is nog geen onherroepelijke bouwvergunning verleend. Tevens wordt hier vermeld dat deze restaurants zich met name richten op de verkeersstromen. Deze restaurants trekken echter extra verkeersstromen aan. Reclamant vraagt of dit expliciet onderzocht is.

4. Op de tekening staat de Caddy's afgebeeld, terwijl deze op dit moment gesloopt wordt. De tekening moet hierop worden aangepast. De plankaart laat niet de directe omgeving zien, dit moet alsnog gebeuren om zo een juiste weergave van de huidige woonsituatie te tonen.
5. Er ontbreekt een beschrijving van de huidige situatie waarin o.a. de parkeervoorzieningen van McDonald's een publiek aantrekt dat ver na sluitingstijd blijft rondhangen en luid muziek draait in de auto's. De vestiging van de KFC en de komst van de discotheek zal deze overlast alleen maar doen toenemen.
6. In paragraaf 4.6.5 (Verkeersveiligheid) wordt vermeld dat de komende jaren wordt onderzocht of de verkeersveiligheid op de drie in het plan genoemde verkeersgevaarlijke locaties verbeterd kunnen worden. Reclamant vraagt of in het kader van dit bestemmingsplan niet de specifieke resultaten en uitkomsten vastgesteld moeten worden. Hier worden verouderde gegevens geciteerd, er is niet de moeite genomen om recente verkeersveiligheidsplannen op te stellen.
7. Reclamant wil dat de gemeente aangeeft wat de geluidszones zijn die langs de Jaagweg liggen en op hoeveel meter uit de as van de weg de 48 dB-contour ligt.
8. Het is onduidelijk wat de cijfers 2 en 3 betekenen die op plankaart 5 en 6 opgenomen zijn bij de McDonalds en de KFC. Ook is onduidelijk waar de afkorting CO (sco-mr) en de specifieke bouwaanduiding 1 voor staan.
9. Reclamant wil weten welke betekenis wordt gegeven aan de algemene wijzigingsregels in artikel 34. Dit impliceert dat de discotheek/klimhal met 10% van het bestemmingsvlak mag worden vergroot.

#### **Commentaar:**

##### **Ad 1.**

Het gemeentebestuur is van mening dat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat, aangezien de ontwikkelingen die genoemd worden in de wijzigingsbevoegdheden, niet in dit plan direct mogelijk worden gemaakt. Hiervoor is nog een wijziging door middel van het vaststellen van een wijzigingsplan voor nodig. De bestaande situatie is dan ook op deze locaties vastgelegd.

Een korte toelichting op het fenomeen 'wijzigingsbevoegdheid': deze bevoegdheid vloeit voort uit artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt het volgende bepaald:

##### *Artikel 3.6*

1. *Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels:*

1. *Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels:*
  - a. *binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;*
  - b. *(...)*

Een wijzigingsbevoegdheid dient ervoor om, zolang er voor een bepaald gebied nog geen concrete herontwikkelingsplannen zijn, toch een planologische regeling voor dat gebied te geven wat het gemeentebestuur voldoende flexibiliteit biedt om hier, zodra er wel een concreet plan is, op een vlotte manier een nieuwe planologische regeling voor te geven.

Zodra dit concrete plan er is, en de gemeente heeft een goed beeld wat ze hier wil realiseren, stelt het college van B&W een wijzigingsplan op. Dit plan kan een snellere procedure doorlopen dan wanneer hier een nieuw bestemmingsplan voor gemaakt moet worden, terwijl omwonenden toch voldoende inspraakmogelijkheden hebben.

Bovendien geeft de gemeente bij het moederplan al een indicatie wat zij in de toekomst met dit gebied wil, dit is vanuit het verschaffen van openheid van bestuur alleen maar een goede zaak.

Deze mogelijkheid is overgenomen uit artikel 11 van de 'oude' WRO, zoals die gold tot 1 juli 2008, toen de nieuwe Wro in werking trad. Over de artikel 11 WRO-bevoegdheid is veel jurisprudentie verschenen waarin duidelijk is geworden waar deze bevoegdheid aan moet voldoen. De regels die het 'moederplan' (zoals het plan waar deze bevoegdheid in is opgenomen, genoemd wordt) moet bevatten moeten door voldoende objectieve normen begrensd zijn en een indruk geven op welke manier B&W het plan kunnen wijzigen. De vraag of een wijzigingsbevoegdheid door voldoende objectieve normen begrensd is hangt af van de omstandigheden van het geval. Eenieder die de regels leest moet een beeld kunnen krijgen van wat er in de toekomst zou kunnen komen. In het moederplan hoeft de toekomstige ontwikkeling nog niet aan alle relevante normen uit wet- en regelgeving te worden getoetst, wel moet worden nagegaan of de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Het gemeentebestuur is van mening dat met de regels die in de wijzigingsbevoegdheden gegeven worden, hieraan is voldaan.

Reclamant doet het voorkomen dat omwonenden voor een voldongen feit worden gesteld wanneer de gemeente de wijzigingsgebieden vaststelt en andere functies opneemt wat de gemeente op dat moment het beste uitkomt. Dit laatste is sowieso niet juist, de gemeente is bij het opstellen van het wijzigingsplan gebonden aan de regels in het moederplan, dus het te zijner tijd opnemen van andere functies is eenvoudigweg niet mogelijk. Voor wat betreft het eerste, het voor een voldongen feit plaatsen, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 13 augustus 2008, zaaknr. 200706814/1 het volgende uitgesproken:

*"Met het bestaan van de door het college (bedoeld wordt het college van Gedeputeerde Staten, dat goedkeuring moest geven aan het plan) goedgekeurde wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden, in beginsel als een gegeven worden beschouwd. Dit neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan om een bevoegdheid gaat, niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college onverlet om in de besluitvorming omtrent de goedkeuring van een wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd."*

Met andere woorden: bij het opstellen van een wijzigingsplan moet nog steeds goed gekeken worden naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid van datgene dat mogelijk gemaakt wordt.

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

Mocht de gemeente als gevolg van de onderzoeken die dan gedaan worden, tot de conclusie komen dat het plan ruimtelijk niet aanvaardbaar is, dan wordt er geen medewerking aan verleend, tenzij het plan zodanig worden aangepast dat ze wel ruimtelijk aanvaardbaar is.

#### Ad 2

Het gemeentebestuur heeft besloten om wijzigingsbevoegdheid no. 5 uit het plan te halen.

Voornaamste reden hiervoor zijn de regels die de provincie in de Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie 2040, vastgesteld op 16 februari 2010, stelt aan bestemmingsplannen waarin bebouwing buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) mogelijk wordt gemaakt. Artikel 15 van deze verordening bepaalt dat de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording geeft van de mate waarin nieuwe functies buiten BBG rekening houden met:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken ( architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving ( grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied ( inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

In onderhavig bestemmingsplan is op deze aspecten niet ingegaan. Het alsnog ingaan op deze aspecten zou een te lange tijd vergen. Besloten is daarom om, zodra de plannen concreet en uitgekristalliseerd zijn, een apart bestemmingsplan voor dit project te maken. Verder worden ook alle verwijzingen in de toelichting die naar deze wijzigingsbevoegdheid verwijzen, geschrapt.

#### Ad 3.

De planologische procedure voor de KFC is op 16 maart 2010 afgerond, door het nemen van het projectbesluit. Dit besluit heeft zes weken ter inzage gelegen, van 6 april tot en met 17 mei 2010. Aangezien hiertegen geen beroep is ingediend, is dit projectbesluit onherroepelijk. Op 26 maart 2010 is de bouwvergunning voor de KFC verleend, ook deze bouwvergunning is onherroepelijk aangezien niemand hiertegen beroep heeft ingesteld. Op het moment van verzending van de zienswijze van reclamant gold derhalve bijna een maand lang een onherroepelijke bouwvergunning. De planologische procedure ten behoeve van de discotheek/klimhal/multifunctionele ruimten (hierna voor het gemak te noemen: discotheek) is eveneens afgerond. Op 15 mei 2007 is de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO verleend. Hiertegen is beroep bij de Rechtbank Haarlem en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingediend. Deze laatstgenoemde rechter heeft in haar uitspraak van 3 maart 2010 het hoger beroep ongegrond verklaard. Daarmee is ook deze vrijstelling onherroepelijk. De gehele bouwvergunningprocedure is weliswaar nog niet afgerond, aangezien er nog geen bouwvergunning tweede fase is afgegeven, maar dit staat los van de planologische procedure. De planologische procedure en de procedure voor de bouwvergunning tweede fase zijn twee verschillende procedures die wel met elkaar samenhangen maar toch van elkaar onderscheiden moeten worden. De planologische (vrijstellings)procedure is gevoerd naar aanleiding van de aanvraag om bouwvergunning eerste fase. Door het verlenen van vrijstelling en afgifte van de bouwvergunning eerste fase (op 6 juni 2007) en het ongegrond verklaren van de hiertegen ingediende hoger beroepen zijn deze procedures beide afgerond. De procedure voor de bouwvergunning tweede fase is op het moment van de terinzagelegging van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan nog niet gestart, maar dit staat er niet aan in de weg dat de discotheek toch hierin opgenomen kan worden.

Verder wordt op de bedenkingen die betrekking hebben op de discotheek in dit stuk niet inhoudelijk ingegaan. Tegen de discotheek had reclamant tijdens de procedure die hiervoor

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

gevoerd is, kunnen ageren. Tijdens deze procedure is door omwonenden vrijwel alles wat reclamant tegen dit project aanvoert, zoals de milieu-effecten, de verkeersaantrekkende werking en de vermeend negatieve effecten op de omgeving, ook aangevoerd. Dit project is voor de Rechtbank Haarlem en de Raad van State gebracht en beide instanties hebben geoordeeld dat de ruimtelijke onderbouwing van de discotheek voldoende was en dat de vrijstelling aan alle daaraan gestelde wettelijke normen en eisen voldeed.

Ook tegen de komst van een vestiging van KFC heeft - nog maar korte tijd geleden - de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen open gestaan. Reclamant heeft noch tijdens de procedure voor de discotheek, noch tijdens de procedure voor de KFC van zich laten horen. Zijn mogelijkheden om tegen deze ontwikkelingen op te komen heeft hij daarmee verspeeld. De discotheek en de KFC zijn geen ontwikkelingen die door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, daardoor kan in deze procedure hiertegen ook niet worden geageerd. Met andere woorden: de discotheek en de KFC zijn gepasseerde stations. Op de bedenkingen van reclamant hierover wordt daarom hier ook niet ingegaan.

Wel wordt de toelichting aangepast op het punt van de vermelding van de bouwhoogte van de discotheek. De toelichting bevat hier een fout, de bebouwing wordt 16 meter hoog zoals ook op de plankaart is aangegeven. In de vastgestelde versie zal dit worden rechtgezet. Eveneens zal de zin dat in het plangebied twee restaurants functioneel zijn worden aangepast, deze zin is achterhaald aangezien de KFC nog niet geopend is.

Ad 4.

Het voormalige gebouw van Caddy's is afgebeeld op de ondergrond. De verbeelding wordt wel afgebeeld op de ondergrond, maar het is voor de geldigheid van de verbeelding niet nodig dat deze altijd op de meest actuele ondergrond wordt afgebeeld. Overigens wordt het nieuwe pand van KFC op exact dezelfde locatie gebouwd, dus de verbeelding hoeft ook daarom al niet aangepast te worden.

Ad 5.

Het is het gemeentebestuur niet duidelijk waarom een beschrijving van de situatie bij McDonald's opgenomen zou moeten worden. Planologisch verandert hier immers niets. Geluidsoverlast als gevolg van bezoekers van deze vestiging is daarnaast niet iets wat in een bestemmingsplan aan de orde komt.

Ad 6.

In het kader van dit bestemmingsplan hoeven geen concrete resultaten van het onderzoek naar de verkeersveiligheid opgenomen te worden. Het verkeersveiligheidsplan wordt alleen genoemd in het kader van een overzicht van beleid op het gebied van verkeer. Het bestemmingsplan geeft regels voor het gebruik en de bouwmogelijkheden van gronden. Overigens is het Verkeersveiligheidsplan uit 2007 niet verouderd. Dit plan bevat een kader voor de verkeersveiligheidsmaatregelen. Eén keer per jaar wordt een Actieplan opgesteld waarin de verkeersmaatregelen worden beschreven die het daaropvolgend jaar uitgevoerd gaan worden. Het regelmatig vernieuwen van het Verkeersveiligheidsplan is daarom ook niet nodig.

Ad 7.

De exacte ligging van de geluidszones komen te zijner tijd aan de orde bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het project ten zuiden van de Vurige Staart. Als reclamant vóór die tijd deze ligging wil weten, staat het hem vrij deze zelf te berekenen aan de hand van de vigerende wetgeving.

Ad 8.

De cijfers 2 en 3 stellen de huisnummers voor die op de ondergrond zijn afgebeeld. CO (sco-mr) staat voor 'Specifieke vorm van cultuur en ontspanning: multifunctionele ruimte'. Dit is de standaardwijze waarop dit aangeduid dient te worden. De specifieke bouwaanduiding-1 duidt

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

op de klimmuur die hier gebouwd gaat worden. Al deze zaken zijn vermeld op de legenda die bij de verbeelding hoort, in combinatie met de planregels, artikel 6 (voor wat betreft de aanduiding sco-mr en sba-1).

Ad 9.

De algemene wijzigingsregel is een regel zoals die in vrijwel elk bestemmingsplan in Nederland in één of andere vorm is opgenomen. Deze regel dient om gemeenten enige flexibiliteit te geven indien dit vanwege een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel indien dit voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein nodig mocht blijken te zijn. Slechts als één van deze twee redenen spelen, kan van deze mogelijkheid gebruik gemaakt worden. Indien de eigenaar van de discotheek om bedrijfseconomische redenen zou willen uitbreiden kan dit derhalve niet via deze bevoegdheid.

#### **Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:**

1. De vermelding van de maximale bouwhoogte van de discotheek, op pagina 25 van de toelichting, wordt gewijzigd naar 16 m.
2. Op pagina 31, onder het kopje 'Huidige situatie' wordt de laatste zin vervangen door "*In het zuiden van het plangebied is op de knoop van de zuidelijke toegangsweg een McDonald's restaurant gevestigd, dat zich met name richt op de verkeersstromen. Een vestiging van de keten Kentucky Fried Chicken is in aanbouw.*"

#### **11. <Reclamant 11> (584126)**

Reclamant maakt de volgende opmerkingen:

1. De bouwhoogten op de verbeelding zijn soms met een dubbele punt aangegeven (2:8, 5:6), terwijl dit één punt zou moeten zijn.
2. Reclamant gaat er vanuit dat:
  - a. de bouwhoogte van zijn garage aan de voorzijde van de woning maximaal 2,8 meter mag zijn en dat de goothoogte van de rest van de woning 5,8 meter mag zijn
  - b. de bouwhoogte van de rest van de woning conform oorspronkelijke nokhoogte mag zijn, aangezien op de kaart een bouwhoogte ontbreekt.Is dat niet het geval, dan richt de zienswijze zich daar ook tegen.

#### **Commentaar:**

Ad 1.

De dubbele punt die op vele punten in de bouwhoogtes op de analoge verbeelding (de papieren versie) voorkomt, is inderdaad niet juist. Dit is het gevolg van onvolkomenheden in de software waarmee de verbeelding opgesteld is. In de definitieve verbeelding zal dit naar verwachting verholpen zijn. In de digitale verbeelding speelt dit probleem overigens niet.

Ad 2.

- a. de bouwhoogte van de garage mag inderdaad maximaal 2,8 meter zijn, de goothoogte van de woning mag op maximaal 5,6 meter hoogte liggen. Dit is conform de huidige situatie.
- b. Artikel 25.2.1 sub d van het bestemmingsplan bepaalt: "*indien geen bouwhoogte is aangegeven, mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste de oorspronkelijke nokhoogte bedragen.*" De aanname van reclamant is derhalve juist.

#### **Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:**

Geen

#### **12. <Reclamant 12> (583895)**

Reclamant heeft de volgende bedenkingen de voorgestelde wijzigingsvoorwaarden voor de wijzigingsgebieden 2 (Marts Meubels) en 3 (locatie-Odion):

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

1. Zij pleit ervoor de hoogteaccenten terug te brengen naar 20 meter, ook de bebouwing van Marts Meubels aan de Waterlandlaanzijde kan volstaan met 20 m.
2. Reclamant gaat niet akkoord met de rooilijn die in de voorwaarden voor locatie-Odion is vastgelegd (15 meter vanaf het hart van de Purmerweg). Zij stelt voor 20 meter aan te houden.
3. Voorgesteld wordt om de toelichting aan te vullen met passages over de cultuurhistorische en landschapswaarde van het in de Gors gelegen deel van de Purmerweg.

#### **Commentaar:**

Ad 1.

Het is positief dat er meegedacht over alternatieven voor de nieuw te bouwen bebouwing aan de Waterlandlaan. Het idee om een lager gebouw te realiseren tegenover de Rabobank met een bijzondere en afwijkende architectuur gaat echter ten koste van de samenhang met de Oeverlanden. Het is juist het uitgangspunt om de Oeverlanden ook te koppelen aan het gebied rondom de Waterlandlaan. Het gebied zal als één geheel ontworpen moeten worden, waarin afwijkingen zijn in de hoogte (trapsgewijs) en in de geleding/ gevelindeling (van rijen woningen aan de Purmerweg tot stedelijke appartementen aan de Waterlandlaan). Daarnaast is een 'los' gebouw met een bijzondere architectuur kwetsbaar betreft programma. Het is wenselijk om een mix te krijgen tussen kantoren, wonen en maatschappelijke voorzieningen. Het complex krijgt een flexibele invulling zodat mogelijke leegstand eenvoudiger opgevuld kan worden. Bij een eenzijdig gebouw is deze flexibiliteit veel minder aanwezig.

Schaduwberekeningen voor de data 21 maart en 21 september wijzen ook uit dat de woningen aan de Oeverlanden nagenoeg geen hinder ondervinden van de twee hoogteaccenten. De hoogteaccenten zijn op een bepaalde manier gepositioneerd en hebben een bepaald volume waardoor de schaduw overdag niet over de woningen zal vallen. Ook blijft de lichtinval vanuit het zuiden voldoende intact. De open doorzichten dragen hiertoe bij. Het gemeentebestuur ziet dan ook geen reden om van de maatvoering van de hoogteaccenten af te wijken.

Ad 2.

Voor het deel Odion is de minimale afstand van de bebouwing tot de Purmerweg gesteld op 15 meter. Voor het deel van Marts meubels ligt deze op 20 meter. De Purmerweg maakt ter hoogte van de Landsmeerstraat een 'slinger'. Om ervoor te zorgen dat de nieuw te bouwen bebouwing t.p.v. Odion in het verlengde ligt van de nieuw te bouwen bebouwing op de locatie Marts Meubels is de afstand daar minder. De afstand tot de woningen aan de Oeverlanden blijft derhalve ruim 20 meter. Deze afstand is zeer ruim te noemen voor een stedelijke locatie en waarborgt voldoende privacy. Ook vanuit veiligheidsoverwegingen blijft het zicht voldoende. De Landsmeerstraat wordt een fiets- en voetgangersgebied. De Purmerweg is een 30 km/h zone die alleen gebruikt wordt voor bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteiten zullen minimaal zijn en de snelheid laag, wat de verkeersveiligheid niet negatief zal beïnvloeden.

Ad 3.

Het gemeentebestuur neemt het voorstel over.

#### **Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:**

Paragraaf 3.2.1: na ... "en de lager gelegen droogmakerij De Purmer ten oosten daarvan." wordt toegevoegd de zin: *"De laatmiddeleeuwse dijk vormde vanuit Purmerend sinds de 14<sup>e</sup> eeuw de ontsluitingsweg in oostelijke richting. Nu bestaat deze dijkweg nog steeds onder de naam Purmerweg"*.

Tevens wordt onderaan pagina 18 aan de uitgangspunten voor de gebiedsvisie toegevoegd: *"Behoud van het groene talud aan de Gors-zijde van het dijklichaam van de oude Purmerweg"*.

Agendanummer: 10-103

Registratienummer: 546915

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'

### **13. Provincie Noord-Holland (583499)**

Reclamant meent dat het plan strijdig is met de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 en de concept-Structuurvisie 2040. Het gaat hierbij om wijzigingsbevoegdheid 5, waarmee het aan het college wordt toegestaan het plan ter plaatse van de gronden ten zuiden van de Vurige Staart te wijzigen ten behoeve van een aantal functies, te weten een wellness-, sauna- en beautyfarm, zalen-, vergader- en congresfaciliteiten, een hotel en recreatie. Reclamant wijst erop dat het gebied buiten de contouren van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) valt, zoals opgenomen op kaart 1 van de provinciale ruimtelijke verordening. Dit houdt in dat formeel een ontheffing verkregen moet worden alvorens er gebouwd kan worden. In overweging wordt gegeven om aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid toe te voegen dat van de bevoegdheid pas gebruik kan worden gemaakt nadat aangetoond is dat de provinciale ontheffing is aangevraagd en verleend.

#### **Commentaar:**

Het gelegen zijn van een gebied in Bestaand Bebouwd Gebied, zoals dit is aangewezen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), vastgesteld op 16 februari 2010, leidt ertoe dat vormen van verstedelijking, zoals waar hier sprake van is, hier niet zijn toegestaan, tenzij ontheffing verkregen wordt. In artikel 14, lid 3 van de PRVS wordt bepaald dat Gedeputeerde Staten de ontheffing uitsluitend kunnen verlenen indien:

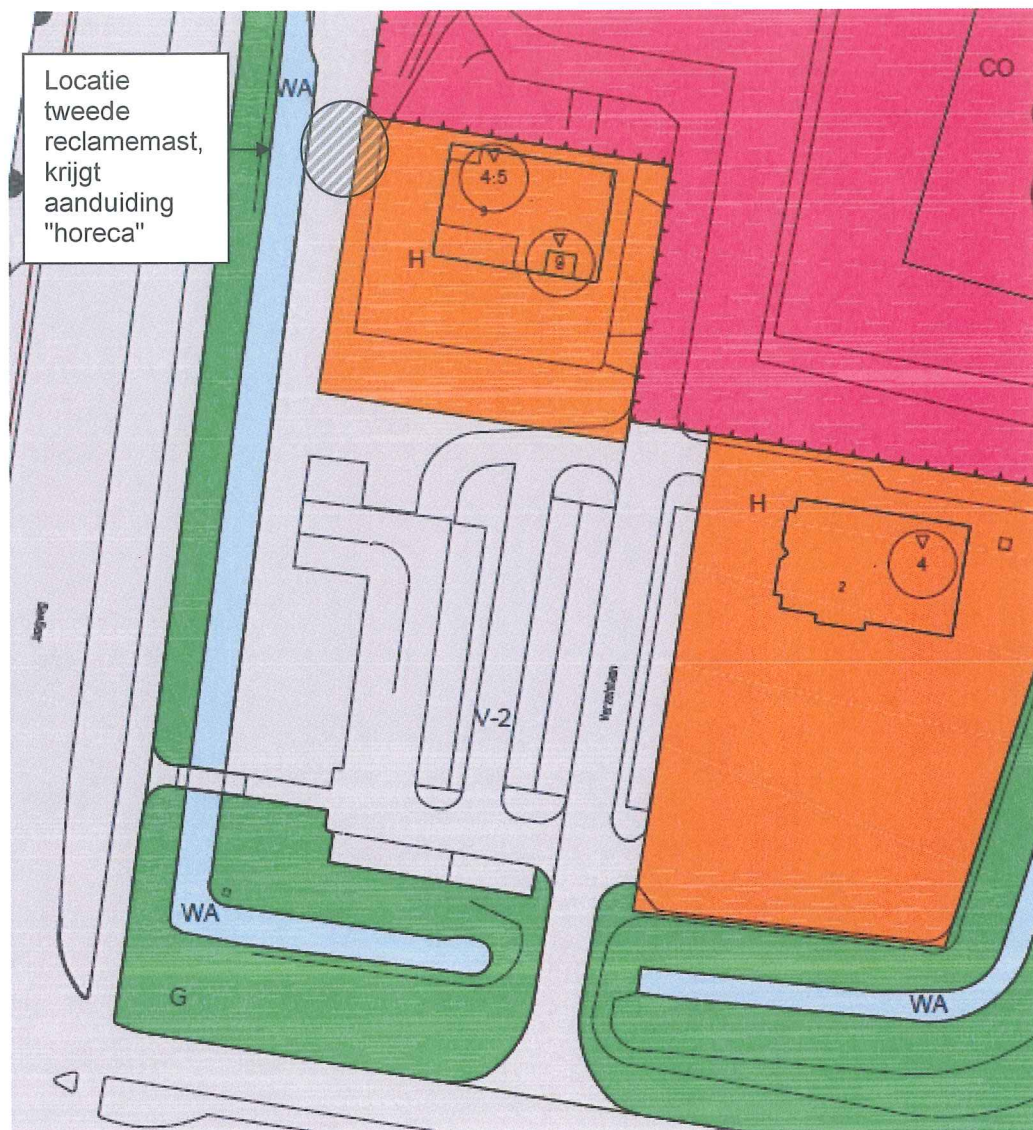
- a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
- b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
- c. de ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied die in artikel 15 van de PRVS wordt genoemd in acht wordt genomen.

Aangezien binnen de termijn die in artikel 3:8 lid 1 sub e Wro genoemd wordt, geen gehoor kan worden gegeven aan de vereisten die artikel 15 PRVS aan de toelichting van het bestemmingsplan stelt, is besloten om wijzigingsbevoegdheid 5 te schrappen.

#### **Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:**

Wijzigingsbevoegdheid 5 wordt uit de regels en van de verbeelding gehaald en alle verwijzingen hiernaar in de toelichting, worden geschrapt. De overige wijzigingsbevoegdheden worden vernummerd.

**Bijlage 1, behorend bij commentaar op reclamant no. 7, XS Architecten (verzoek tweede reclamemast bij pand KFC)**



## Lijst van ambtshalve wijzigingen

in het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Gors e.o. 2010'.

\*\*\*\*\*

Ambtshalve wordt voorgesteld bij de vaststelling van bovengenoemd bestemmingsplan de onderstaande wijzigingen in het bestemmingsplan op te nemen.

### **Toelichting**

1. Pagina 14 e.v.: als gevolg van het tussentijds gewijzigde provinciale beleid, wordt paragraaf 2.2 (Provinciaal beleid) gewijzigd. De bestaande tekst vervalt en wordt vervangen door de volgende tekst:

#### **'3.2 Provinciaal beleid**

##### **3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid**

*De Structuurvisie Noord-Holland 2040 bevat het provinciaal ruimtelijk beleid. De hoofddoelstelling is het inspelen op de veranderingen die tot 2040 te verwachten zijn. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes. In de Structuurvisie worden deze ontwikkelingen en de voornaamste keuzes die de Provincie Noord-Holland zal moeten maken kort toegelicht. Ook wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uit ziet en op welke wijze de Provincie met deze structuurvisie zal bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld. De Structuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2010.*

*Met betrekking tot wonen is het uitgangspunt om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.*

*Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan het instandhouden van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. De Provincie Noord-Holland onderscheidt in haar detailhandelsstructuur hoofdwinkelcentra, bovenlokaal verzorgende centra, lokaal verzorgende centra, perifere locaties en thematische centra. Deze vormen hebben ieder hun eigen economische en*

*sociale functies. Voor de provincie staat de versterking van de hoofdwinkelcentra, die ook voor het toerisme en het behoud van levendige binnensteden van belang zijn, centraal.*

*Het belang van kantoren als fysieke werkplek in Noord-Holland neemt sterk toe. Daardoor wordt het belang van kantoorontwikkeling steeds prominenter voor de ruimtelijke inrichting. Het gaat daarbij niet alleen om de gebouwen zelf en de inpassing in de omgeving maar ook om de infrastructuur, inclusief parkeermogelijkheden. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is belangrijk, om verkeercongestie te voorkomen. De provincie is van mening dat in bestaand bebouwd gebied menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk is om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen.*

*Het bepaalde in dit bestemmingsplan is niet strijdig met het bepaalde in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.*

### **3.2.2 Provinciale Woonvisie 2010-2020**

*Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.*

*De speerpunten van dit beleid zijn:*

- 1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.*
- 2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.*
- 3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.*

### **3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

*In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw.*

*Het onderhavige bestemmingsplan bevat geen punten die in strijd zijn met deze verordening '*

- 2. Pagina 38: de vermelding in paragraaf 5.1.3 dat in het plangebied slechts één bedrijfswoning aanwezig is (te weten op Purmerweg 21)), is onjuist en wordt aangepast. Ook aan de Purmersteenweg (garage Zijp) is een bedrijfswoning aanwezig.*
- 3. Pagina 39: de zin in paragraaf 5.1.6. dat in dit bestemmingsplan verschillende ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid is niet geheel juist. Een wijzigingsbevoegdheid maakt ontwikkelingen niet mogelijk, het maakt alleen mogelijk dat het college van B&W te zijner tijd het plan kunnen wijzigen ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling. Deze nieuwe ontwikkeling wordt vervolgens mogelijk gemaakt door het wijzigingsplan. Deze zin wordt daarom aangepast. In paragraaf 5.11.3 wordt iets dergelijks opgemerkt. Deze passage wordt hier ook aangepast.*
- 4. Pagina 42: de passage over bedrijventerrein De Where wordt geschrapt. In het voorontwerp stond dit terrein nog als ontwikkelingslocatie genoteerd, en was hier een*

wijzigingsbevoegdheid opgelegd. Deze bevoegdheid is hier daarna afgehaald, aangezien nog niet duidelijk was wat de gemeente met dit terrein voor heeft. Aangezien het in dit bestemmingsplan in dit plan niet meer als ontwikkelingslocatie wordt aangemerkt wordt deze passage verwijderd.

5. Pagina 46, onder 5.8.2: de tekst over de Vierde Nota Waterhuishouding wordt vervangen door de volgende tekst:

*'Nationaal Waterplan*

*In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan geeft het Rijk aan dat wordt vastgehouden aan de ingezette koers voor het reduceren van verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater, namelijk een combinatie van de principes: aanpak bij de bron, hergebruik, zuivering en 'de vervuiler betaalt'. Meer dan voorheen wordt aandacht gegeven aan de inrichting van het watersysteem. De sanering van bronnen wordt zoveel als mogelijk landelijk of Europees aangepakt. Het uitvoeringsprogramma diffuse bronnen wordt voortgezet. Het vergunnen van lozingen wordt zo veel als mogelijk vervangen door algemene regels. Om gebiedsspecifieke differentiatie mogelijk te maken gaat het Nationaal Waterplan voort op de reeds ingeslagen weg om aan bevoegde instanties ruimte te laten om met maatwerkvergunningen aanvullende bescherming van het watersysteem te realiseren.'*

Pagina 47: in het kopje 'Beheersplan Waterkeringen 2000-2010' wordt '2000' vervangen door '2006'.

Daarnaast zijn de keur 2006 en het Waterbeheersplan 3 vervangen door respectievelijk de Keur HHNK 2009 en het Waterbeheersplan 4 2010-2015. De passages die hierover gaan, worden vervangen door de volgende tekst:

*'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009*

*De keur bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszone bepaalde handelingen verboden. Voor werkzaamheden die plaats vinden binnen deze zones moet contact worden gezocht met het hoogheemraadschap. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden moet een watervergunning worden aangevraagd.'*

*'Waterbeheersplan 4, 2010-2015*

*In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.*

*De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal*

veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.'

Onder 5.8.3: de zin: het waterpeil ligt tussen NAP -1,8 en -0.9 m' wordt vervangen door: 'Het grootste deel van het plangebied ligt in het te bemalen peilgebied van de polder De Gors, waar een streefpeil gehanteerd wordt van NAP -1.81 meter. Enkele hoger gelegen peilgebieden wateren af op het bemalen peilgebied. Het te bemalen polderpeil van de polder De Vurige Staart ligt op NAP -2,42. Het water wordt opgemalen naar de polder De Gors, alwaar het water via gemaal De Gors wordt uitgeslagen op de Purmerboezem.'

Verder onder 5.8.3: het woord 'vrijwaringszones' wordt vervangen door 'beschermingszones'.

Pagina 48: onder 5.8.4: de laatste zin wordt vervangen door: 'Voor lozingen op het oppervlaktewater (onder andere afkoppelen) dient een watervergunning verkregen te worden.'

Pagina 69, onder het kopje 'Water': 'keurontheffing' wordt vervangen door 'watervergunning'. Tevens wordt opgenomen de zin: 'Voor werkzaamheden binnen het gebied van een waterkering dient contact opgenomen te worden met de waterbeheerder, heet Hoogheemraadschap.'

6. Pagina 52, onder 5.11.4: het woord 'plangebieden' wordt vervangen door 'ontwikkelingslocaties'.
7. Pagina 73: het hoofdstuk 'Inspraak en overleg' wordt aangepast.
8. Op verschillende plaatsen in de toelichting, te weten in de paragrafen 5.10.2, 5.4.1, 5.4.2, alsmede de bijlagen 7 en 8 wordt gesproken over de uitbreiding van de Willem Eggertschool aan de Jan van Egmondstraat. Deze uitbreiding is reeds gerealiseerd, alle verwijzingen hiernaar, alsmede bijlagen 7 en 8 worden daarom geschrapt.

## Regels

1. Bij iedere bestemming wordt aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd: 'bij deze bestemming behorende erven, terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde,' met uitzondering van de bestemming Groen en Water.
2. De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden uit iedere bestemming gehaald. In artikel 32 (Algemene bouwregels) wordt één regeling voor de hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geplaatst. Deze regel komt als volgt te luiden:  
**Hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**  
De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

|                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| - erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van openbaar gebied: | 1 m  |
| - overige erfafscheidingen                                        | 2 m  |
| - lichtmasten ten behoeve van sportvelden                         | 20 m |
| - overige lichtmasten                                             | 9 m  |

|                                                                                          |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| - vlaggenmasten                                                                          | 9 m  |
| - reclamemasten, ter plaatse van de aanduiding 'horeca'                                  | 12 m |
| - zend-/ontvangstinstallatie, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' | 40 m |
| - objecten van beeldende kunst                                                           | 6 m  |
| - speeltoestellen                                                                        | 4 m  |
| - bruggen                                                                                | 12 m |
| - overig straatmeubilair                                                                 | 6 m  |
| - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                                               | 3 m  |

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in dit lid ten behoeve van het bouwen van objecten van beeldende kunst met een bouwhoogte van 15 meter.

Bij iedere bestemming wordt een verwijzing naar deze algemene bouwregel opgenomen.

- De bouwregels voor antennes, die in het ontwerp deel uitmaken van iedere bestemming, vervallen en worden vervangen door de volgende, nieuwe, algemene bouwregel:

#### **Antenne-installaties**

*Met betrekking tot antenne-installaties gelden de volgende regels:*

- Antennes-installaties waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met het Besluit omgevingsrecht voor het oprichten een omgevingsvergunning vereist is, zijn niet toegestaan.
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het onder a. genoemde verbod ten behoeve van de bouw van een antenne-installatie tot een bouwhoogte van ten hoogste 40 m.

- In verschillende bestemmingen is een ontheffingsmogelijkheid voor het bouwen van nieuwe gebouwen of het uitbreiden van bestaande gebouwen buiten het bouwvlak opgenomen. Ter verduidelijking wordt in deze bepalingen gesteld dat het gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet hoger is dan 5 meter.
- Artikel 1.2 (bestemmingsplan) wordt aan de lijst van begripsbepalingen toegevoegd, met als omschrijving: "de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0439.BPGORS2010-va01 met bijbehorende regels. "
- Artikel 1.66 (multifunctionele ruimte): de functie 'kinderspeelparadijzen' wordt toegevoegd.
- Artikel 5 (Bedrijf-2): de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt toegevoegd, ten behoeve van de aanwezige bedrijfswoning in het pand Purmersteenweg 1.
- Artikel 15 (Groen): aan de bestemmingsomschrijving wordt de functie 'openbare toiletvoorzieningen' toegevoegd. Tevens wordt een regel omtrent de maximale bouwhoogte en oppervlaktemaat voor toiletgebouwen toegevoegd, luidende: 'De bouwhoogte van gebouwen voor openbare toiletvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m, het oppervlak voor dergelijke gebouwen bedraagt ten hoogste 9 m<sup>2</sup>.'
- Artikel 17 (Maatschappelijk): aan de opsomming van functies die onder deze bestemming vallen wordt toegevoegd: 'religieuze en levensbeschouwelijke en daarmee vergelijkbare doeleinden'.

10. Artikel 20 (Tuin-1): de bepaling dat de erker ten minste 25 cm uit de zijdelingse erfgrans moet worden gebouwd, wordt geschrapt.
11. Artikel 21 (Tuin-2): Onder 21.2.1, onder sub a: de zinsnede 'aan- en uitbouwen en bijgebouwen' wordt gewijzigd in 'aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen'. Onder sub b: de maat '75 m' wordt gewijzigd in '75 m<sup>2</sup>'.
12. Artikel 22 (Verkeer-1): aan de bouwregels worden regels omtrent het bouwen van gebouwen toegevoegd, luidende:  
*"Voor het bouwen gelden de volgende regels:*
  - a. op deze gronden mag worden gebouwd;*
  - b. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;*
  - c. ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" opgenomen maximale hoogten;*
  - d. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter."*
13. Artikel 25 Wonen), 25.1 sub d wordt vanwege de herinrichting van het terrein aan de Veenweidestraat gewijzigd in: *'ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats': uitsluitend voor woonwagenstandplaatsen met het maximale aantal standplaatsen zoals op de kaart aangegeven.'* De maximale oppervlaktemaat van een standplaats van 200 m<sup>2</sup> wordt geschrapt. De grootte van de kavel die uitgegeven wordt alsmede de nieuw ingevoegde minimale afstandmaat tussen woonwagens onderling zorgen zelf al voor een beperking van de oppervlakte van een woonwagen.  
Aan artikel 25.2.3 wordt vanuit brandveiligheidsoverwegingen de volgende bepaling toegevoegd: *'c. de onderlinge zijdelingse afstand tussen de woonwagens bedraagt ten minste 5 meter'.*
14. Artikel 30.2 en 30.3, sub o: de tekst vanaf de woorden 'ten behoeve van...' komen in een nieuw subregel te staan.
15. Artikel 30.4: wijzigingsgebied 4 wordt geschrapt. De plannen voor dit gebied zijn nog dermate onzeker dat een wijzigingsbevoegdheid hier niet opgenomen kan worden.
16. Artikel 35.2 (Procedure bij wijziging): aangezien de Wet ruimtelijke ordening in artikel 3:24 al een procedureregeling voor het toepassen van wijzigingsbevoegdheden kent, wordt de regeling in het bestemmingsplan geschrapt.
17. Een artikel 'Algemene gebruiksregel' wordt toegevoegd, met de tekst:
  - '1. Als gebruik dat in strijd is met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gezien:*
    - a. gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;*
    - b. gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- en vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;*
    - c. het gebruik van gronden als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;*
    - d. het gebruik van grond voor prostitutie.*
  - 2. Als gebruik dat in strijd is met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval niet gezien:*

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid ,die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond, niet zijnde de bestemming Tuin-1.

18. Artikel 37 (Slotregel): De tekst van deze regel wordt gewijzigd in 'Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Gors e.o. 2010.' Hiermee wordt deze regel in overeenstemming gebracht met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

### **Verbeelding**

#### **(De nummering verwijst naar de analoge verbeelding)**

Voor meerdere plankaarten geldt:

- de leesbaarheid van de analoge verbeelding wordt verbeterd, door waar mogelijk te vermijden dat diverse maatvoeringsaanduidingen over elkaar heen afgebeeld worden.
- De zone Waterstaat-Waterkering wordt aangepast.

#### Plankaart 1

1. De aanduiding (swr-a), die in de tuin van het perceel Purmersteenweg 9, die hier per abuis op is ingetekend, wordt verwijderd.
2. In het pand Purmersteenweg 1 is een bedrijfswoning gevestigd. Deze wordt ook op de verbeelding ingetekend.

#### Plankaart 2

3. De aanduiding 'Specifieke vorm van wonen-1' wordt op de digitale verbeelding van het appartementencomplex aan de westzijde van De Oeverlanden aangebracht, deze is per abuis niet in het ontwerp-plan afgebeeld.
4. De bouwgrens op het pand Landsmeerstraat 3, die per abuis niet in het ontwerpplan is opgenomen, wordt alsnog opgenomen.

#### Plankaart 3

5. Van twee van de bestemmingsvlakken op de woonwagenstandplaats aan de Veenweidestraat is de aanduiding 'woonwagenstandplaats' weggefallen. Deze aanduiding wordt alsnog opgenomen. In het voorontwerp was er nog sprake van 2 + 2 + 7 standplaatsen. Vanwege de herinrichting van het terrein komen er 2 + 2 + 5 standplaatsen. Dit wordt eveneens doorgevoerd op de verbeelding.

#### Plankaart 4

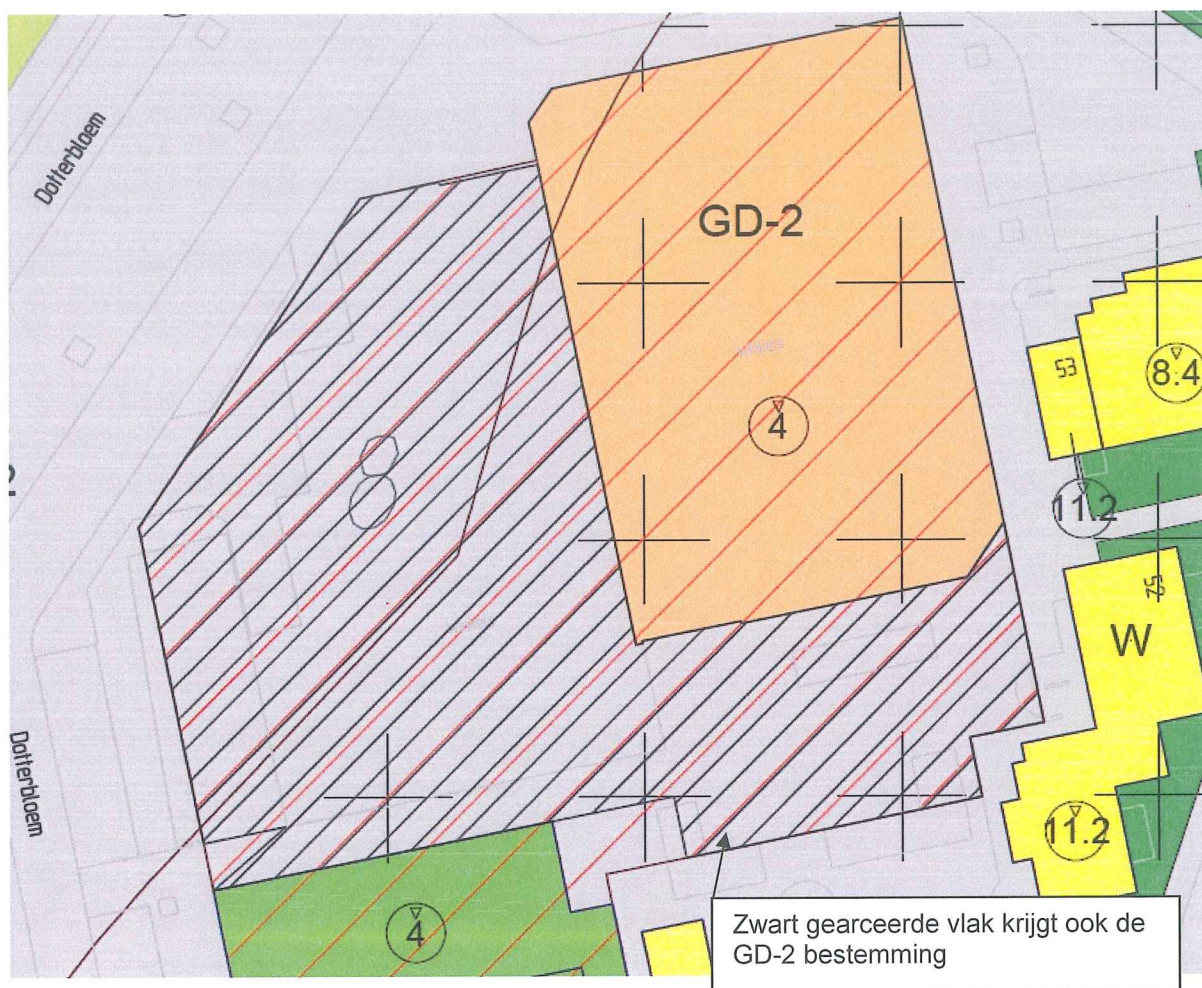
6. De Gemengd-2 bestemming wordt op de gehele bebouwing en bijbehorend terrein van het winkelcentrum aan het Zwanebloem gelegd. Een bouwgrens wordt op de bestaande bebouwing gelegd (zie bijlage 1).
7. Op het pand Moerasvaren 15 wordt de aanduiding "wonen" gelegd.

#### Plankaart 5

8. In het groen op de kruising Jaagweg/Verzetslaan wordt de aanduiding 'horeca' toegevoegd die in ontwerp per abuis niet ingetekend was (zie bijlage 2).

9. De letter A als aanduiding van de bestemming Agrarisch op de agrarische gronden ten zuiden van de Vurige Staart is per abuis weggevalen van de analoge verbeelding. Deze letter wordt alsnog opgenomen.
10. De aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' wordt opgenomen voor de installatie die langs de Verzetslaan staat.

Bijlage 1, behorende bij ambtshalve wijziging van de verbeelding no. 6 (Zwanebloem)



Bijlage 2, behorend bij ambtshalve wijziging van de verbeelding no. 7 (plaatsen aanduiding 'horeca' in groenstrook op kruising Jaagweg/Verzetslaan)

