



Nota van inspraak bestemmingsplan Noorderveen

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Algemene thema's: Woningen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken	4
1.	Nieuwe woning	4
2.	Verplaatsen woning	4
3.	Bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken	4
3	Inspraakreacties	6
4	Tafeltjesgesprekken	14
5	Aanpassingen bestemmingsplan op basis van inspraakreacties en vooroverlegreacties	Fout!
	Bladwijzer niet gedefinieerd.	
5.1	Toelichting	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.2	Regels.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3	Verbeelding.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6	Ambtshalve wijzigingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Inleiding

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn op 9 december 2020 'tafeltjesgesprekken' gehouden, waarin aanwonenden en gebruikers uit het plangebied mondeling konden reageren op de concept verbeelding behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan. Ook is gelegenheid geboden om schriftelijk op de conceptverbeelding te reageren. Van 19 mei tot 30 juni 2021 is vervolgens het voorontwerp van het bestemmingsplan Noorderveen voor zes weken voor inspraak ter inzage gelegd. Degenen die hadden gereageerd op de conceptverbeelding zijn daarvan vooraf op de hoogte gesteld. In het voorontwerp is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de reacties uit de 'tafeltjesgesprekken'.

Inspraak biedt belanghebbenden de mogelijkheid vroegtijdig te reageren op de eerste concepten van het nieuwe plan. Het kunnen reageren op een voorontwerpplan is geen vereiste dat is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

In deze nota wordt verslag gedaan van de ontvangen inspraakreacties. In hoofdstuk 2 is een drietal veelvoorkomende thema's beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de inspraakreacties opgenomen. Eerst is een korte samenvatting van de essentie van de reactie gemaakt. Na de samenvatting staat het standpunt van de gemeente. Met nadruk wordt hierbij aangegeven dat het hier nog slechts een ambtelijk standpunt betreft. Het gemeentebestuur heeft zich hierover in dit stadium nog niet uitgesproken. Aan de inhoud van deze nota kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Afgesloten is telkens met het benoemen van de belangrijkste aanpassingen aan de planstukken. Hoewel de reacties zijn samengevat moet daarbij worden opgemerkt dat kennis is genomen van de gehele ontvangen reactie en dat ook de gehele reactie is beoordeeld. Ook tijdens de tafeltjesgesprekken zijn reacties op het plan gegeven. Voorzover hier geen inspraakreactie over is ingediend, zijn deze apart behandeld in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 is vervolgens aangegeven wat de wijzigingen in het bestemmingsplan zijn ten gevolge van de inspraakreacties en de tafeltjes gesprekken. In hoofdstuk 6 zijn de overige wijzigingen opgenomen, die niet voortvloeien uit ingediende reacties.

Om privacyoverwegingen zijn bij alle particuliere inspraakreacties geen namen genoemd.

2 Algemene thema's: Woningen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken

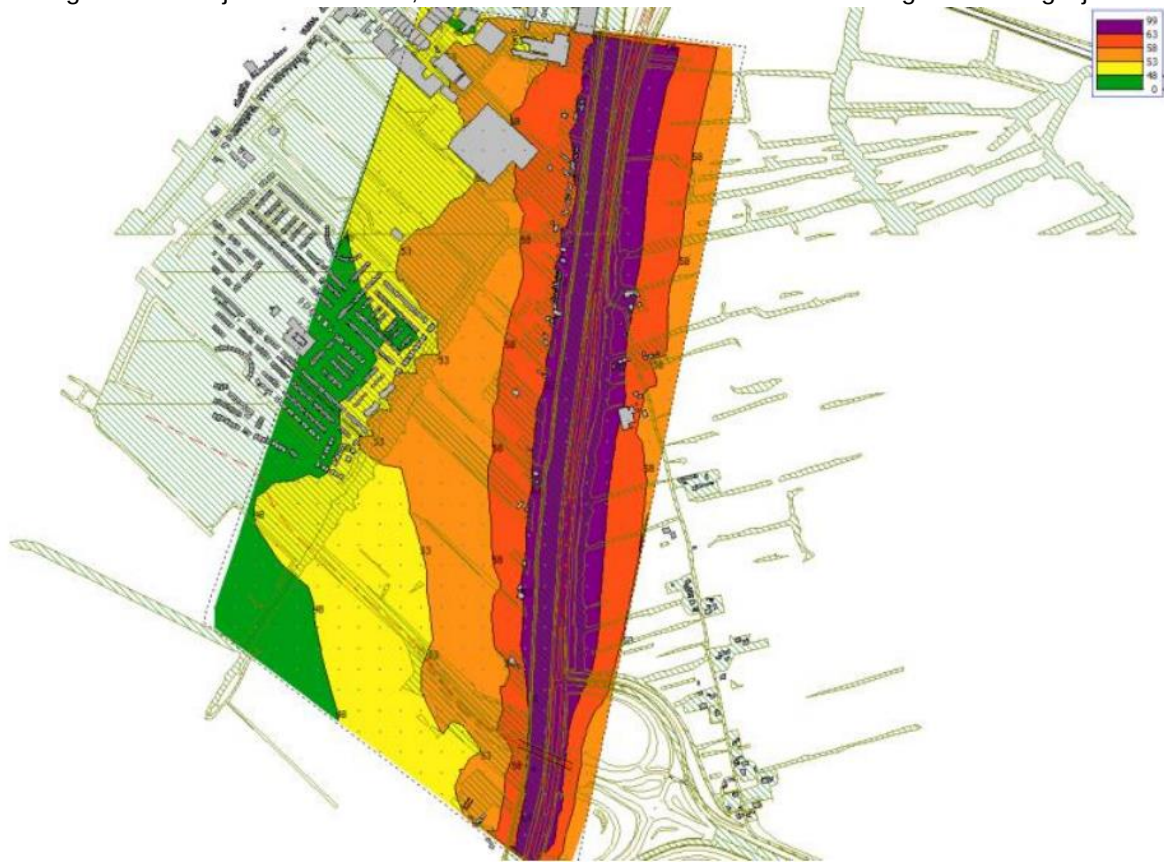
In hoofdstuk 3 zijn de ontvangen schriftelijke inspraakreacties beantwoord. Ook tijdens de tafeltjesgesprekken zijn reacties op het plan gegeven. Voorzover hier geen inspraakreactie over is ingediend, zijn deze apart behandeld in hoofdstuk 4.

Enkele aspecten kwamen vaker terug in de inspraakreacties en de tafeltjesgesprekken. Dit betreft de omvang van bijgebouwen en de mogelijkheden voor het bouwen of verplaatsen van een woning. Deze thema's worden in dit hoofdstuk 2 behandeld. De inspraak

1. Nieuwe woning

Een of meer nieuwe (extra) woningen zijn op basis van provinciale regels (vastgelegd in de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland, vastgesteld d.d. 16-11-2020) niet mogelijk.

Ook is het geluidniveau langs de Vaartdijk te hoog. Op basis van de Wet Geluidhinder mag dit maximaal 48 dB op de gevel zijn en met ontheffing 'Hogere waarden' maximaal 53 dB. Dit niveau wordt langs de Vaartdijk overschreden, waardoor het bouwen van nieuwe woningen niet mogelijk is.



Geluidsbelasting van de Provinciale weg N246 op het plangebied Noorderveen, bron: bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan Noorderveen

Uit de kaart blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege Provincialeweg N246 op de gevels van de bestaande bebouwing ongeveer 63 dB bedraagt. In het plangebied is de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten, als gevolg van de (buiten stedelijke) Provincialeweg N246, niet mogelijk.

2. Verplaatsen woning

Voor verplaatsing van de woning is ook een geluidonderzoek nodig. Vanwege de hoge geluidbelasting kunnen bouwvlakken voor woningen niet worden verplaatst binnen dit bestemmingsplan.

3. Bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken

In de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijk waarden' in het vigerende bestemmingsplan Saendelft is een maximale oppervlakte van 50 m² opgenomen voor het oppervlak aan bijgebouwen. In het onderhavige bestemmingsplan Noorderveen wordt zoveel mogelijk

aangesloten bij de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020. De Nota Woonbebouwing sluit voor het bouwen van nieuwe bijbehorende bouwwerken aan bij de vergunningsvrije mogelijkheden van het rijk (artikel 2 onder f Bijlage II bij het Bor). Een beperking in de oppervlakte aan bebouwing zorgt voor behoud van het open karakter van het landelijk gebied. De grens van vergunningvrij biedt wat betreft oppervlakte voldoende mogelijkheden en wordt door de gemeente als grens gehanteerd van wat maximaal toelaatbaar is. Deze regeling is gestaffeld en luidt als volgt:

“de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:

1. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
2. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
3. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,”

De toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is afhankelijk van de grootte van het bebouwingsgebied. Hierdoor kan in bebouwingsgebieden groter dan 100 m² meer dan 50 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Het bebouwingsgebied betreft het achtererfgebied én de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw. Deze regeling wordt opgenomen in de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en de bestemming ‘Wonen’. Er wordt tevens een regeling opgenomen in geval bestaande, legale bijbehorende bouwwerken in de huidige situatie een grotere oppervlaktemaat hebben.

3 **Inspraakreacties**

In dit hoofdstuk zijn de ontvangen schriftelijke inspraakreacties beantwoord. Ook tijdens de tafeltjesgesprekken zijn reacties op het plan gegeven. Voorzover hier geen inspraakreactie over is ingediend, zijn deze apart behandeld in hoofdstuk 4.

Telkens wordt indien (een deel van) de inspraakreactie wordt overgenomen onder het kopje “aanpassingen bestemmingsplan” afsluitend beschreven welke aanpassingen aan de planstukken (ontwerpplan) zullen worden doorgevoerd.

3.1 **Vaartdijk 53 Assendelft**

Samenvatting reactie

- a. Inspreker wenst verplaatsing en direct vergroting van de schuur. De nieuwe schuur moet een verfraaiing worden en onderdeel worden van de tuin. De vorm van een kapschuur met een afwisseling van duurzame en natuurlijke materialen. Dit is ook ingebracht tijdens het ‘tafeltjesgesprek’ in december 2020.
- b. Welkome mogelijkheid zou zijn om achter op het perceel een woning te realiseren. Ook dit is ingebracht tijdens het ‘tafeltjesgesprek’ in december 2020.
- c. Om een eigentijdse woning te kunnen realiseren is het wenselijk het bouwvlak te verbreden tot de noordwestelijke erfgrens.

Reactie gemeente

- a. Bijgebouwen mogen binnen zowel als buiten het bouwvlak worden gebouwd binnen de bestemming ‘Wonen’. Het gehele perceel Vaartdijk 53 valt onder deze bestemming. Verplaatsing van een schuur is daardoor mogelijk. Wel geldt het maximale oppervlak aan bijgebouwen, zoals dat is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan bij de bestemming ‘Wonen’. In het (voorheen) geldende bestemmingsplan was dat 50 m². In dit bestemmingsplan Noorderveen is dit verruimd, zie thema 3 van hoofdstuk 2 van deze Nota inspraak.
- b. De woningen in het plangebied staan aan de Vaartdijk zelf. Woningen op achterpercelen worden niet toegelaten, vanwege het landschappelijke beeld. Voor meer informatie wordt verwezen naar thema 1 en 2 van hoofdstuk 2 van deze Nota inspraak.
- c. Voor meer informatie wordt verwezen naar thema 2 van hoofdstuk 2 van deze Nota en inspraak.

Aanpassingen bestemmingsplan

- geen

3.2 **Vaartdijk 48 Assendelft**

Samenvatting reactie

Inspreker wenst een bed and breakfast te beginnen en heeft daarbij de volgende vragen:

- a. Welke voorbereidingen dienen te worden getroffen. Een (omgevings)vergunning of een aanvraag registratie nummer later aanvragen?
Welk stappenplan kan inspreker aanhouden en per wanneer.
- b. Aan welke eisen moet worden voldaan voor het plaatsen van 3 agrarische trekkershutten? Mag dit naast de bed and breakfast gerealiseerd worden?

Reactie gemeente

- a. Voor een bed and breakfast gelden de regels uit het bestemmingsplan. De regels in het ontwerp bestemmingsplan zullen worden afgestemd op het paraplubestemmingsplan Woningssplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur. Dat betekent dat het volgende wordt toegestaan op basis van het bestemmingsplan:

Bij de bestemming 'wonen' of een bestemming waar de functie wonen is opgenomen, is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van Bed & Breakfast toegestaan, indien en voor zover:

- per woning maximaal 1 Bed & Breakfast verleend wordt;
- niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de Bed & Breakfast ;
- er niet meer dan 2 kamers ter beschikking worden gesteld als slaapvertrekken in een Bed & Breakfast;
- een Bed & Breakfast op de begane grond is niet toegestaan aan de straatzijde.
- de Bed & Breakfast door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
- de hoofdbewoner tijdens het nachtverblijf in de bed & breakfast aanwezig is;
- het vloeroppervlak voor een Bed & Breakfast niet meer bedraagt dan 35% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 65 m².
Tevens is het niet toegestaan om een Bed & Breakfast te realiseren in vrijstaand bijbehorende bouwwerken, zoals tuinhuisjes etc. Het is wel toegestaan om een Bed & Breakfast te realiseren aan huis met een doorgang naar het hoofdgebouw toe. Bestaand gebruik mag wel blijven voortbestaan.
Een Bed and Breakfast wordt hierbij gedefinieerd als 'Verhuur van een deel van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt'.

Oftewel, het bestemmingsplan staat een bed and breakfast toe. Wel geldt uiteraard andere regelgeving, buiten het bestemmingsplan, zoals regelgeving voor horeca (horecaverunning) en dergelijke.

- b. Het perceel Vaartdijk 48 is bestemd als 'Wonen'. In het voorontwerpbestemmingsplan Noorderveen is het realiseren van agrarische trekkershutten niet toegelaten binnen de bestemming 'Wonen'. Agrarische trekkershutten zijn wel toegelaten binnen de agrarische bestemming. Deze is echter niet van toepassing op het perceel Vaartdijk 48. Bij de bestemming 'wonen' is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van particuliere vakantieverhuur toegestaan, indien en voor zover: niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de toeristische verhuur. Het dient te gaan om een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of aangebouwd bijbehorend bouwwerk) verblijft. Daaronder ook begrepen Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur. Dat betekent dat trekkershutten niet zijn toegelaten, maar particuliere vakantieverhuur onder voorwaarden is wel mogelijk.

Aanpassingen bestemmingsplan

- Ambtshalve wordt het 'paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur' verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Noorderveen.

3.3 Vaartdijk 25-B1 en B-2, Assendelft

Samenvatting reactie

Inspreker heeft na de tafeltjesgesprekken een brief gestuurd met de wensen voor het perceel. Deze wensen komen overeen met de ingediende inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan. De wens om een zorgboerderij te realiseren werd niet expliciet genoemd ten behoeve van de tafeltjes gesprekken, maar wel de wens om dagbesteding te realiseren.

- Inspreker wenst Zorgboerderij De Levensboom te realiseren.
- Op basis van de tafeltjesgesprekken zijn de volgende te wijzigen punten aangegeven:
 - kinderboerderij/ theehuis/ ponydorp.
 - Theehuis aan de zuidkant vergroten. Toelichting: achter de toiletten van het huidige theehuis ligt al een betonnen fundering van 5x5 meter. Indien indiener het theehuis mag vergroten kunnen meer gasten binnen worden ontvangen, wat met name van belang is in de herfst en wintermaanden.
 - Buitenterras aan de westkant vergroten 7x5 meter. Toelichting: indien de weersomstandigheden het toelaten willen de bezoekers graag op een terras plaatsnemen. De huidige terras capaciteit is onvoldoende.
 - Avonturenpark voor de ponyverhuur aan de westkant vergroten.
 - Trampolines plaatsen.
 - Schooltuinen maken met mogelijkheden om eigen, onbespoten, groentes te kweken.

- Dierenverblijven en een vogelparadijs realiseren en inrichten. Toelichting: aan de westkant van het huidige avonturenpark liggen al 7 jaar 6 volkstuinen ongebruikt. Bovenstaande plannen waren er reeds bij de start van de Bonte Belevenis, maar konden nooit uitgevoerd worden.
 - Zonnepanelen plaatsen
- c. Vaardijk 25-B1:
- Momenteel staat op dit perceel een oude opslagloods met een bovenverdieping. Deze bovenverdieping is sinds jaar en dag geheel ingericht als appartement. Echter er is geen woonvergunning. Dus de woonruimte staat leeg. Navraag heeft indiener geleerd dat er in dit appartement ongeveer 30 jaar gewoond is, zonder dat dit ooit tot problemen heeft geleid. Indiener wenst een woonvergunning hiervoor. Toelichting: het huidige pand voldoet niet aan de geluidsnormen van het verkeer op de N246. Indien nodig kunnen we het huidige gebouw slopen en een duurzaam pand terugbouwen. Op de begane grond willen wij een inrichting creëren om dagbesteding voor mensen van het SWT mogelijk te maken. Op de verdieping een woonfunctie en/of bed & breakfast.
 - Aan de zuidkant van het perceel bevindt zich nu een terras aan de waterkant. Dit terras wil indiener gebruiken voor bezoekers van de horeca van De Bonte Belevenis.

Reactie gemeente

- a. Een zorgboerderij in de vorm van dagbesteding kan worden toegelaten. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Nachtverblijf is niet mogelijk, dit wordt namelijk gezien als een nieuwe woonfunctie. Dat is niet mogelijk op basis van provinciaal beleid en de geluidregelgeving. Voor meer informatie wordt verwezen naar thema 1 onder hoofdstuk 2 van deze Nota inspraak. Vanwege de beperkte breedte van de Vaardijk is geen grootschalige dagbesteding grootschalige dagbesteding mogelijk. Verkeersaantrekkende functies kunnen niet worden toegestaan. Om die reden zal het moeten gaan om een kleinschalige functie zijn, tot opvang van 8 personen. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
- b. De kinderboerderij/ theehuis/ ponydorp zijn in lijn met de gedoogvergunning. In artikel 6 Recreatie onder 6.1 zijn opgenomen:
- o volkstuinen;
 - o een kinderboerderij met daarbij behorend theehuis en terras;
 - o dagrecreatief medegebruik;
 - o groenvoorzieningen;
 - o speelvoorzieningen;

Onder het doel 'kinderboerderij' wordt verstaan (op basis van artikel 1.60) een (speel)boerderij met dieren inclusief avonturenpark voor pony verhuur, ingericht voor recreatie, educatie en dagbesteding. Onder 'dagrecreatief medegebruik' (artikel 1.36) wordt verstaan: een dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, kleinschalige toervaart, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

Dat betekent dat de kinderboerderij en het ponydorp, het avonturenpark voor de ponyverhuur, het plaatsen van trampolines (als speelvoorzieningen) mogelijk zijn binnen de bestemmingsomschrijving zoals opgenomen in artikel 6.1. De dierenverblijven en een vogelparadijs vallen dan onder de kinderboerderij. De gebouwen ten behoeve van deze functies zijn mogelijk binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Het bouwvlak in het voorontwerp bestemmingsplan is evenwel te klein voor deze functies. Het bouwvlak wordt uitgebreid ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Er wordt een erfbebouwingsregeling opgenomen.

Er zijn reeds volkstuinen mogelijk, hieraan zullen schooltuinen worden toegevoegd. Ook aan de bouwbeperkingen voor volkstuinen zullen de schooltuinen worden toegevoegd.

Het theehuis en het bijbehorende terras zijn nog niet voldoende geregeld. Hiervoor dient de bestemmingsomschrijving in artikel 6.1 te worden aangevuld met 'ondergeschikte horeca'.

Wel gelden er nadere regels voor gebouwen en bouwwerken. Alle gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en er gelden maximale maatvoeringen voor bouwwerken en gebouwen.

- c. Het perceel Vaartdijk 25-B1 is reeds onderdeel van de bestemming Recreatie en kent daarmee dezelfde mogelijkheden als beschreven onder b. Een extra woonbestemming is echter niet mogelijk. Verwezen wordt naar thema 1 onder hoofdstuk 2 van deze Nota inspraak. Voor de dagbesteding wordt verwezen naar het voorgaande antwoord onder a.
- De regeling voor bed and breakfast uit het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur zal worden overgenomen in de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Noorderveen. Deze regeling is gekoppeld aan een bestaande, legale woning. In de bestemming Recreatie is geen bestaande, legale woning aanwezig, waardoor de regeling voor bed and breakfast niet van toepassing is op het perceel.

Aanpassingen bestemmingsplan

- Toelaten van een zorgboerderij in de vorm van dagbesteding binnen de bestemming van perceel Vaartdijk 27B, zijnde de bestemming 'Recreatie' Voorwaarde is geen verkeersaantrekkende werking, zijnde een kleinschalige functie (tot opvang van 8 personen). Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
- Onder 6.1.a en 6.2.2 naast volkstuinen ook 'schooltuinen' mogelijk maken;
- In de bestemmingsomschrijving opnemen 'ondergeschikte horeca met bijbehorend terras' en eveneens de bouwbepalingen aanpassen aan de toegelaten functies uit artikel 6.1.
- Er wordt een erfbebouwingsregeling opgenomen.

3.4 Vaartdijk 43 b Assendelft

Samenvatting reactie

Inspreker heeft de volgende opmerkingen:

- a. Inspreker wenst mogelijkheid om eventueel een camperplaats of een caravan camper stalling te beginnen.
- b. Inspreker wenst recreatiewoning erbij te bouwen in de toekomst voor: Bed en breakfast. Inspreker vraagt zich al B&B verbonden aan woning, waarom niet vrij als aan woning niet mogelijk is.
- c. Inspreker wenst een zwembad
- d. Inspreker wenst zonnepanelen (op de grond).
- e. De burens mogen nu hoger bouwen. Inspreker wenst gelijktrekken bouwhoogtes.
- f. Op de dijk wordt te hard gereden.
- g. De zorgunit is niet vermeld.
- h. Bijgebouwen kennen een maximale afmeting terwijl er 7.700 m² grond is. Bovendien kijkt men tegen de achterzijde van een grote loods van Forbo aan.
- i. Inspreker geeft aan dat bijgebouwen lijnrecht staat over de onderhandelingen die gemeente met inspreker heeft gehad over de aankoop van de grond van indiener voor het aanleggen van een toeristisch fietspad met brug voor ontsluiting Saendelft. Toen is aangegeven dat het bouwgrond betrof met agrarische waarden.
- j. Het lijkt erop dat er geen maatwerk is toegepast, maar een algemeen bestemmingsplan is gemaakt.
- k. De geluidsnormen van de N246 wordt overschreden hetgeen beperkingen opleverde voor de Vaartdijk.

Reactie gemeente

- a. Het gehele perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een camper- of caravanstalling niet toegelaten. De gemeente acht dit ook niet wenselijk binnen een woonbestemming aan het bebouwingslint langs de Vaartdijk.
- b. De gemeente kent een standaard regeling voor bed and breakfast en toeristische verhuur in het Paraplubestemmingsplan Woningssplitsing, Kamerverhuur en Toeristische verhuur. Toeristische

verhuur kan in (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. De regeling uit het Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerverhuur en Toeristische verhuur zal worden overgenomen. Dat betekent dat het volgende mogelijk wordt:

Bij de bestemming 'wonen' is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van Bed & Breakfast toegestaan, indien en voor zover:

- per woning maximaal 1 Bed & Breakfast verleend wordt;
- niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de Bed & Breakfast ;
- er niet meer dan 2 kamers ter beschikking worden gesteld als slaapvertrekken in een Bed & Breakfast;
- een Bed & Breakfast op de begane grond is niet toegestaan aan de straatzijde.
- de Bed & Breakfast door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
- de hoofdbewoner tijdens het nachtverblijf in de bed & breakfast aanwezig is;
- het vloeroppervlak voor een Bed & Breakfast niet meer bedraagt dan 35% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 65 m².
Tevens is het niet toegestaan om een Bed & Breakfast te realiseren in vrijstaand bijbehorende bouwwerken, zoals tuinhuisjes etc. Het is wel toegestaan om een Bed & Breakfast te realiseren aan huis met een doorgang naar het hoofdgebouw toe. Bestaand gebruik mag wel blijven voortbestaan.

Een Bed and Breakfast wordt hierbij gedefinieerd als 'Verhuur van een deel van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt'.

- c. Er zal een regeling voor een zwembad in de woonbestemming worden opgenomen.
- d. Binnen het lint aan de Vaartdijk wordt uitgegaan van het aanbrengen van zonnepanelen op daken. Een regeling voor zonnepanelen op de grond binnen de woonbestemming wordt niet wenselijk geacht. Dit heeft teveel gevolgen voor het landschap.
- e. De woningen hebben in praktijk ook een verschillende nokhoogte. De regeling sluit aan bij de bestaande situatie en de bestaande karakteristiek van de woningen.
- f. Het te hard rijden kan niet in het bestemmingsplan worden tegengegaan, omdat het bestemmingsplan hier geen regels over kan opnemen.
- g. Uit de inspraakreactie blijkt niet wat de aard van de zorgunit is, of sprake is van mantelzorg en waar de zorgunit zich bevindt. Het bestemmingsplan staat wonen in een woning toe. Onder woning wordt tevens een 'zorgwoning' begrepen. Het voorontwerpbestemmingsplan bevat het verbod om vrijstaande bijbehorende bouwwerken in gebruik te nemen voor mantelzorg en als zorgwoning (artikel 15.1). Het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg is echter vergunningsvrij op basis van artikel 2 lid 22 Besluit omgevingsrecht, bijlage II, ook in afwijking van de gebruiksregels in het bestemmingsplan.
- Niet alle bouwwerken op het erf behoeven op de ondergrond van het bestemmingsplan te staan. De ondergrond kan niet worden aangepast in dit bestemmingsplan.
- h. Vanwege het beeld van het landelijk gebied, de openheid en het landschap, maar ook vanwege het voorkomen van te veel verstening ten behoeve van het waterbergend vermogen van de bodem, geldt er voor heel de gemeente Zaanstad een maximum oppervlak voor bijgebouwen. Dit is een reeel oppervlak en is gestaffeld opgenomen. Zo is een groter oppervlak mogelijk als het perceel groter is dan 100 m². Verwezen wordt naar het gestelde onder thema 3 Bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken in hoofdstuk 2 van deze Nota inspraak..
- i. Er wordt aangesloten bij de algemene regeling voor geheel Zaanstad. Verwezen wordt naar het gestelde onder kopje 3. Bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken in hoofdstuk 2 van deze Nota inspraak.
- j. Het bestemmingsplan gaat uit van standaard regels die voor heel Zaanstad gelden, maar ook van specifieke regels die specifiek voor dit plangebied zijn. Zo is de regeling voor bed en breakfast van toepassing op heel Zaanstad, maar zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan gebiedsspecifieke bestemmingen en aanduidingen opgenomen voor de bijzonderheden uit dit plangebied, zoals een geluidzone rondom het industrieterrein. .
- k. Het klopt dat de geluidbelasting op de woningen aan de Vaartdijk hoog is ten gevolge van de N246. Dit betekent onder andere dat er geen nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden aan de Vaartdijk.

Aanpassingen bestemmingsplan

- De regeling uit het Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerverhuur en Toeristische verhuur zal worden overgenomen.
- Er zal een regeling voor een zwembad in de woonbestemming worden opgenomen.

3.5 Vaartdijk 27C Assendelft

Samenvatting reactie

Verzocht wordt aan te geven wanneer het ontwerp bestemmingsplan door het College van B&W van de gemeente Zaanstad ter inzage zal worden gelegd.

Reactie gemeente

De gemeente zal hierover berichten.

Aanpassingen bestemmingsplan

- geen

3.6 Vaartdijk 27b Assendelft

Samenvatting reactie

Inspreker heeft ontwerp gemaakt en wenst realisatie van:

- Hondenuitlaatservice
- Hondenopvang (dag- en vakantieopvang)
- Hondenschool
- Trimsalon
- Dagbesteding
- kantine

Inspreker wenst tevens behoud van huidige plek:

- Paarden
- Schotse hooglanders
- Schapen

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan wordt een maatwerkbestemming opgenomen voor de hondenuitlaatservice, de hondenopvang (dagopvang), de hondenschool en de trimsalon en een bijbehorende kantine. Ook het houden van paarden, pony's en schapen zal worden toegelaten. De honden kunnen uitlopen in het veld achter het bouwvlak. Dit zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Bebouwing dient altijd binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Een blokhut in het veld, buiten het bouwvlak is niet toegelaten. Aan de bebouwing zal een maximum oppervlak worden gekoppeld. Een nieuwe woning is niet mogelijk binnen dit bestemmingsplan, vanwege een te hoge geluidbelasting. Verwezen wordt naar thema 1 Wonen onder hoofdstuk 2. Hierdoor is ook vakantieopvang van honden niet mogelijk, aangezien dat toezicht vereist en daarmee een woonfunctie.

Vanwege de beperkte breedte van de Vaartdijk is geen verkeersaantrekkende functie mogelijk. Dat betekent dat grootschalige dagbesteding niet mogelijk is. Om die reden zal het moeten gaan om een kleinschalige dagbestedingsfunctie zijn, tot opvang van 8 personen. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Aanpassingen bestemmingsplan

- Een maatwerkbestemming 'Bedrijf – hondenuitlaatservice', waarbinnen de hondenuitlaatservice, de hondenopvang (dagopvang), de hondenschool en de trimsalon wordt toegelaten. Er wordt rekening gehouden met de dagbesteding en kantine. Een nieuwe woning kan niet worden toegelaten, zie ook het gestelde onder thema 1 en 2 in hoofdstuk 2.

- Het bouwvlak wordt op maat toegesneden en er wordt een maximum oppervlak opgenomen voor de bebouwing.
- Aanpassing van de bebouwingsregels, waarbij een maximum oppervlak opgenomen voor de bebouwing. Buiten het bouwvlak, maar binnen het bestemmingsvlak bestaat de mogelijkheid voor overige tot 100m². Dit kunnen bijvoorbeeld schuilhutten voor dieren zijn.
- Er komt een aanduiding buiten het bestemmingsvlak, binnen de agrarische bestemming voor uitloop van honden.

3.7 Vaartdijk 25a Assendelft

Samenvatting reactie

- Inspreker wenst in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen voor een woning met een oppervlakte van circa 155 m². Het oppervlak is benodigd voor de woning, inclusief mantelzorg en een inpandige garage. Dit is eveneens ingebracht tijdens de tafeltjesgesprekken in december 2020.
- Inspreker verzoekt de functies wonen en bedrijfsmatig gebruikt van de bijgebouwen ten behoeve van opslag bedrijfsmaterialen voor een hoveniersbedrijf te bestemmen.

Reactie gemeente

- Het bouwvlak kan niet worden aangepast, vanwege de hoge geluidbelasting. Verwezen wordt naar de beantwoording van thema 1 en 2 in hoofdstuk 2.
 - Bijgebouwen (aangebouwd of vrijstaand) zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak mogelijk. Het bestemmingsvlak zal worden uitgebreid, zodat de legale bebouwing binnen het bestemmingsvlak valt.

Een inpandige garage is ook toegestaan buiten het bouwvlak en is niet geluidgevoelig. Wel dient voldaan te worden aan de regels voor bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan.

 - Voor mantelzorg geldt de regeling zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II. Mantelzorg is daarmee vergunningsvrij als het binnen de kaders van dat Besluit past. Daarnaast geldt binnen het bestemmingsplan een regeling voor zorgwonen, waarin randvoorwaarden worden gegeven voor zorgwonen.
 - Bij de beoordeling of een hoveniersbedrijf passend is op deze locatie, spelen meerdere factoren een rol, zoals milieuregelgeving, het omringende landschap, verkeer en dergelijke.
- Een hoveniersbedrijf kent afhankelijk van de grootte, een richtafstand van 30 tot 50 m tot nabijgelegen gevoelige functies, op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR				VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
014	016	3 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10		50	3.1	2 G	1		
014	016	4 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10		30	2	1 G	1		

In de kolom grootste afstand is aangegeven dat de afstand 50m of 30 m is, afhankelijk van de grootte van het hoveniersbedrijf. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming van uw perceel tot de uiterste situering van de gevel van de naastgelegen woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Als we uit gaan van een bedrijf tot maximaal 500 m², dan geldt de richtafstand van 30 m. Die afstand wordt gehaald tot aan de kavel aan de zuidzijde (Vaartdijk 25C). Naar de noordzijde (Vaartdijk 25B) wordt de afstand van 30 m echter niet gehaald. Van de richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken, maar dan moet gemotiveerd worden dat een goed woon- en leefmilieu voor de woning aan Vaartdijk 25B gewaarborgd blijft. Dit blijkt vooralsnog niet uit uw inspraakreactie. Ook landschappelijk dient de vestiging van het hoveniersbedrijf in gepast te zijn, bijvoorbeeld door uitsluitend de bestaande bijgebouwen te gebruiken en geen buitenopslag toe te passen. Dit is verder in uw inspraakreactie nog niet uitgewerkt. Gezien de smalle profilering van de Vaartdijk, is meer verkeer niet wenselijk. Het bedrijf mag daardoor niet meer verkeersaantrekkende werking hebben. Op basis hiervan kunnen wij geen hoveniersbedrijf toelaten op onderhavige locatie. In de bestaande situatie staat er bebouwing buiten het bestemmingsvlak. Deze bebouwing zal binnen het bestemmingsvlak worden getrokken.

Aanpassingen bestemmingsplan

- Uitbreiden van de woonbestemming, zodat de bijgebouwen ook binnen de woonbestemming vallen.

3.8 Vaartdijk 49 Assendelft

Samenvatting reactie

- a. Inspreker wenst i.p.v. de huidige woning twee kleine woningen op dit perceel (sloop-nieuwbouw) of eventueel bestaande woning aanpassen/verbouwen en een tweede woning bijbouwen. Dit is ook door indiener bij de tafeltjesgesprekken in december 2020 aan de orde gesteld.

Reactie gemeente

- a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar thema 1 en 2 van hoofdstuk 2.

Aanpassingen bestemmingsplan

- geen

3.9 Vaartdijk 57 Assendelft

Samenvatting reactie

- a. Inspreker wenst het bedrijfsgebouw uit te breiden.
- b. Tevens is de wens voor een nieuwe woning geopperd.

Reactie gemeente

- a. Er is een omgevingsvergunning verleend voor uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de voorzijde. Deze vergunning zal worden verwerkt in het bestemmingsplan, aangezien het pand anders niet binnen het bouwvlak valt. Buitenopslag voor de voorgevelrooilijn van de naastgelegen rij woningen is evenwel uitgesloten. Daarnaast wordt het bouwvlak aangepast aan het huidige gebouw.
- b. een nieuwe woning is niet mogelijk, verwezen wordt naar thema 1 en 2 onder hoofdstuk 2.

Aanpassingen bestemmingsplan

- bouwvlak aanpassen naar huidige gebouw inclusief recente omgevingsvergunning en recht naar achter tot perceelsgrens.
- Buitenopslag wordt uitgesloten voor de voorgevelrooilijn van de naastgelegen rij woningen.

4 Tafeltjesgesprekken

4.1 Tafeltjesgesprek locatie Vaartdijk 25c

De eigenaar heeft de volgende wensen voor het perceel:

- a. wens om 'oprekken van het bestemmingsvlak wonen' aan de achterzijde.
- b. extra schuur van 10X15 m aan de achterzijde van het perceel. Er is nu een overkapping en een garage. De overkapping wordt dan verplaatst tegen de garage aan.
- c. extra woning aan de zijkant, naast de huidige woning, voor de kinderen.
- d. in de toekomst mogelijkheden voor functieverbreding in de vorm van een kleinschalige ambachtswinkeltje, ter verkoop van op het perceel gemaakte/geteelde producten.

Reactie gemeente

- a. Voor de beantwoording wordt verwezen naar thema 1 en 2 van hoofdstuk 2.
- b. Een extra schuur dient te passen binnen de regelgeving die is opgenomen in het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan was dat 50 m². In het bestemmingsplan Noorderveen is er wat meer ruimte geboden. Voor de beantwoording wordt verder verwezen naar thema 3 van hoofdstuk 2.
- c. Voor de beantwoording wordt verwezen naar thema 1 en 2 van hoofdstuk 2.
- d. Binnen het voorontwerp bestemmingsplan zijn hiervoor mogelijkheden binnen de agrarische bestemming. Het perceel Vaartdijk 25c heeft echter een woonbestemming. In de woonbestemming is geen ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Aanpassingen bestemmingsplan

- Geen

4.2 Tafeltjesgesprek locatie Vaartdijk 28a

Eigenaren willen het liefste woningen realiseren op het perceel.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording wordt verwezen naar thema 1 en 2 van hoofdstuk 2.

Aanpassingen bestemmingsplan

- geen

4.3 Tafeltjesgesprek locatie Vaartdijk 35

Eigenaar heeft last van sluipverkeer.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan kan helaas niets geregeld worden voor sluipverkeer, het bestemmingsplan geeft alleen aan dat er een weg loopt en dat de bestemming 'verkeer' is. Het thema sluipverkeer heeft de aandacht van de gemeente.

Aanpassingen bestemmingsplan

- geen

4.4 Tafeltjesgesprek locatie Vaartdijk 36

- a. op de kaart kloppen de contouren van de schuur niet. Het is 1 rechthoek (en geen 'winkelhaak') er is een paardenpaddock.
- b. In het gesprek is verder gewezen op een mailwisseling uit 2017 over het achtergelegen perceel met diverse vergunde opstallen, waaronder paardenstallen.

Reactie gemeente

- a. Dit betreft de ondergrond en zit in de standaard ondergrond. Het bestemmingsplan kan niets aanpassen in de ondergrond, alleen in de bestemmingen en de aanduidingen.
- b. Het gehele perceel is bestemd als 'Wonen'. Dat betekent dat de woning in het bouwvlak geplaatst dient te worden. Bij behorende bouwwerken (ook wel bijgebouwen genoemd) mogen buiten het bouwvlak worden geplaatst. De huidige bouwwerken en de paardenbak hebben eveneens de woonbestemming. In de bouwregels is geen maximum oppervlaktemaat opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Er wordt aangesloten bij de vergunningsvrije mogelijkheden. Hiervoor wordt verwezen naar thema 3 in hoofdstuk 2.

Aanpassingen bestemmingsplan

- Geen

4.5 Tafeltjesgesprek locatie Vaartdijk 41

Achteraf ingediende brief n.a.v. tafeltjesgesprekken. Eigenaar heeft een aantal dierenverblijven die zij graag op het perceel wil behouden. Ook bestaat de wens om een veranda te bouwen aan een bestaande schuur.

Reactie gemeente

Dierenverblijven en andere (bijbehorende) bouwwerken dienen te passen binnen de regelgeving die is opgenomen in het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan was dat 50 m² aan bijbehorende bouwwerken. In het bestemmingsplan Noorderveen wordt aangesloten bij de vergunningsvrije mogelijkheden. Voor de beantwoording wordt verder verwezen naar thema 3 van hoofdstuk 2.

Het kan overigens zo zijn dat de dierverblijven zo klein zijn, dat het geen bijbehorende bouwwerken zijn, maar 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. In dat geval gelden andere regels en vallen ze buiten de vergunningsvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen). Dit kan dan bijvoorbeeld gaan om een konijnen- of kippenhok (niet voor mensen toegankelijk). In het 'Besluit omgevingsrecht' wordt een oppervlakte van 2 m² toegestaan zonder vergunning in het voor- of achtererfgebied.

Aanpassingen bestemmingsplan

- geen

4.6 Tafeltjesgesprek locatie Vaartdijk 43c

- a. Eigenaren willen een overkapping van de kapschuur realiseren
- b. Eigenaren willen het achterliggende grasland omzetten naar een woon- of recreatielocatie voor Tiny houses.

Reactie gemeente

- a. Een overkapping dient te passen binnen de regelgeving die is opgenomen in het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan was dat 50 m². In het bestemmingsplan Noorderveen wordt er wat meer ruimte geboden. Voor de beantwoording wordt verder verwezen naar thema 3 van hoofdstuk 2.
- b. Voor de beantwoording wordt verwezen naar thema 1 en 2 van hoofdstuk 2. Voor wat betreft recreatie geldt het volgende:
Het perceel Vaartdijk 43c is bestemd als 'Wonen'. In het voorontwerpbestemmingsplan Noorderveen is het realiseren van recreatie niet toegelaten binnen de bestemming 'Wonen'. Bij de bestemming 'wonen' is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van particuliere vakantieverblijf toegestaan, indien en voor zover: niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de toeristische verhuur. Het dient te gaan om een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of aangebouwd bijbehorend bouwwerk) verblijft. Daaronder ook begrepen Bed & Breakfast en particuliere vakantieverblijf. Dat betekent dat particuliere vakantieverblijf onder voorwaarden wel mogelijk is. Uit bovenstaande valt op te maken dat ook recreatieve tiny houses niet mogelijk zijn. Bij particuliere vakantieverblijf gaat het om het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken.

Aanpassingen bestemmingsplan

- geen

4.7 Tafeltjesgesprek locatie Vaartdijk 51

Eigenaar heeft het voornemen om een zorgboerderij te realiseren in het plangebied. Eventueel kan daar de woonbestemming voor verplaatst worden. Ook heeft de eigenaar plannen voor een aanbouw bij het huis waarvoor hij een vergunningsaanvraag indient.

Reactie gemeente

De locatie is nog niet bekend, daarom kan dit voornemen niet exact beoordeeld worden.

In de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn mogelijkheden opgenomen voor een zorgboerderij met dagopvang op het agrarische bouwvlak. Een nieuwe verblijfsfunctie (nachtopvang) is niet mogelijk, aangezien er in het plangebied geen nieuwe woningen kunnen worden toegelaten vanwege geluid, zie ook thema 1 en 2 in hoofdstuk 2.

De aanvraag zal worden afgewacht. Ook daarvoor geldt dan overigens het gestelde in thema 1 en 2 in hoofdstuk 2.

Aanpassingen bestemmingsplan

- geen

