

## Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Het Lint

Het ontwerpbestemmingsplan Het Lint heeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, tezamen met de daarbij behorende stukken, met ingang van 29 juli tot en met 8 september 2015 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tijdens openingsuren in te zien geweest bij de publieksbalie in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Landsmeer. Tevens was het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website [www.landsmeer.nl](http://www.landsmeer.nl) en op de website [www.ruimtelijke-plannen.nl](http://www.ruimtelijke-plannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren kunnen brengen bij de gemeenteraad. In totaal zijn 57 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvangen en kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard.

In deze nota zijn de zienswijzen weergegeven en voorzien van een reactie. Daarbij is aangegeven of en hoe de zienswijzen tot aanpassing van het plan hebben geleid.

### **ZIENSWIJZE - Bewoner Purmerland 105a**

**Ontvankelijk: ja**

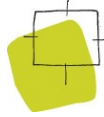
#### **Opmerking 1**

##### **1.1 Doorzicht naar achteren**

De indiener stelt dat de tekst behorende bij de bestemming SG-LT Landschapstuin, zoals toegekend aan het perceel achter Purmerland 105, 105a en 105 b, onvoldoende zeggingskracht heeft bij het dwingend naleven van de gestelde regels. Hierdoor voorziet de indiener dat de intentie tot het veiligstellen van het doorzicht naar achteren in het geding kan komen. De indiener verzoekt daartoe het woord “verboden” in deze tekst op te nemen, alsmede de passage dat “er geen woningen worden gebouwd” uit te breiden naar een verbod tot bouwen van elk bouwwerk.

#### **Reactie 1**

Ter plaatse geldt de bestemming ‘Groen’ met een aanduiding “landschapstuin”. In de bestemmingsomschrijving is voor wat betreft de beschrijving en inrichting van deze gronden, verwezen naar bijlage 7 van de regels. In deze bijlage is onder andere aangegeven dat daar geen beplanting hoger dan 2 meter is toegestaan, ter bescherming van het doorzicht naar het achtergelegen open veenweidegebied (vanuit de woningen aan het lint). Ook is aangegeven dat er



uitsluitend in het landschap voorkomende beplanting (niet hoger dan 2 meter) mag worden gebruikt en dat het doorzicht niet vol met beplanting wordt gezet (geen hagen). Ter ondersteuning van deze bestemmingsomschrijving is een omgevingsvergunningvereiste opgenomen voor het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d. (met uitzondering van erfbeplanting) en het bebossen. Daarbij is tevens aangegeven (artikel 9.5 b) dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden alleen kan worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden. Lid 1 verwijst weer terug naar de bijlage 7, waardoor voldoende waarborg in het plan is ingebouwd ter voorkoming van ongewenste beplanting. Ter ondersteuning is er in de begrippen een omschrijving opgenomen van lijnvormige beplanting.

In het bestemmingsplan Het Lint 2005 is voor het betreffende gebied ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde het volgende toegestaan: een hoogte van maximaal 2 meter en voor palen en masten een hoogte van 6 meter. Burgemeester en wethouders kunnen daarvan vrijstelling verlenen voor de bouw van maximaal 1 schuilgelegenheid voor vee of gereedschapsschuur per bestemmingsvlak, met een grondoppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 2,5 meter.

Het bestemmingsplan Het Lint 2015 maakt op de onderhavige gronden geen gebouwen en overkappingen mogelijk. Wel is voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde een regeling opgenomen. Naar aanleiding van deze reactie is de regeling aangevuld in die zin dat hierin overkappingen ook expliciet zijn uitgesloten. Naar aanleiding van deze reactie is voor de gronden met de aanduiding 'landschapstuin' de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, tevens beperkt tot maximaal 2 m, in plaats van 3,5 m. Dit betekent een voortzetting van de bestaande rechten. Een beperking van de rechten wordt niet wenselijk geacht.

## **Conclusie 1**

Het bestemmingsplan is aangepast.

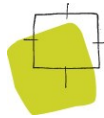
## **ZIENSWIJZE - Stichting Dorpshuis Landsmeer Calkoenstraat 27**

**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 2**

### **2.1 Definitie begrip 'Maatschappelijk'**

De indiener stelt dat de definitie van de bestemming 'Maatschappelijk' niet eenduidig in de toelichting op het bestemmingsplan wordt gebruikt en verzoekt in het kader van mogelijk toekomstige ontwikkelingen om duidelijkheid over hetgeen dat binnen deze bestemming wel en niet geoorloofd is. Bij de regels worden als maatschappelijke voorzieningen genoemd: educatieve, sociaal-medisch, sociaal-cultureel, levensbeschouwelijke voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. In Artikel 11 wordt onder 'Maatschappelijk' gesteld dat deze gebruikt mogen



worden voor de lichte horeca als genoemd in Bijlage 6. Uit die bijlage valt af te leiden dat de bestemming 'Maatschappelijk' dus ook gebruikt mag worden voor bistro, restaurant en hotel. Indiener verneemt graag of deze zienswijze juist is.

## 2.2 Horeca-activiteiten

De indiener merkt op dat op basis van de planregels, artikel 10, is aangegeven dat de voor horeca aangewezen gronden bestemd zijn voor lichte en middelzware horeca. Op pagina 54 van de toelichting op het bestemmingplan wordt echter alleen gesproken over lichte horeca-activiteiten. De indiener verzoekt dit te corrigeren naar 'licht en middelzwaar'.

### Reactie 2

Het dorps huis heeft de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 11), indiener heeft correct begrepen dat ter plaatse van deze bestemming de aangegeven functies mogen worden uitgeoefend. Een deel van het dorps huis is bovendien voorzien van de aanduiding "horeca". Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca" mag bovendien lichte horeca, zoals genoemd in de als bijlage 6 bij deze regels opgenomen "Lijst van horeca-activiteiten" worden uitgeoefend. Onder lichte horeca vallen bedrijven, die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

Artikel 10 betreft de bestemming 'Horeca', waar lichte en middelzware horeca is toegestaan. Het is juist dat de toelichting op pagina 54 ten onrechte alleen lichte horeca is genoemd. Dit zal worden aangevuld.

Voor alle duidelijkheid: het dorps huis heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding "horeca", waardoor lichte horeca is toegestaan. Dit wijkt dus af van de bestemming 'Horeca', waar naast lichte horeca ook middelzware horeca mogelijk is.

### Conclusie 2

Het bestemmingsplan is aangepast

## ZIENSWIJZE - Bewoner Den Iip 30

Ontvankelijk: ja

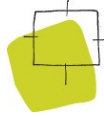
### Opmerking 3

#### 3.1 Uitbreiding bestemming 'Wonen - 3'

De indiener verzoekt de bestemming 'Wonen - 3', zoals deze voor het perceel Den Iip 30 in het bestemmingsplan is opgenomen, naar achter uit te breiden, om op deze achtergelegen gronden een mantelzorgwoning (voor de moeder van indiener) mogelijk te maken.

### Reactie 3

In de regels is aangegeven dat een woning en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, zodat zorgtaken in



familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld. Daarbij is onder andere de volgende voorwaarde aangegeven: het gebruik van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimte dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijbehorend bouwwerk (of gedeelte daarvan) dient zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw te bevinden. De ruimte die het bestemmingsplan biedt voor (vergroting van) het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken is voldoende groot om generatiewonen binnen de bestemming mogelijk te maken. De bestemmingsgrenzen komen overeen met het bestemmingsplan Het Lint 2005. Vanuit de achtergevel van de woning is er binnen de bestemming nog een ruimte van circa 16 meter. Gelet op de voorwaarde dat een voor generatiewonen gebruikt bouwwerk zich binnen 20 meter van het hoofdgebouw dient te bevinden, is er voldoende ruimte aanwezig om een generatiewoning te realiseren.

### **Conclusie 3**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - EWP Purmerend BV Den Ijp 33a**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 4**

#### **4.1 Aanpassing bestemming 'bedrijf'**

De indiener verzoekt tot het aanpassen van de bestemming voor perceel Den Ijp 33a van 'Bedrijf' naar een bedrijfsbestemming waarbinnen ook wonen is toegestaan, zodat de mogelijkheid wordt geboden het bestaande bedrijfspand te kunnen onderverdelen in meerdere woon-werkunits. Dit verzoek gaat gepaard met een ruimtelijke onderbouwing.

De huidige status is als volgt:

- Bedrijfspand staat leeg, sinds maart 2015 te huur.
- Huidige bestemming: 'Bedrijf', categorie 1 en 2.
- Grootte van het bedrijfsgebouw: circa 350 m<sup>2</sup>.
- Bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.
- Aan de voorzijde van het perceel staat een woonhuis, dit valt ook onder de bestemming 'Bedrijf' maar is in 2014 verkocht als woning.

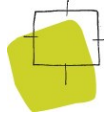
De ruimtelijke onderbouwing betreft de volgende aanvraag:

De bestemming wijzigen om in het bestaande gebouw meerdere woonwerkunits te maken.

Het voorstel gaat uit van 4 woon-werkunits. Per bedrijfsunit betekent dit 75 m<sup>2</sup>. De woningen hebben een oppervlakte van circa 80 m<sup>2</sup> per woning (inclusief balkon).

### **Reactie 4**

Ten aanzien van het voornemen, kan het volgende worden overwogen:



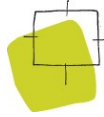
- Een woon-werkfunctie past binnen de diversiteit van het omliggende gebied, waar wonen en bedrijvigheid gemengd voorkomt;
- De memo Bedrijvigheid van de gemeente Landsmeer (bijlage bij het bestemmingsplan) vraagt om meer flexibiliteit, om de functionele mogelijkheden van leegstaande bedrijfspanden te vergroten. Ook komt in de memo naar voren dat er vraag is naar kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen. Als aandachtspunten worden genoemd hinder en verkeer;
- Het gebouw is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, het toevoegen van woningen op deze plek gaat in principe niet tegen provinciaal beleid in;
- Initiatiefnemer geeft aan dat er concrete vraag naar woon-werkunits voor starters in de regio is, dit wordt bevestigd door de memo Bedrijvigheid;
- Bij nieuwbouw zal van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering sprake zijn, aangezien het gebouw al geruime tijd leeg staat en verval op de loer ligt.

Op basis hiervan kunnen woon-werkunits in milieucategorie 1 en 2 toelaatbaar worden geacht op deze locatie.

Het plan zal nog wel moeten worden geconcretiseerd, waarbij de volgende onderzoeken zullen moeten worden uitgevoerd en/of aangevuld:

1. Verkeersaantrekkende werking van de woningen en bedrijvigheid; dit is een hot item in Het Lint en moet serieus worden onderzocht, dit kan op basis van kengetallen.
2. De parkeerbehoefte van de woningen en bedrijvigheid. Gelet op de problematiek in Het Lint dient het parkeren op het eigen erf te worden ingepast.
3. Een bodemonderzoek;
4. Ecologisch onderzoek is onder andere nodig indien er sloop plaatsvindt of wijzigingen aan de buitenzijde van het gebouw (bijvoorbeeld het plaatsen van extra ramen of deuren). Ook is onderzoek nodig bij de kap van beplanting.
5. Archeologisch onderzoek is nodig indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden (meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm).
6. Het huidige plan lijkt geen grote toename van het verhard oppervlak met zich mee te brengen en er vinden geen wijzigingen plaats aan of in de directe nabijheid van de oevers. Een watertoets dient dit te bevestigen.
7. Het aspect externe veiligheid dient te worden behandeld.

In de Ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving van het beleid van hogere overheden en de gemeente opgenomen (hoofdstuk 3). In elk geval is aanvulling nodig op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden.



In de ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 4 zeer beknopt aandacht besteed aan ruimtelijke aspecten. Gemotiveerd zal moeten worden hoe het plan stedenbouwkundig inpasbaar zal zijn. Dit vraagt een aanvulling, waarbij ook de beoogde terreininrichting beschreven dient te komen.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 “De onbekende toekomst” in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus ‘pilots’ met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

De conclusie is dat er aspecten zijn die openingen kunnen bieden, maar dat er nog onderzoek ontbreekt. Dit plan kan dus nu nog niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Met deze reactie worden concrete aanwijzingen gegeven voor het noodzakelijke vervolg, zodat een goede afweging kan worden gemaakt.

#### **Conclusie 4**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - W3 Architecten en Ingenieurs Den IJp 57, 58, 58a, 58b**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 5**

##### **5.1 Bouwplan Den IJp 58a**

De indiener verzoekt om het bouwplan zoals vergund voor het perceel Den IJp 58a (onder aanvraagnummer Omgevingsloket online 677263) in het bestemmingsplan op te nemen, door de beoogde situatie in te tekenen op de verbeelding.

##### **5.2**

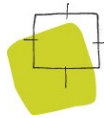
De indiener verzoekt om een tweede huisnummer op het perceel om een tweede woning mogelijk te maken.

##### **5.3**

Momenteel staat achter nr. 57a en 58a een bedrijfsloods met bedrijfsbestemming (milieu categorie B3). De eigenaar van de percelen verzoekt om een wijzigingsmogelijkheid op te nemen voor sloop van de bedrijfsloods en bouw van maximaal twee woningen.

#### **Reactie 5**

Naar aanleiding van deze reactie zijn de vergunde woningen in het bestemmingsplan opgenomen. De bestemming ‘Wonen - 2’ is vervangen door ‘Wonen - 3’.



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

Het bestemmingsplan gaat niet over huisnummering, dat zal afzonderlijk bij de gemeente moeten worden aangevraagd.

Het plan voor de sloop van de loods en bouw van woningen maakt geen deel uit van een van de wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan Het Lint 2005.

Voor een andere bestemming (ook een wijzigingsbevoegdheid) dient de planologische en milieukundige afweging te worden gemaakt. Aangetoond dient te worden dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

#### **Conclusie 5**

Het bestemmingsplan is aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - Bewoners Den Ijp 66 en 66A**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 6**

6.1 - Wijziging bestemming naar 'Wonen-3'

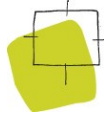
De indieners verzoeken om het omzetten van de bestemming naar 'Wonen - 3' voor het aan de straat gelegen deel van het perceel Den Ijp 66 en 66a, tot 40 meter vanaf de perceelgrens voor vier woningen. Het daarachter gelegen deel van het perceel, tot aan de oostgrens, kan de bestemming 'Bedrijf' houden. Indieners willen niet dat voor dit bedrijfsgedeelte een "museum en/of maatschappelijke bestemming" vastgelegd wordt.

#### **Reactie 6**

De bestemming is inhoudelijk gelijk aan het bestemmingsplan Het Lint 2005. Dit betekent dat er een bestemming 'Bedrijf' geldt. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 5 bij de regels opgenomen "Staat van bedrijven" zijn op deze gronden mogelijk, evenals bedrijfswoningen. Een museum en/of maatschappelijke bestemming is niet vastgelegd.

Voor wijziging van de huidige bebouwing in een woonbestemming, moet voor deze bebouwing kunnen worden voldaan aan het bouwbesluit. Om te kunnen voldoen, zal een concreet plan moeten worden opgesteld.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 "De onbekende toekomst" in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtingevend. In hoofdstuk 2.2 van de



toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus 'pilots' met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

Voor een andere bestemming dient de planologische en milieukundige afweging te worden gemaakt. Aangetoond dient te worden dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder (onder andere ten opzichte van de bedrijfsbestemming die initiatiefnemers willen handhaven en de omliggende bedrijven) en externe veiligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

## **Conclusie 6**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Eigenaar perceel Den Ijp 68**

**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 7**

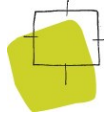
### **7.1 Wijzigingsbevoegdheid naar woonbestemming**

De indiener verzoekt tot het wederom opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming voor het perceel aan Den Ijp 68.

## **Reactie 7**

Het perceel Den Ijp 68 heeft een bestemming 'Horeca' in het bestemmingsplan Het Lint 2005. Deze bestemming is overgenomen in het bestemmingsplan Het Lint 2015. Op het perceel lag geen wijzigingsbevoegdheid. Indiener wordt uitgenodigd om een concreet plan op te stellen en in te dienen. Daarbij wordt het volgende opgemerkt: Voor een andere bestemming dient de planologische en milieukundige afweging te worden gemaakt. Aangetoond dient te worden dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.





Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

**Conclusie 7**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

**ZIENSWIJZE - Bewoner Den Ijp 153a**

Ontvankelijk: ja

**Opmerking 8**

Indiener heeft een plan voor wijziging van de bestemmingen, bebouwing en waterhuishoudkundige situatie en verzoekt hiermee in het bestemmingsplan rekening te houden.

**Reactie 8**

Eerder heeft de gemeente zich bereid verklaard om mee te werken aan een dergelijk plan op deze locatie. Destijds zijn er ook enkele onderzoeken uitgevoerd, ter onderbouwing van het plan. De conclusie is dan ook dat er reden is om een positieve grondhouding aan te nemen, maar dat er nog onderzoek ontbreekt of geactualiseerd zal moeten worden. Het ecologie- en wateronderzoek zullen moeten worden aangevuld, ook dient er nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Dit plan kan dus nu nog niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Met deze reactie worden concrete aanwijzingen gegeven voor het noodzakelijke vervolg, zodat een goede afweging kan worden gemaakt.

**Conclusie 8**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

**ZIENSWIJZE - 11 Makelaars BV Den Ijp 170**

Ontvankelijk: ja

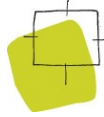
**Opmerking 9**

**9.1 Wijzigen bestemming naar 'Wonen - 3'**

De indiener verzoekt om het gehele perceel aan de Den Ijp 170 te bestemmen als 'Wonen - 3'. Hiertoe komt de bestemming 'Agrarisch met waarden' te vervallen. Het perceel is altijd in gebruik geweest voor wonen en enkele burens hebben een dieper bestemmingsvlak.

**Reactie 9**

De begrenzing van de bestemming 'Wonen - 3' en 'Agrarisch met waarden' is exact gelijk aan de begrenzing in het bestemmingsplan Het Lint 2005. De bestemming heeft als doel de delen van percelen die duidelijk een landschappelijk karakter vertonen een passende bestemming te geven. Aan de oostzijde van het lint voorkomt dit het oprichten van bebouwing, wordt hierdoor het



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

agrarische gebruik in stand gehouden en heeft het als doel de landschappelijke openheid en bijbehorende natuurwaarden te beschermen. Er is geen verandering van beleid op dit punt.

#### **Conclusie 9**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - Bob Manders Architecture Den IIp 170**

Ontvankelijk: ja

#### **Opmerking 10**

Verzocht wordt om een ruimer kader voor hoofdgebouwen, waarin een hoofdgebouw meer richting de straat geplaatst zou moeten kunnen worden of verder van de straat.

De aangegeven ruimte voor bijgebouwen is naar de mening van indiener niet afgestemd op de reeds aanwezige gebouwen op de buurtpercelen. Het aantal vierkante meters bijgebouw vindt indiener erg karig.

Indiener vermoedt dat de in Den IIp diagonaal lopende rooilijn en achtergevellijn niet voldoende zijn meegenomen in het vernieuwde plan.

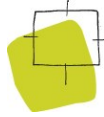
Voorgesteld wordt om natuurlijke materialen toe te passen en een goed landschappelijk ontwerp van de tuin in plaats van een beperking van de situering en grootte van de bouwblokken.

#### **Reactie 10**

Ten opzichte van het bestemmingsplan Het Lint 2005 biedt het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 juist meer ruimte voor het schuiven met het hoofdgebouw.

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling, waarin het gebied, waarop het hoofdgebouw (de woning) mag worden gebouwd, is beschreven in de regels. Er is op de verbeelding dus geen bouwvlak aangegeven, zoals in het bestemmingsplan Het Lint 2005 het geval was. De regeling is nu veel flexibeler gemaakt. De voorgevel mag worden gebouwd in een zone van 5 tot 15 meter vanaf de voorste bestemmingsgrens. Hiermee wordt de naar de weg gekeerde grens bedoeld. Als de bestaande afstand groter is, dan geldt de bestaande afstand als uitgangspunt. In dat geval mag bij verbouw of nieuwbouw de voorgevel ook meer naar voren worden geplaatst. Tussen de zijgevel en de omliggende bestemmingen gelden ook afstandseisen (5 meter tot de bestemming 'Water - 1' en 2 meter tot de overige bestemmingen). Als het gaat om een smal perceel, dan mag de voorgevel van het hoofdgebouw tenminste een breedte van 8 meter hebben. Wanneer het perceel niet haaks op de weg is gelegen, maar onder een andere hoek, dan mag het hoofdgebouw onder dezelfde hoek op de weg worden gebouwd (maar haaks mag ook). Het bestemmingsplan Het Lint 2005 bood al deze mogelijkheden niet, want in dat plan was een bouwvlak strak om de bestaande woning getekend.

Het bestemmingsplan Het Lint 2005 kende een aanduiding "erf", waarbinnen aan- en uitbouwen en bijgebouwen moesten worden gebouwd. In dit geval moesten deze achter de woning worden gebouwd. Dit vlak was getekend op circa 6 meter afstand van de zuidelijke perceelsgrens en op circa 12 meter van de noordelijke perceelsgrens. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mocht niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen. Ook hiervoor geldt dat het



nieuwe bestemmingsplan ruimere mogelijkheden biedt (5 meter afstand tot de perceelsgrenzen). De oppervlakte van de gezamenlijke bijbehorende bouwwerken in de regeling in het nieuwe plan is afhankelijk gesteld van het bebouwingsgebied. Het bebouwingsgebied bestaat uit het erf vanaf 1 meter achter de voorgevel en evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied, het oorspronkelijke hoofdgebouw uitgezonderd. In dit geval betreft het een oppervlak van circa 600 m<sup>2</sup>. In het geval een bebouwingsgebied groter is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 90 m<sup>2</sup> bedragen, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup> (tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>). In dit geval dus circa 120 m<sup>2</sup>.

Het voorstel om natuurlijke materialen toe te passen en een goed landschappelijk ontwerp van de tuin te realiseren wordt zeer op prijs gesteld.

## **Conclusie 10**

Het bestemmingsplan is niet aangepast

## **ZIENSWIJZE - Bewoner De Ilp 172**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 11**

#### **11.1 Wijziging bouwvlak**

De indiener verzoekt tot het veranderen van het bestaande bouwvlak zoals gelegen op het perceel De Ilp 172 (uitbreiding bouwvlak 40 meter naar achteren en het naar achter verplaatsen van de voorste bouwgrens), om de realisatie van een diervriendelijke potstal mogelijk te maken.

#### **11.2 Bestemmingswijziging Loodsen**

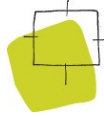
De indiener verzoekt tot aanpassing van de bestemming van de voorste loodsen op het perceel De Ilp 172 naar 'Bedrijf'. Dit zou passend zijn ten aanzien van het huidige gebruik van de loodsen (verhuur als opslag) en vraagt de mogelijkheid dit gebruik in de toekomst te wijzigen naar een boerderijwinkel.

### **Reactie 11**

De bestemming is gericht op de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast mogen agrarische nevenactiviteiten worden uitgeoefend, zoals in bijlage 3 bij de regels nader is beschreven.

In dat kader zijn toegestaan:

- een kleinschalig kampeerterrein op het agrarisch bouwperceel of binnen een afstand van 25 meter van de grenzen daarvan, mits recht achter de bedrijfsgebouwen (tussen het verlengde van de zijgevels daarvan) teneinde de doorzichten open te houden;
- een "pensionboerderij" met maximaal 6 verblijfsrecreatieve eenheden (van elk maximaal 100 m<sup>2</sup>), in de bestaande bedrijfsgebouwen;



- een “zorgboerderij” met een maximale vloeroppervlakte van 600 m<sup>2</sup> in de bestaande bedrijfsgebouwen;
- verwerking en verkoop van agrarische producten tot een maximale vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup> in de bestaande bedrijfsgebouwen;

één en ander onder de voorwaarde dat de nabijgelegen agrarische bedrijven daardoor niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Naar aanleiding van deze reactie is de lijst van nevenactiviteiten uitgebreid met opslag. De memo Bedrijvigheid van de gemeente Landsmeer (bijlage bij het bestemmingsplan) vraagt om meer flexibiliteit, om de functionele mogelijkheden van leegstaande bedrijfspanden te vergroten. In dat kader is ook opslag tot een maximale vloeroppervlakte van 600 m<sup>2</sup> in de bestaande bedrijfsgebouwen toegelaten.

Om een goede afweging te kunnen maken voor de uitbreiding van het bouwvlak voor een potstal, is wel onderzoek nodig. De concrete vraag zal moeten worden aangetoond. Aangetoond dient te worden dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, luchtkwaliteit, uitstoot en emissie, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkelingen. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

## **Conclusie 11**

Het bestemmingsplan is aangepast.

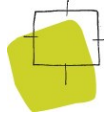
## **ZIENSWIJZE - Wals Advies Den Iip 187a**

**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 12**

### **12.1 Aanpassing bestemming bedrijfsactiviteiten**

De indiener stelt dat het toegestane vloeroppervlak van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Den Iip 187a met de aanduiding ‘Specifieke vorm van wonen - voormalige agrarisch bedrijfswoning’ ten onrechte is beperkt tot maximaal 50 m<sup>2</sup>. Het vigerend plan biedt ruimte tot maximaal 250 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt het bestaande bedrijf grotendeels onder de overgangsregeling gebracht, zonder dat er een concrete aanleiding is aan te nemen dat de bedrijfsactiviteiten in het planperiode daadwerkelijk worden beëindigd. Daarbij geeft de initiatiefnemer aan de toevoeging ‘voormalige agrarische bedrijfswoning’ zinledig te vinden, omdat in de planregeling nergens een relatie met deze aanduiding is gemaakt. De indiener verzoekt hiertoe om ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten op perceel Den Iip 187a de reguliere bestemming ‘bedrijf - tot maximaal milieucategorie 2’ te hanteren.



## 12.2 Functielijn

De indiener verzoekt om duidelijkheid over de gronden waarop de situering van de functielijn is gebaseerd, zoals deze is weergegeven op de verbeelding, behorende bij dubbelbestemming WA-A3.

### Reactie 12

Naar aanleiding van deze reactie is de regeling in het plan aangepast en afgestemd op de geldende regeling in het bestemmingsplan Het Lint 2005, zodat de mogelijkheden worden geconsolideerd.

De dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie zijn overgenomen uit de Beleidsnota archeologie. Dit beleid is op 28 februari 2011 door de raad vastgesteld. Op de beleidskaart zijn voor het grondgebied van de gemeente verschillende regimes vastgelegd die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie.

### Conclusie 12

Het bestemmingsplan is aangepast.

## ZIENSWIJZE - Bewoners Den Ijp 191B

Ontvankelijk: ja

### Opmerking 13

#### 13.1 Verzoek tot intekenen aspecten op plankaart

De indiener verzoekt om de volgende aspecten behorende bij perceel Den Ijp 191B in te tekenen op de plankaart, te weten: containers, paardenbak en brug naar het achtergelegen eiland, zoals deze ook in het vigerende bestemmingsplan zijn ingetekend.

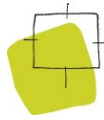
#### 13.2 Omzetten bestemming perceel

De indiener verzoekt tot het aanpassen van de bestemming van het perceel gelegen Den Ijp 191B naar de bestemming 'wonen - 3', zodat het door de bewoners beoogde gebruik van het perceel binnen de bestemming mogelijk is.

Aangevoerd wordt dat de burens even ver van de weg wonen, dat omzetting van de bestemming nodig is voor financiering. Het plan is om "The house of happiness" te realiseren, waarin een groot aantal activiteiten mogelijk gemaakt zou moeten worden, zoals seminars met overnachtingsmogelijkheid, kookworkshops, muzieklessen, scouting.

### Reactie 13

De bestemming van de loods is 'Agrarisch', de bestemming van de omliggende grond is 'Agrarisch met waarden'. Voor de bewoning van de loods is een persoonsgebonden gedoogbeschikking verleend. Een persoonsgebonden gedoogbeschikking wordt afgegeven om een op grond van het bestemmingsplan illegale situatie tijdelijk te gedogen. De gedoogbeschikking is persoonsgebonden, zodat nadat die persoon is vertrokken, het gebruik weer in overeenstemming wordt gebracht met



de bestemming. De persoon, aan wie de gedoogbeschikking is afgegeven, mag dus blijven wonen in een voor 'Agrarisch' bestemde loods. In het kader van het bestemmingsplan Het Lint 2005 is deze afweging gemaakt. Het beleid is niet gewijzigd. Er is geen reden om nu een andere keuze te maken.

Voor wat betreft het realiseren van "the house of happiness" is hoofdstuk 3.4 "De onbekende toekomst" in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 relevant. Daarin is aangegeven dat de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend is. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus 'pilots' met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

Ook zal voor "The house of happiness" de concrete vraag moeten worden aangetoond. Aangezien meerdere bedrijfspanden in het Lint leeg staan, dient te worden gemotiveerd, waarom juist deze loods voor bestemmingswijziging in aanmerking komt. Gelet op de te ontplooiën activiteiten, ligt een bestemming 'Maatschappelijk' of een specifieke bestemming meer voor de hand.

Aangetoond dient te worden dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeersaantrekkende werking, parkeren en eventueel archeologie voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkelingen. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt en wordt het huidige beleid voortgezet in dit bestemmingsplan.

Destijds is ook een op zichzelf staande afweging gemaakt voor het perceel Den Ijp 190. Ook deze afweging was gebaseerd op de noodzakelijke onderzoeksresultaten.

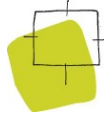
De containers zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze containers kunnen blijven staan, maar staan onder het overgangsrecht.

Bestaande paardenbakken zijn opgenomen in de bestemming en behoeven niet te worden aangeduid.

Bestaande bruggen zijn opgenomen in de bestemming en behoeven niet te worden aangeduid.

## **Conclusie 13**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.



## **ZIENSWIJZE - Bewoner Den Iip 194a**

Ontvankelijk: ja

### **Opmerking 14**

#### **14.1 Definitie begrip 'samenwonen met meergeneraties'**

De indiener verzoekt een definitie van het begrip 'samenwonen met meergeneraties' op te nemen in het Artikel Begrippen van de planregels, om duidelijkheid te betreffen of familiale banden hiervoor een voorwaarde zijn of niet.

### **Reactie 14**

Naar aanleiding van deze zienswijze is voor het samenwonen van meer generaties een begripsomschrijving opgenomen in het bestemmingsplan, waarin het volgende is aangegeven: in het kader van het samenwonen van meer generaties onder één dak, zodat de zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, wordt onder deze generaties verstaan: ouders, kinderen, kleinkinderen, grootouders en overgrootouders. Voor de duidelijkheid: behalve het hoofdgebouw, mag ook een bijbehorend bouwwerk voor generatiewonen worden gebruikt.

Voor mantelzorg is naar aanleiding van deze zienswijze eveneens een begripsomschrijving opgenomen, die breder is dan het generatiewonen:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten onder elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Voor het samenwonen van meer generaties heeft de gemeente Landsmeer een eigen regeling in bestemmingsplannen opgenomen. Voor mantelzorg geldt een landelijke regeling, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In artikel 2 lid 22 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is geregeld dat bestaande bouwwerken voor huisvesting in verband met mantelzorg mogen worden gebruikt. Hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig.

### **Conclusie 14**

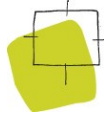
Het bestemmingsplan is aangepast

## **ZIENSWIJZE - Bewoner Den Iip 195**

Ontvankelijk: ja

### **Opmerking 15**

#### **15.1 Hoogte erfafscheiding**



De indiener verzoekt tot het verruimen van de toegestane hoogte van de erfafscheiding op de voorzijde van het perceel Den Iip 195 tot 1,50 m over de hele breedte en 1,75 meter over een breedte van 6 meter ten behoeve van de toegangspoort. Aan dit verzoek ligt ten grondslag dat een erfafscheiding met een maximale hoogte van 1 meter niet voor een voldoende gevoel van veiligheid leidt.

## 15.2 Wegbestemmen voormalige bebouwing

De indiener verzoekt tot het ongedaan maken van het wegbestemmen van de voormalig op het perceel aanwezige gebouwen, te weten de garage en zomerhuisje, zodat de mogelijkheid tot wederopbouw behouden blijft.

### Reactie 15

Naar aanleiding van deze reactie is de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn aangepast en overgenomen uit het bestemmingsplan Het Lint 2005, ook de regeling voor een toegangshek is opgenomen.

Het bestemmingsplan Het Lint 2005 kende een aanduiding “erf”, waarbinnen aan- en uitbouwen en bijgebouwen moesten worden gebouwd. In dit geval moesten deze op 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd en op circa 3 meter uit de bestemming Water. Het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 biedt ruimere mogelijkheden. Er mag gebouwd worden op 1 meter afstand uit de voorgevelrooilijn en op 2 meter afstand tot de aangrenzende bestemming ‘Water - 2’. In het bestemmingsplan Het Lint 2005 was de regeling dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 75 m<sup>2</sup> mocht bedragen. De oppervlakte van de gezamenlijke bijbehorende bouwwerken in de regeling in het nieuwe plan Het Lint 2015 is afhankelijk gesteld van het bebouwingsgebied. Het bebouwingsgebied bestaat uit het erf vanaf 1 meter achter de voorgevel en evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied, het oorspronkelijke hoofdgebouw uitgezonderd. In dit geval betreft het een oppervlak van ruim 500 m<sup>2</sup>. In het geval een bebouwingsgebied groter is dan 300 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 90 m<sup>2</sup> bedragen, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup> (tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>). In dit geval dus meer dan 110 m<sup>2</sup>.

Gelet op het feit dat de nieuwe regeling ruimer is dan het oude bestemmingsplan, kan er dus geen sprake zijn van wegbestemmen van eerder gesloopte bebouwing.

### Conclusie 15

Het bestemmingsplan is aangepast.

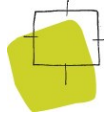
## ZIENSWIJZE - Bewoner Den Iip 201

Ontvankelijk: ja

### Opmerking 16

16.1 Wijzigen bestemming naar ‘Wonen - 3’





De indiener geeft aan dat de bestemming 'Groen' zoals deze nu aan de hondenuitlaatplaats is toegekend niet toereikend is voor het (beoogde) gebruik van deze gronden voor onder andere een stalling voor de grasmaaier. De indiener verzoekt de bestemming te wijzigen naar 'Wonen -3', welke door de indiener als meer passend wordt gezien.

## **Reactie 16**

De bestemming is 'Groen', deze komt inhoudelijk overeen met de bestemming 'Landschappelijk groen' in het bestemmingsplan Het Lint 2005.

Het beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de open en waterrijke karakteristiek van het veenweidelandschap. De gronden met de bestemming Landschappelijk groen vormen een groene buffer tussen tuinen en agrarische gronden met natuurwaarden of natuurgebieden. Het bouwen van gebouwen was en is niet wenselijk en daarom niet toegestaan in zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan.

Op het perceel Den Iip 201 binnen de bestemming 'Wonen - 3' is voldoende ruimte om bijbehorende bebouwing te bouwen, zoals een stalling voor een grasmaaier.

## **Conclusie 16**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Bewoner Den Iip 202**

**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 17**

### **17.1 Intekenen bedrijfsgebouw op plankaart**

De indiener verzoekt tot het tekenen van de bedrijfsgebouwen op de plankaart in de huidige staat. Er wordt op gewezen dat voor het intekenen van de gebouwen gebruik is gemaakt van verouderd kaartmateriaal, waarop de nieuwe situatie (na de verbouwing in 2013) nog niet was weergegeven.

### **17.2 Verlegging bouwvlak**

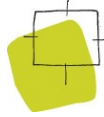
De indiener verzoekt tot het situeren van het bouwvlak recht achter de nieuwe stal, zodat het aanzicht en de doorkijk naar het landschap niet verandert bij eventuele bebouwing.

## **Reactie 17**

Het kan zo zijn dat de nieuwe bebouwing nog niet van de Grootschalige BasisKaart Nederland of de kadastrale ondergrond is af te lezen. Het bewerken en aanpassen van deze kaarten ligt buiten de invloed van de gemeente.

De situatie op basis van het vastgestelde bestemmingsplan ten behoeve van het destijds ingediende bouwplan is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De bouwvlakken zijn gelijk en de vergunde bebouwing zou binnen het bouwvlak gebouwd moeten zijn.

De eigenaar is vrij om al dan niet in het uitzicht van de bedrijfswoning uit te breiden.



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

Indien het gewenst is om het bouwvlak tot buiten de bestemmingsplangrens aan te passen, dient indiener aan te tonen dat aspecten als landschappelijke inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, hinder en externe veiligheid, luchtkwaliteit, uitstoot en emissie, eventuele verkeersaantrekkende werking en parkeren voldoende zijn onderzocht. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

#### **Conclusie 17**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - Dorpshuis de Burcht Purmerland**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 18**

##### **18.1 Verzoek tot toekennen bestemming 'Horeca'**

De indiener verzoekt tot het toekennen van de bestemming 'Horeca' aan het dorps huis de Burcht, zodat bruiloften, feesten en partijen in het dorps huis kunnen plaatsvinden. Een mogelijkheid die, in een gesprek met de gemeente Landsmeer, aan de dorps huizen binnen de gemeente is toebedeeld. Daarbij heeft het dorps huis een volledige vergunning voor het uitoefenen van het horecabedrijf.

#### **Reactie 18**

Naar aanleiding van deze reactie is ook voor dit dorps huis een aanduiding "horeca" toegevoegd. Alle dorps huizen in de gemeente hebben hierdoor dezelfde rechten.

Voor alle duidelijkheid: de bestemming van de dorps huizen is en blijft 'Maatschappelijk', de aanduiding "horeca" betekent dat lichte horeca eveneens is toegestaan. Lichte horeca omvat horeca-activiteiten die in beginsel alleen overdag en 's avonds plaatsvinden, waardoor hinder voor omwonenden slechts in beperkte mate kan voorkomen.

#### **Conclusie 18**

Het bestemmingsplan is aangepast

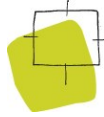
#### **ZIENSWIJZE - Café de Goede Stek Dorpsstraat 24**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 19**

##### **19.1 Toestaan exploitatie terras**

De indiener verzoekt de mogelijkheid tot exploitatie van een terras aan de achterzijde van het café de Goede Stek, Dorpsstraat 24 Landsmeer, in het bestemmingsplan op te nemen. De indiener



geeft aan dat een zonnig terras met uitzicht op de Breek van toegevoegde waarde zal zijn voor de inwoners van Landsmeer.

## **Reactie 19**

Het beoogde terras ligt op een behoorlijk grote afstand uit de achtergevel van het café, namelijk circa 50 meter. Personeel en gasten zullen zich over deze afstand verspreiden. Aan beide zijden naast het perceel zijn tuinen van woningen gelegen. Indiener heeft reeds eerder een dergelijk verzoek gedaan, waarbij de hinder voor de omgeving is overwogen en is geconcludeerd dat een terras zorgt voor hinder van geur in verband met het bereiden van warm voedsel en geluid door de aanwezigheid van mensen. Om die reden is geen medewerking verleend aan het verzoek.

De overwegingen zijn niet anders geworden, zodat geen andere conclusie kan worden getrokken dan het voortzetten van het huidige beleid. Het achtererf zal niet voor de horecafunctie benut kunnen worden.

## **Conclusie 19**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Leloup Architecten bv Dorpsstraat 43**

**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 20**

Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie alle bebouwing wordt benut voor gezondheidszorg en dat er nog slechts sprake is van een overnachtingsplaats in verband met het leveren van 24-uurs zorg. De bestemming 'Wonen - 3' is hierdoor achterhaald. Verzocht wordt een andere bebouwingsmogelijkheid toe te laten. De wens bestaat om een nieuw woongedeelte apart van het gezondheidscentrum te bouwen, achter op het erf. Dan kan het bestaande gebouw volledig gezondheidscentrum worden met nog een kleine aanbouwmogelijkheid en kan de arts in een kleine woning op het erf blijven wonen. Bijgevoegd zijn twee schetsen.

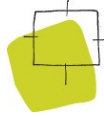
## **Reactie 20**

Naar aanleiding van deze zienswijze is de bestemming aangepast aan het feitelijk gebruik ten behoeve van een gezondheidscentrum. De bestemming 'Wonen - 3' is vervangen door de bestemming 'Maatschappelijk'.

Het verzoek om een kleine woning aan de oostzijde van het perceel te realiseren, dient te worden ondersteund door onderzoek.

Voor het mogelijk maken van een woning dient te worden aangetoond dat aspecten als stedenbouwkundige inpassing, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid en eventueel archeologie, ecologie en water voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde woning. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan deze afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

## **Conclusie 20**

Het bestemmingsplan is aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Blenheim Advocaten Dorpsstraat 60**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 21**

#### **21.1 Aanpassen bestemming naar 'Wonen - 1'**

De indiener verzoekt tot het aanpassen van de bedrijfsbestemming van de percelen "Landsmeer A 3025" en "Landsmeer A 3175", gelegen aan de Dorpsstraat 60 te Landsmeer naar de bestemming 'Wonen - 1' om de realisatie van seniorenwoningen en appartementen voor starters mogelijk te maken op het in onbruik geraakte fabriekscomplex.

#### **21.2 Vergroten maximaal aantal te realiseren woningen**

Op dit moment is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor de Dorpsstraat 60 opgenomen, welke de bouw van 20 woningen op deze locatie mogelijk kan maken. Indiener verzoekt dit aantal te verhogen naar 40 woningen, dan wel een range op van 25 tot 40 woningen op te nemen, waar de plannen betrekking hebben op seniorenwoningen en appartementen voor starters, welke minder ruimte behoeven, aldus de indiener.

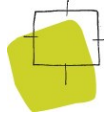
#### **21.3 Aanwijzing karakteristiek gebouw**

De indiener geeft aan de aanwijzing van het bakstenen gebouw, welke voorheen deel uit maakte van het fabriekscomplex, als karakteristiek gebouw onterecht te vinden, daar het gebouw geen bijzondere tijdsspecifieke gevels of ornamenten dan wel bouwstijl kent. De indiener verzoekt tot de verwijdering van de aanwijzing "karakteristiek pand" ter zake één of meerdere onderdelen/bouwwerken van het fabriekscomplex aan de Dorpsstraat 60 uit het bestemmingsplan. Indiener geeft voorts aan op de hoogte te willen worden gehouden over de voortgang van de procedure en besluitvorming.

### **Reactie 21**

In de toelichting van het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven dat de gemeente positief staat tegenover het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Daarbij is een indicatie van het aantal woningen gegeven, dat geschikt geacht wordt voor de locatie.

Indiener wordt uitgenodigd om het plan nader te onderbouwen. Voor een andere bestemming dient de planologische en milieukundige afweging te worden gemaakt. Aangetoond dient te worden dat aspecten als stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid (onder andere de vraag naar deze appartementen voor deze



doelgroepen) te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus 'pilots' met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

Naar aanleiding van deze reactie is de aanduiding "karakteristiek" van de verbeelding verwijderd. Deze aanduiding was ook niet opgenomen in het bestemmingsplan Het Lint 2005. Hierdoor wordt het huidige beleid voortgezet.

## **Conclusie 21**

Het bestemmingsplan is aangepast.

**ZIENSWIJZE - Architectenbureau ir. M.F. Hartkamp gehele bestemmingsplan**

**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 22**

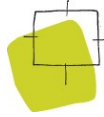
### **22.1 Bouweisen ten aanzien van platte daken**

De indiener verzoekt de gemeente om de mogelijkheden ten aanzien van de toepassing van een geheel of gedeeltelijk plat dak bij nieuwe bouwwerken in het bestemmingsplan te verruimen en het op voorhand verplichten van het bouwen van bouwwerken met schuine daken zo veel mogelijk te beperken. Ook het toepassen van een dakterras of daktuin over meer dan 50% van het dakoppervlak zou tot de mogelijkheden moeten behoren.

## **Reactie 22**

Het bestemmingsplan Het Lint 2015 biedt wel degelijk de mogelijkheid om een plat dak te realiseren binnen de verschillende bestemmingen. De aangegeven goothoogte is dan tevens de bouwhoogte. Voor een aantal bestemmingen geldt dat indien een kap wordt gerealiseerd, de dakhelling van een kap niet minder dan 40 graden mag bedragen en niet meer dan 60 graden mag bedragen. Binnen de bestemming Gemengd is aangegeven dat niet meer dan 50% van het hoofdgebouw plat mag worden afgedekt (waarbij aan- en uitbouwen niet worden meegerekend), met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "plat dak" maximaal 80% van het hoofdgebouw plat mag worden afgedekt.

Ten aanzien van het toepassen van een dakterras of een daktuin is de gemeente terughoudend. Hier is de privacy van omliggende percelen in het geding. Per situatie dient te worden afgewogen



of en onder welke voorwaarden een dakterras of daktuin toelaatbaar moet worden geacht. Daarom zijn deze niet bij recht in het bestemmingsplan opgenomen.

## **Conclusie 22**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Liander Polderweg 4**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 23**

#### **23.1 opnemen functieaanduiding 'nutsvoorziening'**

De indiener verzoekt voor het in het plangebied aanwezige gasdrukmeet- en regelstation ter hoogte van de Polderweg 4 Den IJp de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding op te nemen, met de daarbij behorende veiligheidscontour (Barim-zone). Deze wijze van bestemmen maakt de aanwezigheid van het gasdruk- en meetstation voor derden zichtbaar en zorgt ervoor dat de inachtneming van veiligheidsafstanden beter wordt geborgd.

#### **23.2 Verzoek tot vooroverleg**

De indiener verzoekt de gemeenteraad om hen in het kader van het vooroverleg in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte te stellen van nieuwe, in voorbereiding zijnde planologische besluiten, via [ro.loket@liander.nl](mailto:ro.loket@liander.nl)

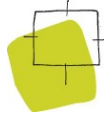
### **Reactie 23**

De gronden hebben de bestemming 'Groen', waarbinnen nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Overigens is het bouwen van een openbare nutsvoorziening vergunningvrij en wordt niet getoetst aan het bestemmingsplan, voorzover deze niet hoger is dan 3 meter en geen grotere oppervlakte heeft dan 15 meter. De onderhavige voorziening heeft een inhoud van niet meer dan 15 m<sup>3</sup>. Het gasdrukmeet- en regelstation is géén Bevi-inrichting, wel is het activiteitenbesluit van toepassing. Op basis van artikel 3.12 lid 6 geldt met betrekking tot de opstelplaats van dit kaststation een veiligheidsafstand van 6 meter ten opzichte van kwetsbare objecten gelegen buiten de inrichting en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten een afstand van 4 meter.

In het bestemmingsplan Het Lint 2015 wordt niet voorzien in nieuwe bestemmingen, het is een conserverend plan. In de directe omgeving bevindt zich de woning Polderweg nr 4 op circa 8 meter afstand, waardoor wordt voldaan aan de veiligheidsafstand. Er bestaat geen aanleiding voor het aanbrenge van een nadere aanduiding op de verbeelding. Wel is in de toelichting de situering van het kaststation aangegeven.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. is het bestemmingsplan toegezonden aan Liander. Na telefonisch contact met Liander is het plan nog een keer, op verzoek persoonlijk toegezonden aan een medewerker van Liander. Kennelijk is het contactadres veranderd. In het vervolg zal het opgegeven emailadres worden gebruikt.



### **Conclusie 23**

Het bestemmingsplan is aangepast.

### **ZIENSWIJZE - Bewoner Noordeinde 156**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 24**

##### **24.1 Archeologisch gebied**

De indiener van deze positieve zienswijze geeft aan blij te zijn met de bestemming van de achter het huis gelegen grond als archeologisch gebied. Daardoor wordt het bebouwen van deze grond voorkomen.

#### **Reactie 24**

De gronden ter plaatse van en achter Noordeinde 156 hebben de bestemming “Wonen 3”. In het gebied gelden drie en dubbelbestemmingen, namelijk van oost naar west “Waarde - Archeologie 1”, “Waarde - Archeologie 2” en “Waarde - Archeologie 3”. Deze dubbelbestemmingen maken het bebouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, respectievelijk 500 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm onder het maaiveld niet mogelijk, tenzij uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of zullen worden geschaad.

### **Conclusie 24**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

### **ZIENSWIJZE - Erven W. de Boer Noordeinde 9**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 25**

##### **25.1 Opnemen schuithuis op de verbeelding**

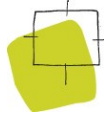
De indiener verzoekt het schuithuis gelegen rechts achter Noordeinde 9 op te nemen op de verbeelding.

##### **25.2**

De grens van het bestemmingsplan is opgeschoven en loopt halverwege het perceel, dit in tegenstelling tot het eerdere bestemmingsplan.

#### **Reactie 25**

Het botenhuis ligt op circa 88 meter vanaf de weg en lag in het bestemmingsplan Het Lint 2005 deels in de bestemming ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’ en deels in de bestemming ‘Water’ met een aanduiding “doorzicht”. Het beleid was gericht op handhaving van het doorzicht. Het botenhuis was wellicht op de GBKN-ondergrond te zien, maar was op grond van het bestemmingsplan Het Lint 2005 onder het overgangsrecht geplaatst. Dit betekent dat het



botenhuis wel gedeeltelijk mag worden opgeknapt, maar niet worden uitgebreid en geen andere functie krijgen. Ook mag het binnen 2 jaar worden herbouwd als het door een calamiteit zou zijn vernietigd.

In het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 zijn inhoudelijk dezelfde bestemmingen opgenomen. Botenhuisen mogen in de bestemming “Wonen - 3” worden gebouwd op een afstand van 5 meter van de bestemming “Water - 1” of op de grens met de bestemming “Water - 1”. Het beleid is niet gewijzigd, er bestaat op dit moment geen aanleiding om het botenhuis te legaliseren.

De grens van het bestemmingsplan is niet opgeschoven, evenmin zijn de grenzen van de bestemmingen opgeschoven.

## **Conclusie 25**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Eigenaar perceel Noordeinde 16-18**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 26**

#### **26.1 Verzoek tot bevestiging toegestane woningen**

De indiener maakt uit het bestemmingsplan op dat er op zijn perceel ruimte blijft voor twee woningen en ziet dit graag bevestigd.

#### **26.2 Bestemming ‘Maatschappelijke voorzieningen’**

De indiener stelt het op prijs dat de schuur achter Noordeinde 16 en het bijbehorende terrein de bestemming “maatschappelijke voorzieningen” heeft. Graag ontvangt de indiener een bevestiging of de schuur binnen deze bestemming gebruikt kan worden voor cursussen, tentoonstellingen, vergaderingen en feesten.

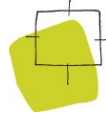
#### **26.3 Realisatie botenhuis**

De indiener wil graag duidelijkheid over of binnen de huidige bestemmingen mogelijk is om voor elk van de twee woningen een botenhuis te realiseren. Met daarbij de vraag of, als dit niet is toegestaan, die in de voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden. Het botenhuis bij de woning Noordeinde 16 wordt beoogd op het water ten noorden van de schuur, en het botenhuis ten behoeve van de woningen Noordeinde 18 in de inham aan het eind van de strook grond tussen de schuur en het gebouw waarin Walst-meubelen tot voor kort was gevestigd.

### **Reactie 26**

Zowel het perceel Noordeinde 16 als 18 heeft in het bestemmingsplan Het Lint 2015 de bestemming “Wonen - 3”. Dit betekent dat er grondgebonden woningen mogen worden gebouwd, waarbij het bestaande aantal woningen als maximum aantal is toegestaan. Onder bestaand wordt het volgende verstaan: het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is dan wel kan worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober





2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010). Ervan uitgaande dat zowel op het perceel Noordeinde 16 als Noordeinde 18 legaal een woning staat, blijft er ruimte voor twee woningen.

De schuur achter Noordeinde 16 heeft in het bestemmingsplan Het Lint 2015 de bestemming “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming is het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen (educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening) en ondergeschikte horecavoorzieningen (een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de bestemming) toegestaan. Cursussen en tentoonstellingen vallen hier in principe onder. Vergaderingen en feesten zijn in principe niet toegestaan. Wel mag bijvoorbeeld een kopje koffie worden geschonken bij een opening van een nieuwe tentoonstelling.

In het bestemmingsplan Het Lint 2005 was het water aan de noordzijde aangegeven met een aanduiding “doorzicht”, waardoor het beleid is gericht op het open houden van het doorzicht. Aan de achterzijde van Noordeinde 18 gold de aanduiding “tuin”, waar geen was bebouwing toegestaan, maar alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gemeente is voornemens om deze lijn door te zetten.

De regeling in het plan Het Lint 2015 is als volgt: het water ten noorden van de schuur heeft de bestemming “Water - 1”. Binnen deze bestemming is het bouwen van een botenhuis niet mogelijk. Botenhuisen mogen in de bestemming “Wonen - 3” worden gebouwd op een afstand van 5 meter van de bestemming “Water - 1” of op de grens met de bestemming “Water - 1”.

## **Conclusie 26**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Eigenaar perceel Noordeinde 17**

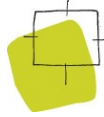
**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 27**

Indiener is het niet eens met de grootte van de bouwvlakken op het perceel Noordeinde 19-21 en daarmee het legaliseren van een werkplaats, die niet op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan stond. Er vindt opslag van boten en trailers plaats, wat indiener onwenselijk vindt.

Ook heeft indiener bezwaar tegen de toegekende maximale bedrijfscategorie 3.1 op het perceel Noordeinde 19-21. Indiener vindt deze categorie te hoog en vreest overlast door geur en geluid. Wanneer indiener zelf echter kan beschikken over dezelfde mogelijkheid, dan komt het bezwaar te vervallen.

Indiener geeft aan dat de nieuwe situatie op het perceel Noordeinde 17 niet is bestemd en ook dat de aangevraagde situatie als aangegeven bij de omgevingsvergunning niet is opgenomen. Indiener



verzoekt om gelijke uitbreidingsmogelijkheden als bij nummer 19-21, omdat hij anders niet akkoord gaat met de uitbreidingsmogelijkheden die worden toegestaan op het perceel 19-21.

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming “Groen” aan de achterkant van het perceel. Eerder was ook de achterkant van het perceel 19-21 bestemd als “Groen”, maar dit is in het vorige bestemmingsplan omgezet naar “Bedrijf”. Nu dat gedeelte al is vervallen, ziet indiener niet in waarom de gronden achterop zijn perceel nog de bestemming “Groen” zouden moeten behouden. Ook geeft hij aan dat de doeleindenomschrijving en de gebruiksbepalingen elkaar tegenspreken (in de doeleindenomschrijving dat parkeren is toegestaan, terwijl de gebruiksbepaling parkeren als verboden gebruik stelt). In ieder geval wenst indiener een strook van 10 meter vanaf de bedrijfsbestemming te gebruiken voor opslag en parkeren.

Indiener geeft aan dat op het perceel Noordeinde 15 een illegale hondenkennel aanwezig is. Indiener verzoekt dit gebruik uit te sluiten en niet te legaliseren en te voorkomen dat dit gebruik naar Noordeinde 19-21 wordt verplaatst.

## **Reactie 27**

Naar aanleiding van deze zienswijze en het overleg met de eigenaar van het bedrijf is het bouwvlak van Noordeinde 19-21 aangepast. Het bouwvlak aan de westzijde van het perceel is verkleind en aan de oostzijde zijn twee bestaande gebouwen in een nieuw bouwvlak opgenomen. Ook de milieucategorie is aangepast en beperkt tot categorie 1 en 2, overeenkomstig de vigerende regeling.

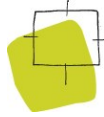
Het bouwvlak en de bouwmaten ter plaatse van het aangevraagde bedrijfsgebouw bij Noordeinde 17 zijn zodanig aangepast dat het aangevraagde gebouw past binnen deze maatvoering. Voor wat betreft de bijzondere kapvorm geldt dat deze inmiddels is vergund, zodat deze als “bestaand” is aangemerkt in het kader van het bestemmingsplan. De bestaande kapvorm kan worden gehandhaafd, zonder dat deze uitdrukkelijk op de plankaart behoeft te worden vermeld.

De bestemming ‘Groen’ is overgenomen uit het bestemmingsplan Het Lint 2005. Er is geen aanleiding om dit aan te passen, het beleid is niet gewijzigd. Wel is naar aanleiding van deze reactie de tegenspraak ten aanzien van het parkeren in de bestemming “Groen” opgeheven door het schrappen van het strijdig gebruik.

De bestemming “Wonen - 3” maakt een hondenkennel niet mogelijk. Ook de bestemming “Bedrijf” maakt een hondenkennel niet mogelijk.

## **Conclusie 27**

Het bestemmingsplan is aangepast.



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Ontvankelijk: ja**

**Opmerking 28**

Het botenhuis naast de woning is niet op de plankaart aangegeven, ook is bestaande bebouwing deels niet opgenomen. De betekenis van een lijn op de kaart is niet duidelijk. Verzocht wordt om de bouwhoogte van een van de gebouwen op maximaal 6 meter te stellen.

**Reactie 28**

Voor het botenhuis is in het verleden een vergunning verleend, die ten onrechte niet is verwerkt in het bestemmingsplan Het Lint 2015. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze hierop aangepast.

Ten aanzien van de bebouwing zijn in het verleden afspraken gemaakt, welke nu zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het westelijke bouwvlak is verkleind en er is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van twee bestaande gebouwen. De aangegeven bouwhoogte van 5 meter is in overeenstemming met het bestemmingsplan Het Lint 2005 en met de huidige bebouwing en is daardoor toereikend.

De lijn is de grens tussen de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” en “Waarde - Archeologie 3”.

**Conclusie 28**

Het bestemmingsplan is aangepast.

**ZIENSWIJZE - Bewoner Noordeinde 43A**

**Ontvankelijk: ja**

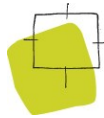
**Opmerking 29**

**29.1 Beperking van bouwmogelijkheden**

De indiener verzoekt de gemeente om ter plaatse bebouwing toe te staan tot op de grens met bestemming Water en geen bepaling op te nemen ten aanzien van afstanden van overige bestemmingen en/of de zijdelingse grens van het bouwperceel. Deze bepaling leidt tot een beperking van bouwmogelijkheden ten aanzien van het huidige bestemmingsplan. Ook geeft indiener aan dat er sprake is van een beperking van de oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

**29.2 Bepaling bebouwingsgebied**

De indiener verzoekt om bij de bepaling van het bebouwingsgebied niet te corrigeren voor de zijdelingse afstanden tot water-1 en de bestemmingsgrens van overige bestemmingen en/ of de zijdelingse grens van het bouwperceel, opdat dit een beperking oplevert voor het mogelijk te realiseren oppervlak van bijgebouwen/aan- en uitbouwen en bouwwerken.



### 29.3 Aanpassen bestemming wonen

De indiener verzoekt tot het aanpassen van het bebouwingsgebied/achtererf, achter de schuur van Noordeinde 43A naar de bestemming 'Wonen - 2', omdat dit erf onderdeel dient te zijn van de naastgelegen gronden met 'Wonen - 2', en het gebied aan de voorzijde van het woonhuis tot de openbare weg aan te passen naar bestemming 'Wonen - 3', zodat de mogelijkheid bestaat om de voorgevel richting de openbare weg te verplaatsen.

### 29.4 verbod op dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte

De indiener verzoekt de gemeente de bepaling waarin wordt aangegeven dat een aan- of uitbouw of bijgebouw, waaronder botenhuisen, niet mag worden voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte niet voor hun perceel op te nemen in het bestemmingsplan. Het is de indiener namelijk niet duidelijk op basis van welk argument deze bepaling is opgenomen.

### 29.5 Beperking bouwhoogte bijgebouwen/ aan- of uitbouwen

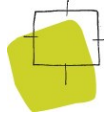
De indiener verzoekt de gemeente om de bepaling zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen ten aanzien van de bouwhoogte van bijgebouwen/ aan- of uitbouwen, met een maximale nokhoogte van 5,50 meter, te handhaven. De nieuwe bepaling waarin de bouwhoogte niet meer mag bedragen van 5 meter en 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, levert een aanzienlijke beperking in bouwhoogte op.

### Reactie 29

In het bestemmingsplan Het Lint 2005 was een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak heeft een oppervlak van 150 m<sup>2</sup>. In het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 is een beschrijving opgenomen, die voor percelen met een oppervlakte tot 1000 m<sup>2</sup> voor een hoofdgebouw aangeeft dat de oppervlakte 150 m<sup>2</sup> mag bedragen. Daarmee biedt de nieuwe regeling exact dezelfde mogelijkheid als de oude regeling.

Er is echter wel een verschil in de plaats, waar deze woning kan worden uitgebreid. Het bouwvlak in het bestemmingsplan Het Lint 2005 was getekend op de grens met de bestemming 'Water'. Het is de vraag of het praktisch is om het hoofdgebouw op de waterlijn te bouwen. In het nieuwe bestemmingsplan het Lint 2015 is aangegeven dat de zijgevel op een afstand van ten minste 5 meter vanaf de bestemming 'Water - 1' dient te worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. In dit geval is de bestaande afstand minder en kan worden gehandhaafd. Tevens is aangegeven dat de breedte van de voorgevel 8 meter mag bedragen en geen 4 meter, zoals indiener stelt. Het hoofdgebouw mag hierdoor in de breedte dus nog enigszins worden uitgebreid. De uitbreidingsruimte in het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 ligt daardoor hoofdzakelijk in achterwaartse richting.

Zoals de indiener zelf ook aangeeft, bestaat in het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 bovendien de mogelijkheid om de woning naar voren te verplaatsten, tot op een afstand van 5 meter van de voorste bestemmingsgrens. Deze mogelijkheid bestond in het bestemmingsplan Het Lint 2005 niet.



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

In het bestemmingsplan Het Lint 2005 was aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 75 m<sup>2</sup> mocht bedragen, mits niet meer dan 50% van het bouwperceel zou worden bebouwd. Het bouwperceel had een oppervlak van circa 370 m<sup>2</sup>, zodat niet meer dan 185 m<sup>2</sup> totaal aan bebouwing kon worden gerealiseerd. Het hoofdgebouw heeft een oppervlak van circa 80 m<sup>2</sup> en een aanbouw van 10 m<sup>2</sup>, waardoor nog gebruik kon worden gemaakt van de mogelijkheid om 75 m<sup>2</sup> aan- en uitbouwen en bijgebouwen te bouwen, zonder dat meer dan 50% van het bouwperceel zou worden bebouwd.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mochten in het bouwvlak en de aanduiding “erf” worden gebouwd. De aanduiding “erf” lag vanaf 5 meter vanaf de voorgevel van de woning en op 3 meter vanaf de waterlijn.

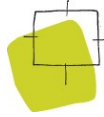
De oppervlakte van de gezamenlijke bijbehorende bouwwerken in de regeling in het nieuwe plan Het Lint 2015 is afhankelijk gesteld van het bebouwingsgebied. Het bebouwingsgebied bestaat uit het erf vanaf 1 meter achter de voorgevel en evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied, het oorspronkelijke hoofdgebouw uitgezonderd. In dit geval betreft het een oppervlak van circa 155 m<sup>2</sup>. In het geval een bebouwingsgebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>, dan mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 50 m<sup>2</sup> bedragen, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>. In dit geval dus circa 61 m<sup>2</sup>.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt in het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 een afstand van 5 meter vanaf de bestemming ‘Water - 1’, daaraan is toegevoegd: dan wel de bestaande afstand, indien deze minder is. Bijbehorende bouwwerken mogen op een afstand vanaf 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd.

In het algemeen zijn de regels in het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 voor bijbehorende bouwwerken ruimer dan in het bestemmingsplan Het Lint 2005, alleen in deze situatie minder ruim. Dat komt doordat de woning ver naar achteren op de kavel is gebouwd en nauwelijks zijerf heeft. De woning staat circa 5 meter achter de voorgevellijn van de naastgelegen panden. Het bestemmingsplan Het Lint 2015 biedt wel de mogelijkheid om de woning naar voren uit te breiden. Deze mogelijkheid bestond in het bestemmingsplan Het Lint 2005 niet. Wanneer deze mogelijkheid mede in overweging wordt genomen, kunnen de regelingen van beide bestemmingsplannen vergelijkbaar worden geacht.

Voor de indeling in bestemmingen is het vigerend bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Op basis van deze reactie is echter geconstateerd dat de eigendomssituatie anders ligt, dan op basis van dat plan is verondersteld. De bestemmingsgrenzen zijn dan ook aangepast.

Ten aanzien van het toepassen van een dakterras of een daktuin is de gemeente terughoudend. Hier is de privacy van omliggende percelen in het geding. Per situatie dient te worden afgewogen of en onder welke voorwaarden een dakterras of daktuin toelaatbaar moet worden geacht. Daarom zijn deze niet bij recht in het bestemmingsplan opgenomen.



In het bestemmingsplan Het Lint 2005 was de regeling dat de goothoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen maximaal 3,50 meter mocht bedragen en de nokhoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen niet meer dan 5,50 meter mocht bedragen. In het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 is de regeling afgestemd op de maatvoering van het hoofdgebouw. Binnen een afstand van 4 meter tot het hoofdgebouw mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 30 cm boven de eerste bouwlaag, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel 5 meter. In het geval van deze woning is de hoogte van de eerste bouwlaag circa 2,5 tot 3 meter hoog, waardoor minder hoog mag worden gebouwd dan voorheen maximaal mogelijk was. Voor bijbehorende bouwwerken op een grotere afstand van het hoofdgebouw, moet een schuine kap worden geplaatst, wanneer men hoger dan 3 meter wil bouwen (de bouwhoogte mag in totaal niet meer dan 5 meter bedragen).

De regeling voor de goot- en bouwhoogte is afgestemd op de rijksregeling voor het vergunningvrij bouwen. Met een concreet plan kan worden beoordeeld of er aanleiding is om hiervan af te wijken.

## **Conclusie 29**

Het bestemmingsplan is aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Bewoner Noordeinde 125**

**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 30**

### **30.1 Boothuis**

De indiener verzoekt om het boothuis aan de oostzijde van het perceel op te nemen in het bestemmingsplan. De fundering is nog aanwezig, de opbouw is ter restauratie.

### **30.2 Duidelijkheid omtrent bebouwingsoppervlak**

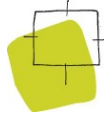
De indiener verzoekt om duidelijkheid of het maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> welke bij percelen van kleiner dan 1000m<sup>2</sup> is opgelegd, de bebouwingsoppervlakte betreft of de woonoppervlakte. Dit om uit te kunnen sluiten of deze oppervlakte overeenkomt met de bouwvergunning.

## **Reactie 30**

In het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 is een regeling voor botenhuis opgenomen, daaraan moet het botenhuis voldoen. Overigens was in het oude bestemmingsplan Het Lint 2005 op het perceel geen aanduiding “botenhuis” opgenomen.

De oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. Een hoofdgebouw is een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is (zie begrippen). De oppervlakte van een bouwwerk wordt in een bestemmingsplan als volgt gemeten:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk (zie wijze van meten). Dit betekent voor de duidelijkheid dat de oppervlakte van verdiepingen niet meetellen. Uiteraard moet eveneens aan de bepalingen voor de goot- en bouwhoogte worden voldaan.

### **Conclusie 30**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Eigenaren perceel Noordeinde 136a**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 31**

#### **31.1 Toevoegen woonbestemming**

De indiener verzoekt tot het toevoegen van een woonbestemming aan het perceel Noordeinde 136a, dat nu de bestemming 'Detailhandel' heeft, zodat middels een in pandige verbouwing een extra woning kan worden gerealiseerd (in het verleden waren er 2 huisnummers toegekend).

### **Reactie 31**

Het verzoek om een in pandige woning op het perceel te realiseren, dient te worden ondersteund door onderzoek.

Voor het mogelijk maken van een woning dient te worden aangetoond dat aspecten als bodem, geluid, hinder en externe veiligheid en bij het slopen van (een gedeelte van) gevels of daken eventueel ecologie voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde woning.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan deze afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

### **Conclusie 31**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Bewoner Noordeinde 143**

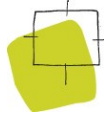
**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 32**

#### **32.1 Opnemen bouwvlak op plankaart**

De indiener ziet dat het bouwvlak met de bestemming 'Wonen - 1', met daarachter een gebied met de arcering bijgebouwen toegestaan, uit het vigerende bestemmingsplan, niet is overgenomen op de huidige plankaart. De indiener verzoekt de gemeente dit alsnog op te nemen, zodat de bouw van een tweede woning mogelijk blijft.

#### **32.2 Huisnummer**



De indiener verzoekt daarnaast het juiste huisnummer te hanteren voor de reeds op het perceel aanwezige woning, te weten 143 in plaats van 141.

### **Reactie 32**

Naar aanleiding van deze zienswijze is het plan aangepast in die zin dat de aanduiding “maximum aantal wooneenheden (2)” is opgenomen. Daarmee is de mogelijkheid opgenomen om nog een woning te bouwen, zoals op grond van het bestemmingsplan Het Lint 2005 ook mogelijk was. Omdat het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 geen bouwvlakken kent, hoeft geen bouwvlak te worden opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de mogelijkheden om een woning te bouwen flexibeler.

Het huisnummer is aangegeven op de ondergrond, die niet door de gemeente wordt gemaakt. Het is de gemeente niet toegestaan hieraan veranderingen aan te brengen, of een andere ondergrond te gebruiken, daarin wordt voorzien door [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### **Conclusie 32**

Het bestemmingsplan is aangepast.

## **ZIENSWIJZE - NOVAG Exploitatie bv Noordeinde 148**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 33**

#### **33.1 Wijzingen bestemming perceel Noordeinde 148**

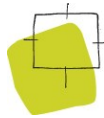
De indiener verzoekt tot het in het bestemmingsplan opnemen van de mogelijkheid voor de realisatie van maximaal 4 woningen op het perceel aan de Noordeinde 148, hetzij bij recht, hetzij op basis van een wijzigingsbevoegdheid. Het perceel kent nu de bestemming ‘Bedrijf’.

### **Reactie 33**

De memo Bedrijvigheid van de gemeente Landsmeer (bijlage bij het bestemmingsplan) vraagt om meer flexibiliteit, om de functionele mogelijkheden van leegstaande bedrijfspanden te vergroten. In dat kader is een positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek passend.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 “De onbekende toekomst” in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus ‘pilots’ met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.





**BügelHajema**

Plek voor ideeën

Om een goede afweging te kunnen maken, is wel onderzoek nodig. Voor het mogelijk maken van woningen dient te worden aangetoond dat aspecten als stedenbouwkundige inpassing, bodem, geluid, verkeersaantrekkende werking en parkeren, hinder en externe veiligheid, archeologie, ecologie en water voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde woningen. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan deze afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt. Ook voor het opnemen van een wijzigingsmogelijkheid is het nodig dat deze onderzoeken zijn uitgevoerd.

### **Conclusie 33**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

### **ZIENSWIJZE - EWP Purmerend Noordeinde 150f**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 34**

#### **34.1 wijziging bestemming perceel Noordeinde 150f**

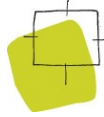
De indiener verzoekt de bestemming van het perceel Noordeinde 150f te wijziging van de bestemming 'Bedrijven 4/10' naar een woonbestemming, waarbij het uitgangspunt is om 3 appartementen te realiseren.

### **Reactie 34**

De memo Bedrijvigheid van de gemeente Landsmeer (bijlage bij het bestemmingsplan) vraagt om meer flexibiliteit, om de functionele mogelijkheden van leegstaande bedrijfspanden te vergroten. In dat kader is een positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek passend.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 "De onbekende toekomst" in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus 'pilots' met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

Om een goede afweging te kunnen maken is, behalve de bij de zienswijze meegestuurde tekeningen, nog wel onderzoek nodig. Voor het mogelijk maken van woningen dient te worden aangetoond dat aspecten als stedenbouwkundige inpassing, bodem, geluid, verkeersaantrekkende werking en parkeren, hinder en externe veiligheid, archeologie, ecologie en water voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde woningbouw. Daarnaast dient de



economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan deze afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

#### **Conclusie 34**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - Eigenaren percelen Noordeinde 168, 164, 162, 160 en 158**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 35**

Eigenaren van de percelen willen achter de bestaande bebouwing een recreatieplan ontwikkelen, vanwege de bijzondere locatie. Het gaat om de bouw van recreatiewoningen, waterpartijen, haventjes, horeca en terrassen.

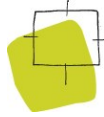
#### **Reactie 35**

Indieners hebben een tekening bijgevoegd, waarop drie nieuwe woningen, een horecavoorziening en een aantal recreatiewoningen zijn aangegeven, naast nieuwe wegen en insteekhavens.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 “De onbekende toekomst” in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus ‘pilots’ met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

Om een goede afweging te kunnen maken, is wel onderzoek nodig, waardoor wordt aangetoond dat het plan uitvoerbaar is. Voor het mogelijk maken van het plan dient te worden aangetoond dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, bodem, geluid, verkeersaantrekkende werking en parkeren, hinder en externe veiligheid, archeologie, ecologie en water voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan deze afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt. Ook voor het opnemen van een wijzigingsmogelijkheid is het nodig dat deze onderzoeken zijn uitgevoerd.



**Conclusie 35**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

**ZIENSWIJZE - Bewoners Noordeinde 172**

**Ontvankelijk: ja**

**Opmerking 36**

**36.1 Aanpassen bestemming 'Wonen - 3'**

De indiener verzoekt tot het aanpassen van de bedrijfsbestemming die is toegekend aan de schuur op het perceel Noordeinde 172, naar de bestemming 'Wonen - 3', zodat er in de schuur kan worden gewoond.

**Reactie 36**

De memo Bedrijvigheid van de gemeente Landsmeer (bijlage bij het bestemmingsplan) vraagt om meer flexibiliteit, om de functionele mogelijkheden van leegstaande bedrijfspanden te vergroten. In dit geval gaat het echter om een bestemming 'Wonen - 3', waar aan een bestaande schuur bij de woning een aanduiding "bedrijf" is gekoppeld. Ook in het bestemmingsplan Het Lint 2005 was dit op deze manier geregeld en was de rest van het bij de woning behorende perceel voorzien van de aanduiding "tuin", zodat deze vrij zou blijven van verdere bebouwing. Het perceel grenst aan de Breek, de woning Noordeinde 172 is al gebouwd in de derde lijn (achter de woningen Noordeinde 176 en 174), verdere verdichting van dit perceel is in principe niet wenselijk.

**Conclusie 36**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

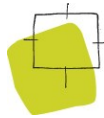
**ZIENSWIJZE - Provincie Noord-Holland**

**Ontvankelijk: ja**

**Opmerking 37**

**37.1 Aanpassing wijzigingsbevoegdheid**

De Provincie Noord-Holland verzoekt de gemeente de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 3.6 van de regels is opgenomen uit het bestemmingsplan te verwijderen, dan wel aan te passen naar een wijzigingsregeling die voldoet aan artikel 16 van de provinciale Verordening en de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte. De wijzigingsbevoegdheid zoals deze nu is opgenomen is in strijd met de Provinciale Verordening. De provincie motiveert dit als volgt: Het bebouwingslint waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld, is grotendeels bestaand bebouwd gebied als bedoeld in artikel 9 van de Provinciale Verordening. Bebouwing op agrarische bouwpercelen geldt volgens hetzelfde artikel echter niet als zodanig. Wijziging van een agrarisch bouwperceel in een niet-agrarische bestemming die woningbouw toelaat moet derhalve worden aangemerkt als verstedelijking. Het plangebied is gelegen in de bufferzone Amsterdam-Purmerend. Volgens artikel 24 van de Provinciale Verordening maakt een bestemmingsplan voor een gebied, dat valt binnen



de begrenzing bufferzone op kaart 5b, verdere verstedelijking niet mogelijk in de vorm van nieuwe bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied voor wonen. In afwijking daarvan kan een bestemmingsplan voorzien in woningbouw die tot stand komt door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling zoals opgenomen in artikel 16 van de verordening.

## Reactie 37

De Ruimte voor Ruimte-regeling in artikel 16 van de verordening is als volgt:

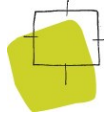
1. Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Deze regels voorzien in ieder geval in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
  - b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaatsheeft;
  - c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.
2. Een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op [...] Bufferzones, als bedoeld in artikel 24 [...]
  3. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de eisen waaraan de regeling, als bedoeld in het eerste lid moet voldoen in de gebieden als bedoeld in het tweede lid. Deze regels betreffen in ieder geval:
    - a. de wijze van de kostenverdeling terzake van de compensatie en welke kosten in aanmerking komen;
    - b. de wijze van zekerheidsstelling als bedoeld in het eerste lid onder b;
    - c. de locatie van de compenserende woningbouw en;
    - d. het gebruik van de regeling ten behoeve van verplaatsing van (agrarische) bedrijfsbebouwing.
    - e. door de nieuw te bouwen woning(en) mogen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt.
  4. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15 betreft de ruimtelijke kwaliteitseis, die als volgt is geformuleerd:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:
  - a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
  - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
  - c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
  - d. de historische structuurlijnen;
  - e. cultuurhistorische objecten.



2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
  - a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
  - b. de ordeningsprincipes van het landschap;
  - c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
  - d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
  - e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.
3. In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd over plannen met grote impact.
4. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste lid teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid geldt voor het wijzigen van de het agrarische bouwperceel bij de volledige beëindiging van het agrarische bedrijf. De gronden kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Groen', 'Natuur', 'Water - 1', 'Water - 2' of 'Wonen - 3'. Voor de wijziging naar 'Wonen - 3' is aangegeven dat er slechts één extra woning kan worden gebouwd.

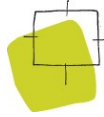
Voor wijziging ten behoeve van één nieuwe woning geldt bovendien dat tenminste 1000 m<sup>2</sup> aan gebouwen moet worden gesloopt. Ook gelden de voorwaarden dat de nabijgelegen agrarische bedrijven door de nieuwe woonfunctie met eventuele nevenactiviteiten niet in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd en dat de nevenactiviteiten bij de nieuwe woonfunctie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mogen hebben en het parkeren dient op eigen terrein te geschieden.

Ook zijn er concrete inrichtingseisen verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de inpassing en waterhuishouding.

Voor wat betreft de vermindering van het bebouwde oppervlak, de herstructurering van de locatie en het aantal woningen, zoals opgenomen in de Ruimte voor Ruimte-regeling is in het bestemmingsplan reeds voorzien. Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteitseis sluit het bestemmingsplan niet geheel aan bij de verordening. Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan worden afgestemd op de verordening.

Voor de wijziging van de bestemming naar de woonfunctie zijn de volgende voorwaarden toegevoegd:

indien ten minste 1000 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd, mits:



- de te saneren bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en gesloopt gehouden voordat de woning in gebruik wordt genomen;
- voldaan wordt aan de Ruimte voor Ruimteregeling zoals genoemd in artikel 16, dan wel voldaan wordt aan de regeling zoals genoemd in artikel 17 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### **Conclusie 37**

Het bestemmingsplan is aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Loon- en Grondverzetbedrijf Van Vuure BV - I Purmerland 24**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 38**

#### **38.1 Intekenen inrit**

De indiener stelt dat de inrit aan de zuidkant van het bedrijventerrein (perceel Purmerland 24) niet is opgenomen op de verbeelding en verzoekt de gemeente dit te corrigeren.

#### **38.2 Aanpassen bedrijfsbestemming**

De indiener verzoekt om de aanpassing van de bedrijfsbestemming die het perceel kent zodat bedrijven tot milieucategorie 3.2 op deze locatie zijn toegestaan. De huidige bedrijvigheid (mede ten behoeve van grond- weg- en waterbouw-aannemerij) op deze locatie past niet binnen de opgenomen bestemming "Bedrijf - tot maximaal milieucategorie 3.1".

#### **38.3 Situering bouwvlak**

Verzocht wordt het bouwvlak in beperkte mate aan te passen. De bedrijfswoning wordt losgekoppeld en de bedrijfsbebouwing wordt hierdoor meer geconcentreerd.

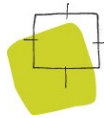
#### **38.4 Situering locatie nevenactiviteiten**

De indiener verzoekt aanpassing van de aanduiding "sb-na" op de verbeelding omdat de situering van de plaats waar nevenactiviteiten mogen plaatsvinden nu niet juist is weergegeven. Deze vindt plaatst in de stallingsloods aan de noordzijde en het daarbij behorende voorterrein.

### **Reactie 38**

Naar aanleiding van deze zienswijze is de plangrens aangepast en de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de inrit uitgebreid.

De categorie-indeling is gebaseerd op het ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoek, waarbij de regeling in het bestemmingsplan Het Lint 2005, verleende vrijstellingen en de door de omgevingsdienst aangeleverde gegevens zijn betrokken. Het perceel had in het bestemmingsplan Het Lint 2005 geen categorie-aanduiding. In de gegevens van de omgevingsdienst is vermeld dat het een dienstverlenend bedrijf ten behoeve van de landbouw



betreft. Op grond daarvan en de nabijgelegen woningen in Purmerend in beschouwing genomen, is een milieucategorie 3.1 toelaatbaar. Dit is op de verbeelding van het bestemmingsplan Het Lint 2015 opgenomen.

De afstand van de bestemming 'Bedrijf' tot de meest nabij gelegen woning is circa 70 meter. Voor een bedrijf in de milieucategorie 3.2 is een afstand van tenminste 100 meter nodig. Naar aanleiding van deze reactie is ervoor gekozen om het bedrijf te voorzien van een aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf", zodat het huidige bedrijf in zijn huidige bedrijfsvoering kan worden gehandhaafd en wanneer het bedrijf van deze locatie zou vertrekken de milieusituatie ten opzichte van de nabij gelegen woningen zijn gewaarborgd.

De aangegeven aanpassingen van het bouwvlak zijn ondergeschikt en kunnen worden meegenomen. Een gedeelte van het bouwvlak nabij de bedrijfswoning komt te vervallen, terwijl het bouwvlak van de loods iets wordt uitgebreid.

De aangegeven aanpassing van het aanduidingsvlak voor de nevenactiviteiten zal worden meegenomen.

Overigens zijn binnen deze aanduiding uitsluitend nevenactiviteiten, waar onder opslag tot een maximale vloeroppervlakte van 600 m<sup>2</sup> in de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan. Deze regeling is aangepast naar aanleiding van een van de zienswijzen. Een caravanstalling valt onder deze nevenactiviteit. Ook moeten de volgende in het bestemmingsplan opgenomen gebruiksregels in acht genomen worden:

- het opslaan van materiaal mag niet op de gronden die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s);
- het bedrijfsmatig stallen van voer-, vaar- en vliegtuigen mag niet buiten bedrijfsgebouwen plaatsvinden.

### **Conclusie 38**

Het bestemmingsplan is aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Loon- en Grondverzetbedrijf Van Vuure BV - II Purmerland 24**

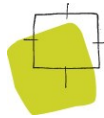
**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 39**

#### **39.1 Bouwvergunning hekwerk**

De indiener verzoekt de gemeente om al dan niet na ontheffing (binnen de "kruimelgevallen") of aanpassing van het bestemmingsplan bouwvergunning te verlenen voor de realisatie van een hekwerk ter afsluiting van het bedrijventerrein.

#### **39.2 Bestemming van het toegangspad**



De indiener merkt op dat het toegangspad in het nieuwe bestemmingsplan ten onrechte niet de bestemming “Bedrijf” heeft gekregen en verzoekt de gemeente dit te corrigeren.

#### **Reactie 39**

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangevuld, zodat het bestaande toegangshek is geregeld. Het hekwerk is vergund op 20 april 2012 (B2010006).

Het toegangspad is opgenomen in het plan en voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’.

#### **Conclusie 39**

Het bestemmingsplan is aangepast.

### **ZIENSWIJZE - Eigenaren perceel Purmerland 79**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 40**

##### **40.1 Mogelijkheden verbrede landbouw**

De indiener heeft in het kader van verbrede landbouw toestemming van de gemeente gekregen om een kinderdagverblijf te exploiteren op het perceel Purmerland 79. Hiertoe is een postzegelplan opgesteld, waarbij de andere relevante mogelijkheden op het punt van de verbrede landbouw abusievelijk voor het perceel zijn komen te vervallen. Dit was niet de intentie van de indiener. De indiener verzoekt daartoe tot het onverkort opnemen van het bepaalde in bestemmingsomschrijving artikel 3.1 onder f (agrarische nevenactiviteiten, zoals in bijlage 3 nader omschreven) voor hun gehele perceel.

De indiener verzoekt, in relatie tot bovenstaand, de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - kinderdagverblijf” te laten vervallen, voor zover daaruit volgt dat met deze aanduiding de overige agrarische nevenactiviteiten genoemd in bijlage 3 zijn of worden uitgesloten op gronden met de bestemming “Agrarisch”.

##### **40.3 Aanpassen bestemming “Agrarisch met waarden”**

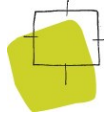
De indiener verzoekt tot het aanpassen van de gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden” direct grenzend aan de openbare weg met het daarop gelegen bouwvlak te wijzigingen naar “Agrarisch”.

#### **Reactie 40**

Voor de gehele bestemming ‘Agrarisch’ geldt de mogelijkheid voor nevenactiviteiten, die in bijlage 3 zijn opgenomen. De bijlage bevat de volgende activiteiten:

- een kleinschalig kampeerterrein op het agrarisch bouwperceel of binnen een afstand van 25 meter van de grenzen daarvan, mits recht achter de bedrijfsgebouwen (tussen het verlengde van de zijgevels daarvan) teneinde de doorzichten open te houden;
- een “pensionboerderij” met maximaal 6 verblijfsrecreatieve eenheden (van elk maximaal 100 m<sup>2</sup>), in de bestaande bedrijfsgebouwen;





- een “zorgboerderij” met een maximale vloeroppervlakte van 600 m<sup>2</sup> in de bestaande bedrijfsgebouwen;
- verwerking en verkoop van agrarische producten tot een maximale vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup> in de bestaande bedrijfsgebouwen;
- opslag tot een maximale vloeroppervlakte van 600 m<sup>2</sup> in de bestaande bedrijfsgebouwen.

Het plan hoeft op dat punt niet te worden aangepast.

Voor alle duidelijkheid: de belangrijkste functie op het perceel is de agrarische functie en daarbij mogen agrarische nevenactiviteiten worden ontwikkeld. Het gaat om nevenactiviteiten die in het verlengde van de agrarische productiefunctie liggen en in oppervlakte begrensd zijn en daardoor ondergeschikt aan de agrarische hoofdactiviteit blijven.

De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is ten onrechte toegekend aan de gronden vooraan het perceel. Deze bestemming zal worden gewijzigd, overeenkomstig de zienswijze.

#### **Conclusie 40**

Het bestemmingsplan is aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - Purmerland 95A**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 41**

De loods tegenover Purmerland 95 heeft de bestemming potentieel volwaardig bedrijf gekregen en daarmee uitbreiding van het bouwvlak naar achter toe, hetgeen volgens indiener niet correct is. De loods hoort bij Purmerland 95, dat een woonbestemming heeft.

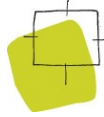
Achter de woning Purmerland 95A staat voor de strak omliggende bouwvlakken van de bestaande vergunde

bebouwing een bouwvlak ingetekend op een plaats waar nooit bebouwing aanwezig is geweest, hetgeen volgens indiener niet correct is.

#### **Reactie 41**

De loods is voor opslag van agrarisch materiaal en is onderdeel van het agrarische bedrijf op Den Ijp 179. Dit is nu als zodanig in het bestemmingsplan Het Lint 2015 geregeld. Het bouwvlak is aangepast aan de hand van de vergunde situatie. Naar aanleiding van deze zienswijze is de aanduiding “potentieel volwaardig” van de verbeelding verwijderd.

Het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 kent geen bouwvlakken. Waarschijnlijk doelt indiener op de vlakken die op de GBKN-ondergrond zijn aangegeven. Deze hebben geen status in de regeling in het bestemmingsplan.



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

#### **Conclusie 41**

Het bestemmingsplan is aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - Bewoner Purmerland 99**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 42**

Indiener merkt op dat de aanduiding “afwijkende maatvoering” uit het vigerende plan is komen te vervallen in het nieuwe plan en vraagt zich af of de woning met een footprint van 10x15 wel juist is bestemd. Ook merkt indiener op dat de huidige mogelijkheden voor het plaatsen van bijgebouwen ruimer zijn. Indiener wenst de huidige afstand tussen de voorgevel en de weg te handhaven.

#### **Reactie 42**

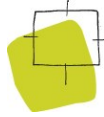
In het bestemmingsplan Het Lint 2005 was voor de afwijkende maatvoering het volgende geregeld: de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 3,50 meter bedragen, met dien verstande dat een goothoogte van maximaal 6 meter is toegestaan ter plaatse waar de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “(a) afwijkende maatvoering. De nokhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 7,50 meter bedragen, met dien verstande dat een nokhoogte van maximaal 9 meter is toegestaan ter plaatse waar de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “(a) afwijkende maatvoering”;

In het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. In artikel 27 (Algemene bouwregels) is aangegeven dat wanneer de bestaande maatvoering hiervan afwijkt, deze is toegelaten. De huidige woning is hierdoor in de regels vastgelegd.

De oppervlakte van een bouwwerk wordt in het bestemmingsplan Het Lint 2015 als volgt gemeten (wijze van meten):

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Dit betekent dat de betreffende woning met een oppervlak van 150 m<sup>2</sup> ruim binnen de mogelijkheden in het bestemmingsplan valt. Zoals indiener aangeeft bestond in het bestemmingsplan Het Lint 2005 een bouwvlak met een oppervlak van 180 m<sup>2</sup> en is in het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 de oppervlakte voor het bouwen van een hoofdgebouw verruimd tot 300 m<sup>2</sup>.

De mogelijkheden voor het plaatsen van bijgebouwen zijn in het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 juist groter dan in het oude bestemmingsplan. In het plan Het Lint 2005 moest binnen de aanduiding “erf” worden gebouwd. De aanduiding “erf” is een vlak deels achter en deels ten zuiden van de woning ligt. Het vlak ligt op 5 meter afstand van de sloot aan de noordzijde, op ruim



4 meter uit de sloot aan de westzijde en op ongeveer 12 meter uit de sloot aan de zuidzijde van het perceel.

In het bestemmingsplan Het Lint 2015 mogen bijbehorende bouwwerken op een afstand vanaf 1 meter vanaf de voorgevelrooilijn worden gebouwd en op een afstand van 5 meter vanaf de bestemming 'Water - 1'. Dit betekent een verruiming van de mogelijkheden naar voren en naar het zuiden toe. Alleen naar de achterste erfgrans zijn de mogelijkheden iets beperkter (50 cm tot 1 meter).

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mocht op grond van het bestemmingsplan Het Lint 2005 maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen. In het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 is de regel opgenomen dat in het geval het bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup> de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 90 m<sup>2</sup> mag bedragen, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>. In dit geval bedraagt het bebouwingsgebied ruim 600 m<sup>2</sup>, zodat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken circa 120 m<sup>2</sup> mag bedragen. Ook dit is een verruiming van de regeling.

Voor de afstand van de voorgevel tot de weg geldt ook dat deze kan worden gehandhaafd. Dit is als volgt in de regels verwoord: de voorgevel van een hoofdgebouw dient op een afstand van ten minste 5 meter en ten hoogste 15 meter vanaf de voorste bestemmingsgrens te worden gebouwd, dan wel: de bestaande afstand indien deze meer of minder bedraagt. In dit geval is de bestaande afstand circa 22 meter. Deze afstand kan worden gehandhaafd.

#### **Conclusie 42**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

**ZIENSWIJZE - W3 Architecten en ingenieurs bv (namens Mevr. Rotteveel) Purmerland 107, 107a**

**Ontvankelijk: ja**

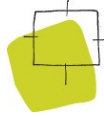
#### **Opmerking 43**

**43.1 scheiding perceel Purmerland 107a van 107**

De indiener geeft aan dat de aanpassing van de kadastrale grenzen waarbij het perceel van 107a is gescheiden van nr 107, ten onrechte niet in het bestemmingsplan, tekst en verbeelding, is opgenomen.

#### **Reactie 43**

De gemeente kan zelfstandig geen aanpassing doen in de kadastrale grenzen, die taak ligt bij het kadaster. Het bestemmingsplan kan daar dan ook niet op worden aangepast. De bestemming is 'Wonen - 3', waar grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is een goede bestemming voor beide woningen. Het bestaande aantal woningen is geregeld in de bestemming. In de begrippen is daarvoor het volgende opgenomen: het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

aanwezig of in uitvoering is dan wel kan worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010). Aangezien indiener aangeeft dat de bouwwerken met vergunning zijn gerealiseerd in de periode 2010-2014, zijn deze legaal en daarmee is het bestaande aantal 2 woningen (1 woning Purmerland 107 en 1 woning Purmerland 107A).

Wel zal de aanduiding vab komen te vervallen, omdat deze nu niet meer nodig is.

#### **Conclusie 43**

Het bestemmingsplan is aangepast.

**ZIENSWIJZE - W3 Architecten en Ingenieurs (namens MiTi Holding)  
purmerland 107, 107a**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 44**

**44.1 scheiding perceel Purmerland 107a van 107**

De indiener geeft aan dat de aanpassing van de kadastrale grenzen waarbij het perceel van 107a is gescheiden van nr 107, ten onrechte niet in het bestemmingsplan, tekst en verbeelding, is opgenomen.

#### **Reactie 44**

De gemeente kan zelfstandig geen aanpassing doen in de kadastrale grenzen, die taak ligt bij het kadaster. Het bestemmingsplan kan daar dan ook niet op worden aangepast. De bestemming is 'Wonen - 3', waar grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is een goede bestemming voor beide woningen. Het bestaande aantal woningen is geregeld in de bestemming. In de begrippen is daarvoor het volgende opgenomen: het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is dan wel kan worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010). Aangezien indiener aangeeft dat de bouwwerken met vergunning zijn gerealiseerd in de periode 2010-2014, zijn deze legaal en daarmee is het bestaande aantal 2 woningen (1 woning Purmerland 107 en 1 woning Purmerland 107A).

Wel zal de aanduiding vab komen te vervallen, omdat deze nu niet meer nodig is.

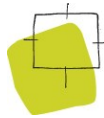
#### **Conclusie 44**

Het bestemmingsplan is aangepast.

**ZIENSWIJZE - Van der Gragt Assendelft Gerbrand Katstraat**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 45**



Indiener wenst graag alsnog over de mogelijkheid te beschikken om de gronden aan de Gerbrand Katstraat te kunnen ontwikkelen voor woningbouw en wil hierover graag met de gemeente in gesprek treden. Indiener heeft een analyse gemaakt van diverse beleidsstukken, op basis waarvan de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt, ondanks de terughoudendheid in het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied.

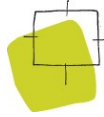
## Reactie 45

Zoals indiener ook aangeeft, ligt dit plangebied buiten bestaand bebouwd gebied. In artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is daarover het volgende opgenomen:

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:
  - a. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
  - b. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
  - c. nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied en;
  - d. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Artikel 15 betreft de ruimtelijke kwaliteitseis, die als volgt is geformuleerd:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:
  - a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
  - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
  - c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
  - d. de historische structuurlijnen;
  - e. cultuurhistorische objecten.
2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
  - a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
  - b. de ordeningsprincipes van het landschap;
  - c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
  - d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
  - e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.



3. In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies gevraagd over plannen met grote impact.
4. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste lid teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

De Ladder duurzame verstedelijking moet worden benoemd en gevolgd. Uit onderzoek zal moeten blijken dat de vraag naar woningbouw op geen andere plek in het woningmarktgebied binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. De concrete vraag moet daarbij worden aangetoond en alle mogelijkheden voor functieverandering en herstructurering moeten in beeld worden gebracht. De provincie legt de initiatiefnemer daarmee een zware onderzoekstaak op.

Als het vereiste volkshuisvestelijke onderzoek positief is bevonden zal ook aan de ruimtelijke kwaliteitseisen moeten worden voldaan. Ook zullen de milieuaspecten moeten worden onderzocht, evenals de economische en maatschappelijke haalbaarheid moeten worden aangetoond.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 “De onbekende toekomst” in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus ‘pilots’ met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

De conclusie is dat er nog onderzoek ontbreekt. Dit plan kan dus nu niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Met deze reactie worden concrete aanwijzingen gegeven voor het noodzakelijke vervolg, zodat een goede afweging kan worden gemaakt.

#### **Conclusie 45**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - Bewoner Zuideinde 65**

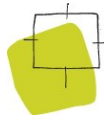
**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 46**

##### **46.1 hantering snelheidsregime**

De indiener merkt op dat de huidige snelheidsregimes van 30km/u en 50 km/u slechts in theorie kloppen, de praktijk is anders.

##### **46.2 Zelfredzaamheid bewoners**



De indiener stelt dat het onjuist is om de bewoners van het zuidelijk deel van het plangebied allen te beschouwen als zelfredzame bewoners en vraagt aandacht voor de bewoners van het Jonkerhof op het Zuideinde, die in haar ogen niet zelfredzaam zijn, waarvoor wellicht een extra maatregel nodig is bij het opstellen van evacuatieplannen.

#### **Reactie 46**

Zoals indiener ook opmerkt is het vastgestelde snelheidsregiem het uitgangspunt in het bestemmingsplan. Handhaving van de verkeerssnelheid ligt buiten de werking van het bestemmingsplan.

Op gebouwniveau zullen (wellicht) aanvullende maatregelen nodig zijn. Op het niveau van het bestemmingsplan, is de formulering correct en afgestemd met de veiligheidsregio. Het gaat hier om vergunde situaties. Bij nieuwe aanvragen zal aan de regels worden getoetst. Destijds is getoetst aan de toenmalige regelgeving, op basis waarvan vergunning kon worden afgegeven.

#### **Conclusie 46**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

### **ZIENSWIJZE - 't West Ende Ontwikkelingsmaatschappij Van Beekstraat 1, 3a**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 47**

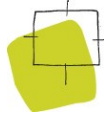
##### **47.1 Opname planvoornemen**

De indiener verzoekt tot het opnemen van het laatste plan voor het meer passende invulling voor het perceel Beekstraat 1 en 3a in het bestemmingsplan, zodat op korte termijn gestart kan worden met de verkoop en realisatie van appartementen voor senioren en starters op deze locatie. Op dit moment is het vergunde plan opgenomen.

#### **Reactie 47**

De gemeente staat in beginsel positief tegenover het plan om appartementen te realiseren op deze locatie. Indiener wordt uitgenodigd om het plan nader te onderbouwen.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 “De onbekende toekomst” in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus ‘pilots’ met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.



Voor een andere bestemming dient de planologische en milieukundige afweging te worden gemaakt. Aangetoond dient te worden dat aspecten als stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid (onder andere de vraag naar deze appartementen voor deze doelgroepen) te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

## **Conclusie 47**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Kinderland Van Beekstraat 5, 5a**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 48**

#### **48.1 Aanduiding**

Indiener verzoekt om de aanduiding “kinderdagverblijf” op te nemen op de gronden Van Beekstraat 5/5a, zodat de huidige mogelijkheden worden gewaarborgd.

#### **48.2 Tekening bijgebouw en hek perceel Van Beekstraat 5a**

De indiener verzoekt tot het intekenen van het tweede bijgebouw en het hek op de plankaart, omdat deze in de huidige situatie op het perceel Van Beekstraat 5a aanwezig zijn.

#### **48.3 Bestemming Gemengd**

Verzocht wordt om de bestemming ‘Gemengd’ toe te kennen aan het perceel Van Beekstraat 5, zodat een woning met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 9 meter kan worden gebouwd. Daarbij wordt een bouwvlak met gelijke breedte als het bouwvlak aan de Van beekstraat 5a op te nemen.

#### **48.4 Intekenen bijgebouw perceel Van Beekstraat 5**

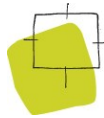
De indiener verzoekt tot het opnieuw opnemen van het bijgebouw op de plankaart, zoals deze ook in het vigerende bestemmingsplan staat ingetekend.

### **Reactie 48**

De koppeling met de lijst van dienstverlenende bedrijven is aangepast, zodat een kinderdagverblijf mogelijk is.

Het bijgebouw op het perceel Van Beekstraat 5a is gebouwd met een vergunning en is naar aanleiding van deze reactie in het bestemmingsplan Het Lint 2015 voorzien van een bouwvlak.





Een hek hoeft niet op de verbeelding worden aangegeven. In de regels is aangegeven dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter en dat de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter.

De Van Beekstraat 5 heeft een bestemming 'Wonen - 3', voor een vrijstaande woning. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de bestemming mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. Als de bestaande goot- en bouwhoogte meer is, mag deze worden gehandhaafd. Ook in het bestemmingsplan Het Lint 2005 gold hier een woonbestemming. Het is van belang dat de woonfunctie in de Van Beekstraat wordt behouden.

Een bijgebouw in de bestemming Wonen - 3 hoeft niet op de verbeelding te worden aangegeven. Het mag worden gebouwd in het bebouwingsgebied, dat op een afstand van 1 meter vanaf de voorgevelrooilijn begint. De gemeente kan zelfstandig geen aanpassing doen aan de grootschalige basiskaart Nederland of de kadastrale kaart. Het bestemmingsplan kan en hoeft daar dan ook niet op worden aangepast.

#### **Conclusie 48**

Het bestemmingsplan is aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - Therese van der Velden Holding BV Zuideinde 9**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 49**

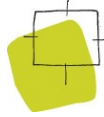
##### **49.1 Aanpassen bestemming Zuideinde 9 te Landsmeer**

De indiener legt het verzoek neer tot het toekennen van de bestemming kantoren aan de begane grond van het pand aan de Zuideinde 9. Daarbij verzoekt de indiener om een verruiming van de bestemming door de mogelijkheid voor detailhandel, horeca en dienstverlening voor de begane grond op te nemen in het bestemmingsplan.

#### **Reactie 49**

Het plan zal worden aangepast, in die zin dat de kantoorfunctie mogelijk blijft. Een aanduiding "kantoor" wordt toegevoegd. Een uitbreiding voor meerdere functies, zoals detailhandel en horeca past niet in het beleid van de gemeente. Er is voldoende detailhandel in het dorpscentrum. Een aanvraag om een wijziging van de bestemming zal daarnaast gepaard moeten gaan met onderzoek, waardoor wordt aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

Voor het mogelijk maken van een ruimere bestemming dient te worden aangetoond dat aspecten als verkeersaantrekkende werking en parkeren, hinder en externe veiligheid voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde functies. Als dit gepaard gaat met een bouwplan dient eventueel ook onderzoek te worden gedaan naar de stedenbouwkundige inpassing, bodem, geluid, archeologie, ecologie en water. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid



te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht. Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan deze afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

## **Conclusie 49**

Het bestemmingsplan is aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Bewoners Zuideinde 16-18**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 50**

#### **50.1 Onduidelijkheid ten aanzien van bouwvlakken**

De indiener merkt op dat het tot onduidelijkheid leidt dat in het plan zoals op de website ruimtelijkeplannen.nl is opgenomen binnen de woongebieden niet alle bouwvlakken zijn opgenomen, terwijl dit in het pdf-document en de papieren versie van het plan wel het geval is. Omdat het plan weergegeven op ruimtelijkeplannen.nl leidend is, vindt de indiener dit onduidelijk.

#### **50.2 hoogte bebouwing Dorpscentrum**

De indiener is van mening dat niet de bebouwing boven de centrumwinkels, maar het Nieuwe Warenhuis Wals aan het Zuideinde 12-12a als hoogste gebouw in het dorpscentrum aangemerkt kan worden.

#### **50.3 Begrip 'omwonende'**

In het bestemmingsplan is binnen het onderdeel 'onbekende toekomst' aangegeven dat de omwonenden op voorhand geïnformeerd worden over de plannen in hun omgeving alvorens deze bij de gemeente ingediend worden. De indiener verzoekt tot bekendmaking van wie men als omwonenden beschouwd.

#### **50.4 Wijziging bestemming perceel Zuideinde 16-18**

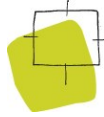
De indiener verzoekt tot het aanpassen van de bestemming van perceel 16-18, zodanig dat dit de mogelijkheid biedt tot realisatie van:

- een appartementengebouw met op de begane grond een maatschappelijke instelling, dan wel kantoren en op de verdieping seniorenwoningen;
- een appartementencomplex met gemeenschappelijke ruimtes op de begane grond en (binnen) tuin ten behoeve van een woongroep voor de (jongere) senioren.

De indiener ziet de oplossing in de aanmerking van het hele perceel als bouwvlak, met een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

### **Reactie 50**

Het digitale plan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is juridisch leidend, een analoog plan op papier of in pdf-formaat geeft niet alle noodzakelijke informatie weer. Dit is bij wet geregeld. Binnen de



bestemming 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3' zijn geen bouwvlakken meer aangegeven, om een meer flexibele regeling mogelijk te maken, zoals in de regels is omschreven. Ook in de pdf en een afdruk zijn dus geen bouwvlakken aangegeven in deze bestemmingen.

Aan de toelichting is toegevoegd dat ook het gebouw Zuideinde 12-12a een van de forsere gebouwen is.

Per plan en situatie verschilt wie als zich als omwonende kan beschouwen. Daarom ligt het voor de hand dit per concreet geval te beoordelen. De gemeente volgt de wettelijke procedure wanneer er een plan wordt ingediend waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Het perceel Zuideinde 14-16-18 heeft de bestemming 'Wonen - 3', hier staan grondgebonden woningen. Wanneer een plan voor appartementen wordt ontwikkeld, wordt indiener uitgenodigd om het plan nader te onderbouwen.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 "De onbekende toekomst" in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus 'pilots' met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

Voor een andere bestemming dient de planologische en milieukundige afweging te worden gemaakt. Aangevoerd dient te worden dat aspecten als stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid (onder andere de vraag naar deze appartementen voor deze doelgroepen) te worden aangevoerd en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

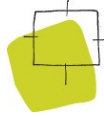
## **Conclusie 50**

Het bestemmingsplan is aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Eigenaar perceel Zuideinde 63**

**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 51**



## 51.1 Begrenzing bedrijventerrein

De indiener verzoekt tot het aanpassen van de bestemming bedrijventerrein tot aan de weg. Het woonhuis en pakhuis maken volgens indiener deel uit van het bedrijventerrein.

## 51.2 Opname paardenbak op plankaart

De indiener verzoekt tot het opnemen van de in 2012 vergunde paardenbak op de plankaart.

## 51.3 Opname containers op plankaart

De indiener verzoekt om de containers zoals deze zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan en dus in te tekenen op de plankaart.

## 51.4 Handhaving landbouwschuur

De indiener behoudt zich het recht dat de landbouwschuur als zodanig te handhaven, ondanks dat deze niet duidelijk ("een heel dun lijntje") is opgenomen op de plankaart.

### **Reactie 51**

De bestemming is overgenomen van het bestemmingsplan Het Lint 2005 en betreft dus een voortzetting van het huidige planologische regiem. Voor aanpassingen in de bestemming dient door onderzoek de planologische en milieukundige inpasbaarheid aangetoond te worden. Aangetoond moet onder andere worden dat de functie inpasbaar is geen hinder voor de omwonenden oplevert. Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan Het Lint 2015 nog niet worden gemaakt.

De bestaande vergunde paardenbakken zijn in het bestemmingsplan opgenomen, zonder dat deze behoeven te worden aangeduid. Dit is geregeld in artikel 28.

In het bestemmingsplan Het Lint 2005 was de plaatsing van containers niet mogelijk gemaakt. Dit beleid is gehandhaafd in het bestemmingsplan Het Lint 2015 (ook naar aanleiding van een afgeronde handhavingszaak (HH2009038)).

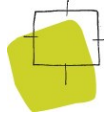
De landbouwschuur en de aangrenzende container is op de ondergrond te zien in het bestemmingsplan Het Lint 2005, maar heeft geen bouwvlak. De schuur is in dat plan onder het overgangsrecht gebracht. Het beleid ten aanzien van deze locatie is niet gewijzigd, daarom is de schuur in het nieuwe plan Het Lint 2015 evenmin opgenomen.

### **Conclusie 51**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

**ZIENSWIJZE - Stichting museum "Grietje Tump" Zuideinde 69**

**Ontvankelijk: ja**



## Opmerking 52

### 52.1 Algemene opmerkingen

De indiener verzoekt tot het opnemen van de positieve grondhouding van het college met betrekking tot toerisme en recreatie, het voornemen van de landelijke verruiming in 2018 en de opstelling daarvan door het college, en de waarschuwingsplicht bij wijziging door een ander dan de gebruiker en eigenaar van de bestemming ook op te nemen in het bestemmingsplan.

### 52.2 Verruiming vigerende bestemming “maatschappelijke doeleinden uitsluitend museum”

De indiener verzoekt tot het in het nieuwe bestemmingsplan dusdanig bestemmen van het perceel Zuideinde 69 dat onder de bestemming maatschappelijke doeleinden niet langer uitsluitend een museum mogelijk is, maar ook ruimte wordt geboden aan gerelateerde bedrijvigheid, zoals:

- Verkoop van museumstukken en veilingen. Winkel voor Waterlands erfgoed ten behoeve van het museum, bezoekers en toeristen. Brocanterie en het van tijd tot tijd houden van brocante markt;
- Het houden van bijeenkomsten, muziekkuitvoeringen, huwelijksvoltrekkingen, familiebijeenkomsten en naborrelen;
- Opbaringen en locatie waar mensen afscheid kunnen nemen in het authentieke en sfeerbepalend museum;
- Vergaderruimte, lezingen en muziek als “tourtje muziek” en Donateursavonden.

## Reactie 52

De gemeente heeft een positieve houding ten aanzien van initiatieven beschreven in de paragraaf onbekende toekomst in het bestemmingsplan. Voor elk initiatief geldt echter ook dat uit onderzoek moet blijken of dit inpasbaar is. Als dit voldoende is onderzocht, kan de afweging in het kader van het bestemmingsplan worden gemaakt.

Het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze vastgesteld en bekendgemaakt.

In dit geval is de bestemming ‘Maatschappelijk’ nader aangeduid met “museum”. In de regels is aangegeven dat uitsluitend een museum is toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding “museum”. Dit is de regeling die geldt in het bestemmingsplan Het Lint 2005. Het beleid is op dit punt niet aangepast. De regeling wordt daarom voortgezet in het bestemmingsplan Het Lint 2015. Dit betekent dat binnen de aanduiding uitsluitend een museum is toegestaan en geen andere zelfstandige activiteiten.

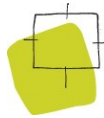
## Conclusie 52

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## ZIENSWIJZE - Bewoner Zuideinde 71

Ontvankelijk: ja

## Opmerking 53



### 53.1 Begrip “ondergeschikte horeca”

De indiener verzoekt een duidelijke omschrijving te geven van het begrip “ondergeschikte horeca”, welke is toegekend aan het museumgedeelte van het naastgelegen perceel 69, zodat de mogelijkheden die door deze aanduiding worden geboden objectief begrensd worden. Daarbij wijst de indiener erop dat voor nieuw toe te laten planologisch gebruik een goede afweging op basis van onderzoek dient plaats te vinden. Indiener is van mening dat die in het ontwerp bestemmingsplan niet wordt onderkend en niet is opgenomen.

### 53.2 bebouwing gronden achter perceel Zuideinde 71

De indiener verzoekt om bevestiging dat op de gronden van perceel Zuideinde 69, gelegen achter perceel Zuideinde 71 niet gebouwd mag worden door de eigenaar van het naastgelegen perceel Zuideinde 69. De indiener verzoekt te bevestigen dat niet door anderen dan de eigenaar achter zijn perceel mag worden gebouwd.

### 53.3 Verbod op parkeren

De indiener verzoekt om voor de gronden van perceel 69, die liggen achter perceel 71, het verbod op parkeren ten behoeve van het museum te handhaven.

### 53.4 Bouwvergunning schuur

De indiener stelt in het nieuwe bestemmingplan te worden beperkt in het mogelijkheden voor de bouw van een nieuwe schuur ter vervanging van de huidige schuur op het perceel Zuideinde 71 en verzoekt voor de bouw van de schuur de vigerende bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan inclusief overgangsrecht te handhaven.

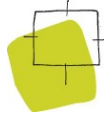
## Reactie 53

Ondergeschikte horeca is als volgt in de begrippen opgenomen: een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de bestemming. Overigens zijn de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding “museum”, waardoor deze uitsluitend gebruikt mogen worden voor een museum. Indiener heeft gelijk dat voor nieuw toe te laten planologisch gebruik een goede afweging op basis van onderzoek dient plaats te vinden, dit is in het bestemmingsplan opgenomen en in de reactie op diverse zienswijzen verwoord.

De kadastrale grenzen en eigendommen zijn leidend voor de bouwpercelen. In de toelichting is dit in hoofdstuk 6 verduidelijkt. Er mag binnen de regels van het bestemmingsplan worden gebouwd, maar wie er bouwt wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

De grond achter nummer 71 heeft de bestemming ‘Wonen - 3’; parkeren ten behoeve van het museum kan niet binnen de bestemmingsomschrijving.

In het oude bestemmingsplan Het Lint 2005 is het bouwvlak ter plaatse van Zuideinde 71 strak om de bestaande woning gelegd, met een uitbreidingsmogelijkheid van 6 meter in achterwaartse richting. Ook is een aanduiding “erf” opgenomen, waardoor nog 4 meter verder naar achteren kan worden gebouwd en (vanaf 5 meter achter de voorgevellijn) tot op de grens met Zuideinde 73. Het



bouwperceel (bouwvlak en aanduiding “erf”) heeft een oppervlak van circa 210 m<sup>2</sup>. Hiervan mag maximaal de helft worden bebouwd, dus circa 105 m<sup>2</sup>. De bestaande woning heeft een oppervlak van circa 80 m<sup>2</sup>. Er resteert dus nog een oppervlak voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen van circa 25 m<sup>2</sup>.

In het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 mag een hoofdgebouw worden gebouwd binnen 5 meter van de voorste bestemmingsgrens en vanaf 5 meter uit de bestemming ‘Water - 1’. De zijgevel van de woning staat op circa 5 meter uit deze bestemming, waardoor de nieuwe regeling voor wat betreft het bouwen in noordelijke richting gelijk is aan het oude plan. Het bebouwingsgebied heeft in dit geval een oppervlakte van circa 145 m<sup>2</sup>, waardoor en op grond van de regels in het nieuwe bestemmingsplan nog 59 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bebouwing mag worden gebouwd. De nieuwe regeling is dus ruimer dan de regeling in het oude plan. Ook geldt dat de bestaande oppervlakte, als die groter is dan de regels toestaan, mag worden gehandhaafd.

### **Conclusie 53**

Het bestemmingsplan is aangepast.

### **ZIENSWIJZE - Bewoner Zuideinde 79**

**Ontvankelijk: ja**

### **Opmerking 54**

Indiener vindt dat de punten omschreven onder 3.4.1. niet goed en duidelijk genoeg zijn omschreven. Dit geldt ook voor de paragraaf 3.4.3.

Indiener maakt bezwaar tegen de indeling in horeca categorieën. Indiener stelt dat het overgrote deel van de hotels een 24-uurs receptie hebben, waardoor de geluidshinder zich niet beperkt tot overdag. Indiener vindt dat deze horeca in een zwaardere categorie hoort. Dit geldt ook voor de onder 1c genoemde horeca bedrijven met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>.

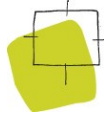
Tenslotte geeft indiener mee dat bij planontwikkeling goed naar de behoefte moet worden gekeken.

### **Reactie 54**

De tekst onder 3.4 maakt duidelijk dat in het plangebied diverse initiatieven zullen ontstaan, die nu nog niet kunnen worden overzien en afgewogen. De gemeente wil een positieve grondhouding aannemen en in afzonderlijke procedures dergelijke initiatieven beoordelen, zodat een goede afweging kan worden gemaakt.

De indeling in categorieën is een voortzetting van het vaste beleid van de gemeente, dat ook in het vigerend plan Het Lint 2005 is opgenomen. Deze categorie-indeling wordt door diverse gemeenten gehanteerd.

Bij de ontwikkeling van plannen wordt in een bestemmingsplan naast de economische haalbaarheid ook de maatschappelijke haalbaarheid beoordeeld. Daarbij wordt ook altijd gekeken naar de behoefte als onderdeel van de uitvoerbaarheid/haalbaarheid. Opgemerkt wordt dat dit een afweging blijft, waarin keuzes gemaakt worden en dus niet iedereen in alle gevallen tevreden zal zijn, omdat er veel belangen spelen in het grondgebied van de gemeente.



#### **Conclusie 54**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

#### **ZIENSWIJZE - 11 Makelaars BV Zuideinde 81a**

**Ontvankelijk: ja**

#### **Opmerking 55**

##### **55.1 Milieucategorie**

De bedrijfsbestemming van het perceel Zuideinde 81a wordt in het ontwerpbestemmingsplan beperkt tot bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2. In het vigerend bestemmingsplan zijn op deze locatie bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3 toegestaan. De indiener is van mening dat deze beperking lijdt tot een waardevermindering van het eigendom en verzoekt om deze reden in het ontwerpbestemmingsplan opnieuw bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3 toe te staan.

##### **55.2 Ontwikkelingsmogelijkheden**

De indiener verzoekt tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Zuideinde 81a voor de bestemmingen "Hotel" en "Wonen", omdat het perceel is opgenomen op de 'kanskaart' voor een hotelbestemming en door de indiener eveneens wordt gezien als geschikt terrein voor woningbouw.

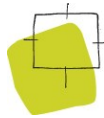
#### **Reactie 55**

Inderdaad was in het bestemmingsplan Het Lint 2005 de loods aangeduid met milieucategorie tot 3.1. In het onderzoek, voorafgaande aan het opstellen van het bestemmingsplan Het Lint 2015 is een inventarisatie van de aanwezige bedrijven opgenomen. Het aanwezige bedrijf is bij de omgevingsdienst bekend als steigerbouwbedrijf/steigerverhuurbedrijf. Dit houdt in dat de activiteit bestaat uit de opslag van steiger materiaal, ten behoeve van het kunnen bouwen van steigers elders. Op grond van de publicatie bedrijven en milieuzonering is een dergelijk bedrijf ingedeeld in de milieucategorie 2. Omdat het beleid in het bestemmingsplan is gericht op het toelaten van bedrijven in de lichte categorieën, is ervoor gekozen om de uitzondering naar boven (3.1) niet meer te maken, nu het bedrijf inpasbaar is in dit beleid.

De locatie ligt op enige afstand van woningen. De loods ligt op een afstand van 49 meter afstand vanuit de meest nabij gelegen woning van derden (aan de IJdoornlaan). Omdat de categorie in het bestemmingsplan Het Lint 2005 alleen gegeven was aan het bouwvlak en niet aan het omliggende terrein, kan overwogen worden om de categorie 3.1 ook in het nieuwe bestemmingsplan Het Lint 2015 te handhaven. De afwijking ten opzichte van de richtlijn is gering. Gelet op de geringe afwijking van 1 meter ten opzichte van de richtlijn, is ervoor gekozen om het beleid uit het oude plan Het Lint 2005 voort te zetten. Het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangepast door uitsluitend voor de loods ook milieucategorie 3.1 toe te laten.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 "De onbekende toekomst" in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat





zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaardes uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus 'pilots' met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

Voor een andere bestemming (ook een wijzigingsbevoegdheid) dient de planologische en milieukundige afweging te worden gemaakt. Aangetoond dient te worden dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, bodem, geluid, hinder, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder de specifieke vraag naar deze functies te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

## **Conclusie 55**

Het bestemmingsplan is aangepast

## **ZIENSWIJZE - Eigenaar perceel Zuideinde 99**

**Ontvankelijk: ja**

## **Opmerking 56**

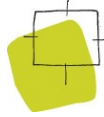
56.1 Wijziging bestemming 'Wonen - 3'

De indiener verzoekt de gemeente de bestemming van het perceel Zuideinde 99 zodanig te wijzigen zodat het 'boxen-park', conform het plan van architectenbureau 'Heren 5' uit Amsterdam, binnen het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

## **Reactie 56**

Het plan voor de wijziging van de bestemming ten behoeve van de bouw van bedrijfsunits maakt geen deel uit van een van de wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan Het Lint 2005. De memo Bedrijvigheid van de gemeente Landsmeer (bijlage bij het bestemmingsplan) vraagt om meer flexibiliteit, om de functionele mogelijkheden van leegstaande bedrijfspanden te vergroten. Ook is in de memo een boxenpark genoemd. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de memo. Initiatiefnemer geeft aan dat er concrete vraag naar deze units in de regio is, dit wordt bevestigd door de memo Bedrijvigheid.

Zoals in het hoofdstuk 3.4 "De onbekende toekomst" in de toelichting in het bestemmingsplan Het Lint 2015 is aangegeven is de vastgestelde Toekomstvisie richtinggevend. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting zijn bovendien kernwaardes beschreven. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat



zij zelf hun plannen hebben beoordeeld aan de hand van zowel de kernwaarden uit de toelichting, als de toekomstrichting van de gemeente neergelegd in de Toekomstvisie. Om de overleggen tussen initiatiefnemers en het college van b&w efficiënt te laten verlopen wordt ook van de initiatiefnemers verwacht dat zij zich professioneel laten ondersteunen en vooraf met mogelijke belanghebbenden, waaronder in ieder geval de direct omwonenden, in gesprek zijn geweest. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van een initiatief, dus 'pilots' met omgevingscontracten tussen de buurt en ontwikkelaar worden toegejuicht.

Voor een andere bestemming (ook een wijzigingsbevoegdheid) dient de planologische en milieukundige afweging te worden gemaakt. Aangetoond dient te worden dat aspecten als landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, archeologie, ecologie, water, bodem, geluid, hinder en externe veiligheid, verkeersaantrekkende werking, parkeren voldoende zijn onderzocht en dat de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast dient de economische uitvoerbaarheid te worden aangetoond en de maatschappelijke uitvoerbaarheid te worden onderzocht.

Omdat deze aspecten op dit moment onvoldoende zijn onderzocht, kan de afweging in het kader van dit bestemmingsplan nog niet worden gemaakt.

## **Conclusie 56**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

## **ZIENSWIJZE - Vereniging van Eigenaren Zuideinde/Nuwendoorn Ontvankelijk:**

### **Opmerking 57**

#### **57.1 Parkeerterrein**

De vereniging van Eigenaren Zuideinde/Nuwendoorn legt de gemeente twee opties voor met betrekking tot het achtergelegen parkeerterrein. Zij verzoeken de gemeente om het parkeerterrein of uitsluitend als privé parkeerterrein te bestemmen voor bewoners van de appartementen en medewerkers van de bedrijven op de begane grond, of het parkeerterrein te kopen om het te kunnen herindelen en samen te voegen met het aangrenzende parkeerterrein, op voorwaarde dat de bewoners en bedrijven een ontheffing krijgen voor de blauwe zone.

### **Reactie 57**

In het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor 'Wonen - 3', het als parkeerterrein ingerichte gebied hoort daardoor bij de bestemming 'Wonen - 3' en de kantoorfunctie. Bij de destijds verleende vergunning is aangegeven dat parkeren op eigen terrein moest worden gerealiseerd. Dat past binnen het beleid van de gemeente, om de openbare ruimte niet te belasten met het parkeren ten behoeve van particuliere initiatieven.

## **Conclusie 57**

Het bestemmingsplan is niet aangepast.