Raadsvergadering: 27 maart 2012
Agendapunt: 8
Landsmeer, 21 februari 2012 **Voorstelnummer:2012-9**

Voorstel:
Het bestemmingsplan Luijendijk vast te stellen en ter inzage te leggen.
Grondslag: artikel 3.1 en 3.8 Wro.

Inleiding
U hebt op voorstel van ons college op 29 november 2011 besloten het ontwerpbestemmingsplan Luijendijk vast te stellen. Het ontwerp heeft op grond van artikel 3.8 Wro, van 14 december 2011 tot 24 januari 2012 ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Dit is binnen de wettelijke termijn waarbinnen zienswijzen ingediend kunnen worden.
De zienswijzen liggen voor u in het raadsdossier ter inzage. Voor de beantwoording van de zienswijzen, wordt verwezen naar de reactienota.

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

- Naar aanleiding van zienswijzen over de maximaal toegestane diepte waar mag worden gebouwd, is er een wijziging opgetreden in de regels. I.p.v. 3 meter uitbouwen met een afwijkingsprocedure bij 'wonen-2', mag in de vast te stellen versie tot 3 meter worden uitgebouwd, zonder afwijkingsprocedure. De reden hiervoor is dat in het verleden vaker uitbouwen met een diepte van 3 meter zijn toegestaan.
- Om de ruimte tussen een woning en het bijgebouw dat voor de voorgevel ligt dicht te kunnen bouwen, is ingevolge het bouwbesluit een grotere hoogte vereist door moderne eisen. In het ontwerp was dit niet toegestaan. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit wel mogelijk en kan ook het huidige bijgebouw met de lagere hoogte worden opgetrokken, zodat er een geheel ontstaat en geen getrapte verhoging. Dit is al eerder toegestaan.
- Voor AC Waterland is de mogelijkheid opgenomen om een bijgebouw te realiseren met een oppervlakte van 75m^2 en een plat dak met een hoogte van 3 meter. Het platte dak en de hoogte sluiten beter aan bij het huidige clubgebouw dan een zadeldak. Er is een bouwvlak toegevoegd ten noordoosten van het huidige clubgebouw.
- Een gevraagde uitbreidingsmogelijk voor een woning op Burgemeester Postweg 57, wordt niet toegestaan ivm aantasting van het straatbeeld en aantasting van de privacy van de woningen aan de overkant van de straat. Op deze gronden zijn eerdere verzoeken in het verleden afgewezen. Het standpunt is hierin niet veranderd.
- Op Geijenbreek zitten in de hoeken van de woningblokken openingen in de daklijnen. In het recente verleden is vergunning verleend voor het (gedeeltelijk) dichtzetten van deze opening, door het doortrekken van de bestaande daklijn (Geijenbreek 57). Na heroverweging stellen wij ons op het standpunt dat het dichtzetten van de openingen stedenbouwkundig aanvaardbaar is. In het bestemmingsplan wordt dan ook de mogelijkheid opgenomen om deze openingen op Geijenbreek dicht te zetten.

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

Overweging
De zienswijzen zijn op goede wijze beantwoord. Sommige zienswijzen leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, voornamelijk ter herstel van omissies en ten behoeve van meer duidelijkheid.
Al met al zijn noch de zienswijzen, noch de ambtshalve wijzigingen, reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

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

Dit voorstel wordt behandeld in de commissie Grondgebied van 13 maart 2012.

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Het college,

de secretaris,
W.P.A. Groskamp

de burgemeester,
mw.mr. A.C. Nienhuis

Besluit:
Conform voorstel inclusief de Nota van Wijzigingen van 27 maart 2012 en amendement van D66 besloten op 27 maart 2012.

de griffier,

de voorzitter,

BIJLAGE

Hieronder worden de wijzigingen aangegeven met een toelichting erop:

1. *Regels, begrip bijgebouw, aanpassing van formulering in die zin dat "op zichzelf staand" is vervangen door "vrijstaand".*
   Dit zorgt voor een verduidelijking van de regels.

2. *Regels, aanpassing van de wijze van meten, in die zin dat de overschrijding voor erkers en balkons is geschrapt.*
   Erkers en balkons zijn ruimtelijk niet gewenst, gezien de korte voortuinen en kleine ruimtes in het plangebied.

3. *Regels, in de bouwregels van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2', zijn overkappingen specifiek opgenomen.*
   Overkappingen vallen niet onder de definitie van gebouwen en zijn dus apart toegevoegd.

4. *Regels, bestemming 'Tuin' toegevoegd regeling voor entreepartijen, daarbij ook bijlage 4 aan de regels toegevoegd.*
   Omdat vaker uitbreidingen bij entreepartijen zijn toegevoegd bij woningen met aanbouwen voor de voorgevel, wordt bij recht een mogelijkheid opgenomen. Dit zal voor uniformiteit zorgen.

5. *Regels, bestemming 'Maatschappelijk', toegevoegd dat 50 m^2 gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak wordt toegestaan.*
   Zo is er een ruimte voor de basisschool om vanzelfsprekende voorzieningen als een fietsenstalling te creëren.

6. *Regels, bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', in de bestemmingsomschrijving is voor garages een aanpassing van de formulering toegepast in die zin dat "tevens" is vervangen door "uitsluitend".*
   Zo wordt voorkomen dat garages voor andere, ongewenste doeleinden worden gebruikt.

7. *Regels, bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', in de bestemmingsomschrijving is voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis een aanpassing van de formulering toegepast, in die zin dat "horeca" is verwijderd, met het oog op de toegelaten bed and breakfast op grond van bijlage 1.*
   Dit zorgt voor duidelijkheid.

8. *Regels 'Wonen - 2' de gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen van 60 m^2 per woning wordt gemeten buiten het bouwvlak, waarbij het bebouwingspercentage vervalt.*
   Het bebouwingspercentage zorgde ervoor dat een aantal woningen niet uit konden breiden. Door het percentage te schrappen, wordt dit voorkomen. Het meten van het aantal m^2 buiten het bouwvlak is een algemene meetwijze en zorgt voor duidelijkheid.

9. *Regels, Algemene afwijkingsregels, toegevoegd: "met dien verstande dat dit niet geldt voor de diepte van nieuwe aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel, zoals bepaald in artikel 12, lid 12,2, sub b, onder 2a;"*
   Hiermee wordt voorkomen dat over de diepte van uitbouwen van maximaal 3 meter, nog een binnenplanse mogelijkheid van maximaal 10% bestaat. Zo wordt uniformiteit bevorderd.

10. *Plankaart, bergingen hoek Rondebreek en Meervalweg in de bestemming 'Wonen - 1'.*
    Dit was een omissie in het ontwerp.

11. *Plankaart, naast Kaaskoper 38, aanduiding "garage" opgenomen.*
    Dit was een omissie in het ontwerp.

12. *Toelichting, uitgebreide toelichting op het begrip bouwperceel opgenomen.*
    Dit zorgt voor meer duidelijkheid.

13. De naam van het bestemmingsplan is veranderd van 'Luijendijk te Landsmeer' in 'Luijendijk'. De toevoeging 'te landsmeer' is overbodig. Daarnaast heet het vorige bestemmingsplan ook al Luijendijk.

Nota van wijzigingen

Raad: 27 maart 2012
Agendapunt: 11
Voorstelnummer: 2012-9

Naar aanleiding van de behandeling van de vaststelling van bestemmingsplan "Luijendijk" door de commissie Grondgebied, is er overleg geweest met AC Waterland. Dit overleg heeft geleid tot deze nota van wijzigingen van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.
Het bouwvlak is aangepast en ligt nu zowel op een ruimtelijk goede als voor de vereniging functionele locatie.
Het bouwvlak is 6 m bij 12 m groot en er is een kap toegestaan op het gebouw met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m.
Tevens is de nota van zienswijzen aangepast aan deze ontwikkeling.

Landsmeer, 27 maart 2012

Behoort bij besluit van
de raad van Landsmeer
van 27 MAART 2012
nr.

de griffier,

Beantwoording zienswijze AC Waterland in Nota van zienswijzen:

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

Akkoord
Paul Spaltz
Vz AC Waterland

TOELICHTING

- hekwerk
- indeling openbare ruimte
- Nieuw te bouwen bijgebouw AC Waterland
- Bestaand gebouw

Maatvoering in meters

project: Bijgebouw AC Waterland	gew. d.d.	par.	N / Z
onderdeel: Sport en recreatie	get. HHN	d.d. 20-03-2012	archief nr: wwg-sr
	schaal: 1:200	formaat: A4	blad nr: 12001-01

Gemeente Landsmeer Afdeling: Openbare Ruimte
Raadhuisstraat 1 1121 XC LANDSMEER tel: 020 4877111 fax: 020 4826091

D66

AP 8

AMENDEMENT

Bestemmingsplan Luijendijk

De gemeenteraad van de gemeente Landsmeer in vergadering bijeen op 27 maart 2012, gezien het voorstel om het bestemmingsplan Luijendijk vast te stellen en ter inzage te leggen en gehoord de beraadslagingen;

Overwegende dat:

- Op aangeven van de bewoners ervan de bestemming van de woningen aan de Burgemeester Postweg 57 t/m 63 door middel van het indienen van zienswijzen op het concept bestemmingsplan Luijendijk, is gewijzigd van Wonen 1 (appartementen) naar Wonen 2 (grondgebonden woningen)
- Dat voor dit type woningen in de gemeente (Havezathe) het algemeen aanvaardbaar wordt gevonden om aan de voorzijde van de woning het dakgedeelte (dakterras) te verhogen met een opbouw (vergroting derde bouwlaag)
- Dit type woning (type 1) in het bestemmingsplangebied Luijendijk slechts één maal voorkomt en daarmee in het plangebied geen precedentwerking zal kennen
- De woningen in de huidige opzet en omvang te weinig mogelijkheden biedt om veranderende gezinssamenstellingen op te vangen
- En uitbreiding van de woning zoals door de bewoners van Burgemeester Postweg 57 in de commissievergadering van 13 maart 2012 is gepresenteerd, het kunnen blijven wonen in de woning op passende wijze kan worden voortgezet.
- Een individuele uitbreiding van een woning een verandering van het straatbeeld zal opleveren, maar dat dit niet per definitie tot een onevenredige aantasting van het straatbeeld hoeft te leiden.
- De gemeente ter bescherming van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte, de gemeentelijke welstandsnota kent, dat kaders stelt aan de uitbreidingsmogelijkheden van woningen van het zelfde type in de gemeente
- De woningen (appartementen 19 t/m 59) tegenover de uit te breiden woningen geen of anders wellicht zeer geringe nadelige gevolgen zal kennen ten gevolge van het vergroten aan de voorzijde van de woningen zullen
- Deze schade (als die er al is) daarom naar verwachting zal vallen binnen het normaal maatschappelijk eigen risico van 2 % waardedaling (zoals vastgesteld sinds 2008 in artikel 6.1 van de Wro) van het onroerend goed
- Er voor de gemeente geen claim tegemoetkoming in de planschade te verwachten is

van oordeel dat:

- Het algemeen belang (beeldkwaliteit) van de gemeente niet wordt geschaad door een mogelijke woninguitbreiding aan één of meer woningen aan de Burgemeester Postweg 57 t/m 63;
- Het financiële risico van de gemeente, met het oog op een te verwachte planschade claim, gezien de gewijzigde wetgeving (2008) in deze, te verwaarlozen is;
- In het kader van het gelijkheidsbeginsel, deze woningen net als elke andere woning van dit type in de gemeente (Havezathe) op gelijke wijze uitgebreid moet kunnen worden;

Behoort bij besluit van
de raad van Landsmeer
van 27 MAART 2012
nr.
de griffier,

AMENDEMENT

Bestemmingsplan Lutjendijk

De gemeenteraad van de gemeente Landsmeer in vergadering bijeen op 27 maart 2012, gezien het voorstel om het bestemmingsplan Lutjendijk vast te stellen en het inzage te leggen en gehoord de beraadslagingen,

Overwegende dat:

Op aanpassen van de bewoners gevaar de bestemming van de woningen aan de Burgemeester Fockweg 37 t/m 63 door middel van het indienen van zienswijzen of het aanvragen van bestemmingsplan Lutjendijk is gewijzigd van Wonen 1 (appartementen) naar Wonen 2 (grondgebonden woningen)
Dat voor zij kan woningen in de gemeente (Haveraa(de) ook algemeen toegankelijk, dat is gebouwen en zien de voorzijde van de woning tot de hoofdgebouwen (daktuinen) te verhogen met een oppervlak (vergunning nodig bouwkosten)
Dat type woning (type 1) in het bestemmingsplangebied Lutjendijk slechts een mooi voorzien en aanwezig in dat plangebied geen grondgebondenwoning zal komen
Dat woningen in de buurtje aparte en uniwaty te wenig mogelijkheden bindt en verandering de oppervlakten van de vanaan
En duurzaamheid van de woning zoals daar de hoogtepunten van de [illegible]
52 in de communicatieverplichting van 13 maart 2012 is gepresenteerd. Dat sommen bijgaan [illegible] in de vorming of [illegible] van [illegible]
[illegible] van de [illegible] van [illegible]
[illegible]
De [illegible] van de [illegible]
[illegible]
[illegible]
[

D66

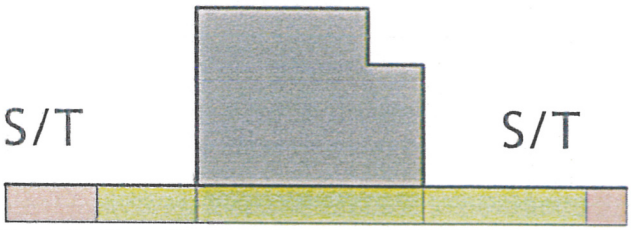
Besluit:

Het vaststellingsbesluit "Bestemmingsplan Luijendijk" voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen Burgemeester Postweg 57 t/m 63 te wijzigen

- De woningen Burgemeester Postweg 57 t/m 63 zullen naast een uitbreidingsmogelijkheid op de begane grond (ambtelijke aanpassing) via een afwijkingsprocedure op de bouwregels (artikel 12.4) ook een uitbreidingsmogelijkheid op de derde woonlaag aan de voorzijde krijgen

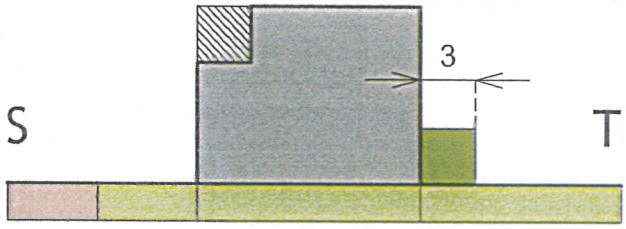
En gaat over tot de orde van de dag

BESTAANDE SITUATIE



Type 1 - Hoofdvorm 3 bouwlagen met een plat dak.

MOGELIJKHEDEN



Dakopbouw en aanbouw tuinzijde (alleen bij rijenwoningen).

Voorwaarden

- Een aan- of uitbouw achter de achtergevel is maximaal 3 meter diep. De aanbouw heeft een plat dak. De bouwhoogte is maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag, met een maximum van 4 meter.
- Dakopbouw rijenwoningen. Dakopbouw is afgestemd op architectuur hoofdgebouw. De bouwhoogte is conform de bouwhoogte van de derde bouwlaag.

2.2 Bebouwingsmogelijkheden Type 1

Type 1 komt slechts in 2 gevallen voor. Het gaat hierbij om een appartementengebouw en een blokje rijenwoningen. Deze bouwblokken zijn 3 bouwlagen hoog en hebben een plat dak. Ondergeschikte delen van de bouwblokken zijn 2 bouwlagen met een plat dak. De twee blokken zijn duidelijk een samenhangende projectmatige ontwikkeling, waarbij de architectuur, de bouwvorm en de situering sterk op elkaar zijn afgestemd.

Passende bebouwingsmogelijkheden

Bij de rijenwoningen wordt het toepassen van aan- en uitbouwen aan de achtergevel mogelijk geacht, omdat de ruimtelijke effecten hiervan op het straatbeeld, de stedenbouwkundige structuur en de belendende percelen, klein zijn.
Het plaatsen van een dakopbouw op het lage bouwdeel van 2 bouwlagen met een plat dak van de rijenwoningen wordt passend geacht. De dakopbouw dient afgestemd te zijn op de architectuur van de woning. De dakopbouw leidt dan niet tot een onevenredige aantasting van het straatbeeld.

Ongewenste bebouwingsmogelijkheden

Voor het appartementencomplex worden incidentele veranderingen niet passend geacht. Deze betekenen een verstoring van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang en zorgen voor een verrommeling van het (nu nog onaangetaste) straatbeeld.
Voor de rijenwoningen wordt het verlengen van de hoofdvorm, het verhogen van de goothoogte (boven de 3 bouwlagen) en het realiseren van aan- en uitbouwen aan de straatzijde niet wenselijk geacht. Deze mogelijkheden betekenen een aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische hoofdopzet van de bebouwing en zorgen voor een te sterke verrommeling van het straatbeeld.