



Bijlage 3: Nota inspraak voorontwerp

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 14 oktober 2011 t/m 24 november 2011. Op 25 oktober 2011 is er een informatie avond georganiseerd waarbij inspraakreacties ingediend konden worden. Gedurende de inspraakperiode zijn in totaal 32 inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn in deze nota kort samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Daarnaast zijn enkele ambtelijke aanpassingen voorgesteld.

Inspraakreacties

Reacties m.b.t. ontwikkellocatie Keucheniusstraat 31, Bedrijfspann inclusief snookercentrum

1. eigenaar pand Keucheniusstraat 31

Met betrekking tot de (her)ontwikkeling van het bedrijfspann inclusief snookercentrum gaat de voorkeur uit naar appartementen voor senioren. Dit gelet op de huidige hoogte en hoeveelheid grond waar het pand staat.

Reactie gemeente

In de randvoorwaarden is gekeken naar een maximum aantal woningen op het perceel. In deze randvoorwaarden is uitgegaan van een verkaveling met grondgebonden woningen. Een eventuele herontwikkeling met kleinschalige appartementen is volgens de randvoorwaarden ook mogelijk. Gelet op het aspect parkeren en de impact op de omgeving is er geen reden om het aantal woningen te verruimen.

Als er meer concrete plannen zijn, dan kan er eventueel een herontwikkeling met appartementen gerealiseerd worden. Het accent van de bebouwing moet dan meer gericht zijn op de Keucheniusstraat. Bebouwing die meer naar achteren op het perceel wordt gerealiseerd is niet wenselijk gelet op omliggende woningen en tuinen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

2. mede eigenaar pand Keucheniusstraat 31

Verzocht wordt om in de wijzigingsbevoegdheid Keucheniusstraat (bedrijfspann inc. Snookercentrum) het aantal woningen te verruimen t.b.v. ouderen.

Reactie gemeente en conclusie

Zie reactie onder nr. 1

3. bewoner(s) Lindenlaan 36/38

De randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Keucheniusstraat zijn te ruim van begrip. Wijziging mag geen beperking van de privacy met zich meebrengen.

Reactie gemeente

Bij het formuleren van de randvoorwaarden is gekeken naar de huidige aanwezige bebouwing, de ligging van het perceel en de afstand tot o.a. de omliggende percelen. Het aspect parkeren is ook meegewogen bij het bepalen van het aantal woningen. Gelet op deze onderdelen is het maximale aantal woningen vastgelegd op 8. Bij herontwikkeling van het terrein dient het parkeren op eigen terrein opgelost te worden. De hoogte van de nieuwbouw moet goed aansluiten op de hoogten in de omgeving en de impact op de privacy wordt bij concrete plannen ook beoordeeld. Er zijn geen redenen om de randvoorwaarden aan te passen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

4. bewoner(s) Lindenlaan 46

Betreffende locatie 'snookercentrum' worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- 8 woningen is teveel;
- de hoogte moet aangepast zijn aan bestaande woningen
- behoud 'privacy' bestaande woningen moet gehandhaafd blijven

Reactie en conclusie gemeente:

Zie reactie onder nr. 3

Reacties m.b.t. ontwikkellocatie E. Ludenstraat 42-44, bouwbedrijf Zwart

5. bewoner(s) E. Ludenstraat 21

Verzocht wordt om de bestemming van bouwbedrijf Zwart te wijzigen in een woonbestemming. Bij woonbestemming de huidige goothoogte respecteren.

Reactie gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan is de bedrijfsbestemming voor dit pand nog opgenomen met daarbij een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw. Inmiddels is er een plan voorbereid voor herontwikkeling van het terrein. Het plan voorziet in 3 woningen bestaande uit een laag met een kap. De goothoogte van de woningen bedraagt 3 meter en de bouwhoogte is 9 meter. De woningen hebben een kleine voortuin en een achtertuin van ongeveer 5 meter diepte. Er worden op het zij / achterterrein 5 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee aan de parkeernorm wordt voldaan. Inmiddels heeft de welstandscommissie de plannen akkoord bevonden. In het ontwerp bestemmingsplan worden de woningen meegenomen. De bedrijfsbestemming wordt dus niet meer opgenomen en de goot- en bouwhoogte passen goed in de omgeving.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Het concrete bouwplan wordt via een ambtelijke wijziging in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen.

6. bewoner(s) E. Ludenstraat 19

Verzocht wordt om de bedrijfsbestemming van Bouwbedrijf Zwart te halen

Reactie en conclusie gemeente

Zie reactie onder nr. 5

7. bewoner(s) Valkenaarstraat 109 a

- a. Op dit moment is de achtertuin dermate besloten dat maximale privacy is gewaarborgd. Bij een herontwikkeling naar woningen met een verdieping is dit niet meer het geval. Daarom wordt de suggestie gedaan om geen ramen mogelijk te maken aan de zijde van de tuin.
- b. gelet op het beperkt aantal parkeerplaatsen in de buurt kan er wellicht een parkeerterrein aangelegd worden op de plaats van het bedrijfspand Zwart. Hiermee blijft de privacy gewaarborgd en wordt parkeerproblematiek opgelost

Reactie gemeente

- a. Zoals bij punt 5 is beschreven, is er een plan voor 3 woningen ontwikkeld met een achtertuin van ongeveer 5 meter. In het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat de afstand voor ramen minimaal 2 meter van de erfgrens moet bedragen. In het plan wordt hier aan voldaan. Daarnaast ligt de bebouwing verder van de erfgrens dan het huidige bouwbedrijf.
- b. Het nieuwe plan voorziet in 5 parkeerplaatsen en voorziet daarbij in de parkeernorm. De parkeerdruk in de omgeving heeft geen aanleiding gegeven om het volledige terrein te herontwikkelen in een parkeerterrein.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan

Reactie m.b.t. ontwikkellocatie E. Ludenstraat 42-44 en Vitéco

8. bewoner(s) Valkenaarstraat 97

Inspreker heeft (kort samengevat) de volgende vragen:

- a. Inspreker heeft begrepen dat bij wijzigingen aan het huis (gelegen in beschermd dorpsgezicht) wel vergunning aangevraagd moet worden, maar als daar landelijk gezien geen kosten voor zijn, er geen leges in rekening gebracht worden. Gevraagd wordt waar dit terug te vinden is.
- b. gevraagd wordt of er oude gaslantaarnpalen in het beschermde dorpsgezicht geplaatst worden.
- c. voor wat betreft het parkeren en de doorstroming bij de ontwikkellocaties 'Vitéco' en 'Bouwbedrijf Zwart' wordt voorgesteld om de weg te verbreden en ergens halverwege een passagestrook te realiseren door het instellen van een parkeerverbod. Eventueel kan voor de E. Ludenstraat een éénrichtingsregime ingesteld worden.

Reactie gemeente

- a. Landelijk is een aantal activiteiten vergunningvrij mogelijk, ook in het gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. Als er geen vergunning nodig is, worden er ook geen leges in rekening gebracht. Via de site van de rijksoverheid: www.rijksoverheid.nl vindt u de vergunningvrije mogelijkheden. Als er voor bepaalde activiteiten wel een vergunning nodig is, dan worden daarvoor de leges in rekening gebracht.
- b. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden. Antieke straatverlichting wordt niet via het bestemmingsplan geregeld, maar via het verlichtingsplan. In het verlichtingsplan van de gemeente is aangegeven in welke straten 'antieke' lichtmasten geplaatst worden. De Valkenaarstraat is daarin ook aangeduid en op termijn worden hier 'antieke' lichtmasten geplaatst.
- c. Het profiel van de E. Ludenstraat ter hoogte van de locaties 'Vitéco' en 'Bouwbedrijf Zwart' is grotendeels hetzelfde. Het profiel bestaat uit een trottoir van ongeveer 1 meter breed aan de ene zijde van de straat. (bij de oneven huisnummers) De rijbaan is ongeveer 5 meter breed en aan de andere zijde van de straat is een zogeheten kantstraat van 1,5 - 2 meter breed aanwezig. In de huidige situatie wordt veelal geparkeerd langs het trottoir en passerende auto's rijden dan deels over de aanwezige kantstraat. De huidige kadastrale grenzen worden niet of nauwelijks overschreden door passerende auto's. Bij herontwikkeling is er geen sprake van gewijzigde kadastrale grenzen en er is vooralsnog geen reden om het wegprofiel aan te passen. Voor het parkeren wordt de parkeernorm toegepast en voor beide locaties dient het parkeren op eigen terrein opgelost te worden. De parkeerdruk wordt daardoor niet vergroot. Ook ziet de gemeente vooralsnog geen aanleiding om een éénrichtingsregime in te stellen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie m.b.t. ontwikkellocatie uitgeverij 't Goede Boek', Koningin Wilhelminastraat 8

9. bewoner(s) E. Ludenstraat 1a

- a. Inspreker vraagt of het juist is dat ramen met doorzicht pas gemaakt mogen worden op 2 meter van de erfgrens;
- b. Verzocht wordt om de term 'inspanningsverplichting' aan te passen in een verplichting tot handhaven bestaande bouwmassa;
- c. Verzocht wordt om voor het pand grenzend aan de E. Ludenstraat 1a: een dakhelling en een zadeldak met wolfseind te verplichten en bij verbouw of nieuwbouw eenzelfde detaillerings- en afwerkingsniveau te verplichten met gebruik van dezelfde materialen;
- d. Verzocht wordt of de locatie 'uitgeverij Het Goede Boek' uit de opsomming verwijderd wordt.

Reactie gemeente

- a. Het bouwbesluit schrijft voor dat alleen ramen op 2 meter uit de erfgrens meetellen voor lichttoetreding van de vertrekken. Daarnaast bepaalt het Burgerlijk Wetboek bepaald dat er toestemming van de burens nodig is voor ramen op een afstand kleiner dan 2 meter van de erfgrens. Er is dus een dubbele garantie dat er geen ramen op minder dan 2 meter van de erfgrens gerealiseerd worden;
- b. Het bestemmingsplan kan niet verplichten om een bestaande bouwmassa te handhaven. Wel kan met behulp van een sloopvergunningstelsel ongewenste sloop tegen gegaan worden. Omdat het pand in het gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht is gelegen, kan de sloop van het

gebouw pas plaatsvinden nadat hiervoor een sloopvergunning op basis van artikel 20 van de planregels is verleend. In combinatie met de inspanningsverplichting om het pand te behouden wordt zoveel mogelijk getracht om bij herontwikkeling van de locatie de bestaande bebouwing te handhaven.

- c. In de randvoorwaarden is een dakhelling opgenomen. Om enige flexibiliteit te bieden is er een bepaling opgenomen dat bij een mansardekap afgeweken kan worden van de dakhelling. Een eventueel bouwplan voor deze locatie wordt door de welstandscommissie (tevens monumentencommissie) beoordeeld waarbij de historisch waardevolle elementen bekeken worden. Ook de dakhelling, de kapvorm en het materiaalgebruik wordt daarbij beoordeeld. In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om de kapvorm en het materiaalgebruik als verplichting op te nemen.
- d. de eigenaar heeft schriftelijk verzocht om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Eerder is al beoordeeld dat woningbouw op deze plek goed in de omgeving past. De ingediende reacties hebben vooral betrekking op de uitwerking van het plan, niet direct op de wijziging naar een woonbestemming. Bij de concrete uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de belangen van direct omwonenden. Op het moment dat er concreet sprake is van een herontwikkeling op deze locatie, dan worden direct omwonenden geïnformeerd over het bouwplan en kan daarop gereageerd worden. De wijzigingsbevoegdheid blijft gehandhaafd voor deze locatie.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

10. Eigenaar uitgeverij 't Goede Boek, Koningin Wilhelminastraat 8

Formeel wordt verzocht om een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw op te nemen waarbij de randvoorwaarden (hoogten en aantal woningen) voor wijziging worden verruimd ten opzichte van het voorontwerp.

Reactie gemeente

De reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheid voorziet in een maximum aantal woningen van 4. Een ontwikkeling met 4 woningen is, gelet op het aspect parkeren en de beperkte terreindiepte, al lastig uitvoerbaar. Meer woningen worden dan ook niet mogelijk gemaakt.

Wel is voor te stellen dat in het bestaande gebouw een invulling wordt gezocht met appartementen. In de toelichting van het ontwerp wordt opgenomen dat ook andere woonvormen, zoals appartementen, mogelijk zijn op de locatie.

Conclusie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat ook andere woonvormen (zoals appartementen in het bestaande gebouw) mogelijk zijn. Het aantal woningen wordt echter niet verruimd.

Reactie m.b.t. ontwikkellocatie Lindenlaan 109 -111

11. bewoner(s) Alidalaan 10

Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreidingsplannen op de Lindenlaan 109, 111:

- a. indien de plannen doorgaan, dan worden de (aan het pakhuis) aangrenzende garages en afscheidingen aangetast of verwoest;
- b. eveneens is de privacy en de rust bij een ontwikkeling naar woningbouw weg.

Reactie gemeente:

- a. bij een mogelijke herontwikkeling van het terrein zal in overleg met de ontwikkelaar en bewoners bekeken moeten worden welke bebouwing gespaard moet blijven. Er kan dus niet zonder meer sprake zijn van verwoesting van bebouwing;
- b. net als bij de andere ontwikkellocaties geldt hier ook dat de privacy van aangrenzende percelen zoveel mogelijk gewaarborgd moet blijven. Op dit moment is er onvoldoende duidelijkheid over de eventuele herontwikkeling van het perceel. Een mogelijke herontwikkeling kan ook gerealiseerd worden door het doorlopen van een concrete vergunningprocedure. In deze procedure hebben omwonenden en andere belanghebbenden gelegenheid om te reageren op de plannen. Gelet op de inspraakreactie enerzijds en de grote onduidelijkheid voor herontwikkeling anderzijds wordt de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel uit het

bestemmingsplan gehaald.

Conclusie:

De wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Mocht er in de nabije toekomst sprake zijn van een mogelijke herontwikkeling van dit terrein, dan wordt de daarvoor benodigde procedure doorlopen. In deze procedure hebben omwonenden en andere belanghebbenden dan gelegenheid tot reageren.

Reacties m.b.t. Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht

12. bewoner(s) 1^e Woningbouwstraat 7

Graag lantaarnpalen vervangen voor de oudere typen en voor een betere aansluiting bij het Oude Dorp.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden. Antieke straatverlichting wordt niet via het bestemmingsplan geregeld, maar via het verlichtingsplan. In het verlichtingsplan van de gemeente is aangegeven in welke straten 'antieke' lichtmasten geplaatst worden. De 1^e Woningbouwstraat is daarin ook aangeduid en op termijn worden hier 'antieke' lichtmasten geplaatst.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan

13. bewoner(s) Doolhofstraat 6

Gesuggereerd wordt om de percelen Doolhofstraat 4 en 6 bij de uitbreiding van het gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht te betrekken. Ook wordt gevraagd of de straatverlichting in de oude stijl hersteld kan worden.

Reactie gemeente

Het woningbouwcomplex aan de 1^e Woningbouwstraat is in 1915 als 1 geheel gerealiseerd in het kader van de Woningwet van 1901. Daarom is ervoor gekozen om dit gehele complex aan te wijzen als gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. De woningen aan de Doolhofstraat 4 en 6 maken geen onderdeel uit van dit complex en geven geen aanleiding tot aanwijzing als gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. Wat betreft het aspect straatverlichting wordt verwezen naar de reactie op punt 12. in de Doolhofstraat worden op termijn ook 'antieke' lichtmasten geplaatst.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

14. bewoner(s) Piet Prinsstraat 28

Inspreker is voorstander van de aanwijzing als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Wel wordt gevraagd of de bestrating alvast opgeknapt kan worden om meer kans te maken op een definitieve aanwijzing.

Reactie gemeente

De staat van onderhoud van de bestrating speelt geen rol bij de aanwijzing als beschermd Dorpsgezicht. Herstellen en opknappen van bestrating behoort overigens niet tot de reikwijdte van een bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

15. Alliantie Gooi en Vechtstreek

De insteek van het sloopverbod in de gebieden van het gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht is dat de schaal en het karakter en de cultuurhistorische waarde behouden moet blijven van deze gebieden. Dit zou ook bereikt kunnen worden door sloop en nieuwbouw.

De woningen in de Wolfskamerbuurt voldoen niet meer vanuit volkshuisvestelijk perspectief. Verzocht wordt om de mogelijkheid tot sloop open te houden, zodat daar in de toekomst goed op ingespeeld kan worden.

Reactie gemeente

De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden in de gebieden zoveel mogelijk te behouden. Om ongewenste 'gaten' in de bebouwing te kunnen voorkomen, is een sloopvergunningstelsel opgenomen. Sloop in combinatie met nieuwbouw is niet uitgesloten. Om de aanwezige historisch waardevolle elementen zoveel mogelijk te behouden (of wellicht terug te brengen) is er een vergunningplicht opgenomen. Vergunning wordt verleend nadat de gemeentelijke welstandscommissie (tevens monumentencommissie) positief heeft geadviseerd op de plannen. Eventuele nieuwbouwplannen worden door de aanwijzing niet uitgesloten.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

16. bewoner(s) Botterstraat 26

Wat wordt beoogd met het bouwverbod in artikel 20.2 (waarde-Cultuurhistorie) en hoe verhoudt dit bouwverbod zich tot de bouwrechten in artikel 15 (Wonen).

Reactie gemeente

Aanwijzing als Beschermd Dorpsgezicht is gedaan om de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk te beschermen. Het bouwverbod is opgenomen om een extra toetsingsronde in te bouwen voor o.a. aan-, uit- en bijgebouwen. Met name waar het gaat om de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijden van percelen wordt veel waarde gehecht aan het historisch waardevolle beeld. De nu voorgestelde regeling gaat echter verder dan het beoogde doel en legt een bouwverbod op voor alle gronden die tot het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht gaan behoren. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een andere formulering opgenomen voor bebouwing in beschermd dorpsgezichten. De extra vergunningplicht wordt daarin beperkt voor de hoofdgebouwen en voor aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen voor zover deze naar het openbaar gebied gekeerd zijn. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het vergunningvrij bouwen zoals dat geldt voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten.

Aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor zover deze niet naar openbaar gebied zijn gekeerd, mogen worden opgericht als wordt voldaan aan de onderliggende bestemmingsregeling. (in dit geval artikel 15) In deze gevallen is er geen sprake van een extra vergunningplicht.

Het volledig vergunningvrij bouwen wordt overigens niet beperkt door de aanwijzing als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Conclusie

De regeling in artikel 20 'Waarde Cultuurhistorie' wordt aangepast.

Overige reacties

17. bewoner(s) Lindenlaan 47 (1 reactie per mail en 1 identieke reactie per brief ingediend)

- a. de documenten op de website zijn onduidelijk weergegeven en het is niet duidelijk welke documenten het bestemmingsplan Dorp vormen;
- b. uit de stukken is niet duidelijk welke wijzigingsbevoegdheid geldt voor welke ontwikkellocatie. Verzocht wordt aan te geven wat wordt bedoeld met de spreiding, belettering, nummering en volgorde van bestemming;
- c. In de toelichting wordt voor wijzigingsgebied 3 ten onrechte gesproken over de mogelijkheid van bedrijfsruimte(n). Een gemengde bestemming valt buiten de bevoegdheid van het College bij wijziging van het bestemmingsplan. Wordt er meer mogelijk gemaakt dan hetgeen 'Wonen' regelt;
- d. In par. 3.4.1 staat dat een wijzigingsbevoegdheid voor de Koningin Wilhelminaschool opgenomen zou zijn. Dat is niet het geval;
- e. de eigenaar van 't Goede boek gaf tijdens de inspraakavond aan dat er geen plannen zijn om te herontwikkelen. Verzocht wordt om deze locatie uit het bestemmingsplan te halen;
- f. verzocht wordt om de locatie Schoeman niet als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen omdat de ontwikkeling nog niet concreet is;
- g. de locatie Schoeman is groter dan 500 m2 en valt onder het regime van Waarde-Archeologie;
- h. gevraagd wordt waarom op de locatie 'snookercentrum' maximaal 8 woningen mogelijk zijn en op het Schoemanterrein het viervoudige;
- i. verzocht wordt om het tuinhuis aan de E. Ludenstraat op plankaart 2 op te nemen;
- j. er wordt een nadere verklaring van de begrippen bouwlaag en voorgevel verzocht;
- k. gevraagd wordt naar de kosten voor gemeente en eigenaren van gebouwen die de status Beschermd Dorpsgezicht krijgen;
- l. gevraagd wordt op welke wijze de samenstelling van de welstands- en welstandscommissie (tevens monumentencommissie) teruggevonden kan worden.

Reactie gemeente

- a. Een bestemmingsplan bestaat altijd uit een plantoelichting, planregels en een of meerdere plankaarten. Eventueel zijn er nog bijlagen die behoren bij de toelichting of de regels. Op de website staan deze documenten opgesomd. De bijlagen op de website zijn de eerder schriftelijk toegestuurde bijlagen. De genoemde documenten zijn gekoppeld aan de betreffende bestanden, dus de toelichting is de toelichting en de regels zijn de regels etc. Klaarblijkelijk is deze opsomming niet duidelijk op de website opgenomen. Bij de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan wordt extra aandacht aan de website besteed;
- b. Om meer duidelijkheid te verschaffen wordt in het ontwerp bestemmingsplan in de toelichting een opsomming opgenomen van de verschillende ontwikkellocaties en de bijbehorende cijfers die in de regels en op de plankaarten worden genoemd;
- c. In het huidige bestemmingsplan hebben de bedoelde gronden een bedrijfsbestemming. Eventuele bedrijfsruimten zijn op basis van deze bestemming mogelijk. In de wijzigingsregels is het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In de regels wordt bij 'Wonen' ook een mogelijkheid geboden voor 'bedrijf aan huis'. Op deze manier is zowel een bedrijfsmatige invulling (overeenkomstig huidige bestemming) als een invulling met woningen mogelijk.
- d. bij het opstellen van het bestemmingsplan was het de intentie om voor het terrein van de Koningin Wilhelminaschool een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar woningbouw. Op het moment van het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan was er nog geen overeenstemming met het buurtcomité over de stedenbouwkundige randvoorwaarden. In de toelichting van het voorontwerp is dit op een enkele plek niet goed verwerkt. Inmiddels is er met het buurtcomité een akkoord over de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het schoolterrein. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie;
- e. Inmiddels heeft de eigenaar schriftelijk verzocht om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie wordt niet uit het bestemmingsplan gehaald. Voorlopig blijft de bedrijfsfunctie op dit perceel actief. Bij een eventuele herontwikkeling kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid;
- f. Voor deze locatie wordt een wijzigingsplan opgesteld met de daarbij behorende procedure. Dit wijzigingsplan wordt eerder vastgesteld dan het nieuwe bestemmingsplan. Vooruitlopend op deze procedure is de locatie Schoeman als zodanig al in het bestemmingsplan opgenomen.

- Mocht er bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan nog onduidelijkheid bestaan over deze locatie, dan wordt op dat moment de concrete bestemming van het terrein nogmaals bekeken;
- g. Vooruitlopend op vaststelling van het bestemmingsplan Dorp, wordt voor de locatie Schoeman een specifieke procedure doorlopen. In deze procedure wordt het aspect archeologie meegenomen;
 - h. Bij de locatie 'snookercentrum' wordt gesproken over een aantal van 8 woningen. Met name de oplossing voor het parkeren is hierbij van invloed. Het perceel heeft niet veel ruimte om parkeren op te lossen, waardoor een aantal van 8 woningen het maximaal toelaatbare is. Bij de locatie 'Schoeman' wordt een plan ontwikkeld waarbij een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd. Daarnaast is de locatie 'snookercentrum' deels ingesloten tussen een aantal achtertuinen en de locatie Schoeman ligt aan drie kanten aan de openbare weg. De afstanden tot omliggende woningen en tuinen zijn bovendien bij de locatie Schoeman groter dan bij de locatie 'snookercentrum'. Een vergelijking tussen beide locaties is dan ook niet goed te maken;
 - i. Voor het bedoelde deel van de tuin is een bouwaanduiding (bijgebouwen) opgenomen waarmee de berging mogelijk gemaakt is in het bestemmingsplan;
 - j. In het gebruikte begrip bouwlaag zijn kappen en dakopbouwen inderdaad uitgesloten. In de praktijk komt het echter voor dat bij bepaalde kapvormen bouwlagen aanwezig (kunnen) zijn. In het ontwerp wordt het begrip bouwlaag als volgt aangepast:
 "Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is."
 Om meer duidelijkheid te verschaffen over het begrip voorgevel wordt dit begrip in het ontwerp als volgt aangepast:
 "de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt." De voorgevel voor de Lindenlaan 47 is in dit geval de gevel waar de voordeur zich bevindt en waar de hoofdonthuizing zich bevindt;
 - k. Buiten de kosten voor het verrichte onderzoek om zijn er niet direct kosten verbonden aan de aanwijzing als gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. Voor bepaalde (bouw)activiteiten in het gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht kan het voorkomen dat daar een vergunning voor nodig is. In die gevallen worden de daarvoor benodigde leges in rekening gebracht;
 - l. De samenstelling van de welstandscommissie is geregeld in hoofdstuk 9 van de bouwverordening. Deze verordening is te vinden via de gemeentelijke website.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan worden de volgende punten aangepast:

- in de toelichting wordt een opsomming opgenomen van de verschillende ontwikkellocaties. In deze opsomming wordt aangegeven met welk cijfer de locaties op de verbeelding en in de regels zijn terug te vinden;
- de begrippen 'bouwlaag' en 'voorgevel' worden in het ontwerp bestemmingsplan aangepast.

18. bewoner(s) Plaveenseweg 38

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het volledige perceel een woonbestemming. Verzocht wordt of er in de tuin een schuur gebouwd mag worden.

Reactie gemeente

De bestemming rond de woning is gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden deels een 'Tuin I' en deels een 'Tuin II' bestemming. Nu zijn deze gronden allemaal opgenomen in de woonbestemming en geldt de regeling voor aan- uit, bijgebouwen en overkappingen voor deze gronden. Een schuur kan hier gebouwd worden mits voldaan wordt aan de bouwregels in artikel 15.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

19. bewoner(s) Dr. Lelylaan 23

Er wordt verzocht om uit te kunnen bouwen aan de voorkant van de woning. De voortuin is tussen de 4 en 4,5 meter en volgens het bestemmingsplan moet er 3,5 meter tuin overblijven. Gevraagd wordt of deze grens op 3 meter gesteld kan worden.

Reactie gemeente

De grond aan de voorkant van de woning heeft een 'Tuin' bestemming. De gronden aan de voorkant van de woning hebben de bestemming 'Tuin'. In de bestemming 'Tuin' is geen bebouwing toegestaan anders dan erf of perceelafscheidings of zogeheten ondergeschikte bouwdelen (deze zijn in artikel 2 van de regels opgenomen). In de erkerbepaling is opgenomen dat de afstand van de erker tot het openbaar gebied minimaal 3,5 meter bedraagt. Dit beleid geldt voor het gehele plangebied en er zijn geen redenen om hier vanaf te zien.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

20. bewoner(s) Beemsterboerstraat 2

- a. het is onduidelijk wat de bestemming van de panden naast de Beemsterboerstraat 2 is;
- b. de ontwikkelingen in en rond het pand aan de Beemsterboerstraat / Zeeweg lijken strijdig met de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan voor de gemeentelijk beschermde dorpsgezichten;
- c. door diverse ontwikkelingen:
 - is parkeren mogelijk tegen de muren van het pand Beemsterboerstraat 2;
 - is er een doorgaande weg ontstaan voor wandelend en gemotoriseerd sluipverkeer met een hondenuitlaatgebied;
 - zijn meerdere bolbomen binnen 2 m van de erfgrans geplaatst;
 - is de scheidingszone tussen Zeeweg en Beemsterboerstraat weggenomen;
 - zijn grotere bomen zonder vergunning gekapt of weggehaald;
 - is er geen aanduiding voor het feit dat dit een privé terrein betreft;
 - lopen ouders met kinderen hierdoor naar de speeltuin en het buurthuis en ook de rondleidingen van het Huizer Museum lopen over het terrein;
- d. verzocht wordt om hier niet één pand toe te staan, maar drie panden te handhaven, opdat grote projecten niet passen in het Dorp en de gebruiksmogelijkheden van de woning hierdoor beperkt worden;
- e. geluidsoverlast, dat veroorzaakt wordt door het pand op nummer 5 kan weggenomen worden door dubbel glas toe te passen;
- f. eventueel kan het gebied van het beschermd Dorpsgezicht uitgebreid worden met panden langs de Schoolstraat en de oude route naar de Hulweg vanuit de Schoolstraat. Ook wordt verzocht om de authentieke straatverlichting, leilinden voor 't Vuronger en aanpassing kozijnkleuren voor het gehele gebied in te voeren.

Reactie gemeente

- a. in het huidige bestemmingsplan hebben de panden deels een gemengde bestemming en is het middelste gedeelte voorzien van een woonbestemming. In de gemengde bestemming is het naast de woonfunctie ook mogelijk om kleinschalige bedrijvigheid te voeren, of een dienstverlenende functie / kantoor functie te vestigen. Detailhandel is niet mogelijk. Omdat in het huidige bestemmingsplan al grotendeels sprake is van mogelijke functiemenging is in het nieuwe bestemmingsplan gekozen om de gemengde bestemming voor deze panden op te nemen. Detailhandel is nog steeds niet mogelijk in het pand. Een kantoor of een dienstverlenende instelling (makelaar, reisbureau o.i.d.) is in het bestaande pand goed inpasbaar. Voor de ruimtelijke impact is het niet direct relevant of er sprake is van 1 of 3 gebruikers van het pand;
- b. De genoemde activiteiten in de inspraakreactie zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Er is gebleken dat er met de uitgevoerde werkzaamheden geen onevenredige afbreuk is gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden van gronden. Veel punten genoemd in de inspraakreactie zijn niet relevant voor het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan daar niets over regelt of kan regelen. De bestemmingsregeling van het huidige bestemmingsplan maakt parkeren op het terrein ook al mogelijk. Het feit dat er verharding is aangelegd en dat het perceel toegankelijk is vanaf de Zeeweg en de

Beemsterboerstraat betekent nog niet dat er een doorgaande weg is ontstaan. Het bestemmingsplan verbiedt het gebruik van het terrein door gemotoriseerde voertuigen niet. Ook het feit dat er andere personen (dan de eigenaar/gebruiker) over het terrein lopen is bestemmingsplantechnisch niet te regelen. Een aanduiding voor het feit dat het een privé terrein kan door de eigenaar/gebruiker aangebracht worden, dit is geen taak voor of van de gemeente. De genoemde aspecten zijn voor het bestemmingsplan niet relevant. Inmiddels vindt er overleg plaats tussen eigenaar pand Zeeweg 5 / Beemsterboerstraat 6 en de bewoners van Beemsterboerstraat 2 om tot een goede oplossing te komen. Voor de gemeente is vooralsnog geen rol weggelegd. Mochten er aspecten zijn die voor de gemeente van belang zijn, dan wordt bekeken op welke manier dit opgelost kan worden;

- d. Het gebruik van het pand als kantoor is akkoord bevonden. Er kan voldaan worden aan de parkeernormen en ruimtelijk gezien is het niet relevant of er sprake is van één of van meerdere gebruikers. Bovendien is het pand niet vergroot en het gebruik en de afmeting van het pand passen dan ook goed in de omgeving.
- e. Materiaalgebruik is niet te regelen via het bestemmingsplan. Eventuele geluidsoverlast door de gebruiker van nr. 5 kan op grond van andere regelgeving gehandhaafd worden.
- f. Bij de uitbreiding van bestaande gebieden is aansluiting gezocht met het stratenpatroon dat omstreeks 1830 aanwezig was in de gemeente. De voorgestelde uitbreiding maakt daar geen onderdeel van uit. Het bestemmingsplan regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden van de gronden. Antieke straatverlichting wordt niet via het bestemmingsplan geregeld, maar via het verlichtingsplan. In het verlichtingsplan van de gemeente is aangegeven in welke straten 'antieke' lichtmasten geplaatst worden. De omgeving van de Zeeweg / Beemsterboerstraat is daarin ook aangeduid en op termijn worden hier 'antieke' lichtmasten geplaatst. De overige genoemde aspecten zijn niet via het bestemmingsplan, of andere beleidsdocumenten geregeld.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

21. bewoner(s) Vissersstraat 31

- a. Verzocht wordt om voor het bijgebouw geheel of gedeeltelijk een woonbestemming te krijgen;
- b. Gevraagd wordt of het bijgebouw in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

- a. er zijn geen redenen om mee te werken aan een extra woning op het perceel. Verdichting van woningbouw is niet gewenst in het plangebied. Daarnaast betreft het een klein perceel en is er zeer beperkt ruimte om het parkeren goed op te lossen.
- b. Bijgebouwen worden niet afzonderlijk bestemd. In het huidige bestemmingsplan is voor het perceel een Tuin II bestemming opgenomen. Op deze gronden zijn bijgebouwen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Wonen' waarbij aan-uitbouwen en bijgebouwen mogelijk zijn.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

22. Eigenaar Haardstedelaan 16

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het voornemen om de detailhandelsbestemming van het perceel te halen.

Reactie gemeente

In het nieuwe bestemmingsplan is gekeken naar de huidige functies van de verschillende panden en percelen. Daar waar (langdurig) geen sprake meer is van detailhandel is deze functie niet meer mogelijk gemaakt. Daarnaast is het beleid van de gemeente om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in het centrum en de daarbij behorende aanloopstraten. (zoals Kerkstraat, Lindenlaan en Voorbaan). In bepaalde delen van het Oude Dorp is echter nog wel sprake van functiemenging. Dat is ook bij de Haardstedelaan het geval. Hier is o.a. een kinderdagverblijf, een dierenarts en een makelaarskantoor aanwezig. Kleinschalige detailhandel, waarbij geen sprake kan zijn van enige concurrentie met het hoofdwinkelcentrum, is op deze plek locatie niet ondenkbaar. Voor deze panden wordt in het ontwerp bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen voor detailhandel. De regeling die geldt voor de panden in de aanloopstraten wordt ook voor deze panden opgenomen.

Conclusie:

In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de panden met een gemengde bestemming aan de Haardstedelaan de regeling van de aanloopstraten opgenomen. Met een binnenplanse afwijking is het dan mogelijk om kleinschalige detailhandel ook toe te staan op enkele plekken buiten het centrum.

23. bewoner(s) Jan van Galenstraat 1 (betreffende Zeeweg 24)

Verzocht wordt om de bestemming 'Tuin' voor een gedeelte te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Reactie gemeente

In een aantal gevallen hebben percelen niet of nauwelijks bouw mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Ook in dit geval is er sprake van een kleine achtertuin. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor dit perceel de regeling opgenomen voor het bouwen van een bijgebouw, waarbij de regeling geldt uit artikel 11.2.3 onder b van de planregels. (maximaal 1 bijgebouw, maximaal 10 m2 en niet hoger dan 3,5 meter)

Conclusie:

In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor het perceel Zeeweg 24 een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

24. bewoner(s) Langestraat 40

- a. Verzocht wordt om detailhandel mogelijk te maken. Dit is ten onrechte uitgesloten;
- b. de strook grond tussen Langestraat 40 en 44 dient als Gemengd bestemd te worden, met daarbij ook de aanduiding detailhandel. De bebouwing is bouwkundig verbonden met nr. 40;
- c. aan de oostkant van de woning aan de Langestraat 44 is een uitbouw aanwezig die ten onrechte buiten het bouwvlak is gelaten. Verzocht wordt om deze in het bouwvlak op te nemen

Reactie gemeente:

- a. In het bestemmingsplan is gekeken naar de huidige functies. Daar waar (langdurig) geen sprake meer is van detailhandel, is deze functie niet meer mogelijk gemaakt. Daarnaast is het beleid van de gemeente om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in het centrum en de daarbij behorende aanloopstraten. (zoals Kerkstraat, Lindenlaan en Voorbaan) Perifeer gelegen winkels passen niet direct in het beleid van de gemeente. In dit specifieke geval (gelet op de historie) wordt een uitzondering gemaakt. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen voor kleinschalige detailhandel.
- b. Het deel van de bebouwing dat bouwkundig verbonden is met de kapsalon wordt voorzien van een gemengde bestemming, met daarbij de ontheffingsmogelijkheid voor detailhandel.
- c. In het bouwvlak is het hoofdgebouw opgenomen. Buiten het bouwvlak, binnen de bestemming 'Wonen', zijn aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan tot een bepaald maximale oppervlakte en hoogte (lager dan het hoofdgebouw). De uitbouw ligt buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming wonen en is niet wegbestemd. Er is echter geen reden om het bouwvlak te verruimen.

Conclusie

Voor het perceel Langestraat 40 wordt een afwijkmogelijkheid voor detailhandel opgenomen. De bedoelde strook grond tussen nummer 40 en nummer 44 krijgt een Gemengde bestemming, met daarbij dezelfde afwijkmogelijkheid voor detailhandel.

25. eigenaar J.L. van Osstraat nr. 4

Verzocht wordt om woningbouw in de toekomst mogelijk te maken op het perceel J.L. van Osstraat 4:

- 2 onder 1 kapwoning op circa 385m² grond, passend in het straatbeeld;
- 4 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Als leidraad voor de sfeer wordt gedacht aan de woningen die op de Koningin Julianastraat 32 en 34 worden gebouwd.

Reactie gemeente:

Een mogelijke herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie is goed in te passen. Gelet op de perceelsgrootte, perceelsdiepte en directe omgeving is een ontwikkeling met 2 woningen hier echter niet goed inpasbaar. Wel kan er gedacht worden aan een enkele woning, waarbij twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Door een invulling met een enkele woning, kan een wat ruimere woning gerealiseerd worden en kan er voldoende buitenruimte gecreëerd worden. In de directe omgeving staan meerdere ruime woningen en een enkele woning op deze locatie past beter in het straatbeeld. Een invulling met 2 woningen maakt het allemaal erg krap.

Conclusie:

In het ontwerp bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende randvoorwaarden:

- wijziging naar één woning mogelijk;
- goot- en bouwhoogte moeten goed aansluiten op de hoogten in de directe omgeving;
- de dakhelling van de hoofdgebouwen mag niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden bedragen;
- een goede ontsluiting moet gewaarborgd zijn;
- parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden volgens de parkeernorm;
- vooraf moet aangetoond zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde wijziging;

26. Bewoner(s) Vissersstraat 1

Verzocht wordt om de bouwhoogte te verhogen van 5,5 meter naar 6 meter zodat dakisolatie toegepast kan worden.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan zijn bestaande maten zoveel mogelijk vastgelegd. In dit geval is een hoogte van 6 meter, gelet op omliggende woningen, ruimtelijk goed inpasbaar. De bouwhoogte van omliggende woningen is grotendeels 6 meter of meer. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de bouwhoogte verhoogd naar 6 meter.

Conclusie

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de bouwhoogte verhoogd naar 6 meter.

27. Vrienden van het Oude Dorp

- a. de inspraakavond was verwarrend omdat een inleidende presentatie ontbrak. Ook was er niet echt sprake van inspraak. Graag inspraak op het moment van het proces dat nog niet alles vastligt;
- b. onduidelijk is de relatie met een apart bestemmingsplan voor het Centrumgebied;
- c. met welk doel zijn de Elleboogstraat, Meentweg en Langestraat aan de zuidzijde en de Oranje Weeshuisstraat, Waterstraat aan de noordzijde erbij genomen?
- d. wordt de winkelcapaciteit in de aanloopstraten als een soort reserve achter de hand gehouden.
- e. Er wordt niet meer gerept over de verbinding tussen Hoofdwinkelcentrum en Plein 2000, is die van de baan?
- f. Een aantal ontwikkellocaties ligt in Beschermd Dorpsgezicht. Worden de aanbevelingen voor het Beschermd Dorpsgezicht overgenomen bij deze ontwikkellocaties? Worden de aanbevelingen overgenomen in de welstandsnota?
- g. Graag wordt meegedacht aan de herontwikkeling van de Koningin Wilhelminaschool. Ook de buurt zou er meer bij betrokken moeten worden.
- h. De stichting betreurt het dat de Wijgert Kooijbuurt niet in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. De Stichting vraagt het voorstel opnieuw te overwegen en over te gaan tot aanwijzing als gemeentelijk beschermd Dorpsgezicht;
- i. De Stichting wil graag weten of de aanbevelingen voor een nog betere bescherming van de gezichten worden overgenomen.

Reactie gemeente

- a. Bij recente bestemmingsplan procedures heeft het College ook gewerkt met zogeheten inloopavonden, met name bij bestemmingsplannen met weinig verschillende thema's. In het nieuwe bestemmingsplan Dorp zijn ook niet direct algemene thema's aanwezig, waardoor gekozen is voor een inloopavond. Op een informele manier kunnen bewoners vragen stellen aan de aanwezige medewerkers van de gemeente en eventueel aan de aanwezige bestuurder(s). De ervaringen zijn over het algemeen positief. Het voorontwerp bestemmingsplan betreft de eerste fase van een bestemmingsplanprocedure. Tijdens de inspraakronde heeft een ieder de mogelijkheid om te reageren op de voorgestelde wijzigingen. Na afloop van deze ronde worden de reacties gebundeld en wordt bekeken of het bestemmingsplan aangepast moet worden. Dit leidt tot een ontwerpbestemmingsplan wat al dan niet gewijzigd is ten opzichte van het voorontwerp. Uiteindelijk wordt het ontwerp bestemmingsplan (na een nieuwe ronde met mogelijkheid om te reageren) vastgesteld door de gemeenteraad. De inspraak is juist bedoeld om te horen of bewoners zich kunnen vinden in voorstellen van het College. Bepaalde keuzes of bestemmingen liggen in dit stadium nog niet vast;
- b. Er is grotendeels sprake van een consoliderend bestemmingsplan van het Oude Dorp. Voor het Centrumgebied wordt een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld waarbij met name de ontwikkeling van het Hoofdwinkelcentrum centraal staat. De onderlinge relatie tussen beide plannen blijkt uit het Beschermd Dorpsgezicht dat zowel in het Centrumgebied tot uiting komt als daarbuiten. Bovendien kennen de beide bestemmingsplannen eenzelfde manier van bestemmen.
- c. De plangrens van het huidige bestemmingsplan Centrumgebied Dorp loopt dwars door achtertuinen nabij de Elleboogstraat en Middenweg. In het nieuwe plan is voor het zuidelijke gedeelte gekozen om de grens over de as van de Tuinstraat / Meentweg te laten lopen. Daarmee vallen enkele adressen onder de regeling van het bestemmingsplan

Hoofdwinkelcentrum, maar dat doet aan de inhoudelijke bestemmingsregeling geen afbreuk. Voor de noordzijde zijn geen wijzigingen in de plangrens aangebracht.

- d. de aanloopstraten zijn gunstig gelegen voor kleinschalige detailhandel die zich in de buurt van het hoofdwinkelcentrum wil vestigen. In het huidige bestemmingsplan is al rekening gehouden met detailhandel op een aantal van deze locaties. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze regeling overgenomen.
- e. De bestemming van de panden en het belang van deze route is niet gewijzigd. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt extra aandacht besteed aan deze route. Nu staat er erg summier op pagina 59 van de toelichting iets genoemd over deze verbinding.
- f. Bij (her)ontwikkelingen in het Beschermd Dorpsgezicht is een rol weggelegd voor de welstandscommissie (tevens monumentencommissie) (tevens welstandscommissie). Zij beoordeelt of een ontwikkeling past op de beoogde locatie. Ook wordt het beschermd dorpsgezicht als zodanig in de welstandsnota opgenomen. De door u aangedragen elementen voor herontwikkeling zijn veelal meegenomen bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de verschillende locaties. Op deze manier zijn de uitgangspunten voor de ontwikkellocaties vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij de herziening van de welstandsnota wordt de uitbreiding van het gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht meegenomen.
- g. voor de herontwikkeling van de Koningin Wilhelminaschool wordt overleg gepleegd met het daarvoor ingestelde buurtcomité. Met dit buurtcomité is afgesproken om randvoorwaarden voor herontwikkeling van het terrein in het ontwerp bestemmingsplan mee te nemen. Tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft een ieder de gelegenheid om te reageren op deze randvoorwaarden;
- h. De welstandscommissie (tevens monumentencommissie) heeft beoordeeld dat er te veel waardevolle elementen verloren zijn gegaan om tot concrete aanwijzing van Beschermd Dorpsgezicht over te gaan. De bestemmingsregeling voor de Wijgert Kooijbuurt is erg consoliderend, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt. Daarnaast worden de aanbevelingen uit het verrichte onderzoek zoveel mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.
- i. De aanbevelingen uit het onderzoek worden zoveel mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan. Aspecten die niet volgens het bestemmingsplan geregeld kunnen worden, worden in andere beleidsdocumenten opgenomen. De welstandsnota is hierbij van groot belang.

Conclusie

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt meer aandacht besteed aan de verbindingsroute tussen Hoofdwinkelcentrum en Plein 2000. Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

28. bewoner(s) Vletstraat 18

Verzocht wordt om een uitbreiding mogelijk te maken aan de achterzijde van de woning. Hier is nu de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Reactie gemeente

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn de bouw mogelijkheden in de zij- en achtertuin al verruimd. De geplande uitbreiding is gesitueerd aan de zijde van de openbare weg. Gelet op de ligging van de woning aan de dijk is het niet wenselijk om het aangezicht van deze kopgevel te wijzigen. Gelet op andere mogelijkheden voor het realiseren van een aan- of uitbouw wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

29. bewoner(s) Dahliastraat 8

Gevraagd wordt of er in het bestemmingsplan een mogelijkheid komt om een erker te plaatsen.

Reactie gemeente

Op basis van artikel 2.9 is het mogelijk om een erker te realiseren, mist voldaan wordt aan de daar genoemde voorschriften.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

30. bewoner(s) Visserstraat 27

Gevraagd wordt of het mogelijk is om de kavel Visserstraat 27 te splitsen ten behoeve van een extra woning.

Reactie gemeente

Er zijn geen redenen om mee te werken aan een extra woning op het perceel. Verdichting van woningbouw is niet gewenst in het plangebied. Daarnaast betreft het een klein perceel en is er zeer beperkt ruimte om het parkeren op eigen terrein goed op te lossen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

31. Eigenaar perceel Schoolstraat 13

Verzoek is om voor het pand aan de Schoolstraat 13 een gemengde bestemming op te nemen. Verzocht wordt tevens om de mogelijkheid op te nemen voor de functie 'wonen' voor maximaal twee maal twee woningen onder één kap. Voor eventuele afwijkingen daarvan, vanwege meerdere of andersoortige woningen kan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.

Reactie gemeente

In het huidige bestemmingsplan heeft het pand een bedrijfsbestemming. Gelet op het vertrek van het bedrijf en het vrijkomen van het pand is een meer flexibele bestemming niet onlogisch. Een gemengde bestemming, waarbij detailhandel niet mogelijk wordt gemaakt, is passend op deze locatie. Er kan dan een bedrijfsmatige invulling aan het pand gegeven worden, maar ook een dienstverlenende instelling of een kantoor is goed inpasbaar.

De functie wonen wordt niet direct mogelijk gemaakt. Er is nog geen concreet plan voor woningbouw en om mee te werken aan een plan gelden er een aantal randvoorwaarden. Wel kan in het ontwerp bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden, waarmee woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Eerder zijn er al randvoorwaarden geformuleerd en die worden in de wijzigingsbevoegdheid meegenomen.

Conclusie

De bestemming van het pand Schoolstraat 13 wordt gewijzigd in een gemengde bestemming. Detailhandel wordt op deze locatie uitgesloten.

Voor het perceel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende randvoorwaarden:

- maximaal 4 woningen;
- goot- en bouwhoogte moeten goed aansluiten op de woningen in de omgeving;
- parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden;
- als er openbare parkeerplaatsen opgeheven worden, dan dienen deze plaatsen elders gecompenseerd te worden;
- de op het terrein aanwezige leilinden dienen gehandhaafd te blijven;
- een goede aansluiting is gewaarborgd;
- wijziging uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder niet op belemmeringen stuit;
- vooraf moet aangetoond zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde wijziging;
- het belang dat met de wijziging wordt gediend mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;

32. bewoner(s) Tuinstraat 9

Er wordt verzocht om een serre te bouwen op grond waar nu bestemming Tuin I is opgenomen.

Reactie gemeente

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft een deel van de grond naast de woning de bestemming 'Wonen'. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is hier de bestemming gewijzigd. Volgens het nieuwe bestemmingsplan mag straks 50% van deze gronden worden bebouwd tot een maximum van 40m². De oppervlakte van de garage dient meegerekend te worden in het totaal. De garage is ongeveer 25m² wat betekent dat er ongeveer 15 m² bebouwd kan worden, voor zover gelegen op gronden met de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is het mogelijk om een verruiming toe te staan van deze regeling, waarbij de maximale oppervlakte vergroot kan worden tot 60m². Dit is geregeld in artikel 15.3 onder a van de planregels. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is er een aantal mogelijkheden om een serre te bouwen.

Conclusie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

1. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de Koningin Wilhelminaschool een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende randvoorwaarden:
 - maximum aantal woningen 21;
 - parkeren op eigen terrein en conform de parkeernorm;
 - voor het bestaande hoofdgebouw mag de goot- en bouwhoogte niet meer dan de bestaande hoogte bedragen;
 - voor de nieuw te bouwen woningen mag de goothoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 - ontsluiting terrein moet gewaarborgd zijn;
 - vooraf moet aangetoond zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is;
 - het belang dat met de wijziging wordt gediend mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

De randvoorwaarden zijn voorgelegd aan het buurtcomité en die zijn akkoord met bovenstaande randvoorwaarden. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is nog steeds het behoud van het hoofdgebouw.

2. Voor de locatie E. Ludenstraat 42-44 is inmiddels een concreet plan ontwikkeld voor drie woningen. Op de plankaart worden deze woningen als zodanig opgenomen. In de plantoelichting wordt de informatie voor deze locatie aangepast.
3. De woningen aan de Rozenhof zijn aangeduid als gemeentelijk beschermd Dorpsgezicht. Dit is niet correct en in het ontwerp bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming voor deze woningen van de kaart gehaald.
4. Bij de ontwikkeling van de locatie Oranje Weeshuisstraat / Havenstraat (ouderenwoningen) wordt ook een dienstwoning in gebruik genomen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt deze dienstwoning meegenomen. Daarnaast wordt het bouwvlak iets vergroot ten opzichte van het bouwvlak dat in het voorontwerp is opgenomen.
5. Ter plaatse van het pand Zeeweg 5 / Beemsterboerstraat 6 wordt een aanduiding 'kantoor' opgenomen. Eerder is beoordeeld dat een kantoorfunctie op deze locatie passend is.
6. Bij het bedrijf aan de Eemlandweg 10 is sprake van een legale woning op de verdieping. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een aanduiding opgenomen waarmee wonen op de verdieping mogelijk is.
7. In het voorontwerp bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte voor Koningin Julianastraat 26B gesteld op 4 meter. De regels voor bijgebouwen laten een goothoogte van 3 meter toe en een bouwhoogte van 5,5 meter, mits er geen sprake is van onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor dit pand een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter toegestaan.
8. Aan de Seringstraat 23 A is een kantoor gelegen dat als zodanig bestemd is. Eerder is hier het verzoek gedaan om een woonbestemming mogelijk te maken. Vanuit de bouwverordening worden eisen gesteld aan de bereikbaarheid van woningen. In eerste instantie kan niet aan al deze eisen voldaan worden. In overleg met de brandweer is gebleken dat er maatregelen mogelijk zijn die een woonbestemming op deze locatie rechtvaardigen. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om, na toestemming van de brandweer, voor deze locatie een woonbestemming mogelijk te maken.
9. Er is een verzoek ingediend voor een berging in de voortuin aan de Noorderweg 5. Gelet op de zeer beperkte mogelijkheden voor bijgebouwen elders op het perceel, wordt in het ontwerp bestemmingsplan een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen op gronden met de bestemming 'Tuin'.
10. Om een goed overzicht te krijgen van aanwezige beschermde flora en fauna in het plangebied is er een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de verschillende ontwikkellocaties nader geïnspecteerd op de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Daarnaast is aangegeven welke plekken in het plangebied geschikt, dan wel ongeschikt zijn voor beschermde soorten. De resultaten van dit onderzoek worden in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.
11. Er is een plan uitgewerkt voor een opbouw op de groepspraktijk. De goot- en bouwhoogte die in het voorontwerp bestemmingsplan staan worden aangepast aan dit plan. Vooruitlopend op vaststelling van het bestemmingsplan wordt een procedure doorlopen om deze gewijzigde hoogte mogelijk te maken. Mocht bij de vaststelling van het bestemmingsplan blijken dat de hoogtes niet gerealiseerd worden, dan wel dat de aanpassingen stuiten op grote maatschappelijke weerstand, dan kunnen de hoogtes bij vaststelling van het bestemmingsplan aangepast worden.