

De raad van de gemeente Huizen;

in vergadering bijeen op 8 november 2012,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 oktober 2012, agendapunt 7;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Dorp met ingang van 27 april 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en het binnen deze termijn voor een ieder mogelijk was zienswijzen in te dienen;
- er gedurende de termijn van ter inzage liggend 16 schriftelijke en 2 mondelinge ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend;
- er buiten de termijn 1 zienswijze is ingediend;
- een aantal van de ingediende zienswijzen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan Dorp aan te passen;
- er ambtshalve redenen zijn om het ontwerpbestemmingsplan Dorp aan te passen;

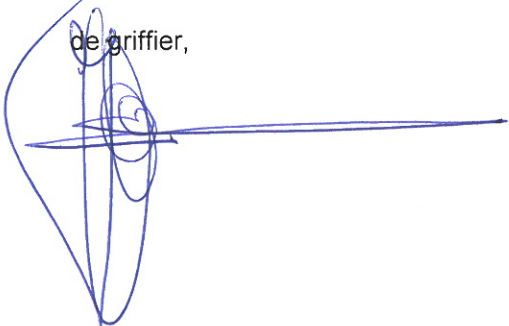
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren met uitzondering van de buiten de termijn ingediende aanvulling van de zienswijze van de bewoner(s) van Lindenlaan 47;
2. in te stemmen met de wijze waarop is omgegaan met de ingediende zienswijzen overeenkomstig de, als zodanig gewaarmerkte bijlage bij dit besluit, Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dorp;
3. het bestemmingsplan Dorp, bestaande uit een plantoelichting, planregels en verbeelding, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals hierna vermeld onder toelichting 1;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 november 2012,

de griffier,



de voorzitter,



Toelichting 1 betreffende de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan Dorp

Plantoelichting

1. de beschrijving van het project Schoeman op pagina 30 wordt uitgebreid met de ontwikkeling van een zesde blok. Het totaal aantal appartementen voor deze locatie komt daarmee op 30.
2. de aangepaste randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de Koningin Wilhelminaschool worden overeenkomstig bijlage 1 van Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dorp overgenomen. Pagina 32 en 33 van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.
3. de randvoorwaarden voor herontwikkeling van het perceel Schoolstraat 13, zoals beschreven op pagina 35 van de plantoelichting wordt aangevuld. Bij herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezige bomen op het terrein.
4. op pagina 53 wordt de zin: 'Zoals aangegeven is er niet of nauwelijks sprake van toename van verharding en zijn compenserende maatregelen daarom niet nodig.' aangepast in: 'Zoals aangegeven is er niet of nauwelijks sprake van toename van verharding.'

Planregels

1. in de Wijze van meten (artikel 2) wordt de bepaling van de goothoogte gewijzigd om bepaalde dakkappen en dakopbouwen specifiek bij het project Schoeman mogelijk te maken.
2. de afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.5.1 wordt als volgt aangepast:
"Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' afwijken van het bepaalde in lid 6.1 om gebruik ten behoeve van detailhandel en/of dienstverlening mogelijk te maken met dien verstande dat het gebruik zich uitsluitend beperkt tot de begane grond en voldaan kan worden aan de regels in artikel 25.2."
3. artikel 6.6 lid g wordt als volgt gewijzigd:
f. bij herontwikkeling dient rekening gehouden te worden de aanwezige bomen op het terrein.
4. artikel 9.4 wordt als volgt gewijzigd:
Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' (Koningin Wilhelminaschool) wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen', met dien verstande dat:
a. het aantal woningen ten hoogste 21 bedraagt;
b. op het terrein maximaal 2 hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden;
c. de goothoogte van het noordelijke hoofdgebouw niet meer dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10,4 meter mag bedragen;
d. de goothoogte van het zuidelijke hoofdgebouw niet meer dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen;
e. de dakhelling van het noordelijke hoofdgebouw niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden mag bedragen;
f. de dakhelling van het zuidelijke hoofdgebouw niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden mag bedragen. Indien een mansardekap of een lessenaarsdak wordt gerealiseerd kan hiervan afgeweken worden;
g. de afstand van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijdelingse erfgrenzen niet minder dan 8 meter mag bedragen;
h. de tussenmaat tussen de hoofdgebouwen niet minder dan 15 meter mag bedragen;
i. een goede ontsluiting is gewaarborgd;
j. ten aanzien van het parkeren voldaan wordt aan de parkeernormen uit artikel 25.2;
k. wijziging uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder niet op belemmeringen stuit;
l. vooraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
m. het belang dat met de wijziging wordt gediend geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

5. om toegangshekken en –partijen mogelijk te maken wordt aan artikel 11 'Tuin' het volgende lid toegevoegd:
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van toegangshekken- en partijen voor de voorgevelrooilijn bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen ten hoogste 1,5 m, waarbij het hek schuin/ gebogen op kan lopen tot maximaal 1,8 m, met dien verstande dat de breedte ten hoogste 5 m bedraagt.
6. aan artikel 15.1 wordt een sublid toegevoegd:
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tevens voor een loodgieterswerkplaats met bijbehorende opslagdoeleinden.
7. aan artikel 15.2.2 wordt een sublid toegevoegd:
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 80 m².
8. In artikel 16 worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - in de bestemmingsomschrijving artikel 16.1 wordt de diameter en de druk van de leiding niet meer benoemd;
 - aan de bestemmingsomschrijving wordt het volgende toegevoegd:

"In geval van strijdigheid gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' voorrang krijgt."
 - artikel 16.3 wordt als volgt gewijzigd:

"Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2 onder b. Afwijken middels omgevingsvergunning kan, indien:

 - a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
 - b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder."
 - aan artikel 16.4.1. wordt het rooien van diepwortelende bomen toegevoegd.
 - artikel 16.4.3 wordt aangevuld met de volgende zinsnede:

"Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 16.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding."
9. in artikel 3.1 wordt het volgende sublid toegevoegd:
 - ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie A' zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegestaan.

Verbeelding

1. deel bedrijfbestemming op perceel Beemsterboerstraat 6 wijzigen in bestemming Gemengd. Deel van het perceel behoort tot Beemsterboerstraat 6 i.p.v. Zeeweg 11.
2. het perceel Vijhoekstraat 15, E. Ludenstraat 30 wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan aangepast. Daarbij wordt de woning aan Vijhoekstraat 15 als woning bestemd. In het ontwerpbestemmingsplan is een bedrijfsbestemming opgenomen.
3. het bouwvlak ter hoogte van het perceel Hellingstraat 16 wordt vergroot overeenkomstig de verleende vergunning voor het uitbreiden van het gebouw.
4. de aanduiding 'bijgebouwen' op gronden met bestemming 'Tuin' bij het perceel Lindenlaan 47 wordt aangepast waarbij het aanwezige tuinhuisje binnen de aanduiding wordt opgenomen.
5. ter hoogte van het perceel Visserstraat 31 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' opgenomen.

6. de strook grond met bestemming 'Gemengd' op het perceel Beemsterboerstraat 6 (dat grenst aan Beemsterboerstraat 2) wordt gewijzigd in bestemming 'Tuin'.
7. de bouwvlakken van het project 'Schoeman' aan de Lindenlaan/Plaveenseweg worden aangepast overeenkomstig enkele technische wijzigingen voor dit project. Het gaat hier om enkele balkons die buiten het bouwvlak vallen en reserveringen voor liften waardoor de bouwvlakken op onderdelen aangepast moeten worden.
8. er wordt een zesde bouwvlak met de bestemming 'Wonen' toegevoegd aan het project Schoeman. De bestemming van de panden Lindenlaan 67 en 69 wordt daarmee gewijzigd. De aanduiding 'parkeergarage' wordt ook opgenomen voor dit bouwblok.
9. de belemmeringenstrook van de gasleiding wordt teruggebracht naar 4 meter.
10. op het perceel Crocusstraat 14a wordt een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter voorzien van de aanduiding 'bedrijf'.
11. de zogeheten aanpandige woonsituaties bij bedrijven worden voorzien van een nadere aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie A'. Het betreft de volgende adressen: Botterstraat 17, Botterstraat 35, Zeeweg 37, Hellingstraat 16, Zeeweg 28A, Melkweg 7, Eemlandweg 8, Valkenaarstraat 58, Kronenburgerstraat 6, Langestraat 46, Vijfhoekstraat 28A, Haardstedelaan 1A.



Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dorp

Het ontwerpbestemmingsplan Dorp heeft van 27 april 2012 tot en met 7 juni 2012 voor een ieder ter visie gelegen. In deze periode zijn 16 schriftelijke en 2 mondelinge zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn hieronder in willekeurige volgorde weergegeven:

1. bewoner(s) Langestraat 56
2. bewoner(s) Langestraat 54
3. bewoner(s) Koningin Wilhelminastraat 29
4. bewoner(s) Langestraat 50
5. bewoner(s) Koningin Wilhelminastraat 23 a
6. bewoner(s) Lindenlaan 47
7. bewoner(s) Schoolstraat 9
8. bewoner(s) Schoolstraat 11
9. N.V. Nederlandse Gasunie
10. uitbaters sushibar Achterbaan 41
11. Woningbouwvereniging de Alliantie
12. Waternet
13. bewoner(s) Visserstraat 31
14. eigenaren Keucheniusstraat 29 / 31
15. Stichting Behoud het Oude Dorp
16. SRK-Rechtsbijstand namens bewoner(s) Langestraat 40
17. bewoner(s) Kronenburgerstraat 4
18. bewoner(s) Beemsterboerstraat 2, mondeling ingediend op 30 mei 2012;
19. eigenaar Lindenlaan 67 / 69, mondeling ingediend op 6 juni 2012

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De bewoner van de Lindenlaan 47 heeft zijn eerder ingediende zienswijze aangevuld nadat de periode van ter visie legging ruim was verstreken. Formeel is deze aanvulling niet ontvankelijk, maar in deze nota wordt wel ingegaan op deze aanvulling die betrekking heeft op de ontwikkeling van het Schoemanterrein. De zienswijzen vermeld onder 8, 10, 13 en 15 zijn gericht aan het College van burgemeester en wethouders maar worden beschouwd als ingediend bij de gemeenteraad.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat en van een inhoudelijke reactie en conclusie voorzien.

Zienswijze ad. 1, bewoner(s) Langestraat 56

Samenvatting schriftelijke zienswijze

Met betrekking tot de herontwikkeling van het Koningin Wilhelminaschool terrein wordt verzocht de toelichting en de regels te wijzigen zoals besproken met het buurtcomité op 21 mei 2012. Aanvullend op deze aanpassingen worden de volgende punten benoemd:

1. bij een herontwikkeling van het terrein dient de privacy van omliggende percelen zoveel mogelijk behouden te blijven. De in een aantal gevallen bestaande groene erfafscheiding van 1,80 meter kan daarbij ondersteunend zijn;
2. het bestaande gebouw dat aan het perceel grenst is een stuk lager dan de mogelijke bouwhoogte van 9 meter. Dit leidt tot meer schaduw in de tuin in het voorjaar en in het najaar. Verzocht wordt om de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing te maximaliseren tot de bestaande hoogte van de aanwezige bebouwing;
3. verzocht wordt om in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat bestaande groenelementen, die zich binnen 2 meter van de erfgrans bevinden, behouden moeten blijven.

Reactie gemeente

In overleg met het buurtcomité zijn de randvoorwaarden uit het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Deze wijzigingen worden aan de raad voorgelegd. Het mogelijke behoud van het hoofdgebouw en/of stijlkenmerken van het hoofdgebouw wordt in deze randvoorwaarden verwerkt. Wat betreft de aanvullende punten het volgende:

1. er wordt een afstand van minimaal 8 meter ten opzichte van zijdelingse erfgransen aangehouden. Bij een concrete herontwikkeling van het terrein dient daarnaast rekening gehouden te worden met de privacy van omliggende woningen. Door de situering van eventuele ramen en balkons kan hier rekening mee gehouden worden.

Gelet op deze aspecten wordt de privacy zoveel mogelijk gewaarborgd. Wat betreft de erfafscheiding wordt nog bekeken of dit in een overeenkomst met een ontwikkelaar geregeld kan worden. Het bestemmingsplan kan daar niets over regelen;

2. Uit een schaduwstudie blijkt dat de extra schaduw voor de omliggende percelen zeer gering is. Tijdens de hoorzitting van het bestemmingsplan hebben de omwonenden kennis kunnen nemen van deze schaduwstudie.
3. Het bestemmingsplan kan geen regels opnemen over het behouden van bomen of andere groenvoorzieningen. In de toelichting van het bestemmingsplan is over de groenelementen op het terrein het een en ander opgenomen. Bij concrete ontwikkeling van de plannen wordt bekeken hoe zoveel mogelijk rekening gehouden kan worden met aanwezige groenelementen op en rond het terrein.

Conclusie

De met het buurtcomité besproken wijzigingen in de toelichting en regels worden bij de vaststelling in het bestemmingsplan verwerkt. In bijlage 1 bij deze nota van zienswijzen zijn de aanpassingen in zowel de toelichting als de regels opgenomen. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen.

Zienswijze ad. 2 Bewoner(s) Langestraat 54

Samenvatting schriftelijke zienswijze

De zienswijze komt overeen met zienswijze ad.1.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze ad.1.

Conclusie

Zie zienswijze ad.1.

Zienswijze ad. 3 Bewoner(s) Koningin Wilhelminastraat 29

Samenvatting schriftelijke zienswijze

De ingediende zienswijze komt grotendeels overeen met zienswijze ad. 1. Aanvullend wordt in deze zienswijze verzocht om bij de verkoop van de grond een extra randvoorwaarde aan de ontwikkelaar mee te geven over de privacy en het bestaande groen op of nabij de erfgronden.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 1. Bij de verkoop van de grond wordt gekeken naar de optie om een groene erfafscheiding op het terrein te realiseren.

Conclusie

Zie zienswijze ad. 1

Zienswijze ad. 4 Bewoner(s) Langestraat 50

Samenvatting schriftelijke zienswijze

De ingediende zienswijze komt overeen met de zienswijzen 1 en 3.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 1 en 3

Conclusie

Zie zienswijze ad. 1

Zienswijze ad. 5 Bewoner(s) Koningin Wilhelminastraat 23 a

Samenvatting schriftelijke zienswijze

De ingediende zienswijze komt overeen met de zienswijzen 1 en 3.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 1 en 3

Conclusie

Zie zienswijze ad. 1

Zienswijze ad. 6 Bewoners Lindenlaan 47

Samenvatting schriftelijke zienswijze

Verzocht wordt om het tuinhuis alsnog op te nemen op de verbeelding, dan wel een schriftelijke verklaring dat het tuinhuis is toegestaan op de gronden met de bestemming Tuin.

Ook wordt verzocht om in de wijzigingsbevoegdheid voor de Koningin Wilhelminaschool op te nemen dat de bestaande groenelementen, die zich binnen 2 meter van de erfgrans op belendende percelen bevinden, behouden dienen te blijven.

Na afloop van de termijn is verzocht de eerder ingediende zienswijze tegen het wijzigingsplan '6^e wijziging bestemmingsplan Dorp' mee te nemen bij de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijze had met name betrekking op het grote aantal woningen op het Schoemanterrein. Met de meest recente ontwikkeling van een zesde bouwblok wordt het aantal woningen nog meer vergroot.

Reactie gemeente

In het ontwerp bestemmingsplan is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen op een deel van de gronden met de bestemming 'Tuin'. De regels van het bestemmingsplan maken het mogelijk dat binnen deze aanduiding een bijgebouw van maximaal 10m 2 met een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter is toegestaan. Het aanwezige tuinhuisje past dus in de regeling. De grens van de aanduiding is echter niet correct getekend en wordt aangepast. Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid voor de Koningin Wilhelminaschool wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1.

De latere aanvulling van de zienswijze heeft betrekking op het project 'Schoeman' aan de Lindenlaan. Deze aanvulling is formeel niet ontvankelijk. Toch wordt er kort op ingegaan.

Het project 'Schoeman' voorziet in de bouw van 24 appartementen in vijf bouwblokken. Voor deze ontwikkeling is de zesde wijziging bestemmingsplan Dorp opgesteld met bijbehorende procedure. In de beantwoording op de zienswijze is ingegaan op de verschillende punten. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in dat project.

Vrij recent is duidelijk geworden dat het project wordt aangevuld met een zesde bouwblok, ter hoogte van Lindenlaan 67 en 69. Het totale aantal appartementen op de locatie 'Schoeman' komt daarmee op 30. De parkeergarage wordt vergroot en het zesde bouwblok wordt in dezelfde stijl gebouwd als de andere bouwblokken. Inmiddels heeft de welstandscommissie het plan beoordeeld en positief bevonden. De aanvulling met het zesde bouwblok is een uitstekende aanvulling op het project en past in de eerder opgestelde wijzigingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Dorp wordt voorgesteld om deze ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan dit gedeelte van het project gerealiseerd worden.

Conclusie

De aanduiding 'bijgebouwen' op de gronden met bestemming 'Tuin' bij het perceel Lindenlaan 47 wordt aangepast waarbij het aanwezige tuinhuisje binnen de aanduiding ligt. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassingen.

Zienswijze ad. 7 Bewoners Schoolstraat 9

Samenvatting schriftelijke zienswijze

De ingediende zienswijze heeft betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor Schoolstraat 13. De volgende aspecten worden in de zienswijze benoemd:

1. wijziging van de bestemming Bedrijfsterrein in de bestemming Wonen maakt het mogelijk dat er hogere bouwwerken op dit gedeelte van het terrein gerealiseerd kunnen worden;
2. een overbebouwing van Schoolstraat 13 met 4 woningen sluit niet aan met de huidige bebouwing en de bebouwing in de omgeving die in de Welstandsnota wordt getypeerd als 'bebouwing met een dorps karakter met een halfopen verkaveling';
3. de aanwezige en beschermingswaardige kastanje en de eik worden niet genoemd in de wijzigingsbevoegdheid;
4. de bouw van 4 woningen zorgt voor aantasting van de privacy in het huis en de tuin van Schoolstraat 9;
5. in het onderzoek naar aanwezigheid van beschermde diersoorten is niet specifiek gekeken naar het perceel Schoolstraat 13;
6. de percelen Koningin Julianastraat 32 a en Schoolstraat 13 zijn naast elkaar gelegen en de oppervlakte van deze percelen biedt uitstekende mogelijkheden voor een plan dat wel past in het dorps karakter. Een visie hiervoor biedt een uitdaging.

Reactie gemeente

1. Het perceel heeft deels de bestemming 'Bedrijfsterrein' en deels 'Bedrijfserf'. Op de gronden met de bestemming 'Bedrijfsterrein' zijn geen gebouwen mogelijk, wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 2,70m. Op de gronden met de bestemming 'Bedrijfserf' zijn aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogelijk met een goothoogte tot 3 meter. Door de wijziging van de bestemming ontstaan er ruimere mogelijkheden voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen op dit gedeelte van het perceel. Er zijn op dit moment nog geen concrete plannen voor herontwikkeling. Als er concreet sprake is van herontwikkeling dan wordt de impact van deze mogelijke bijgebouwen op de privacy van omliggende percelen bekeken. Bij een concreet plan worden bovendien direct omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd en men wordt dan in de gelegenheid gesteld om op de concrete plannen te reageren.
2. Het aantal woningen op dit perceel is op maximaal 4 gesteld, er kan dus ook sprake zijn van een ontwikkeling met minder woningen. Er is een verkaveling mogelijk met twee keer 2-onder een kap woningen. Daarmee ontstaat een plan met een half open verkaveling dat goed is in te passen in de omgeving.
3. Bij een concrete herontwikkeling van het terrein wordt gekeken naar de aanwezige bomen op en rond het terrein. De opties voor behoud van de bomen wordt dan ook bekeken. In de plantoelichting wordt dit in de randvoorwaarden opgenomen zodat hier dan rekening mee gehouden kan worden.
4. Bij herontwikkeling van het terrein wordt de mogelijke impact op omliggende percelen bekeken. Er kan een redelijke achtertuin gerealiseerd worden waardoor de impact op de privacy van de achterliggende woningen en tuinen beperkt is.
5. In het uitgevoerde flora en fauna onderzoek is een verdeling gemaakt in gebieden die ongeschikt, matig geschikt of geschikt zijn voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Het perceel Schoolstraat 13 ligt in een gebied dat matig geschikt is. In hoofdstuk 4 van het flora- en fauna onderzoek is te lezen dat deze gebieden niet van groot belang zijn voor vleermuizen. Een aanvullend onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten is niet nodig. Ook is een ontheffingsaanvraag niet nodig. Om schade aan individuen te voorkomen zijn wel enkele mitigerende maatregelen nodig. Dit is in dit hoofdstuk opgenomen. Bij herontwikkeling van het perceel dient hier rekening mee gehouden te worden.
6. In het eerdere bestemmingsplan Dorp is voor beide percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door bepaalde marktontwikkelingen zijn voor beide percelen afzonderlijk plannen ontwikkeld. De gemeente kent geen actief grondbeleid en er is geen aanleiding (bijvoorbeeld grote overlast van de aanwezige bedrijvigheid) om meer invloed uit te oefenen door grond aan te kopen en een positie (anders dan toetsend) te verwerven.

Conclusie

In de randvoorwaarden voor herontwikkeling wordt toegevoegd dat bij herontwikkeling van het terrein rekening gehouden moet worden met aanwezige bomen.

Zienswijze ad. 8 Bewoners Schoolstraat 11

Samenvatting schriftelijke zienswijze

De ingediende zienswijze komt overeen met zienswijze ad. 7.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze ad. 7.

Conclusie

Zie zienswijze ad. 7.

Zienswijze ad. 9 Gasunie

Samenvatting schriftelijke zienswijze

Verzocht wordt:

1. op de verbeelding een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding op te nemen;
2. om flexibel te kunnen zijn bij eventuele drukverhoging van de gasleiding de diameter en de druk van leiding niet in de bestemmingsomschrijving van artikel 16.1 te benoemen;
3. om de planregels in artikel 16.3 en 16.4.3 aan te passen waarbij de veiligheid van de gasleiding wordt geborgd en waarbij een overleg tussen leidingbeheerder en bevoegd gezag wordt opgenomen;
4. om het rooien van diepwortelende bomen toe te voegen aan artikel 16.4.1, aangezien dit ook kan leiden tot een gevaarlijke en ongewenste situatie m.b.t. de gasleiding;
5. om de regeling van de dubbelbestemming 'Leiding-gas' op een dermate manier aan te passen dat deze dubbelbestemming voorrang krijgt op andere mogelijk aanwezige dubbelbestemmingen.

Reactie gemeente

Gelet op de belangen van de Gasunie bij de aanwezige leiding worden de genoemde aspecten in de zienswijze overgenomen.

Conclusie

Op de verbeelding wordt de belemmeringenstrook teruggebracht naar 4 meter. In de regels worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. in de bestemmingsomschrijving artikel 16.1 wordt de diameter en de druk van de leiding niet meer benoemd;
2. artikel 16.3 wordt als volgt gewijzigd:
"Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2 onder b. Afwijken middels omgevingsvergunning kan, indien:
a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder."
3. artikel 16.4.3 wordt aangevuld met de volgende zinsnede:
"Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 16.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding."
4. aan artikel 16.4.1. wordt het rooien van diepwortelende bomen toegevoegd.
5. aan de bestemmingsomschrijving wordt het volgende toegevoegd:
"In geval van strijdigheid gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' voorrang krijgt."

Zienswijze ad. 10 Sushi Rakki, Achterbaan 41

Samenvatting schriftelijke zienswijze

Verzocht wordt om aan detailhandelsfunctie verwante horeca toe te staan in categorie 1a. Op deze manier kunnen maaltijden ter plekke genuttigd worden en kan de winkel op zondag geopend zijn.

Reactie gemeente

Het pand is voorzien van een gemengde bestemming. De gemengde bestemming biedt mogelijkheden voor detailhandel, dienstverlening en de woonfunctie. Het bestemmingsplan regelt geen openingstijden voor winkels, dit is geregeld in de Winkeltijdenwet.

In deze wet staat aangegeven dat bij algemene maatregel van bestuur vrijstelling kan worden verleend van artikel 2 Winkeltijdenwet voor onder andere de zondag. In het Vrijstellingenbesluit Winkeltijdenwet staat aangegeven dat winkels waar uitsluitend maaltijden, voor directe consumptie geschikte eetwaren, worden verkocht op de zondag open mogen zijn. In dit geval is sprake van een dergelijke winkel waardoor de winkel op zondag open kan zijn. De uitbaters zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Horeca is op deze locatie niet wenselijk gelet op de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid in de directe omgeving. Concentratie van horeca bestemmingen is voorzien rond het Oude Raadhuisplein. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum is dit verwerkt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ad. 11 Mr. S. Haak, advocaat namens Alliantie

Samenvatting schriftelijke zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan is het perceel Crocusstraat 14a bestemd als 'Wonen', terwijl dit perceel al langere tijd in gebruik is voor bedrijvigheid. In het huidige bestemmingsplan is ten onrechte een bestemming 'Garageboxen' opgenomen. In 1956 is vergunning verleend voor een loodgieterwerkplaats. Het perceel is nog steeds in gebruik voor diverse bedrijfsactiviteiten. Verzocht wordt om de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'.

Reactie gemeente

De loodgieterwerkplaats is bij de inventarisatie gezien als een bijgebouw behorend bij een woning. Het wijzigen van de bestemming in een bedrijfsbestemming is, gelet op de ligging op een binnenterrein tussen woningen niet wenselijk. Er wordt voorgesteld om een maatoplossing op te nemen waarbij de bestaande bedrijfsmatige activiteiten voortgezet kunnen worden. Door het opnemen van een bouwvlak en een specifieke functie aanduiding kan het huidige gebruik voortgezet worden. Een ander bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan. Als de loodgieterwerkplaats zou verdwijnen dan kan er uitsluitend een vergelijkbaar gebruik terugkomen. Door het opnemen van een bouwvlak is uitbreiding van het gebouw niet mogelijk. Een groter gebouw en daarmee gepaard gaande uitbreiding van het gebruik zou kunnen leiden tot ongewenste overlast in de omgeving.

Conclusie

De loodgieterwerkplaats wordt in een bouwvlak opgenomen, met de bestaande goot- en bouwhoogte. Ook wordt een aanduiding 'bedrijf' opgenomen in het bouwvlak. In de regels wordt aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding een loodgieterwerkplaats met opslagdoeleinden is toegestaan.

Zienswijze ad. 12 Waternet

Samenvatting schriftelijke zienswijze

Het afkoppelen van regenwater, zoals beschreven op pagina 53 wordt positief ontvangen. De toevoeging dat compenserende maatregelen niet nodig zijn, omdat er geen sprake is van toename van verharding is overbodig. Verzocht wordt deze zin te verwijderen.

Reactie gemeente

Het voorstel van Waternet wordt overgenomen en in de plantoelichting wordt deze toevoeging verwijderd.

Conclusie

Plantoelichting wordt aangepast.

Zienswijze ad. 13 Bewoners Visserstraat 31

Samenvatting schriftelijke zienswijze

Verzocht wordt om voor het bijgebouw geheel of gedeeltelijk een woonbestemming te krijgen. Daarnaast wordt verzocht om het bijgebouw in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

Het gebruik als woning heeft meer impact op de omgeving dan het gebruik als bijgebouw. Een verdichting met woningen is in dit karakteristieke gedeelte van het Oude Dorp niet wenselijk. Daarnaast staat het pand bijna op de erfgrans. Op het moment dat hier een woning wordt gerealiseerd dan is er een behoorlijke impact op de privacy van het naastgelegen perceel. Het betreffende bijgebouw is groter dan wat standaard mogelijk is. Hiervoor is destijds vergunning verleend en derhalve wordt voorgesteld om een specifieke bouwaanduiding voor dit bijgebouw op te nemen.

Conclusie

Voor het bijgebouw aan de Visserstraat 31 wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. In de regels wordt opgenomen dat de oppervlakte ter plaatse van deze aanduiding maximaal 80 m2 mag bedragen.

Zienswijze ad. 14 eigenaren Keucheniusstraat 29-31

Samenvatting schriftelijke zienswijze

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is te beperkend, vanwege:

1. het maximaal bouwen van 8 woningen;
2. 1,4 tot 1,8 parkeerplaats per woning;
3. geen duidelijke afgifte van aantal te bebouwen vierkante meters in verhouding tot het huidige pand;
4. meer redelijke vrijheid m.b.t. bebouwing in relatie tot het pand wat er nu staat;
5. vrijheid van doelgroep voor bijvoorbeeld patiowoningen, seniorenwoningen en dergelijke;

Verzocht wordt om de mogelijkheid op te nemen voor het bouwen van appartementen van minimaal 3 woonlagen.

Reactie gemeente

Voor deze locatie zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een herontwikkeling opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voor dit 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 (het pand is omringd door achtertuinen van omliggende woningen) is er geen reden om het aantal woningen te verruimen.

Bij een eventuele invulling met appartementen, dient het accent van de bebouwing meer gericht te zijn op de Keucheniusstraat. De huidige bebouwing is op de erfgrans gerealiseerd. Het gebruik van het pand en het feit dat er geen ramen zijn gesitueerd aan de kant van de naburige percelen zorgt voor een beperkte impact op de privacy van de omliggende percelen. Wanneer eenzelfde gebouw een woonbestemming zou krijgen (met ramen aan de zijanten) dan is er een grote impact op de privacy van omliggende percelen. Bovendien is het niet mogelijk om op minder dan 2 meter van de erfgrans ramen te realiseren. Bij een herontwikkeling van het terrein zal dus gekeken worden naar een volledig nieuwe invulling.

In de randvoorwaarden voor herontwikkeling van dit terrein wordt verder niet gesproken over een doelgroep. Bij de herontwikkeling kan voor een specifieke doelgroep gekozen worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze ad. 15 Stichting Behoud het Oude Dorp

Samenvatting schriftelijke zienswijze

In de zienswijze worden de volgende vragen gesteld:

1. het feit dat het bestemmingsplan consoliderend van aard is wordt niet begrepen. Gelet op de gewenste verbinding tussen het Oude Dorp en de Oude Haven moet er wel iets te beleven zijn in het Oude Dorp.
2. waarom een apart bestemmingsplan voor het Hoofdwinkelcentrum en een bestemmingsplan voor de rest. Als de plannen voor het centrum doorgaan dan heeft dat invloed op de rest van het oude dorp, gelet op o.a. verkeersafhandeling en leefbaarheid.
3. begrenzing van het bestemmingsplan wordt niet begrepen
4. wat is de gedachte achter de aanloopstraten
5. worden alle gemengde functies in het oude dorp onmogelijk gemaakt
6. waarom is Plein 2000 en de Graaf Wichman niet bij het bestemmingsplan Dorp getrokken
7. Bij alle ontwikkellocaties wordt voorzien in woningbouw, ontstaat hiermee niet eerder een slaapdorp dan een 'levendig' dorp
8. bij de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Dorp heeft de Stichting aangegeven mee te willen praten over de herontwikkeling van de Koningin Wilhelminaschool. Niet duidelijk is waarom hier geen gehoor aan is gegeven
9. worden de aanbevelingen voor het beschermde dorpsgezicht meegenomen bij de ontwikkellocaties en in de nieuwe Welstandsnota
10. de objectieve en controleerbare criteria voor het toestaan van het aantal woningen per ontwikkellocatie ontbreekt
11. worden de aanbevelingen, zoals handhaven van het kenmerkende stratenpatroon en groene, lage erfafscheidingen, uit bijlage 4 van de planregels overgenomen

Reactie gemeente

1. het consoliderende karakter van het bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie zoveel mogelijk te behouden. De verbinding tussen het Oude Dorp en de Oude Haven gaat via de Havenstraat. In dit deel van het bestemmingsplan is sprake van een aantal gemengde bestemmingen waarmee functiemenging mogelijk is. Concentratie van de beleving is voorzien op en rond het Oude Raadhuisplein, zoals verwerkt in bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum.
2. zoals eerder aangegeven is het bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum een actualisatie van het bestemmingsplan Centrumgebied Dorp. Het ontwerp bestemmingsplan Dorp betreft een actualisatie van het geldende bestemmingsplan Dorp. Het overwegende deel van het winkelgebied is opgenomen in bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum. De rest van het Oude Dorp valt onder de regeling van bestemmingsplan Dorp. Gelet op de dynamiek en het karakter van het hoofdwinkelcentrum is deze verdeling in de bestemmingsplannen gehandhaafd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Hoofdwinkelcentrum is nader ingegaan op de verkeersafwikkeling van deze ontwikkelingen.
3. de plangrens van het bestemmingsplan Dorp is grotendeels overeenkomstig de plangrens van het huidige bestemmingsplan. De huidige plangrens loopt in enkele gevallen dwars door achter- en zijtuinen (bij Elleboogstraat, Middenweg en Burgemeester Munnikhuizenstraat). In het nieuwe plan is ervoor gekozen om de plangrens over de as van de weg te laten lopen. Dit doet echter niets af van de overigens ongewijzigde juridisch planologische regeling voor de percelen en er is geen sprake van aantasting van belangen.
4. de aanloopstraten zijn gunstig gelegen voor kleinschalige detailhandel die zich in de buurt van het hoofdwinkelcentrum wil vestigen. In de Structuurvisie worden de aanloopstraten ook benoemd. In het huidige bestemmingsplan is al rekening gehouden met detailhandel op een aantal van deze locaties. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze regeling overgenomen.
5. In het ontwerp bestemmingsplan Dorp is voldoende ruimte voor functiemenging. Op de verbeelding is voor diverse locaties de bestemming 'Gemengd' en 'Bedrijf' opgenomen. Op deze manier is er voldoende ruimte voor functiemenging in het Oude Dorp.
6. de bestemmingen rond het Plein 2000 en de Graaf Wichman vallen onder het regime van het bestemmingsplan Kom Oost. In o.a. de structuurvisie is aangegeven dat de verbinding tussen het Oude Raadhuisplein en Plein 2000 van belang is. Zoals aangegeven wordt in het bestemmingsplan Dorp rekening gehouden met deze verbinding door een gemengde bestemming op te nemen voor de panden langs deze route. De bestemming van de panden op het Plein 2000 en de Graaf Wichman behoeft geen wijziging en er zijn daarom geen redenen om deze gronden te betrekken bij het bestemmingsplan Dorp.

7. Het bestemmingsplan Dorp voorziet in voldoende mate in gemengde bestemmingen en bedrijfsbestemmingen. Op deze manier is functiemenging in voldoende mate gegarandeerd in het plangebied.
8. Bij de herontwikkeling van het Koningin Wilhelminaschool terrein is gekozen om dit in overleg te doen met direct omwonenden. Bij de bespreking van de concept randvoorwaarden in de welstandscommissie heeft de Stichting kennis kunnen nemen van de mogelijke herontwikkeling. Ook is met mevrouw Hoogmoed gesproken over mogelijke functies van het hoofdgebouw. Op dit moment kan de Stichting kennis nemen van de definitieve randvoorwaarden voor herontwikkeling. Bij een concrete herontwikkeling van het terrein kan gereageerd worden op de plannen.
9. Bij concrete herontwikkeling, die gelegen zijn in het beschermde dorpsgezicht, is een rol weggelegd voor de welstandscommissie. Daarbij worden de genoemde uitgangspunten in het onderzoek meegenomen.
10. Bij de verschillende ontwikkellocaties is gekeken naar de ligging van de percelen ten opzichte van omliggende woningen. Ook is gekeken naar de afmetingen van de percelen en de aanwezige bebouwing in de directe omgeving. Op basis van deze gegevens zijn verkavelingstudies gemaakt en daaruit zijn de randvoorwaarden voor herontwikkeling opgesteld.
11. Niet alle aanbevelingen zijn te regelen via het bestemmingsplan. Bij toetsing van plannen in het Beschermd Dorpsgezicht wordt goed gekeken naar de impact van de plannen op aanwezige cultuurhistorische waarden. De hoogte van erfafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn en in het beschermd dorpsgezicht mag niet meer bedragen dan 1 meter. Het kenmerkende stratenpatroon wordt in het bestemmingsplan gehandhaafd doordat deze straten vallen in de verkeersbestemming.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze ad. 16 SRK- rechtsbijstand namens bewoners Langestraat 40

Samenvatting schriftelijke zienswijze

Zienswijze heeft betrekking op de bestemming 'Bedrijf' achter het pand van cliënten. Er is destijds een bouwvergunning verleend met een uitdrukkelijk beding dat de boxen niet verhuurd zouden worden aan derden. Het nieuwe bestemmingsplan staat dit gebruik ten onrechte toe.

Er ontbreekt een onderzoek waarbij een, vanuit het oogpunt van milieugevolgen, zwaarder gebruik wordt toegelaten dan onder het oude bestemmingsplan was toegelaten.

Reactie gemeente

Voor de bewuste loodsen is een specifieke aanduiding opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Deze aanduiding geeft aan dat de loodsen uitsluitend ten behoeve van opslagdoeleinden gebruikt kunnen worden. De ruimtelijke impact van dit gebruik is gering en goed passend in een woonomgeving. Het bestemmingsplan kent geen regels over verhuur van loodsen aan derden en kan dit gebruik ook niet uitsluiten. Over de voorwaarde van verhuur in de eerder verleende bouwvergunning loopt nog een rechtszaak. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan staat los van deze rechtszaak.

In het nieuwe bestemmingsplan is voor wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier verder op ingegaan. De toegestane bedrijfsactiviteiten in het hoofdgebouw kunnen in dat kader uitsluitend in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' vallen. Gelet op de aanpandige woning op Kronenburgerstraat 4 kan hier geen sprake zijn van een zwaardere bedrijvigheid dan op basis van het huidige bestemmingsplan mogelijk is. Voor de opslagloodsen op het achterterrein is de bovengenoemde beperking opgenomen. Aanvullend onderzoek ten opzichte van hetgeen in de plantoelichting is opgenomen is derhalve niet nodig.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan Dorp:

- op de verbeelding worden zogeheten aanpandige woonsituaties bij bedrijven voorzien van een nadere aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie A';
- in de regels wordt aan artikel 3.1 een sublid toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en

met categorie A' zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegestaan.

Zienswijze ad. 17, bewoner Kronenburgerstraat 4

Samenvatting schriftelijke zienswijze

Het huidige gebruik van de naastgelegen opslagloodsen is aanvaardbaar. Een ander gebruik als bijvoorbeeld werkplaats wordt als ongewenst gezien.

Reactie gemeente

Zoals bij zienswijze nr. 16 is te lezen zijn de mogelijkheden voor het hoofdgebouw, gelegen op Kronenburgerstraat 6, beperkt tot bedrijvigheid in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Omdat de Kronenburgerstraat 4 een aanpandige woning betreft, gelden bovendien de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan Dorp:

- op de verbeelding worden zogeheten aanpandige woonsituaties bij bedrijven voorzien van een nadere aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie A';
- in de regels wordt aan artikel 3.1 een sublid toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie A' zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' toegestaan.

Zienswijze ad. 18, bewoners Beemsterboerstraat 2

Samenvatting mondelinge zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan Dorp is een strook grond, grenzend aan het perceel Beemsterboerstraat 2, bestemd als 'Gemengd'. Dit betekent dat hier bebouwing gerealiseerd kan worden. In het verleden zijn er afspraken gemaakt met de vorige eigenaar dat de (toen aanwezige) bebouwing verplaatst zou worden naar elders op het terrein. De bebouwingsmogelijkheden aan de kant van het perceel Beemsterboerstraat 2 zouden daarmee niet meer benut worden.

Verzocht wordt om, overeenkomstig de gemaakte afspraken destijds, de bestemming 'Gemengd' op dit deel van het perceel te wijzigen in de bestemming 'Tuin', zodat bebouwing aan deze zijde van het perceel niet meer mogelijk is.

Reactie gemeente

De bestemming 'Gemengd' aan deze zijde van het perceel is afkomstig uit het geldende bestemmingsplan. Theoretisch kan hier bebouwing gerealiseerd worden, maar dan moet er eerst elders op het perceel bebouwing worden gesloopt omdat de maximaal te bebouwen oppervlakte is benut. Gelet op de recente verbouwingen en de inrichtingen van het perceel waarbij parkeerplaatsen zijn gerealiseerd op de bewuste strook grond, is het niet aannemelijk en niet logisch dat hier bebouwing komt. Deze strook met de bestemming 'Gemengd' kan dan ook gewijzigd worden in de bestemming 'Tuin' zodat er geen bebouwing gerealiseerd kan worden.

Conclusie

Strook grond met bestemming 'Gemengd' ter hoogte van Beemsterboerstraat 2 wijzigen in bestemming 'Tuin'.

Zienswijze ad. 19, eigenaar Lindenlaan 67 – 69

Samenvatting mondelinge zienswijze

Als eigenaar van de panden Lindenlaan 67 en 69 wordt bezwaar gemaakt tegen de inrit van de parkeergarage van het plan 'Schoeman'. De inrit van de parkeergarage is direct naast het pand Lindenlaan 67 gelegen en gaat tot overlast leiden. Uit een gesprek met de ontwikkelaar blijkt ook dat een deel van de fundering van Lindenlaan 67 nodig is om de parkeergarage te kunnen realiseren. Om het plan te kunnen ontwikkelen moet ook een schuur half gesloopt worden. Het dak van Lindenlaan 67 zit vast aan het dak van de huidige garage en ook daar moet een oplossing voor komen.

Reactie gemeente

Er is inmiddels een overeenkomst tussen de ontwikkelaar van het plan 'Schoeman' en de eigenaar van de panden Lindenlaan 67 en 69 waarbij een zesde bouwblok wordt gerealiseerd in plaats van de

huidige aanwezige panden. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan als wijziging meegenomen waarmee de ingediende zienswijze niet meer aan de orde is.

Conclusie

De nieuwe ontwikkeling met een zesde bouwblok wordt in het bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting wordt deze nieuwe ontwikkeling nader beschreven. Op de verbeelding wordt het bouwblok als zodanig ingetekend en voorzien van een aanduiding 'parkeergarage' zodat de ondergrondse parkeergarage hier mogelijk is.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen op basis van ingediende zienswijzen is er ambtshalve aanleiding om het bestemmingsplan op de volgende onderdelen te wijzigen:

Planregels:

1. in de wijze van meten (artikel 2) wordt de bepaling van de goothoogte gewijzigd om bepaalde dakkappen en dakopbouwen bij het project Schoeman mogelijk te maken.
2. de afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.5.1 wordt als volgt aangepast:
"Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' afwijken van het bepaalde in lid 6.1 om gebruik ten behoeve van detailhandel en/of dienstverlening mogelijk te maken met dien verstande dat het gebruik zich uitsluitend beperkt tot de begane grond en voldaan kan worden aan de regels in artikel 25.2."
3. om toegangshekken en –partijen mogelijk te maken wordt aan artikel 11 'Tuin' het volgende lid toegevoegd:
b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van toegangshekken- en partijen voor de voorgevelrooilijn bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen ten hoogste 1,5 m, waarbij het hek schuin/ gebogen op kan lopen tot maximaal 1,8 m, met dien verstande dat de breedte ten hoogste 5 m bedraagt.

Verbeelding:

1. deel bedrijfbestemming op perceel Beemsterboerstraat 6 wijzigen in bestemming Gemengd. Deel van het perceel behoort tot Beemsterboerstraat 6 i.p.v. Zeeweg 11.
2. het perceel Vijhoekstraat 15, E. Ludenstraat 30 wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan aangepast. Daarbij wordt de woning aan Vijhoekstraat 15 als woning bestemd. In het ontwerpbestemmingsplan is een bedrijfsbestemming opgenomen.
3. het bouwvlak ter hoogte van het perceel Hellingstraat 16 wordt vergroot overeenkomstig de verleende vergunning voor het uitbreiden van het gebouw.
4. de bouwvlakken van het project 'Schoeman' aan de Lindenlaan/Plaveenseweg worden aangepast overeenkomstig enkele technische wijzigingen voor dit project. Het gaat hier om enkele balkons die buiten het bouwvlak vallen en reserveringen voor liften waardoor de bouwvlakken op onderdelen aangepast moeten worden.

Bijlage 1 bij Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Dorp

Aanpassing plantoelichting, hoofdstuk 3.4.4

Koningin Wilhelminaschool.

In het collegeprogramma 2010-2014 is onder punt 5.2.6 opgenomen dat:

'Indien Schoolbestuur Ichthus de Wilhelminaschool afstoot, zal het gebied van de Koningin Wilhelminaschool ontwikkeld worden tot een qua maatvoering bij dit gebied passend Wilhelminahofje met betaalbare woningen voor ouderen. Indien mogelijk, zullen beeldbepalende elementen van de school worden behouden.'

Het is bekend dat de schoolfunctie op deze locatie zal verdwijnen. Voor deze locatie zijn de onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling naar woningbouw opgesteld.

Bebouwingsopzet

De huidige bebouwingsopzet met de twee langwerpige volumes haaks op de Koningin Wilhelminastraat moet behouden blijven. De twee volumes op het terrein sluiten qua richting en opzet aan bij de hoofdopzet van de bebouwing in het oude dorp. Vooral het volume van het hoofdgebouw (noordzijde) is beeldbepalend voor de bebouwing op het terrein.

Voorterrein

Het voorterrein en de huidige terugliggende rooilijn geven structuur aan zowel de huidige bebouwing als aan de nieuwe bebouwing en moet behouden blijven.

Groenelementen

De vier op het voorterrein gesitueerde bomen moeten behouden blijven. Naast de vier bomen op het voorterrein staan er enkele flinke bomen op de locatie. Voor zover deze bomen gezond zijn, moet bekeken worden of deze bomen binnen de planopzet gehandhaafd kunnen blijven.

Afstand tot erfgrans

Voor de afstand tussen de erfgrans en de bebouwing moet een minimale maat van 8 meter worden aangehouden (achter-, noord- en zuidzijde). Deze 8 meter is voldoende om privacy te waarborgen t.o.v. de omliggende bebouwing en een minimale maat voor bijvoorbeeld een redelijke achtertuin. Mocht blijken dat bepaalde elementen van het hoofdgebouw behouden blijven dan kan aan de noordzijde deze afstand verkleinen. Het gaat hier dan om bestaande aanbouwen aan het hoofdgebouw.

Uitstraling en beeld

Vanaf de Koningin Wilhelminastraat moeten de twee gevels zich manifesteren als kop-/straatgevel, ook als de entrees van de woningen zich ergens anders bevinden.

Tussenmaat bebouwing

Om de nieuwe bebouwing in te passen in het kleinschalige beeld vanaf de Koningin Wilhelminastraat, dient de afstand tussen de nieuwe volumes minimaal 15 meter te zijn.

Hierdoor wordt het aanwezige afwisselende en ritmische beeld (woningen en aanwezige tussenruimte) doorgezet. Ook blijft zo het beeld van twee 'losse' elementen vanaf de Koningin Wilhelminastraat gewaarborgd.

Kapvorm en -richting

De vervangende bebouwing van het hoofdgebouw moet een zelfde volume en markante uitstraling hebben als het huidige hoofdgebouw. Een zadeldak is hier voorgeschreven met een dakhelling tussen de 45 en 55 graden.

Voor de overige bebouwing zijn alle kapvormen toegestaan mits deze binnen de gestelde maximale goot- en bouwhoogte passen. De dakhelling mag maximaal 55 graden bedragen maar mag ook minder steil zijn als bijvoorbeeld voor een oplossing met een lessenaarsdak wordt gekozen. Zo is het mogelijk om naast de bouwhoogte ook door de kapvorm onderscheid aan te brengen tussen de twee nieuwe hoofdgebouwen.

De veel voorkomende oost-west kaprichting in het oude dorp is voor beide volumes overigens een voorwaarde. Voor de hoofdgebouwen zijn platte daken niet gewenst.

Hoogten

Ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw geldt het bestaande volume als maximale bouwmogelijkheid. Als maximale goothoogte geldt hier 4,5 meter en als maximale bouwhoogte 10,4 meter. Op deze manier kan het markante volume op het terrein worden herbouwd.

Het andere hoofdgebouw op het terrein kan ondergeschikt zijn. Bebouwing met kap waarbij de maximale goothoogte 4,5 meter (vergelijkbaar met de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw) en de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt, past in dit beeld. Het nieuwe volume aan de zuidzijde sluit zo aan bij de bouwhoogte van de omliggende bebouwing en is enigszins lager dan het nieuwe volume aan de noordzijde van het terrein. Ook in hoogte wordt zo een afwisselend beeld gecreëerd. Voor evt. platte daken bij bijgebouwen of aanbouwen geldt een maximum goot-/bouwhoogte van 3 meter.

Parkeren

Alle parkeerplaatsen t.b.v. van de nieuwe woningen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden. Het parkeren voor de woningen kan zo mogelijk gesitueerd worden op het voorterrein tussen de vier bomen aan de straatzijde.

Voor woningen met een oppervlakte van maximaal 80 m² geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning, bij grotere woningen geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

Rekenvoorbeeld: Uitgaande van woningen van maximaal 80 m² kunnen er met maximaal gebruik van het voorterrein (mogelijkheid voor 30 parkeerplaatsen) 21 woningen worden gerealiseerd.

Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein moet worden gekoppeld aan de Koningin Wilhelminastraat.

Woningaantal

Het aantal woningen uit het hiervoor gegeven rekenvoorbeeld van 21, is het maximale aantal woningen of appartementen dat op het perceel mag worden gerealiseerd.

Beeldbepalende elementen

In het collegeprogramma is ook aangegeven dat indien mogelijk beeldbepalende elementen van de bestaande bebouwing behouden moeten blijven.

Inmiddels is gebleken dat het bestaande hoofdgebouw niet gehandhaafd kan blijven en dat daardoor beeldbepalende elementen verdwijnen. Bij de concrete uitwerking van het plan kan in overleg met ontwikkelaar en omwonenden bekeken worden welke elementen bij nieuwbouw terug kunnen komen.

Overige voorwaarden

Gezien de gestelde doelgroep in het collegeprogramma (woningen voor ouderen) is het raadzaam in te spelen op deze doelgroep door levensloopbestendige woningen of appartementen te realiseren. Zogenaamde nultredenwoningen zijn hierbij een minimale voorwaarde.

Welstandsnota

Het plangebied ligt in deelgebied 1e "Haardstedelaan en omgeving" van de Welstandsnota (Huizen 2010). Het plan zal in redelijkheid moeten passen binnen de voor dit deelgebied beschreven karakteristieken.

De welstandsnota beschrijft de "vrijstaande dubbele woningen op ruime percelen, uitgevoerd in verschillende typen" (p. 32). Hieraan is bij 'Tussenmaat bebouwing' al gerefereerd. De Welstandsnota beschrijft dat de gevels in dit gedeelte over het algemeen zijn uitgevoerd in guncanceerde baksteen, het metselwerk is op een enkel sierverband na zeer sober. Een concreet bouwplan wordt aan de welstandsnota worden getoetst.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

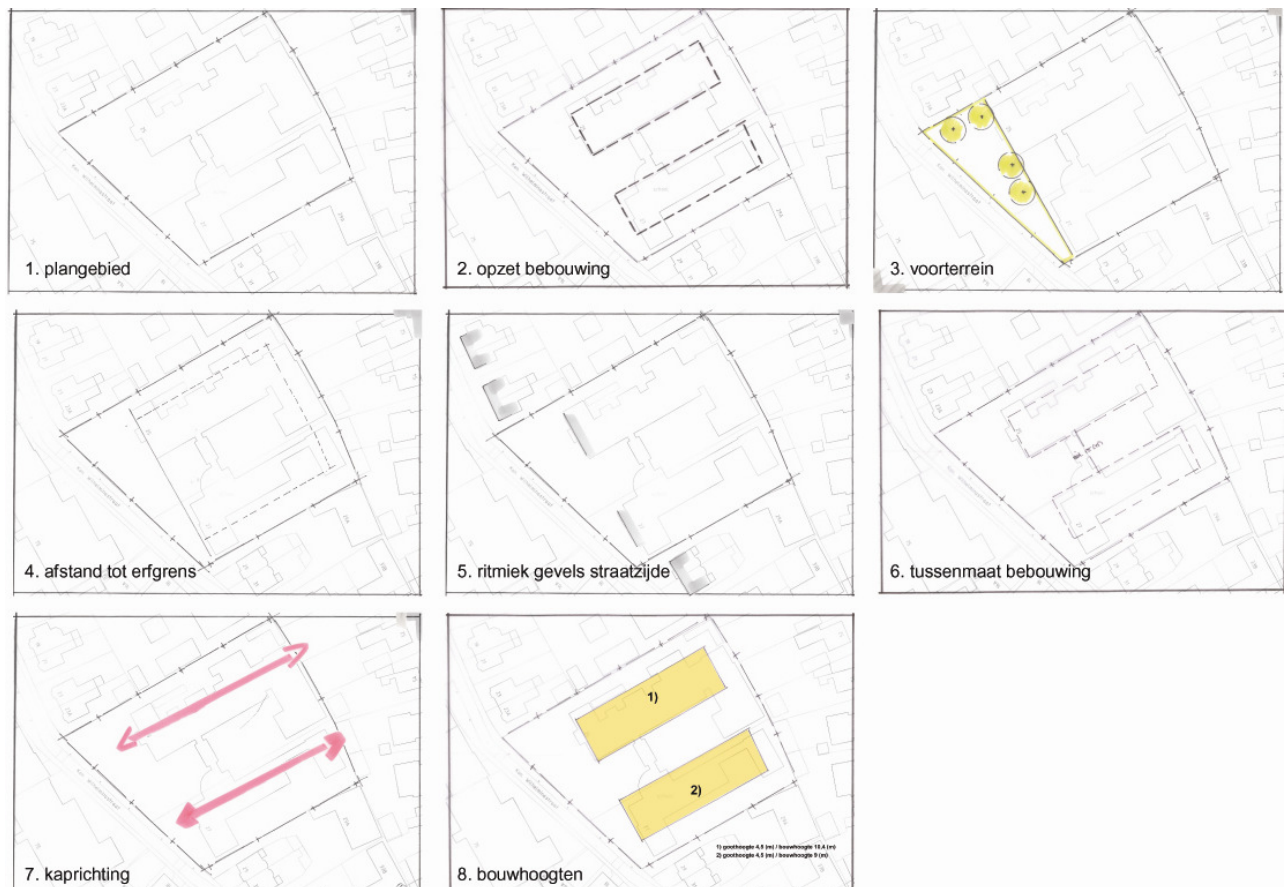
In het voorliggend bestemmingsplan wordt voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin onderstaande ruimtelijk relevante randvoorwaarden worden opgenomen:

- Maximaal 21 woningen ;
- parkeren op eigen terrein en conform de parkeernorm;
- op de locatie van het bestaande hoofdgebouw van de school bedraagt de goot- en bouwhoogte van de nieuwe bebouwing niet meer dan de huidige bebouwing. Dat wil zeggen

dat de goothoogte (van het noordelijke hoofdgebouw) niet meer dan 4,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10,4 meter;

- voor de nieuw te bouwen woningen (het zuidelijke hoofdgebouw) mag de goothoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen. De bouwhoogte mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- de afstand van de nieuwe bebouwing tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 8 meter. Indien er elementen van het bestaande hoofdgebouw aan de noordzijde behouden blijven, dan kan van deze afstandsmaat afgeweken worden;
- de tussenmaat tussen de nieuwe bebouwing bedraagt minimaal 15 meter;
- 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.

In onderstaande afbeelding zijn de verschillende randvoorwaarden opgesomd. Afbeelding 15 toont een totaaloverzicht van de randvoorwaarden voor deze locatie.



Afbeelding 14 : studie naar randvoorwaarden locatie Koningin Wilhelminaschool



Afbeelding 15 : samenvatting randvoorwaarden locatie Koningin Wilhelminaschool

Op de verbeelding (plankaart) en in de planregels is deze locatie opgenomen als Wro-zone wijzigingsgebied – 6.



Afbeelding 16: Koningin Wilhelminaschool

Aanpassing planregels m.b.t. Koningin Wilhelminaschool

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' (Koningin Wilhelminaschool) wijzigen naar de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen ten hoogste 21 bedraagt;
- b. op het terrein maximaal 2 hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden;
- c. de goothoogte van het noordelijke hoofdgebouw niet meer dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10,4 meter mag bedragen;
- d. de goothoogte van het zuidelijke hoofdgebouw niet meer dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen;
- e. de dakhelling van het noordelijke hoofdgebouw niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden mag bedragen;
- f. de dakhelling van het zuidelijke hoofdgebouw niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden mag bedragen. Indien een mansardekap of een lessenaarsdak wordt gerealiseerd kan hiervan afgeweken worden;
- g. de afstand van de nieuwe bebouwing tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 8 meter. Indien er elementen van het bestaande hoofdgebouw aan de noordzijde behouden blijven, dan kan van deze afstandsmaat afgeweken worden;
- h. de tussenmaat tussen de hoofdgebouwen niet minder dan 15 meter mag bedragen;
- i. een goede ontsluiting is gewaarborgd;
- j. ten aanzien van het parkeren voldaan wordt aan de parkeernormen uit artikel 25.2;
- k. wijziging uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder niet op belemmeringen stuit;
- l. vooraf moet zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- m. het belang dat met de wijziging wordt gediend geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.