

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 7 Nota van zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 augustus 2017 t/m 20 september 2017 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen.

De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zaankanter en op www.wormerland.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan is inclusief bijbehorende bijlagen te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl en www.wormerland.nl.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het verstrijken van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 20 september 2017.

Gedurende bovengenoemde termijn zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan "[Sluisstraat - Dorpsstraat 68, Oostknollendam](#)". Het betreft de volgende indieners:

Nr.	Datum ontvangst	Kenmerk
1	23-08-2017	Geregistreerd poststuk – 222141
2	15-09-2017	Geregistreerd poststuk – 228362
3	18-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229503
4	18-09-2017	Geregistreerd poststuk – 228634
5	18-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229412
6	19-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229419
7	19-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229409
8	19-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229421
9	21-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229983
10	08-08-2017	Geregistreerd poststuk – 231689
11	08-09-2017	Geregistreerd poststuk – 231676

Er zijn geen zienswijzen ontvangen buiten de zienswijzenperiode. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard.

1.1 Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats). Om deze reden worden in deze nota van zienswijzen geen NAW-gegevens vermeld. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

De zienswijzen zijn gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document "Overzicht indieners (incl. NAW) zienswijzen bestemmingsplan [Sluisstraat - Dorpsstraat 68, Oostknollendam](#)" opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Het commentaar waartoe zij aanleiding geven, is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen. De reactie van het college van burgemeester en wethouders is gebaseerd op gemotiveerde afwegingen.

Voor elke reactie afzonderlijk is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassing dit voor het ontwerp(plantype) tot gevolg heeft.

Ingekomen zienswijze:

Nr.	Datum ontvangst	Kenmerk
1	23-08-2017	Geregistreerd poststuk – 222141
2	15-09-2017	Geregistreerd poststuk – 228362
3	18-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229503
4	18-09-2017	Geregistreerd poststuk – 228634
5	18-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229412
6	19-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229419
7	19-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229409
8	19-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229421
9	21-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229983
10	08-08-2017	Geregistreerd poststuk – 231689
11	08-09-2017	Geregistreerd poststuk – 231676

Een zienswijze kan meerdere (vraag)stellingen bevatten.

Zienswijze nr. 1

Samenvatting

Reclamant verzoekt de gemeente om die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang uit te kunnen oefenen. De voorwaarden hebben met name betrekking op het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbaar grond voor het ondergronds verkeer. Aan deze voorwaarden zijn voorbeelden gekoppeld.

Gemeentelijke reactie

De gemeente zal toezien op naleving van de voorwaarden zoals gesteld in de zienswijze. De zienswijze heeft geen invloed op het bestemmingsplan.

De voornoemde zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 2

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal bezwaren aan.

1. Overschrijding provinciale achter-rooilijn;
2. Uitbreiding bouwvlak van voormalige boerderij van Natuurmonumenten;
3. Ontbreken beeldkwaliteitsplan en naleving hiervan;
4. Aantasting woongenot;
5. Handhaven van de huidige breedte van de Sluissloot;

6. In stand houden 3 meter brede groene talud (conform beeldkwaliteitsplan);
7. Eis dat er aan het einde van de Sluisstraat géén keerlus komt;
8. Verzoek om planschade;
9. Aantasting gebied Europese vogelrichtlijn Natura 2000;
10. Er komen teveel woningen, dat is een aanslag op het landschap.

Reclamant eist dat de verwoording op pagina 13 nader wordt onderbouwd; “dat dit plan een kans biedt om de oude situatie aan te pakken en op een stedenbouwkundige en ruimtelijk verantwoorde wijze te herontwikkelen met aandacht voor cultuurhistorie en landschap”.

Voorts geeft reclamant aan dat zij met name bezwaar hebben op het aantal woningen en niet op het mogelijk maken van woningen op deze locatie. Zij doet een voorzet om de (indeling van de) verkaveling te wijzigen.

Gemeentelijke reactie

1. De provinciale achterrooilijn wordt niet overschreden. De plangrens is exact gelijk met het thans geldende bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck;
2. Het bouwvlak moet worden uitgebreid om de woningen te kunnen realiseren. Het huidige bouwvlak is zo gesitueerd omdat dat ten tijde van de vaststelling de plaatselijke situatie was. Daar lagen destijds geen stedenbouwkundige of landschappelijke uitgangspunten aan ten grondslag. De grens met het Natura 2000 gebied wordt niet overschreden. Gezien de flinke afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande bebouwing is het verlies aan privacy minimaal te noemen;
3. In paragraaf 2.4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt het aspect beeldkwaliteit behandeld. Voor Oostknollendam geldt dat er een beeldkwaliteitsplan is waarbinnen onderscheid wordt gemaakt in een drietal deelgebieden, namelijk ‘waterzijde’, ‘landzijde’ en ‘nieuwbouw’. Voor ieder van deze gebieden gelden aparte normstellende richtlijnen in geval van nieuwbouw. Voorliggend plan behoort tot het deelgebied ‘landzijde’ en voldoet aan de overgrote meerderheid van de geformuleerde richtlijnen. Enkel voor een aantal richtlijnen geldt dat hiervan wordt afgeweken. Welke richtlijnen dit zijn is exact weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, evenals de motivering waarom. Het gaat om de richtlijnen ten aanzien van gebouwtypologieën, rooilijnen, gevelbreedte en de richtlijn dat het appartementengebouw op de straat moet zijn georiënteerd. De afwijking van deze richtlijnen is vanuit stedenbouwkundige omstandigheden en de lokale marktvraag in Oostknollendam (binnen het perspectief van de woningbouwopgave in de metropoolregio Amsterdam) goed te motiveren. Er is immers behoefte aan de realisatie van rijwoningen en sociale huurwoningen. Ook zijn de afwijkingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt te motiveren.
Ondanks dat gestapelde (huur)woningen in principe niet wenselijk zijn volgens het beeldkwaliteitsplan, is er in de Metropoolregio veel behoefte aan dit woningtype (sociale huurwoningen) en is de aard en schaal van het te realiseren gebouw vergelijkbaar met rijwoningen (twee bouwlagen plus kap), een verschijningsvorm die meer voorkomt in dit gebied en past binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Qua korrelgrootte en maatvoering wordt dan ook aangesloten op de maatvoering van de bebouwing rondom het plangebied en doet zich hier geen afwijkend beeld voor. De realisatie van dit woningtype is om deze redenen legitiem te noemen. In tegenstelling tot de vrijstaande woningen binnen het plangebied is de oriëntatie van het appartementencomplex gericht op de ontsluitingsweg en niet op de doorgaande Dorpsstraat. Ook de rooilijn van het gebouw loopt niet geheel evenwijdig aan de Dorpsstraat. Dit doet geen afbreuk aan het straatbeeld. Dergelijke rooilijnen komen immers ook aan de overzijde van de Dorpsstraat voor (bijvoorbeeld de woningen aan 115, 121 en 125) en daarmee sluit het plan aan op het heersende straatbeeld en de karakteristieken van de

Dorpsstraat. Daarbij komt dat ook de maximale gevelbreedte van 18 meter wordt overschreden met dit bouwplan, maar gezien vanuit de Dorpsstraat valt de gevelbreedte mee (circa 10 meter). Gelet op het feit dat het gebouw zich niet oriënteert op de Dorpsstraat doet zich hier geen verstoring in het beeld van het lint voor. Ook zorgt de haakse ligging van het gebouw ten opzichte van de Dorpsstraat er voor dat de zichtlijn tussen het lint en het buitengebied gehandhaafd blijft. Dit maakt dan ook dat de oriëntatie aan de ontsluitingsweg er voor zorgt dat de karakteristieke kenmerken van de Dorpsstraat worden gehandhaafd.

Ook voor de beoogde rijwoningen aan de Sluisstraat geldt dat op een aantal punten wordt afgeweken van de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Voor dit deel van het plan geldt namelijk dat er met de realisatie van 8 aaneengesloten rijwoningen niet wordt voldaan aan het gestelde maximum van 3. Deze overschrijding is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed te motiveren. In de Sluisstraat bevinden zich immers reeds 2 blokken van 4 aaneengesloten rijwoningen. Tussen deze woningen bevindt zich een zeer geringe en smalle onderbreking die in het straatbeeld nauwelijks waarneembaar is. Daarmee doet zich met de realisatie van een rij van 8 aaneengesloten woningen een voortzetting van het heersende beeld aan de Sluisstraat voor. Ook zorgt de oriëntatie van de rij ervoor dat de zichtlijn vanuit de Dorpsstraat richting het buitengebied gehandhaafd blijft. Het doorzicht blijft hier dan ook behouden. Om aan te sluiten op het dorpse karakter van Oostknollendam wordt gekozen om verscheidenheid in geleding aan te brengen in de rij door verspringing van de voorgevels. Ook zullen de hoekwoningen een andere kapvorm krijgen in vergelijking tot de andere woningen in de rij. Deze verbijzondering en variatie is in lijn met het dorpse karakter van Oostknollendam. Tevens voegt de realisatie van de rijwoningen haaks op de Dorpsstraat zich op deze locatie in de gerafelde dorpsrand van Oostknollendam. Om de overgang tussen bebouwing en buitengebied goed te begeleiden zullen de percelen van de woningen een groene uitstraling krijgen met de aanleg van een eenduidige groene erfafscheiding.

Kortom, daar waar het plan niet voldoet aan de richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit zijn, doen er zich geen afwijkingen voor die niet als gebiedseigen zijn te typeren en/of een sterk afwijkend 'beeld' teweeg zal brengen voor Oostknollendam. Bovendien is het soms onoverkomelijk om niet te kunnen voldoen aan alle richtlijnen. Het betreft immers een ruimtelijke ontwikkeling die rekening dient te houden met de locatiespecifieke omstandigheden. Dit betekent altijd maatwerk en daarmee soms, op basis van goede argumentatie, afwijken van bepaalde richtlijnen zonder dat daarbij de (lokale) belangen onevenredig worden geschaad. Daarvan is in voorliggende situatie sprake. Deze beschrijving en motivatie zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Er zal in enige mate sprake zal zijn van zicht op de nieuwe bebouwing of tuinen, bij nieuwe ontwikkelingen is dat onontkoombaar. Wij achten echter dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat van de omwonenden;
5. De sloot houdt zijn huidige breedte;
6. Het talud blijft zoveel mogelijk gehandhaafd, of de breedte overal 3m blijft zal blijken uit de definitieve inrichtingstekeningen. De strook die in het bestemmingsplan met Groen is aangeduid blijft in ieder geval groen. De bestemming met Verkeer en Verblijfsgebied kan ook groen worden ingericht, waar mogelijk zal dat ook gebeuren;
7. Er zal aan het einde van Sluisstraat een keermogelijkheid gerealiseerd worden. Hoe die er precies gaat uitzien zal blijken uit de inrichtingstekening. Bij het maken van de inrichtingstekening zal zoveel mogelijk met deze zienswijze rekening worden gehouden;
8. Ter compensatie van mogelijke waardevermindering kan inderdaad een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit is echter pas mogelijk zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is (en dient te gebeuren binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden). Dat verzoek zal dan op de gebruikelijke en

daarvoor wettelijk voorgeschreven wijze worden afgehandeld. Dit houdt onder meer in dat een onafhankelijk adviescommissie ons zal adviseren over uw aanvraag. Wij willen u er wel op wijzen dat enkel de planschade die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat voor tegemoetkoming in aanmerking komt. In een anterieure overeenkomst tussen gemeente en aannemer worden nadere afspraken hierover vastgelegd;

9. Het plan ligt binnen de grenzen van Bestaand Stedelijk Gebied en buiten het vogelrichtlijngebied van de Natura 2000. In zoverre kan aantasting van de instandhoudingdoelstellingen worden uitgesloten. Er moet echter ook rekening worden gehouden met de externe effecten van het plan op Natura 2000-gebieden. Na het doen van een stikstofberekening (met betrekking tot de stookinstallaties en extra verkeer) blijkt dat dit onder de drempelwaarde blijft. Het plan is niet in strijd met de Wet natuurbescherming.
10. De hoeveelheid woningen die worden gerealiseerd zijn gebaseerd op de vraag naar woningen Oostknollendam, stedenbouwkundige inpassing en op de financiële haalbaarheid van het plan. In de zoektocht naar het evenwicht tussen deze grootheden en met in achtneming van de opmerkingen die tijdens de voorlichtingsavonden zijn gemaakt is de huidige planopzet gekozen. Dat de geplande woningen een aanslag zouden zijn op het landschap bestrijden wij. Op de locatie van voormalige boerderij van Natuurmonumenten is op dit moment al bebouwing mogelijk. Naast een woning kunnen er ook bijgebouwen worden geplaatst. Onder de huidige regelgeving van vergunning vrij bouwen zou de kavel al fors bebouwd kunnen worden. Dat er nu niets staat doet niets af aan de bouwmogelijkheden.

De voornoemde zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 3

Samenvatting

Reclamant adviseert de gemeente om regels op te stellen waarmee de bereikbaarheid (door hulpdiensten) bij calamiteiten gegarandeerd is.

Daarnaast doet reclamant een tweetal voorstellen die hun uitwerking bij de uitvoering hebben. Het betreft hier een nadere uitwerking (en inrichting) van het plangebied wat betreft de primaire bluswatervoorziening en de ontsluitingswegen. En een nadere uitwerking van de (overschrijding van de) normtijd voor de woonfunctie. Reclamant vraagt de gemeente voor (de uitwerking van) bovengenoemde voorstellen nader met hen in overleg te treden.

Gemeentelijke reactie

De bereikbaarheid van het gebied bij calamiteiten dient te allen tijde gegarandeerd te zijn. Dat is in andere regelgeving vastgelegd en hoeft geen plaats te krijgen in het bestemmingsplan. Zo is in artikel 14 van de Wet veiligheidsregio's onder andere vastgelegd dat het bestuur van de veiligheidsregio ten minste eenmaal in de vier jaar een beleidsplan vaststelt waarin in ieder geval de voor de brandweer geldende opkomsttijden en een beschrijving van de aanwezigheid van brandweerposten in de gemeenten alsmede de overige voorzieningen en maatregelen, noodzakelijk voor de brandweer om daaraan te voldoen. De gemeente zal de uitwerking van de beoogde voorstellen met de reclamant overleggen.

De voornoemde zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 4

Samenvatting

Tussen reclamant en gemeente is een "akte van levering" gesloten, ten behoeve van de overdracht van gronden (van reclamant naar gemeente). Reclamant wijst de gemeente op artikel 8 van de akte van levering. Zij is van mening dat het plan verduidelijkt moet worden op het onderdeel kadastrale begrenzing in relatie tot watergang. Ook verzoekt zij de watergang, conform voornoemde akte van levering (art. 8), vrij te houden van boten, ligplaatsen, steigers en andere bouwwerken. Reclamant voorziet mogelijk problemen in de toekomst, indien de gemeente haar plan niet aanpast.

Gemeentelijke reactie

De gemeente dankt reclamant voor het aandragen van dit punt. De gemeente zal er zorg voor dragen dat het voornemende plan voldoet aan de akte van levering, zoals opgenomen met reclamant. Dit betekent dat middels het toekennen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde' ter plaatse wordt geregeld dat er geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht. Tevens zal de genoemde kadastrale begrenzing worden opgenomen op de verbeelding.

De voornoemde zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 5

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal bezwaren aan.

1. De bestemming 'Groen' is geprojecteerd op hun voortuin;
2. Nader onderzoek naar vleermuizen en hun verblijfplaatsen en vliegroutes;
3. Graag minder woningen, die wél voldoen aan het beeldkwaliteitsplan
 - a. dus minder parkeerplaatsen benodigd en deze daarnaast op een andere plek projecteren;
 - b. de speelplaats is te klein.
4. Overschrijding bouwvlak en realisatie sociale woningbouw;
5. Niet naleven van het beeldkwaliteitsplan en welstandsnota.

Gemeentelijke reactie

1. De begrenzing van het bestemmingsplan is onterecht op deze plaats gelegd. Dat zal worden gecorrigeerd zodat de oorspronkelijke bestemming (tuin) blijft gelden;
2. Er is reeds onderzoek gedaan naar de vleermuizen en de conclusie is als volgt: Omdat geen verblijfplaatsen van vleermuizen worden verwacht, kunnen negatieve effecten op vleermuizen worden uitgesloten. De noordelijk, oostelijk en zuidelijk gelegen watergangen met de functies migratieroute en foerageergebied blijven met de sloop van het schoolgebouw (en nieuwbouw) behouden;
3. a Het programma binnen het plangebied bestaat uit een divers woningbouwprogramma met diverse woningtypologieën. Deze woningen sluiten aan bij de marktvraag die voor Oostknollendam geldt. Dit geldt ook voor het appartementengebouw met de 6 sociale huurwoningen. De provincie Noord-Holland heeft immers aangegeven dat er voor de Metropoolregio Amsterdam, waartoe Oostknollendam behoort, een grote opgave ligt voor het bouwen van woningen in het algemeen en van sociale woningen en appartementen in het bijzonder. Daarmee sluit dit plan aan bij de behoefte die voor het marktgebied geldt. Bij het plan worden in totaal 38 (openbare) parkeerplaatsen aangelegd zodat voorzien wordt in de parkeerbehoefte. De vrijstaande woningen zullen het parkeren op eigen terrein regelen. Gezien het feit dat het grotendeels openbare parkeerplaatsen betreft, kunnen ook de bestaande buurtbewoners en bezoek gebruik maken van deze faciliteiten.

b Er wordt een speelplek gerealiseerd, meer ruimte voor spelen kan niet binnen het plangebied worden gerealiseerd;

4. De hoeveelheid woningen die worden gerealiseerd zijn gebaseerd op de vraag naar woningen Oostknollendam, stedenbouwkundige inpassing en op de financiële haalbaarheid van het plan. In de zoektocht naar het evenwicht tussen deze grootheden en met in achtneming van de opmerkingen die tijdens de voorlichtingsavonden zijn gemaakt is de huidige planopzet gekozen. Dat de geplande woningen een aanslag zouden zijn op het landschap bestrijden wij. Op de locatie van voormalige boerderij van Natuurmonumenten is op dit moment al bebouwing mogelijk. Naast een woning kunnen er ook bijgebouwen worden geplaatst. Onder de huidige regelgeving van vergunning vrij bouwen zou de kavel al fors bebouwd kunnen worden. Dat er nu niets staat doet niets af aan de bouw mogelijkheden.

5. In paragraaf 2.4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt het aspect beeldkwaliteit behandeld. Voor Oostknollendam geldt dat er een beeldkwaliteitsplan is waarbinnen onderscheid wordt gemaakt in een drietal deelgebieden, namelijk 'waterzijde', 'landzijde' en 'nieuwbouw'. Voor ieder van deze gebieden gelden aparte normstellende richtlijnen in geval van nieuwbouw. Voorliggend plan behoort tot het deelgebied 'landzijde' en voldoet aan de overgrote meerderheid van de geformuleerde richtlijnen. Enkel voor een aantal richtlijnen geldt dat hiervan wordt afgeweken. Welke richtlijnen dit zijn is exact weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, evenals de motivering waarom. Het gaat om de richtlijnen ten aanzien van gebouwtypologieën, rooilijnen, gevelbreedte en de richtlijn dat het appartementengebouw op de straat moet zijn georiënteerd. De afwijking van deze richtlijnen is vanuit stedenbouwkundige omstandigheden en de lokale marktvraag in Oostknollendam (binnen het perspectief van de woningbouwopgave in de metropoolregio Amsterdam) goed te motiveren. Er is immers behoefte aan de realisatie van rijwoningen en sociale huurwoningen. Ook zijn de afwijkingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt te motiveren.

Ondanks dat gestapelde (huur)woningen in principe niet wenselijk zijn volgens het beeldkwaliteitsplan, is er in de Metropoolregio veel behoefte aan dit woningtype (sociale huurwoningen) en is de aard en schaal van het te realiseren gebouw vergelijkbaar met rijwoningen (twee bouwlagen plus kap), een verschijningsvorm die meer voorkomt in dit gebied en past binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Qua korrelgrootte en maatvoering wordt dan ook aangesloten op de maatvoering van de bebouwing rondom het plangebied en doet zich hier geen afwijkend beeld voor. De realisatie van dit woningtype is om deze redenen legitiem te noemen. In tegenstelling tot de vrijstaande woningen binnen het plangebied is de oriëntatie van het appartementencomplex gericht op de ontsluitingsweg en niet op de doorgaande Dorpsstraat. Ook de rooilijn van het gebouw loopt niet geheel evenwijdig aan de Dorpsstraat. Dit doet geen afbreuk aan het straatbeeld. Dergelijke rooilijnen komen immers ook aan de overzijde van de Dorpsstraat voor (bijvoorbeeld de woningen aan 115, 121 en 125) en daarmee sluit het plan aan op het heersende straatbeeld en de karakteristieken van de Dorpsstraat. Daarbij komt dat ook de maximale gevelbreedte van 18 meter wordt overschreden met dit bouwplan, maar gezien vanuit de Dorpsstraat valt de gevelbreedte mee (circa 10 meter). Gelet op het feit dat het gebouw zich niet oriënteert op de Dorpsstraat doet zich hier geen verstoring in het beeld van het lint voor. Ook zorgt de haakse ligging van het gebouw ten opzichte van de Dorpsstraat er voor dat de zichtlijn tussen het lint en het buitengebied gehandhaafd blijft. Dit maakt dan ook dat de oriëntatie aan de ontsluitingsweg er voor zorgt dat de karakteristieke kenmerken van de Dorpsstraat worden gehandhaafd.

Ook voor de beoogde rijwoningen aan de Sluisstraat geldt dat op een aantal punten wordt afgeweken van de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Voor dit deel van het plan geldt namelijk dat er met de realisatie van 8 aaneengesloten

rijwoningen niet wordt voldaan aan het gestelde maximum van 3. Deze overschrijding is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed te motiveren. In de Sluisstraat bevinden zich immers reeds 2 blokken van 4 aaneengesloten rijwoningen. Tussen deze woningen bevindt zich een zeer geringe en smalle onderbreking die in het straatbeeld nauwelijks waarneembaar is. Daarmee doet zich met de realisatie van een rij van 8 aaneengesloten woningen een voortzetting van het heersende beeld aan de Sluisstraat voor. Ook zorgt de oriëntatie van de rij ervoor dat de zichtlijn vanuit de Dorpsstraat richting het buitengebied gehandhaafd blijft. Het doorzicht blijft hier dan ook behouden. Om aan te sluiten op het dorpse karakter van Oostknollendam wordt gekozen om verscheidenheid in geleding aan te brengen in de rij door verspringing van de voorgevels. Ook zullen de hoekwoningen een andere kapvorm krijgen in vergelijking tot de andere woningen in de rij. Deze verbijzondering en variatie is in lijn met het dorpse karakter van Oostknollendam. Tevens voegt de realisatie van de rijwoningen haaks op de Dorpsstraat zich op deze locatie in de gerafelde dorpsrand van Oostknollendam. Om de overgang tussen bebouwing en buitengebied goed te begeleiden zullen de percelen van de woningen een groene uitstraling krijgen met de aanleg van een eenduidige groene erfafscheiding.

Kortom, daar waar het plan niet voldoet aan de richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit zijn, doen er zich geen afwijkingen voor die niet als gebiedseigen zijn te typeren en/of een sterk afwijkend 'beeld' teweeg zal brengen voor Oostknollendam. Bovendien is het soms onoverkomelijk om niet te kunnen voldoen aan alle richtlijnen. Het betreft immers een ruimtelijke ontwikkeling die rekening dient te houden met de locatiespecifieke omstandigheden. Dit betekent altijd maatwerk en daarmee soms, op basis van goede argumentatie, afwijken van bepaalde richtlijnen zonder dat daarbij de (lokale) belangen onevenredig worden geschaad. Daarvan is in voorliggende situatie sprake. Deze beschrijving en motivatie zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

De voornoemde zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 6

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal bezwaren aan.

1. Ontbreken bouwvlakken 'vrije' percelen;
2. Te hoog aantal sociale huurwoningen, gedeelte omzetten naar middel dure huur;
3. Verhoging van het maaiveld ten opzichte van de dijk;
4. Bouwhoogte is te hoog, niet passend bij de omgeving;
5. Overschrijding rooilijn, dus niet conform beeldkwaliteitsplan.

Gemeentelijke reactie

1. Voor de uitgeefbare kavels is geen expliciet bouwvlak opgenomen om enige vrijheid in indeling van het perceel mogelijk te maken. De te realiseren woningen zullen wel moeten voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan en de eisen uit het beeldkwaliteitplan;
2. De hoeveelheid woningen die worden gerealiseerd zijn gebaseerd op de vraag naar woningen Oostknollendam, stedenbouwkundige inpassing en op de financiële haalbaarheid van het plan. In de zoektocht naar het evenwicht tussen deze grootheden en met in achtneming van de opmerkingen die tijdens de voorlichtingsavonden zijn gemaakt is de huidige planopzet gekozen. In de regels van het bestemmingsplan wordt overigens geen onderscheid gemaakt tussen huur en koopwoningen;
3. Het bestemmingsplan bepaald een peilhoogte voor de te realiseren woningen. Daarbinnen is enige variatie mogelijk. Bij het verder uitwerken van het inrichtingsplan zal met deze zienswijze rekening worden gehouden;

4. Er worden woningen toegestaan met twee bouwlagen en een kap. Door de wijzigingen in het bouwbesluit zijn dergelijke woningen hoger dan vroeger. De daarbij behorende maximale goot en nokhoogten zijn opgenomen in het bestemmingsplan;
5. Het klopt dat het appartementengebouw op een aantal punten afwijkt van het beeldkwaliteitsplan van Oostknollendam. Ondanks dat gestapelde (huur)woningen in principe niet wenselijk zijn volgens het beeldkwaliteitsplan, is er in de Metropoolregio veel behoefte aan dit woningtype (sociale huurwoningen) en is de aard en schaal van het te realiseren gebouw vergelijkbaar met rijwoningen (twee bouwlagen plus kap), een verschijningsvorm die meer voorkomt in dit gebied en past binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Qua korrelgrootte en maatvoering wordt dan ook aangesloten op de maatvoering van de bebouwing rondom het plangebied en doet zich hier geen afwijkend beeld voor. De realisatie van dit woningtype is om deze redenen legitiem te noemen. In tegenstelling tot de vrijstaande woningen binnen het plangebied is de oriëntatie van het appartementencomplex gericht op de ontsluitingsweg en niet op de doorgaande Dorpsstraat. Ook de rooilijn van het gebouw loopt niet geheel evenwijdig aan de Dorpsstraat. Dit doet geen afbreuk aan het straatbeeld. Dergelijke rooilijnen komen immers ook aan de overzijde van de Dorpsstraat voor (bijvoorbeeld de woningen aan 115, 121 en 125) en daarmee sluit het plan aan op het heersende straatbeeld en de karakteristieken van de Dorpsstraat. Daarbij komt dat ook de maximale gevelbreedte van 18 meter wordt overschreden met dit bouwplan, maar gezien vanuit de Dorpsstraat valt de gevelbreedte mee (circa 10 meter). Gelet op het feit dat het gebouw zich niet oriënteert op de Dorpsstraat doet zich hier geen verstoring in het beeld van het lint voor. Ook zorgt de haakse ligging van het gebouw ten opzichte van de Dorpsstraat er voor dat de zichtlijn tussen het lint en het buitengebied gehandhaafd blijft. Dit maakt dan ook dat de oriëntatie aan de ontsluitingsweg er voor zorgt dat de karakteristieke kenmerken van de Dorpsstraat worden gehandhaafd. Het betreft dan ook een zeer minieme tekortkoming wat niet zal leiden tot een sterk afwijkend 'beeld'. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen altijd rekening te houden met de locatiespecifieke omstandigheden. Dit betekent altijd maatwerk en daarmee soms, op basis van goede argumentatie, afwijken van bepaalde richtlijnen zonder dat daarbij de (lokale) belangen onevenredig worden geschaad. Daarvan is in voorliggende situatie sprake. Deze beschrijving en motivatie zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

De voornoemde zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 7

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal bezwaren aan.

1. Het plan voldoet niet aan het beeldkwaliteitsplan (wordt voor dit deelgebied zelfs ingetrokken) en de welstandsnota;
2. Foutieve verwijzing naar beeldkwaliteitsplan;
3. Rij nieuwbouwwoningen in deelgebied 'Lint Landzijde';
4. Kijk naar andere woonvormen dan alleen sociale huurwoningen;
5. Projectie bouwvlak;
6. Appartementencomplex niet passend in het dorp;
7. Veel te klein speelplein;
8. Bestrating ligt te dicht op de wegsloot;
9. De huidige bruggen rond de sluis kunnen deze ontwikkeling niet aan;
10. Ontsluiting van de woningen onduidelijk;
11. Wijze van informeren over dit plan.

Gemeentelijke reactie

1. In paragraaf 2.4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt het aspect beeldkwaliteit behandeld. Voor Oostknollendam geldt dat er een beeldkwaliteitsplan is waarbinnen onderscheid wordt gemaakt in een drietal deelgebieden, namelijk 'waterzijde', 'landzijde' en 'nieuwbouw'. Voor ieder van deze gebieden gelden aparte normstellende richtlijnen in geval van nieuwbouw. Voorliggend plan behoort tot het deelgebied 'landzijde' en voldoet aan de overgrote meerderheid van de geformuleerde richtlijnen. Enkel voor een aantal richtlijnen geldt dat hiervan wordt afgeweken. Welke richtlijnen dit zijn is exact weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, evenals de motivering waarom. Het gaat om de richtlijnen ten aanzien van gebouwtypologieën, rooilijnen, gevelbreedte en de richtlijn dat het appartementengebouw op de straat moet zijn georiënteerd. De afwijking van deze richtlijnen is vanuit stedenbouwkundige omstandigheden en de lokale marktvraag in Oostknollendam (binnen het perspectief van de woningbouwopgave in de metropoolregio Amsterdam) goed te motiveren. Er is immers behoefte aan de realisatie van rijwoningen en sociale huurwoningen. Ook zijn de afwijkingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt te motiveren.
Ondanks dat gestapelde (huur)woningen in principe niet wenselijk zijn volgens het beeldkwaliteitsplan, is er in de Metropoolregio veel behoefte aan dit woningtype (sociale huurwoningen) en is de aard en schaal van het te realiseren gebouw vergelijkbaar met rijwoningen (twee bouwlagen plus kap), een verschijningsvorm die meer voorkomt in dit gebied en past binnen de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Qua korrelgrootte en maatvoering wordt dan ook aangesloten op de maatvoering van de bebouwing rondom het plangebied en doet zich hier geen afwijkend beeld voor. De realisatie van dit woningtype is om deze redenen legitiem te noemen. In tegenstelling tot de vrijstaande woningen binnen het plangebied is de oriëntatie van het appartementencomplex gericht op de ontsluitingsweg en niet op de doorgaande Dorpsstraat. Ook de rooilijn van het gebouw loopt niet geheel evenwijdig aan de Dorpsstraat. Dit doet geen afbreuk aan het straatbeeld. Dergelijke rooilijnen komen immers ook aan de overzijde van de Dorpsstraat voor (bijvoorbeeld de woningen aan 115, 121 en 125) en daarmee sluit het plan aan op het heersende straatbeeld en de karakteristieken van de Dorpsstraat. Daarbij komt dat ook de maximale gevelbreedte van 18 meter wordt overschreden met dit bouwplan, maar gezien vanuit de Dorpsstraat valt de gevelbreedte mee (circa 10 meter). Gelet op het feit dat het gebouw zich niet oriënteert op de Dorpsstraat doet zich hier geen verstoring in het beeld van het lint voor. Ook zorgt de haakse ligging van het gebouw ten opzichte van de Dorpsstraat er voor dat de zichtlijn tussen het lint en het buitengebied gehandhaafd blijft. Dit maakt dan ook dat de oriëntatie aan de ontsluitingsweg er voor zorgt dat de karakteristieke kenmerken van de Dorpsstraat worden gehandhaafd.
Ook voor de beoogde rijwoningen aan de Sluisstraat geldt dat op een aantal punten wordt afgeweken van de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan. Voor dit deel van het plan geldt namelijk dat er met de realisatie van 8 aaneengesloten rijwoningen niet wordt voldaan aan het gestelde maximum van 3. Deze overschrijding is vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed te motiveren. In de Sluisstraat bevinden zich immers reeds 2 blokken van 4 aaneengesloten rijwoningen. Tussen deze woningen bevindt zich een zeer geringe en smalle onderbreking die in het straatbeeld nauwelijks waarneembaar is. Daarmee doet zich met de realisatie van een rij van 8 aaneengesloten woningen een voortzetting van het heersende beeld aan de Sluisstraat voor. Ook zorgt de oriëntatie van de rij ervoor dat de zichtlijn vanuit de Dorpsstraat richting het buitengebied gehandhaafd blijft. Het doorzicht blijft hier dan ook behouden. Om aan te sluiten op het dorpse karakter van Oostknollendam wordt gekozen om verscheidenheid in geleding aan te brengen in de rij door verspringing van de voorgevels. Ook zullen de hoekwoningen een andere kapvorm krijgen in vergelijking tot de andere

woningen in de rij. Deze verbijzondering en variatie is in lijn met het dorpse karakter van Oostknollendam. Tevens voegt de realisatie van de rijwoningen haaks op de Dorpsstraat zich op deze locatie in de gerafelde dorpsrand van Oostknollendam. Om de overgang tussen bebouwing en buitengebied goed te begeleiden zullen de percelen van de woningen een groene uitstraling krijgen met de aanleg van een eenduidige groene erfafscheiding.

Kortom, daar waar het plan niet voldoet aan de richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit zijn, doen er zich geen afwijkingen voor die niet als gebiedseigen zijn te typeren en/of een sterk afwijkend 'beeld' teweeg zal brengen voor Oostknollendam. Bovendien is het soms onoverkomelijk om niet te kunnen voldoen aan alle richtlijnen. Het betreft immers een ruimtelijke ontwikkeling die rekening dient te houden met de locatiespecifieke omstandigheden. Dit betekent altijd maatwerk en daarmee soms, op basis van goede argumentatie, afwijken van bepaalde richtlijnen zonder dat daarbij de (lokale) belangen onevenredig worden geschaad. Daarvan is in voorliggende situatie sprake. Deze beschrijving en motivatie zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Deze beschrijving en motivatie zal worden toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.
3. Rijwoningen zijn weldegelijk mogelijk binnen de gestelde eisen van het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van het deelgebied 'lint landzijde'. Voor de rijwoningen geldt dan ook dat deze moeten voldoen aan de gestelde architectonische richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan. Bij de uitwerking van het plan zal daar naar worden gekeken en zal ook met deze zienswijze rekening worden gehouden.
4. De hoeveelheid woningen die worden gerealiseerd zijn gebaseerd op de vraag naar woningen Oostknollendam, stedenbouwkundige inpassing en op de financiële haalbaarheid van het plan. In de zoektocht naar het evenwicht tussen deze grootheden en met in achtneming van de opmerkingen die tijdens de voorlichtingsavonden zijn gemaakt is de huidige planopzet gekozen. In de regels van het bestemmingsplan wordt overigens geen onderscheid gemaakt tussen huur en koopwoningen;
5. Voor de uitgeefbare kavels is geen expliciet bouwvlak opgenomen om enige vrijheid in indeling van het perceel mogelijk te maken. De te realiseren woningen zullen wel moeten voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan en de eisen uit het beeldkwaliteitplan;
6. Er wordt een appartementencomplex gerealiseerd vanwege het feit dat er behoefte is aan dit type woning, hetgeen ook in de bewonersavonden naar voren is gekomen. Bovendien is de schaal van het te realiseren gebouw vergelijkbaar met de rijenwoningen (twee bouwlagen plus kap), een verschijningsvorm die meer voorkomt in dit gebied. De uitwerking zal moeten voldoen aan het beeldkwaliteitplan;
7. Er wordt een speelplek gerealiseerd, meer ruimte voor spelen kan niet binnen het plangebied worden gerealiseerd;
8. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is er wel degelijk sprake van een uitbreiding van de groenbestemming aan zowel de noord- als zuidzijde van de wegsloot. In het geldende bestemmingsplan is sprake van de bestemming Verkeer en Verblijf tot aan de wegsloot. Overigens verzet de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zich niet tegen een gebruik ten behoeve van 'groen' of 'water'.;
9. De staat van de bruggen is geen onderwerp waar het bestemmingsplan iets over zegt. Bij de uitwerking van de plannen wordt gekeken naar de technische staat van de bruggen en wordt bepaald of ze toereikend zijn. Bovendien neemt het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van de huidige planologische situatie nauwelijks toe en is het effect op de huidige wegenstructuur dan ook beperkt te noemen;

10. Op pagina 13 van de toelichting van dit bestemmingsplan is een situatieschets van de nieuwe situatie van het plangebied weergegeven. Daaruit is af te leiden dat er 2 voetgangersbruggetjes worden gerealiseerd als extra ontsluiting voor de 2 kavels gesitueerd aan de Dorpsstraat. Binnen de bestemming 'Water' is het ook mogelijk bruggen aan te leggen. Voor de tuinbestemming geldt echter meer interpretatievrijheid of het momenteel mogelijk is een directe verbinding mogelijk te maken tussen de bruggetjes en de kavels. Daartoe wordt ter verduidelijking aan de bestemmingsomschrijving van 'Tuin' toegevoegd dat ook 'paden' binnen deze bestemming zijn toegestaan. Zo wordt het mogelijk om de beoogde situatie, conform de weergave op pagina 13, mogelijk te maken.
11. De gemeente neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan;

De voornoemde zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 8

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal bezwaren aan.

1. De huidige parkeerplaatsen aan de Sluissloot dienen te blijven en nieuwe moeten worden gecreëerd op de groenstrook voor de voormalige kleuterschool;
2. De toegangsbrug naar Dorpsstraat 68 ligt te schuin;
3. Het plan voorziet niet aan de speelbehoefte van kinderen;
4. De geplande woningen aan de Sluisstraat splitsen in twee blokken.

Gemeentelijke reactie

1. In het bestemmingsplan is voldoende ruimte voor parkeren opgenomen. Uit de definitieve inrichtingstekening zal blijken hoe het parkeren wordt vormgegeven. De zienswijze zal daarbij worden meegenomen;
2. De toegangsbrug zal naar verwachting niet worden vervangen. Vooralsnog is de aanname dat de woningen via deze brug ontsloten kunnen worden. Bij de uitwerking van de inrichtingstekening zal met deze zienswijze rekening worden gehouden.
3. Er wordt een speelplek gerealiseerd, meer ruimte voor spelen kan niet binnen het plangebied worden gerealiseerd;
4. Er is geen reden om splitsing van de bouwblokken op te nemen in het bestemmingsplan, Het beeldkwaliteitplan biedt voldoende waarborg voor een passende ontwikkeling;

De voornoemde zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 9

Samenvatting

Reclamant geeft puntsgewijs een aantal bezwaren aan.

1. Ontbreken bouwvlakken 'vrije' percelen;
2. Ruimte voor de grote boom op het plein;
3. Bomen aan het einde van het terrein graag behouden vanwege vogel- en vleermuispopulatie;
4. Teveel bebouwing;
5. Het appartementencomplex wordt te hoog.

Gemeentelijke reactie

1. Voor de uitgeefbare kavels is geen expliciet bouwvlak opgenomen om enige vrijheid in indeling van het perceel mogelijk te maken. De te realiseren woningen zullen wel moeten voldoen aan de bouwregels van het bestemmingsplan en de eisen uit het beeldkwaliteitplan;

2. De grote boom bij de entree wordt gehandhaafd, bij het maken van het inrichtingsplan wordt zorggedragen voor voldoende ruimte;
3. Waar mogelijk zullen bomen behouden blijven, deze zienswijze wordt meegenomen bij de uitwerking van het inrichtingsplan;
4. De hoeveelheid woningen die worden gerealiseerd zijn gebaseerd op de vraag naar woningen Oostknollendam, stedenbouwkundige inpassing en op de financiële haalbaarheid van het plan. In de zoektocht naar het evenwicht tussen deze grootheden en met in achtneming van de opmerkingen die tijdens de voorlichtingsavonden zijn gemaakt is de huidige planopzet gekozen;
5. Er worden woningen toegestaan met twee bouwlagen en een kap. Door de wijzigingen in het bouwbesluit zijn dergelijke woningen hoger dan vroeger. De daarbij behorende maximale goot en nokhoogten zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De voornoemde zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze nr. 10

Samenvatting

Reclamant stemt in met het plan.

Zienswijze nr. 11

Samenvatting

Reclamant stemt in met het plan.

Hoofdstuk 3 Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de daarop gegeven reacties worden de volgende zienswijzen (al dan niet gedeeltelijk) gegrond verklaard: zienswijze nr. 2 (gedeeltelijk), nr. 4, nr. 5 (gedeeltelijk), nr. 6 (gedeeltelijk) en nr.7 (gedeeltelijk).

De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan bij vaststelling: zienswijze nr. 1, nr. 3, nr. 8, nr. 9, nr. 10 en nr. 11.

Nr.	Datum ontvangst	Kenmerk	Gemeentelijke beoordeling
1	23-08-2017	Geregistreerd poststuk – 222141	Ongegrond verklaard
2	15-09-2017	Geregistreerd poststuk – 228362	(gedeeltelijk) Gegrond verklaard
3	18-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229503	Ongegrond verklaard
4	18-09-2017	Geregistreerd poststuk – 228634	Gegrond verklaard
5	18-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229412	(gedeeltelijk) Gegrond verklaard
6	19-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229419	(gedeeltelijk) Gegrond verklaard
7	19-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229409	(gedeeltelijk) Gegrond verklaard
8	19-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229421	Ongegrond verklaard
9	21-09-2017	Geregistreerd poststuk – 229983	Ongegrond verklaard
10	08-08-2017	Geregistreerd poststuk – 231689	Ongegrond verklaard
11	08-09-2017	Geregistreerd poststuk – 231676	Ongegrond verklaard

Daarnaast zijn de volgende ambtshalve wijzigingen gedaan; ondergeschikte wijzigingen in de toelichting, naar aanleiding van wijzigingen in de opmaak en voor het herstellen van onjuistheden en omissies.

De bovengenoemde zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn bij de vaststelling van het (het plantype) op de volgende wijze in het plan opgenomen:

Toelichting

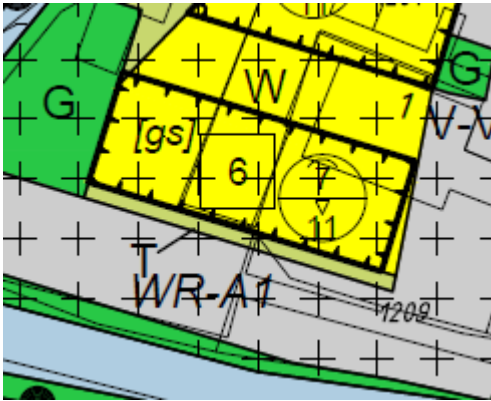
- i. voorblad, planstatus is 'vaststelling' geworden, IMRO-code gewijzigd en datum aangepast.
- ii. inhoudsopgave, bijgewerkt naar aanleiding van toevoeging archeologisch onderzoeksrapport en voorliggende Nota van Zienswijzen.
- iii. paragraaf 2.3, alinea 5, is toegevoegd dat het plan ter plaatse van het beoogde appartementencomplex door het college kan worden gewijzigd naar rijwoningen, daarmee kan het plan optimaal inspelen op de heersende marktvraag.
- iv. paragraaf 2.4, de tekst over de 'richtlijnen nieuwbouw' is verwijderd en vervangen door de beschrijving en motivering uit deze Nota van Zienswijzen.
- v. paragraaf 4.3.3, onder gemeentelijk beleid, alinea 3, de teksten zijn gewijzigd en aangevuld naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek.
- vi. paragraaf 4.3.3, onder conclusie, aangegeven is dat met het toekennen van de archeologische dubbelbestemming en bijbehorend beschermingsregime het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.
- vii. paragraaf 5.2.2, alinea 2, de tekst is aangevuld met enkele belangrijke wijzigingen die in de regels van dit plan zijn gedaan.
- viii. paragraaf 6.1.2, naar aanleiding van de gevolgde procedure is deze paragraaf aangepast een aangevuld.

Regels

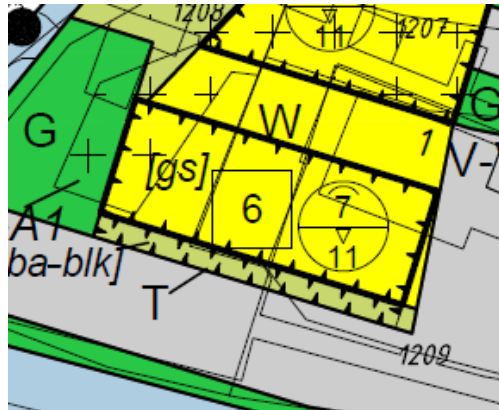
- i. voorblad, IMRO-code en datum zijn aangepast.
- ii. artikel 1.1.: IMRO-code is aangepast.
- iii. Artikel 3.2.1: gewijzigd in die zin dat binnen het bouwvlak gebouwen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- iv. artikel 4.1: aan de bestemmingsomschrijving is 'paden' toegevoegd.
- v. Artikel 4.2.2: aan de bouwregels is een bouwregeling ten aanzien van balkons toegevoegd dat:
Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' zijn balkons toegestaan, met dien verstande dat de diepte van een balkon maximaal 2 m bedraagt.
- vi. artikel 6.2.1: aan de bouwregels voor gebouwen is toegevoegd dat:
botenhuizen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding uitgesloten - gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.
- vii. artikel 6.2.2: aan de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is toegevoegd dat:
bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding uitgesloten - gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.
- viii. artikel 7.6.2: aan de wijzigingsbevoegdheid is toegevoegd dat:
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigingen in die zin dat de aanduiding 'gestapeld' vervangen kan worden door 'aaneengebouwd', onder de voorwaarden dat:
 - a) *de behoefte van de ontwikkeling wordt aangetoond;*
 - b) *de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
 - c) *het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;*
 - d) *de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:*
 1. *dat het wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;*
 2. *dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.*
- ix. artikel 9.2: de bouwregels zijn als gevolg van het uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek aangepast door de oppervlaktegrens te verwijderen en de ondergrens voor diepte te wijzigen van 50 cm naar 1,65 m -NAP.
- x. artikel 9.3.2: de voorwaarden van een omgevingsvergunning ter afwijking van de bouwregels (sub b) zijn aangepast door enkel de verplichting tot het doen van opgravingen als voorwaarde te stellen.
- xi. artikel 9.4.1: de omgevingsvergunningplichtige werken (sub j) is als gevolg van het uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek aangepast door de ondergrens voor diepte te wijzigen van 50 cm naar 1,65 m -NAP.
- xii. artikel 9.4.2: de uitzonderingsmogelijkheden (sub c) voor de omgevingsvergunningplichtige werken zijn als gevolg van het uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek aangepast door de oppervlaktegrens te verwijderen en de ondergrens voor diepte te wijzigen van 50 cm naar 1,65 m - NAP.
- xiii. artikel 9.4.3: de voorwaarden van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van omgevingsvergunningplichtige werken (sub b) zijn aangepast door enkel de verplichting tot het doen van opgravingen als voorwaarde te stellen.

Verbeelding

- i. legenda: de datum en IMRO-code zijn aangepast.
- ii. legenda: het woord 'aaneengebouwd' is vervangen door 'aaneengebouwd'.
- iii. ondergrond: de kadastrale begrenzings zijn in de ondergrond van de verbeelding gezet.
- iv. Bestemming 'Tuin': de bestemmingsgrens is richting zeer gering naar het noorden verschoven, ten koste van de bestemming 'Wonen'. Dit als gevolg van de verdere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan.
- v. Bestemming 'Tuin': de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' is aan de gronden toegevoegd. Dit als gevolg van een verdere uitwerking van het bouwplan.

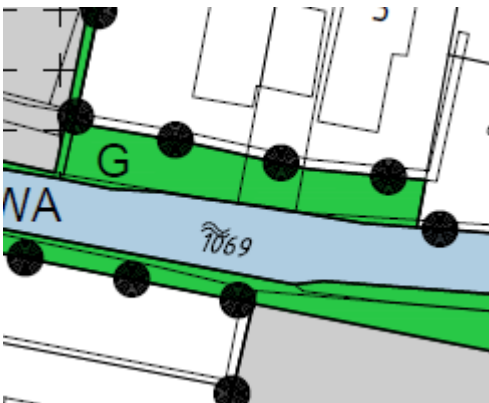


zoals in ontwerpversie

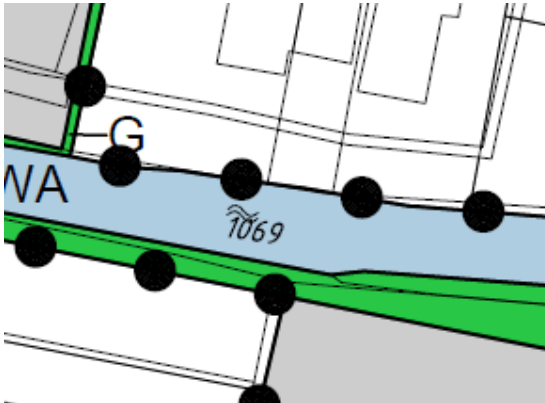


zoals in vastgestelde versie

- vi. Bestemming 'Groen': de bestemming 'Groen' wordt ten zuiden van de adressen Sluisstraat 3 en 5 verwijderd. Daarmee blijven de gronden de nu geldende tuinbestemming behouden. Dit als gevolg van de binnengekomen zienswijze.

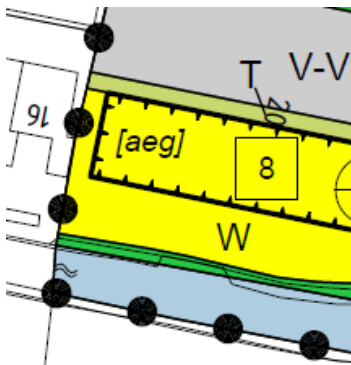


zoals in ontwerpversie

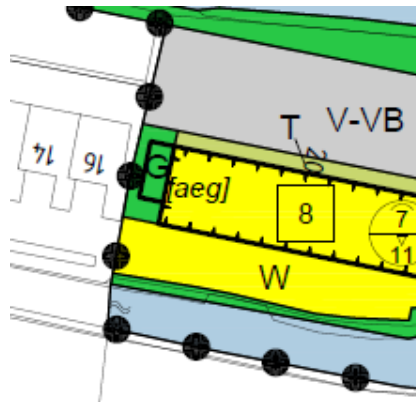


zoals in vastgestelde versie

- i. Bestemming 'Groen': de bestemming 'Groen' wordt ten westen van de beoogde woningen aan de Sluisstraat toegevoegd. Dit als gevolg van de verdere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan. Tevens is hier een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de realisatie van een gebouw voor openbaar nut met een maximale bouwhoogte van 2,5 m;

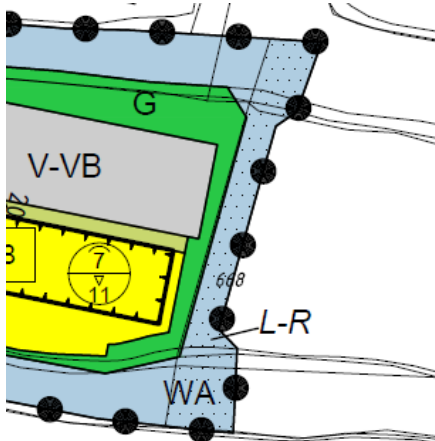


zoals in ontwerpversie

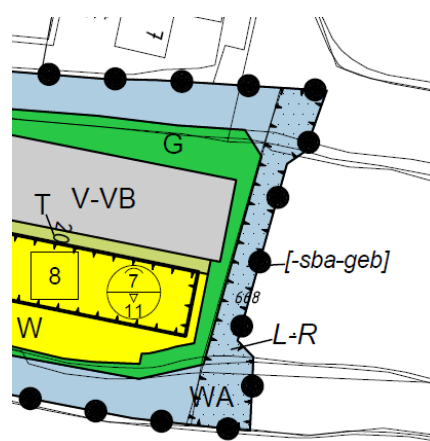


zoals in vastgestelde versie

- i. Bestemming 'Water': de gronden van de bestemming 'Water' worden ten oosten van de beoogde woningen aan de Sluisstraat voorzien met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Dit als gevolg van de binnengekomen zienswijze.



zoals in ontwerpversie



zoals in vastgestelde versie

- i. Bestemming 'Archeologie': de begrenzing van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' wordt aangepast als gevolg van de resultaten uit het uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek.



zoals in ontwerpversie



zoals in vastgestelde versie

