Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behoort bij het raadsvoorstel: vaststelling bestemmingsplan Vijfhuizen d'Yserinckweg 1
d.d. 14 mei 2024

A. Procedure
B. Zienswijzenbeoordeling
C. Ambtshalve voorstellen

A. Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 29 november 2023 bekendgemaakt. De bekendmaking vond plaats in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website (haarlemmermeergemeente.nl). Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan hebben vanaf 30 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn 3 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De indieners van de zienswijzen noemen wij hierna reclamanten. In deze nota krijgen de reclamanten een nummer. Daarmee voorkomen we dat er persoonsgegevens (zoals de naam of het adres) in deze nota staan en via het internet verspreid worden. Daarmee voldoen we aan de regels over privacy. Wij geven aan de reclamanten aan welke onderstaande tekstonderdelen over hun eigen zienswijze gaan. Wij hebben de raadsleden met een vertrouwelijk overzicht voorzien van de benodigde gegevens van de reclamanten. Het nummer van de reclamanten komt overeen met de nummering die wij hebben aangehouden in het overzicht dat aan de raadsleden is gestuurd.

De zienswijzen zijn afkomstig van:
1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3

Reclamant 3 heeft tevens een aanvullende zienswijze ingediend gericht tegen de voor onderhavig bouwplan gesloten anterieure overeenkomst van 10 oktober 2023 tussen gemeente en ontwikkelaar. Deze overeenkomst is op verzoek van reclamant deels vrijgegeven bij besluit van 6 februari (kenmerk: 10363037). De aanvullende zienswijze is binnen de daarvoor gestelde aanvullende termijn (te weten voor 13 uur op 4 maart 2024) ingediend en derhalve ontvankelijk. De beantwoording van de aanvullende zienswijze is openomen als onderdeel 20 van de beantwoording van zienswijze 3.

Ontvankelijkheid
De zienswijzen van reclamant 1,2 en 3 zijn tijdig ingediend. Wij verklaren die zienswijzen daarom ontvankelijk.

B. Beoordeling van de zienswijzen

Hierna zijn de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien.

<u>Zienswijze 1: Reclamant 1</u>

1. *<u>Participatie</u>*
   Het verbaast reclamant dat in aanloop naar de planvorming geen enkel overleg is geweest met de direct omwonenden van het plan. Niet eerder dan bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft reclamant kennis kunnen nemen van het woningbouwplan.

   Antwoord
   Het doorlopen van een participatietraject met burgers en bedrijven voorafgaand aan de ontwerpfase/de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke verplichting. In de

Inspraakverordening Haarlemmermeer is bepaald dat in ieder geval inspraak wordt verleend indien de wet daartoe verplicht (artikel 2 lid 2 van de verordening). In dit geval verplicht de wet tot inspraak bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure door toepassing van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure zoals is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarnaast is op 19 december 2023 een informatieavond georganiseerd. Meestal wordt een dergelijke avond gehouden voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Door de inwerkintreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan echter naar voren gehaald in de planning. Dit was nodig om de lopende bestemmingsplanprocedure voort te kunnen zetten onder de toen geldende Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast was het, gelet op de uitvoerbaarheid van het plan, de wens van ontwikkelaar om pas met het ontwerpbestemmingsplan naar buiten te treden na definitieve ondertekening van de anterieure overeenkomst op 22 november 2023. Hierdoor was het organiseren van een informatieavond voorafgaand aan de periode van terinzagelegging niet meer haalbaar.
Voor de volledigheid wordt nog gewezen op de publicatie van 3 november 2020 in het 'Magazine van vereniging Dorp Vijfhuizen', de publicatie van 4 november 2020 in HCnieuws.nl (Hoofddorpsche Courant), en de informatie van 6 maart 2021 op de facebookpagina van ontwikkelaar (zie link: https://www.facebook.com/share/p/Vmwo9pSZJQeiSFfN/).
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. *Aantal woningen*

a) Uit de plantoelichting blijkt ook niet duidelijk hoeveel woningen worden gebouwd. In paragraaf 1.1 wordt gesproken over de realisatie van 6 woningen. In paragraaf 3.1.3 wordt gesproken over de realisatie van 8 woningen waarvan 1 bestaande woning. In paragraaf 5.14.1 wordt wederom gesproken over de realisatie van 8 woningen. In paragraaf 5.17.1 wordt gesproken over 1 grondgebonden woning en 7 appartementen. In paragraaf 5.18.2 wordt weer vermelding gemaakt van 6 woningen.

b) In de planregels is het aantal woningen niet geborgd.

Antwoord:
Ad a)
De beschrijvingen van het woonprogramma in bovengenoemde paragrafen van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verschillen onderling maar kloppen afzonderlijk wel. De toelichting zal worden aangepast zodat sprake is van een eenduidige beschrijving.
Het totaal aantal woningen in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 8. Daarvan is 1 woning al bestaand en gelegen boven de huidige winkel, 1 woning wordt gerealiseerd op de begane grond ter vervanging van genoemde winkel en 6 woningen worden nieuw gebouwd ter plaatse van de te slopen aanbouw. In totaal gaat het dus om 8 woningen.

Ad b)
De regels van het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast zodat het aantal woningen in het bestemmingsplan gemaximeerd wordt op 8.

3. *Bouwhoogte/afstand perceelgrens*

a) Het woongebouw met een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 11 meter staat op een afstand van slecht 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens en op 4,5 meter van de achterste perceelgrens. Gezien de toegepaste goot- en bouwhoogte is meer afstand tot de omliggende perceelgrenzen zeer wenselijk. De beoogde hoogte in combinatie met de zeer korte afstand tot de perceelgrenzen maken het gebouw zeer dominant

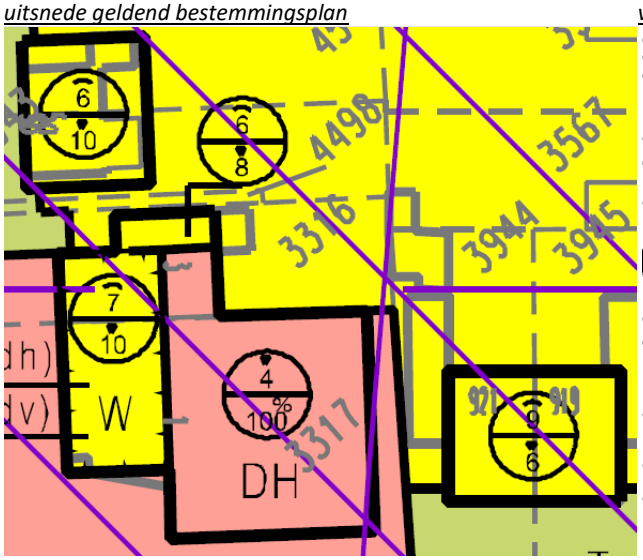
b) De oostelijk gelegen woning kent een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. De noordelijke achterliggende woningen kennen een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Het oude bestemmingsplan laat detailhandel toe met een bouwhoogte van maximaal 4 meter. Deze bouwhoogte wordt verruimd naar 11 meter. Daarmee wordt er maar liefst 7 meter hoger gebouwd dan nu toegestaan.

Antwoord .
Ad a)
Deze zienswijze gaat over de situering van het nieuwbouw-gedeelte, bestaande uit 6 woningen, ten opzichte van de naburige percelen aan de achter-/noord-, oost- en westzijde.
Een afstand van 2 meter of meer tot het naburige perceel (oost- en westzijde) komt in een stedelijke omgeving (ook de bebouwde omgeving midden in een dorp wordt aangeduid als een stedelijke omgeving) vaker voor, zo ook in de directe omgeving van dit bouwplan.
Een afstand van 4,5 meter zoals die aan de achterzijde/noordzijde van de nieuwbouw komt ook vaker voor. Voor de privacy of het uitzicht van de direct omwonenden heeft deze afstand geen relevante nadelige gevolgen. Verwezen wordt naar de bezonningsstudie waaruit blijkt dat de schaduwwerking van de nieuwbouw voor omwonenden zeer gering is.

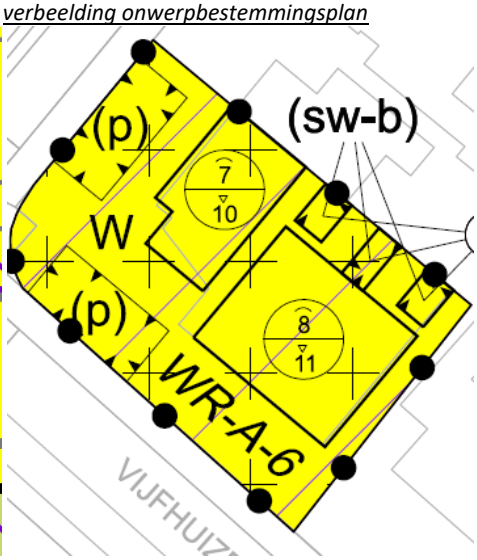
De nieuwbouw voldoet ook aan artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek waarin is geregeld dat het verboden is om binnen 2 meter afstand van een naburig perceel vensters, muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op een naburig perceel uitzicht geven. De gemeente concludeert dat sprake is van voldoende afstand tot de naburige percelen, deze bedraagt 2 meter of meer.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad b)
Deze zienswijze gaat over de toename in bouwhoogte ter plaatse van de bestaande te slopen aanbouw waarop in het geldende bestemmingsplan de bestemming Detailhandel (DH) rust. Hier geldt nu nog een bouwhoogte van 4 meter (zie onderstaande afbeelding). De constatering dat ter plaatse een hoogteverschil van 7 meter zal optreden door het ontwerpbestemmingsplan (zie ook onderstaande afbeelding), dat een bouwhoogte van 11 meter toestaat, klopt. In stedenbouwkundig opzicht/voor het straatbeeld is echter vooral de verhouding van belang met de omringende bestaande bebouwing aan de oost-,west- en noordzijde. Het hoogteverschil met de omringende bebouwing varieert tussen de 1 en 2 meter. Dit is een verschil dat niet wezenlijk afwijkt van de reeds aanwezige bouwhoogtes. Hiermee is onderbouwd dat de nieuwbouw qua bouwhoogte zorgvuldig is afgestemd op de omliggende bebouwing.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

uitsnede geldend bestemmingsplan



verbeelding onwerpbestemmingsplan



4. *Stedenbouw* .

a) *In paragraaf 4.1.2 is een 'onderbouwing' opgenomen van het nieuwe woongebouw. Een stedenbouwkundige analyse wordt hier gemist.*

b) *Nu het bestemmingsplan niet voorziet in een stedenbouwkundige motivatie die ook in gaat op de toegepaste bouwhoogten is hiermee het voorgenomen vaststellingsbesluit niet goed gemotiveerd. Uit de plantoelichting blijkt ook niet welke randvoorwaarden uw gemeente heeft meegegeven aan de ontwikkelaar*

c) *De veronderstelde relatie met het graanpakhuis, de super en de kerk is een gezocht argument. Nu het nieuwe woongebouw juist niet op de hoek gesitueerd wordt, omdat de bestaande woning behouden blijft, komt de beoogde hoge bebouwing onlogisch en geforceerd over. Van een goede stedenbouwkundige inpassing is geen sprake*.

Antwoord

Ad a)

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in paragraaf 4.1.2. de volgende onderbouwing gegeven:

'Samen met gebouwen zoals het graanpakhuis, de super en de kerk vormt het woongebouw, voorzien van twee dwarskappen en een verlaagde goot op de tweede verdieping, een passende schakel in het karakter van de dorpslinten. Stedenbouwkundig geeft het nieuwe woongebouw samen met de bestaande bebouwing aan de Liniewal en de nieuwe bebouwing van Pracht het dorpspark een meer gesloten en intiemer karakter'.

Met deze onderbouwing wordt gewezen op andere vergelijkbare bouwvolumes in de nabije omgeving. Daarmee wordt aangegeven dat de incidentele inpassing van een iets groter bouwvolume aan de rand van de dorpskern van Vijfhuizen geen verstoring oplevert van de stedenbouwkundige structuur zolang de materialisering en vormgeving aansluit op de omgeving.

Met betrekking tot de aansluiting op de omgeving wordt nog het volgende aangegeven:

Aan het dorpslint de Vijfhuizerweg staan overwegend individuele bouwwerken aan de westzijde en geschakelde woningen aan de oostzijde van de betreffende kavel. Door hier een gebouw met voorgestelde grootte te bouwen, vrijwel aan het kruispunt met de d'Yserinckweg en aan het centrale open veld, ontstaat

een schakel tussen de west- en oostzijde van de Vijfhuizerweg. De verhoudingen zoals de breedte van twee huizen, de rooilijnen die vrijwel overeenkomen met het buurpand, de goothoogte halverwege de tweede bouwlaag en de twee kappen maken het bouwplan tot een woongebouw dat overeenkomsten heeft met bijvoorbeeld de woningen aan de Vijfhuizerweg 506 en 508. Het bouwplan heeft zo duidelijk meer overeenkomsten met de twee geschakelde grondgebonden woningen dan met appartementenbebouwing zoals aan de overzijde van het veld aan de rand van de buitenwijk. De grootte, breedte en hoogte van die bebouwing zijn duidelijk van een andere orde
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad b)
De bouwhoogte hangt samen met het toegepaste bouwvolume. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar het gestelde onder Ad a).
Wat betreft de randvoorwaarden van de gemeente is het zo dat het ontwerpbestemmingsplan deze randvoorwaarden bevat. Het gaat hier om een door initiatiefnemer ontwikkeld plan. Deze heeft in februari 2021 een initiatief voor woningbouw voorgelegd aan de gemeente. Naar aanleiding daarvan is een globaal haalbaarheidsonderzoek (GHO) uitgevoerd op 4 juli 2022. De gemeente heeft daarin aangegeven een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het bouwplan. De ontwikkelaar heeft, naar aanleiding van het GHO, de gemeente gevraagd om voor deze ontwikkeling de benodigde besluitvorming voor te bereiden met voorliggend ontwerpbestemmingsplan tot gevolg. De gemeente is van oordeel dat in de stedenbouwkundige onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan voldoende gemotiveerd is dat het bouwplan zorgvuldig is ingepast.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad c)
De gemeente oordeelt dat de stedenbouwkundige onderbouwing voldoet, zie ook onder Ad a). Het argument dat het bouwvolume niet op de hoek is gesitueerd doet daar niet aan af. De bouwhoogte heeft zoals eerder geschreven een hoogteverschil van 1-2 meter ten opzichte van omliggende bebouwing. Daarmee is het geen hoogteaccent en is plaatsing in een rij passend. De korrelgrootte van het gebouw (dit is de combinatie van breedte en hoogte) is ook door de kappen passend op deze locatie. De kappen sluiten aan op de dorpse context van Vijfhuizen en geven het gebouw een minder massieve uitstraling.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. <u>Parkeren</u>
a) *De gehanteerde norm van 1,9 parkeerplaats per appartement sluit aan op een verkoopprijs van €183.843 tot € 300.000 per appartement. In het bestemmingsplan is de maximale verkoopprijs niet geborgd. Niet bekend is of in de anterieure overeenkomst deze maximale verkoopprijs is geborgd. Daarmee is ook niet bekend of uitgegaan wordt van de juiste parkeernorm.*

b) *Er wordt slechts in 8 parkeerplaatsen voorzien. Hiervoor wordt als onderbouwing opgegeven dat ervoor gekozen is om slechts 8 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen om zoveel mogelijk het beeld van groene voortuinen omsloten door een haag te kunnen creëren. Hiervoor is vanuit kwalitatief oogpunt iets te zeggen. Echter de opgenomen bestemming dwingt deze groene inrichting niet af. Verzocht wordt dan ook een voorwaardelijke verplichting op te nemen, gekoppeld aan een inrichtingsplan, om deze groene inrichting ook te borgen.*

c) *Het maken van slechts 8 parkeerplaatsen brengt met zich mee dat 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gezocht moeten worden. Hiertoe is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Wat opvalt is dat uitgegaan is van een loopafstand van 200 meter. Daarmee is uitgegaan van de maximale afstand van wat mensen wensen te lopen blijkens het CROW. Een onderbouwing waarom uitgegaan is van deze maximale afstand*

en niet meer voor de hand liggende afstand van 100 meter, blijkens het CROW, wordt gemist. Ook wordt een onderbouwing gemist of de toenemende parkeerdruk in relatie staat tot de ruimtelijke winst van een groen voorterrein

Antwoord
Ad a) .
De gehanteerde parkeernorm in het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve aangepast. Weliswaar kan aan de in het ontwerpbestemmingsplan gestelde parkeervraag van 16 parkeerplaatsen voldaan worden maar de gehanteerde norm van 2,3 parkeerplaatsen voor de bestaande woning is te zwaar. Er is in het geval van de bestaande woning feitelijk geen sprake van een vrijstaande grondgebonden woning waarvoor 2,3 geldt. Na toevoeging van de woning ter plaatse van de winkel ontstaan in de bestaande bebouwing 2 gelijksoortige appartementen waarop in beide gevallen een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning van toepassing is. De totale parkeervraag komt daardoor uit op14 parkeerplaatsen in plaats van 16 parkeerplaatsen. Daarvan worden er 8 op eigen terrein gerealiseerd, de overige 6 parkeerplaatsen kunnen in de openbare ruimte gevonden worden.
De gehanteerde normering is, ook na deze aanpassing, afkomstig uit de geldende parkeernormentabel behorend bij het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018. De norm van 1,9 hoort bij het woningtype *koop, etage, midden (tussen €183.843, - en € 300.000, -)* zoals in de tabel terug te vinden onder de kolommen *Weinig Stedelijk/REST BEBOUWDE KOM*'.
De in de tabel aangegeven bandbreedte in verkoopprijs (tussen €183.843, - en € 300.000, -) wordt niet geborgd via het bestemmingsplan. De verkoopprijs kan hier niet in directe zin als een ruimtelijk relevant aspect worden beschouwd. Dit is in beginsel een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen koper en verkoper. De aangegeven bandbreedte moet worden opgevat als een aanvullende indicator van de mate van het bij het woningtype te verwachten autobezit. Hoe dan ook is daarbij slechts sprake van een momentopname vanwege de prijsschommelingen van woningprijzen. Jaarlijks vindt daarom indexatie plaats. Voor 2024 ligt de bandbreedte voor dit woningtype tussen de tussen € 247.000 en € 435.000. Wat de bandbreedte ten tijde van oplevering/verkoop van de woningen zal zijn is logischerwijs nog onbekend en kan, nog los van het gegeven dat het bestemmingsplan daarvoor niet bedoeld is, niet geborgd worden.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad b)
Een bestemmingsplan verplicht niet tot het realiseren van de in dat plan toegelaten gebruiks- en bouwmogelijkheden (dit heet toelatingsplanologie). De wijze waarop de inrichting van het eigen terrein plaatsvindt kan dan ook niet op het gestelde detailniveau via een bestemmingsplan worden afgedwongen. Wel is het bestemmingsplan zo opgesteld dat er buiten de functieaanduidingen voor parkeerplaatsen geen parkeerplaatsen zijn toegestaan en ook zijn er buiten de bouwvlakken geen gebouwen toegestaan behalve ter plaatse van de specifieke aanduiding voor bergingen. Het is gelet op de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige open ruimte rond de bebouwing en de parkeerplaatsen voldoende aannemelijk dat de bewoners deze open ruimte op een groene wijze zullen inrichten. Een voorwaardelijke verplichting wordt slechts opgelegd indien dit juridisch-planologisch noodzakelijk is voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid / de uitvoering van het bouwplan. Dat is niet het geval .
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad c)
Binnen de gemeente Haarlemmermeer wordt bij verkeer- en parkeeronderzoek een loopafstand gehanteerd van 200 meter. In het onderzoek naar de parkeerdruk in Vijfhuizen van bureau Trajan (21 januari 2022) wordt ook uitgegaan van een loopafstand van 200 meter. Voor de vraag wat een acceptabele loopafstand is kan ook gekeken worden naar de publicatie van de CROW 'Inzicht in acceptabele loopafstanden' van 29 juni 2021. Daarin wordt een bandbreedte gehanteerd van 100 tot 200 meter vanaf huis naar auto. Voor de beoordeling of een loopafstand acceptabel is bestaan echter geen harde normen.

Genoemde CROW-publicatie kan in deze als een niet bindend advies worden opgevat. De praktijk binnen gemeente Haarlemmermeer sluit daar in ieder geval op aan.
Wat de parkeerdruk betreft zijn wij van oordeel dat deze voldoende in relatie staat tot de ruimtelijke winst van een groen voorterrein bij het bouwplan. Het gegeven dat 8 van de 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gezocht levert slechts een geringe stijging van de parkeerdruk op. Bij een volledige bezetting van de voor dit plan benodigde parkeerplekken is sprake van een parkeerdruk van 60%, hetgeen 25% procent onder de door de gemeente gestelde grens van 85% ligt.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. *Flora en fauna*
Schadelijke effecten als gevolg van de werkzaamheden zijn op voorhand niet uit te sluiten blijkens de rapportage, zie o.a. paragraaf 6.1.3.3. Op pagina 27 is opgenomen dat er mogelijk negatieve effecten zijn voor de huismus en gierzwaluw. Dit kan voorkomen worden indien buiten het broedseizoen wordt gebouwd. Of dit gebeurd is in het bestemmingsplan niet geborgd. Ook is niet duidelijk of dit geborgd is in de anterieure overeenkomst dan wel dat het wordt geborgd in de nog af te geven Omgevingsvergunning. Verzocht wordt dan ook vast te leggen dat werkzaamheden uitsluitend buiten het broedseizoen mogen plaatsvinden.

Antwoord
Negatieve effecten kunnen zelden geheel van tevoren worden uitgesloten, omdat deze effecten vaak pas optreden tijdens de bouwfase. Daar komt nog bij dat de aanwezigheid van bepaalde flora en fauna seizoensgebonden is. De beoordeling in het kader van een bestemmingsplanprocedure heeft dan ook vaak een voorlopig karakter. Dat wil zeggen dat in de fase van planvorming slechts wordt beoordeeld of zich bij voorbaat belemmeringen voordoen die in de weg staan aan de verdere uitvoering van de planvorming. Het kan dus zo zijn dat geconstateerd wordt dat beschermde soorten potentieel aanwezig kunnen zijn. Dat wil zeggen dat de aanwezigheid tijdens het veldonderzoek niet feitelijk is geconstateerd, maar in de toekomst wel mogelijk is. In dat geval wordt al wel beoordeeld of mitigerende maatregelen mogelijk zijn. Zijn die maatregelen mogelijk, dan staat een dergelijke constatering niet in de weg aan vaststelling van het bestemmingsplan. De borging dat de benodigde maatregelen worden genomen volgt uit de Wet natuurbescherming die voor iedere fase van planvorming geldt, ook tijdens de uitvoeringsfase (krachtens de te verlenen omgevingsvergunning).
De conclusie van de ecologische quickscan van 4 maart 2022 van bureau Ecoresult luidt dat, afgezien van de inmiddels gedateerde conclusie met betrekking tot stikstof (zie daarvoor ook onder punt 7), er geen nader onderzoek nodig is mits aan de maatregelen wordt voldaan. Dat komt er op neer dat ten behoeve van de huismus en de gierzwaluw buiten het broedseizoen moet worden gebouwd. Wordt er wel binnen het broedseizoen gebouwd dan is alsnog nader onderzoek vereist in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. *Stikstof*
a) Opgemerkt wordt dat het stikstof niet met de meeste recente AERIUS calculator is uitgevoerd.

b) Daarnaast valt op dat het wegverkeer, als gevolg van de woningbouw, zeer kort is gemodelleerd. De Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2023 geeft aan dat gemodelleerd moet worden tot dat het verkeer, als gevolg van het plan, is opgenomen in het heersende verkeersbeeld en slechts nog enkele procenten hiervan uitmaakt. In de AERIUS berekening is dit niet inzichtelijk gemaakt. Uitsluitend is berekend over welke afstand de maximaal toegestane snelheid wordt bereikt, maar daarmee is nog niet inzichtelijk gemaakt of het verkeer dan nog enkele procenten uitmaakt van het heersende verkeersbeeld.

c) *Aanvullend wordt opgemerkt dat in de gebruiksfase wordt uitgegaan van een uitstoot van 0,0 NOx per woning, omdat de woningen gasloos zullen zijn. Niet inzichtelijk is of dit ook voor de bestaande woning geldt.*

d) *Daarnaast wordt met een uitstoot van 0,0 NOx voorbijgegaan aan hetgeen de Raad van State heeft gesteld in haar uitspraak van 1 september 2021. Ook gasloze woningen kennen een NOx uitstoot, hetgeen ook is opgenomen in de rapportage van het RIVM welke voor het stikstof onderzoek is gebruikt.*

e) *Het onderzoek maakt eveneens niet duidelijk hoe lang de bouwperiode is. Daarmee is ook niet duidelijk of en in hoeverre de aanlegfase aangevuld moet worden met de gebruiksfase.*

Antwoord

Ad a)

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De reden hiervoor is dat de update van de AERIUS-calculator niet op tijd beschikbaar was om in het ontwerpbestemmingsplan te kunnen verwerken. Het stikstof-onderzoek wordt voorafgaand aan vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd door gebruikmaking van de meest recente versie AERIUS-calculator. Deze wijziging was ambtshalve al voorzien.

Ad b)

Het uitgangspunt voor stikstof-berekeningen is dat verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld op het moment dat de maximum snelheid is bereikt (tijdens het optrekken vindt ook de meeste uitstoot plaats). Hierover is bestendige jurisprudentie. In de uitspraak van 13 november 1997, no. E03.95.0233 (M&R 1998/3), heeft de Raad van State (RvS) overwogen dat de gevolgen voor het milieu van het af- en aanrijdende verkeer niet meer aan het in werking zijn van een inrichting worden toegerekend, indien dit verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit laatste is naar het oordeel van de RvS het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden. Deze lijn is doorgezet in de uitspraak van de RvS van 18 oktober 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:3845) die specifiek betrekking heeft op Aerius-berekeningen. De RvS weegt ook mee hoe de verhouding is tussen de hoeveelheid verkeer die door de voorgenomen ontwikkeling wordt aangetrokken en het reeds op de weg aanwezige verkeer.
Gelet op voorgaande en gelet ook op de relatieve kleinschaligheid (8 woningen) en de situering van de ontwikkeling is het evident dat de hoeveelheid verkeer vrijwel direct opgaat in het heersende verkeersbeeld. Het feit dat de maximum snelheid slechts 30 km/u bedraagt speelt bij de in de zienswijze als ‘kort’ ervaren modellering ook een rol. De modellering is hiermee voldoende onderbouwd. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad c)

De bestaande woning blijft aangesloten op het gas. Deze bestaande woning is logischerwijs geen onderdeel van de stikstofberekening, omdat deze al aanwezig is en dus geen toevoeging oplevert voor stikstofdepositie.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad d)

Er wordt niet voorbijgegaan aan het feit dat gasloze woningen geen uitstoot hebben, omdat in de Aerius-berekening rekening wordt gehouden met de uitstoot/stikstofdepositie van het verkeer als gevolg van het bouwplan.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad e)
In het stikstof-onderzoek dat gebruikt is voor het ontwerpbestemmingsplan valt het volgende te lezen:
'Voor wat betreft de aanlegfase is uitgegaan van kengetallen. Momenteel is namelijk nog onduidelijk welke aannemer(s) de werkzaamheden uit gaan voeren, welke machines en materialen zij daarbij gebruiken en wanneer in het jaar 2023 dit precies plaatsvindt.
In het rapport 'Methode inschatting depositie woningbouwprojecten 'van het RIVM (d.d. 14-11- 2019) en in het rapport 'Handreiking woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid (d.d. januari 2020) is een kengetal vastgesteld voor de aanleg van één woning. In beide rapporten wordt het kengetal van 3 NOx kg/j emissie per aanlegfase van één woning gehanteerd. Binnen dit kengetal valt de inzet van mobiele werktuigen en het transport van zowel de bouw, materialen als de werknemers van en naar de bouwlocatie (bij gebruik van lichte materialen, houtskeletbouw en modulair bouwen, kan de depositie zelfs lager zijn).'
De duur van de aanleg-/bouwfase was nog niet bekend en dus werd met algemeen aanvaarde kengetallen gewerkt zoals opgesteld door het RIVM. Zowel de gebruiks- als aanlegfase moeten altijd berekend worden, hetgeen in dit onderzoek het geval is.
In het geactualiseerde stikstofonderzoek is wel gewerkt met de inmiddels beschikbare opgave van ontwikkelaar over de inzet van werktuigen en transport. Daarvoor wordt verwezen naar het geactualiseerde onderzoek naar stikstofdepositie in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. <u>*Akoestisch onderzoek*</u>
a) *In het akoestisch onderzoek staat vermeld dat de bestaande woning wordt gesplitst in 2 woningen en er 6 appartementen worden gerealiseerd. Niet duidelijk is of dit programma nu juist is en daarmee voor het onderzoek de juiste uitgangspunten zijn gehanteerd. Mocht dit programma wel juist zijn dan is de tekst in de toelichting over parkeren niet juist en is er sprake van een groter parkeertekort dan veronderstelt.*

b) *In paragraaf 5.7.2 van de plantoelichting is het navolgende opgenomen:*
'Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal een hogere waardenbesluit worden genomen. Dit ontwerpbesluit zal samen met het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage worden gelegd'.
Het ontwerp hogere waarden besluit is niet bij de stukken aangetroffen en ook de kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geeft er geen blijk van dat dit ontwerpbesluit ter inzage ligt. Zoveel is in strijd met artikel 110 lid c van de Wet geluidhinder. Hiermee is er sprake van een procedurefout.

Antwoord
Ad a) .
Zoals onder punt 2 van deze beantwoording is aangegeven is sprake van 8 woningen. Het programmatische uitgangspunt van het akoestische onderzoek klopt dus.
Ook bij de parkeerberekening wordt uitgegaan van 8 woningen, de parkeernorm is daarbij aangepast aan het type woning. In de bestaande bebouwing zal op termijn sprake zijn van 2 woningen. Zie ook de beantwoording van onderdeel 5 Ad a) van de zienswijze. In feite is er sprake van een lagere parkeervraag dan eerder aangenomen. Vanuit akoestisch oogpunt heeft dit per definitie geen nadelige gevolgen.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
Ad b)
De tekst in paragraaf 5.7.2 van de toelichting is onjuist en wordt aangepast. Uit het akoestisch onderzoek zelf volgt dat geen sprake kan zijn van een hogere waardenbesluit, omdat de relevante wegen voor dit bouwplan een maximum snelheid hebben van 30 km/u. Gelet op artikel 74 lid 2 Wet geluidhinder (Wgh) kan dan geen sprake zijn van een weg met geluidzone.

9. *Bezonningstudie .*

De bezonningstudie lijkt opgesteld te zijn conform de TNO-norm. Maar een duidelijke conclusie ontbreekt. Zo is niet duidelijk of in de nieuwe situatie voldaan wordt aan de TNO-norm. Ook niet is inzichtelijk gemaakt wat de afname in bezonning is in minuten. Daarmee is er ook geen kwalitatief oordeel te vellen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de plantoelichting beperkt een conclusie zich tot de woning Vijfhuizerweg 921, dit terwijl uit de studie blijkt dat meer woningen hinder ondervinden van het plan. Verzocht wordt per woning in beeld te brengen of voldaan wordt aan de TNO-norm en wat de afname is aan bezonning in minuten. Uitsluitend dan kan een goede inschatting gemaakt worden van de afname in bezonning en kunnen alle betrokken belangen op een juiste wijze gewogen worden.

Antwoord

Het klopt dat in de conclusie niet expliciet is gemaakt of voldaan wordt aan de TNO-norm maar de TNO-norm wordt wel beschreven. Het onderzoek en de toelichting worden hierop aangepast. Het in minuten aangeven wat het verloop/de afname is van de bezonning is niet vereist en ook niet nodig om de situatie goed te kunnen beoordelen. Op basis van het kaartmateriaal is visueel evident dat op de aangegeven maatgevende tijdstippen en data nauwelijks sprake is van een verslechterde situatie voor omwonenden. In de toelichting wordt slechts de Vijfhuizerweg 921 genoemd, omdat hier de meeste verandering in bezonning optreedt maar niet zodanig dat daardoor een onevenredige verslechtering van het woongenot optreedt. Voor zover andere woonpercelen verandering ondervinden treedt deze verandering in mindere mate op en grotendeels in de maand december. In de bezonningsstudie is vermeld om welke woonpercelen dit gaat.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

10. *Regels / Bijbehorende bouwwerken*

a) *De planregeling bepaald in artikel 3.2.1 onder b dat bergingen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bergingen' zijn toegestaan. Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen. Daarmee worden tot op de erfgrens 3 bijgebouwen toegestaan van 3 meter hoog. Vorenstaande heeft tot gevolg dat de woning aan d'Yserinckweg 3a over nagenoeg de gehele perceellengte wordt geconfronteerd met bebouwing van 3 meter hoog. Tevens heeft deze opzet tot gevolg dat de achtertuin, behorende bij het appartementencomplex, voor meer dan 50% bebouwd is. Deze planopzet geeft geen blijk van ruimtelijke kwaliteit en acht ik in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*

b) *In artikel 3.3.2 onder a is het navolgende opgenomen:*

'*bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage genoemde situaties, dit toelaten';*

Verwezen wordt naar een bijlage bij de regels die geen onderdeel uitmaakt van de stukken zoals gepubliceerd op ruimtelijke plannen. De ruimtelijke effecten van deze bepaling zijn dan ook voor mij niet in te schatten. Het ontbreken van dit stuk, tezamen met de andere onzorgvuldigheden, geven geen blijk van een goede ruimtelijke ordening of een kritische blik van uw college op het bestemmingsplan in het kader van de zorgvuldige voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Antwoord

Ad a)

Bezien vanuit het perceel aan de d'Yserinckweg 3a is voor wat betreft de bergingen juist sprake van ruimtelijk gunstiger situatie. In de bestaande situatie is over de gehele lengte van de achtererfgrens sprake

van bebouwing met een maximum bouwhoogte van 4 meter. Ten opzichte van een volledig gesloten achtergevel van 4 meter hoog op de achtererfgrens kan niet worden gezegd dat in de nieuwe situatie de drie losse bergingen van maximaal 3 meter hoog in ruimtelijk opzicht een verslechtering met zich meebrengen. De bergingen zijn verder noodzakelijk voor het woongenot/gebruik van de te realiseren appartementen.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad b)
De bijlage bij de regels ziet op de vergunningvrije bouwcategorieën zoals opgenomen in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor). Deze bijlage ontbreekt inderdaad nog en wordt alsnog toegevoegd.

11. *Explosieven*
Ten aanzien van explosieven wordt het navolgende geconcludeerd:
'De huidige in het plangebied aanwezige bebouwing dateert van na de 2e wereldoorlog. De kans op niet gesprongen explosieven is ter plaatse dan ook nihil. Onderzoek is niet nodig'.
Deze redenering kan niet gevolgd worden. Immers de aan- of afwezigheid van bebouwing van latere datum zegt niet over het feit of op locatie ja/nee NGE's aanwezig zijn. Verzocht wordt een deugdelijke motivering op te nemen

Antwoord:
De motivering klopt in zoverre dat daar waar aantoonbaar in de grond is geroerd, hetgeen bij bestaande bebouwing het geval is, de kans op het aantreffen van explosieven nihil is. Dat neemt echter niet weg dat in algemene zin geldt dat onderzoek naar explosieven verplicht is bij grondroerende werkzaamheden indien sprake is van verdacht gebied. In de regel is bestaand bebouwd gebied geen verdacht gebied. Om hierover zekerheid te verkrijgen is advies aangevraagd. In het advies is getoetst aan het gemeentebreed Historisch Onderzoek van de Gemeente Haarlemmermeer (kenmerk GPR 5887 versie 10.0 definitief d.d. 13.12.2022). Daaruit is gebleken dat geen sprake is van verdacht gebied. Het advies wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan en de toelichting wordt hierop aangepast.

12. *Andere functies*
In paragraaf 5.9 wordt opgemerkt:
'Het onderhavige project voorziet hoofdzakelijk in de realisatie van nieuwe woningen'
Gezien alle onduidelijkheden over het beoogde programma doet deze zinsnede vermoeden dat naast woningen ook andere functies worden voorzien. Ik verneem graag van uw raad welke functies, behoudens wonen, worden voorzien.

Antwoord
Uitsluitend de functies zoals genoemd in artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan (bestemming Wonen) zijn toegestaan. Met het woord 'hoofdzakelijk' wordt aangegeven dat niet alle woningen nieuwbouwwoningen zijn. Zie de beantwoording onder punt 2.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

13. *Privacy*
De beoogde appartementen komen in directe aansluiting op woonpercelen. Op een afstand van circa 4,5 meter van een bestaande achtertuin komt een woongebouw met een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Vanuit de appartementen ontstaat inzicht op de bestaande achtertuinen. Op dit

aspect wordt in het plan niet ingegaan. De effecten voor de privacy en het woongenot blijven onbenoemd en daarmee ook ongewogen in het kader van een zorgvuldige belangenafweging

Antwoord
Voor de privacy, in dit geval met betrekking tot de gestelde inkijk in de achtertuin, bestaan geen wettelijke normen. Wel is in artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek geregeld dat het verboden is om binnen 2 meter afstand van een naburig perceel vensters, muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op een naburig perceel uitzicht geven. Aan deze norm wordt voldaan.
Enige inkijk is inherent aan een bebouwde omgeving waarbij in dit geval tevens sprake is van een situatie met een gesloten bouwblok. Vooral in de hoeken van zo'n bouwblok is sprake van zicht op elkaars perceel. Om de mate van inkijk inzichtelijk te maken is een tekening met zichtlijnen gemaakt. Deze wordt toegevoegd als bijlage bij deze nota van beantwoording. Wij zijn van oordeel dat de mate van inkijk in de achtertuin van de d'Yserinckweg 5 en 5b mede door de aanwezige bebouwing (aan-/uitbouwen) en de in genoemde bijlage aangegeven afstanden en invalshoeken/zichtlijnen beperkt is. Van onevenredige inbreuk op de privacy van omwonenden is daarom geen sprake.

14. *<u>Financiële uitvoerbaarheid / bodem</u>*
Uw raad heeft een beperkte onderzoeksplicht om te beoordelen of het plan realiseerbaar is. Het feit dat er voor uw gemeente aan de verwezenlijking van het plan geen kosten zijn verbonden ontslaat u niet van de verplichting om een globaal onderzoek in te stellen naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Temeer de planontwikkeling in deze woonomgeving leidt tot een planologische verslechtering voor de omliggende woningen die redelijkerwijs niet in zijn geheel voor eigen risico blijft en het feit dat de verkoopprijs van de appartementen, naar verwachting gezien de gehanteerde parkeernorm, zijn gemaximaliseerd is op voorhand niet inzichtelijk of het plan financieel uitvoerbaar is. Hierbij komt dat er nog geen actueel bodemonderzoek voorhanden is, daarmee kan ook niet voor de volle 100% de aanwezigheid van bodemvervuiling worden uitgesloten.

Antwoord
De initiatiefnemer ontwikkelt het bouwplan voor eigen rekening en risico. De financiële uitvoerbaarheid in het ontwerpbestemmingsplan gaat over de vraag of de te verwachten kosten van de gemeente als gevolg van de ontwikkeling van het bouwplan gedekt zijn. In dit geval zijn deze kosten gedekt via de anterieure overeenkomst met ontwikkelaar, zie ook paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.
Gelet op het bestaande gebruik van het perceel ten behoeve van wonen en detailhandel is er op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat sprake is van verontreinigde bodem. Op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

15. *<u>Verkeerde voorstelling van zaken</u>*
In paragraaf 7.3.1 van de plantoelichting wordt het navolgende opgemerkt:
In de bestemming wonen zijn zowel gestapelde als grondgebonden woningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden met een maximum goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter.
De verbeelding en planregels geven echter een heel ander beeld, een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 11 meter wordt toegestaan. Omdat verbeelding en regels voor een gangbare burger minder begrijpelijk zijn is het kwalijk om vast te stellen dat de plantoelichting behorende bij het bestemmingsplan, al dan niet bewust, een verkeerde voorstelling van zaken geeft. Verzocht wordt dan ook aan uw raad de goothoogte en bouwhoogte zoals opgenomen op de verbeelding in lijn te brengen met hetgeen in de plantoelichting hierover staat beschreven.

Antwoord
Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Abusievelijk zijn in paragraaf 7.3.1 de verkeerde goot- en bouwhoogte opgenomen. Paragraaf 7.3.1. wordt aangepast aan de bouw- en goothoogtes zoals opgenomen op de verbeelding en in de regels.

16. Resumerend
Het plan ziet op een zeer massief gebouw op zeer korte afstanden van de zijdelingse perceelsgrenzen. Van een passende ontwikkeling die op een goede stedenbouwkundige wijze is ingepast is geen sprake. Zoals eerder gesteld ben ik niet tegen een herontwikkeling op locatie. Ik wil uw raad vragen dit plan niet vast te stellen en de ontwikkelaar op te roepen in overleg met de buurt tot een ander, meer passend, plan te komen. Dit nieuwe plan kan vervolgens via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (een zogenaamde Bopa) mogelijk worden gemaakt waarmee het nieuwe, gezamenlijk gedragen, plan zelfs eerder gerealiseerd kan worden dan het plan zoals nu in procedure gebracht.

Antwoord
Met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing en de bouwhoogte wordt verwezen naar de beantwoording onder de punten 3 en 4.
Het realiseren van dit bouwplan via een omgevingsvergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) is niet wenselijk, omdat het de bedoeling is om de functie detailhandel ter plaatse niet meer mogelijk te maken. Dit kan alleen door het bestemmingsplan te wijzigen. Door toepassing van een Bopa-procedure wordt het bestemmingsplan/omgevingsplan niet gewijzigd en blijft het mogelijk om detailhandel op deze locatie te vestigen.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusies reclamant 1
Naar aanleiding van hetgeen in deze zienswijze naar voren is gebracht is worden de volgende zaken gewijzigd en/of aangevuld:

- De paragrafen 1.1, 3.1.3, 5.14.1, 5.17.1 en 5.18.2 van de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast zodat sprake is van een eenduidige beschrijving van het aantal woningen (zie beantwoording punt 2 a)

- De regels worden aangepast zodat het aantal woningen in het bestemmingsplan wordt gemaximeerd op 8 (zie beantwoording punt 2 b).

- De berekening van de stikstofdepositie wordt geactualiseerd op basis van de meest recente software (dit was ook ambtshalve reeds ingepland, zie beantwoording punt 7a)

- De onjuiste tekst in paragraaf 5.7.2 van de toelichting inzake het akoestisch onderzoek zal worden aangepast zodat duidelijk is dat geen besluit hogere waarde nodig is (zie beantwoording punt 8 b).

- De motivering van de bezonningsstudie en de paragraaf hierover in de toelichting (paragraaf 5.15) zullen worden aangepast/aangevuld zodat duidelijk is in hoeverre aan de TNO-norm wordt voldaan (zie beantwoording punt 9).

- De bijlage zoals genoemd in artikel 3.2.2 sub a van de regels ontbreekt en wordt alsnog toegevoegd aan de regels (zie beantwoording punt 10 b).

- Het advies inzake explosieven wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting en paragraaf 5.4 van de toelichting wordt hierop aangepast (zie beantwoording punt 11)

- Om de mate van inkijk inzichtelijk te maken wordt een tekening toegevoegd als bijlage bij deze nota van beantwoording (zie beantwoording punt 13)

- Paragraaf 7.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd zodat de daarin aangegeven bouw- en goothoogte aansluit op hetgeen op de verbeelding is opgenomen.

Zienswijze 2: Reclamant 2

Zienswijze 2 is gelijkluidend aan zienswijze 1, voor de beantwoording wordt dan ook naar de beantwoording van zienswijze 1 verwezen.

Zienswijze 3: Reclamant 3 (inclusief beantwoording aanvullende zienswijze, zie onderdeel 20)

1 *Algemeen*

Reclamant meent in zijn algemeenheid en specifiek vanwege het navolgende dat de raad onvoldoende kenbaar feiten en belangen heeft onderzocht, vastgesteld, betrokken en afgewogen bij het ontwerp, waardoor het ontwerp en vaststelling daarvan in strijd met het zorgvuldigheids-, evenredigheids- en motiveringsbeginsel en de goede ruimtelijke ordening is en zal worden vastgesteld.

Antwoord

De gemeente oordeelt uit het navolgende dat de bij voorliggend plan betrokken feiten en belangen in voldoende mate zijn afgewogen bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Van strijdigheid met het zorgvuldigheids-, evenredigheids- en motiveringsbeginsel en de goede ruimtelijke ordening is dan ook geen sprake. Dit blijkt uit de toelichting waarin is aangegeven dat:
- het bouwplan op zorgvuldige manier ruimtelijk is ingepast
- het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente
- er geen milieuaspecten zijn die belemmeringen voor dit project opleveren
- de financiële uitvoerbaarheid vanuit het oogpunt van de gemeente is onderbouwd
- de maatschappelijke uitvoerbaarheid is onderbouwd

2 *Visie Polderlinten Haarlemmermeer .*

Reclamant merkt op dat de raad niet kenbaar de Visie Polderlinten Haarlemmermeer heeft betrokken in het ontwerp. Uit de publicatie van de gemeente over de visie blijkt dat het oorspronkelijk bebouwingsbeeld zoveel mogelijk bewaard dient te worden. Uit de visie blijkt in zijn algemeenheid dat nieuwe rijtjeswoningen niet zijn toegestaan en dat groene spatie bewaard dient te worden tussen woningen. De in het ontwerp betrokken gronden kunnen worden aangemerkt als "Erf met collectieve woonclusters in stedelijke context". Daarbij moet veel aandacht besteed worden aan een groene inrichting, samenhang tussen architectuur en groen, waarbij het parkeren uit het zicht dient plaats te vinden. Nu het ontwerp toeziet op het begin van een polderlint, meent cliënt dat de visie volledig en onvoorwaardelijk dient te worden opgevolgd.

Antwoord
De Visie polderlinten Haarlemmermeer (hierna: VPH) geeft in zijn algemeenheid ontwerpprincipes mee voor de polderlinten waartoe ook de Vijfhuizerweg behoort. De stelling dat volledig en onvoorwaardelijk aan deze visie voldaan moet worden is als zodanig onrealistisch en strookt niet met het beginsel dat van beleid kan worden afgeweken mits deugdelijk gemotiveerd. De visie geeft een beleidskader zonder rekening te houden met de specifieke hoedanigheden van afzonderlijke percelen. De visie geeft aan dat er ruimte is voor doorontwikkeling en kleinschalige verdichting van de polderlinten. Binnen de VPH valt het bouwplan niet onder het door reclamant gestelde erf-type 'Erf met collectieve woonclusters in stedelijke context' maar onder het erf-type '*Woonbuurt langs het lint -bestaande situatie*'
Van rijtjeshuizen is in dit project geen sprake, de nieuwbouw ziet op een op zichzelf staand vierkant bouwblok met daarin 6 appartementen. Gelet op de bestaande bebouwde situatie is hier sprake van een kleinschalige verdichting binnen het polderlint die zich vooral vertaalt in een hogere bouwhoogte (1 a 2 meter hoger dan de omringende bebouwing). De kapvorm van het dak sluit aan op de bestaande architectuur en het erf biedt voldoende ruimte voor een groene inrichting. Voorliggend bouwplan past dan ook in binnen de uitgangspunten van de VPH.
Omdat deze zienswijze gaat over stedenbouwkundige aspecten wordt tevens verwezen naar paragraaf 4.1.2. van de toelichting van het bestemmingsplan waarin het volgende staat:
'Samen met gebouwen zoals het graanpakhuis, de super en de kerk vormt het woongebouw, voorzien van twee dwarskappen en een verlaagde goot op de tweede verdieping, een passende schakel in het karakter van de dorpslinten. Stedenbouwkundig geeft het nieuwe woongebouw samen met de bestaande bebouwing aan de Liniewal en de nieuwe bebouwing van Pracht het dorpspark een meer gesloten en intiemer karakter'.
Met deze onderbouwing wordt gewezen op andere vergelijkbare bouwvolumes in de nabije omgeving. Daarmee wordt aangegeven dat de incidentele inpassing van een wat groter bouwvolume aan de rand van de dorpskern van Vijfhuizen geen verstoring oplevert van de stedenbouwkundige structuur zo lang de materialisering en vormgeving aansluit op de omgeving. Over de aansluiting op de omgeving wordt het volgende aangegeven:
Aan het dorpslint de Vijfhuizerweg staan overwegend individuele bouwwerken aan de westzijde en geschakelde woningen aan de oostzijde van de betreffende kavel. Door hier een gebouw met voorgestelde grootte te bouwen, vrijwel aan het kruispunt met de d'Yserinckweg en aan het centrale open veld, ontstaat een schakel tussen de west- en oostzijde van de Vijfhuizerweg. De verhoudingen zoals de breedte van twee huizen, de rooilijnen die vrijwel overeenkomen met het buurpand, de goothoogte halverwege de tweede bouwlaag en de twee kappen maken het bouwplan tot een woongebouw dat overeenkomsten heeft met bijvoorbeeld de woningen aan de Vijfhuizerweg 506 en 508. Het bouwplan heeft zo duidelijk meer overeenkomsten met de twee geschakelde grondgebonden woningen dan met appartementenbebouwing zoals aan de overzijde van het veld aan de rand van de buitenwijk. De grootte, breedte en hoogte van die bebouwing zijn duidelijk van een andere orde
De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een passage over de VPH.

3 <u>*Paraplubestemmingsplan Wonen*</u>
Vaststelling van het ontwerp heeft tot gevolg dat het parapluplan "Wonen" komt te vervallen. Reclamant vraagt de raad om in de planregels op te nemen dat kamerverhuur niet is toegelaten, bovenop het reeds bepaalde in het parapluplan "Wonen" dat een huishouden een woning mag bewonen. Hiermee maakt de raad nog meer duidelijk dat andere manieren van wonen ter plaatse niet zijn toegelaten. Bovendien sluiten kamerverhuur en de bewoning door een huishouden elkaar niet uit.

Antwoord
In artikel 3.3.2 sub f van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat het gebruik van de

woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden niet is toegestaan. In samenhang met de aanpassing van de regels waarbij het aantal woningen op 8 wordt gemaximeerd wordt in voldoende mate tegemoetgekomen aan de zorg dat aan de d'Yserinckweg 1 in de toekomst kamerverhuur zou kunnen ontstaan. Verder is het zo dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan in lijn zijn met het parapplubestemmingsplan Wonen.
De zienswijze leidt niet tot de gevraagde aanpassing van het plan.

4 <u>*Kleinschalig, individueel en dorps wonen .*</u>

a) *In paragraaf 2.1.2 van de toelichting op het ontwerp wordt de bebouwing in de oude kern omschreven als "overwegend kleinschalig en individueel". Het ontwerp maakt daar een grote inbreuk op. Dat komt in ieder geval door de wijziging van bouwhoogte van 4 naar 11 meter en door te kiezen voor de voorgevelrooilijn van de bestaande winkelbebouwing. Dat heeft niet alleen effect op de onderzochte schaduwwerking van het ontwerp, maar ook op het straat- en bebouwingsbeeld, wat verdicht wordt door verhoogde bebouwing (iets dat niet in lijn is met de Visie Polderlinten Haarlemmermeer). In dit kader merkt cliënt ook op dat de omschrijving van de woonbebouwing als "twee volledige woonlagen en een woonlaag in de kap" misleidend is. Er is gewoon sprake van drie volledige woonlagen. Daarmee wordt het gebouw hoger en omvangrijker dan in de rest van het oude dorp gebruikelijk is (zie onder Woonbeleidsprogramma) en dan wat wordt gehandhaafd in de Visie Polderlinten Haarlemmermeer. Uit de bestemmingsplannen blijkt ook niet dat omliggende woonbebouwing van 11 meter planologisch is toegelaten*.

b) *In de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 wordt duidelijk gemaakt dat de in het ontwerp betrokken gronden bestemd zijn voor 'dorps wonen'. Volgens paragraaf 3.3.1 van de toelichting op het ontwerp kwalificeert het ontwerp als 'dorps wonen'. Cliënt merkt op dat 'dorps wonen' niet is toegelicht in de Omgevingsvisie. Het begrip komt enkel voor op een legenda van een kaart bij de Omgevingsvisie. Een omgevingsvisie (structuurvisie) dient echter in onderlinge samenhang te worden uitgelegd. De raad had de paragraaf over Wonen in de Omgevingsvisie dienen te raadplegen (zie p. 115 t/m 118). Uit de toelichting van het ontwerp blijkt niet dat de raad hieraan getoetst heeft. Hierdoor handelt de raad in strijd met diens beleid (art. 4:84 Awb). Uit de paragraaf over Wonen in de Omgevingsvisie blijkt dat transformatie van bestaande gebouwen voor woningen vooropgesteld wordt, ook in dorpen. Dat heeft tot doel dat het centrum-dorpse woonmilieu wordt versterkt, waarbij ook diverse woningtypes worden toegevoegd. Niet kenbaar is overwogen hoe met de nieuwbouw en woonruimteverdeling rekening is gehouden met plaatselijke verschillen om de leefbaarheid en de lokaal gewenste sociale samenhang in stand te houden (p. 117, zie ook Woonbeleidsprogramma), hoe met het weg bestemmen van de detailhandel rekening is gehouden nu levendigheid in de woonwijk verdwijnt nu sprake is van minder niet-woonfuncties (p. 118) en hoe rekening is gehouden met een zorgvuldige inbedding in polderlandschap (p. 117, zie ook Visie Polderlinten Haarlemmermeer).*

Antwoord

Ad a)

Het klopt dat het bouwplan aan de d'Yserinckweg 1 ziet op een iets groter bouwvolume. De gemeente acht dit inpasbaar aan de rand van de dorpskern, zie ook de beantwoording onder punt 2. De bouwhoogte dient vanuit stedenbouwkundig oogpunt vergeleken te worden met de omringende bebouwing. Het hoogteverschil met de maximum bouwhoogte van de omringende bebouwing varieert tussen de 1 en 2 meter. Dit is minder dan een verdiepingshoogte/bouwlaag. De verdichting die optreedt is relatief kleinschalig, er is op deze locatie reeds sprake van bebouwing en de hoeveelheid open ruimte op het erf blijft ongeveer gelijk. De ruimtelijke effecten voor omwonenden op het gebied van privacy en bezonning leiden niet tot significant nadelige effecten.
De omschrijving als *"twee volledige woonlagen en een woonlaag in de kap"* (reclamant doelt kennelijk op paragraaf 4.1.2 van de toelichting) is niet misleidend. De derde laag wordt als kap uitgevoerd, de

impressies van het gebouw laten dit ook zien.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad b)
Het dorpse karakter is weliswaar in de omgevingsvisie niet nader gedefinieerd maar wat betreft het onderscheid tussen stad en dorp mag als algemeen bekend worden verondersteld dat een dorp zich kenmerkt door kleinere schaalgroottes qua bebouwing, aantal inwoners, oppervlakte etc. Ook kenmerkt een dorp zich doorgaans door bijvoorbeeld lagere verkeersintensiteiten en een groenere en rustigere omgeving. Onderhavig bouwplan past qua schaalgrootte en vormgeving binnen het in de omgevingsvisie als dorps aangewezen karakter van Vijfhuizen, zie ook de beantwoording onder punt 2. De verwijzing in paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan naar de kaart van de Omgevingsvisie waarop Vijfhuizen als dorps is aangewezen volstaat dan ook om duidelijk te maken dat het om een dorpse omgeving gaat. De keuze om overwegend nieuwbouw-appartementen te realiseren voldoet daarbij aan de in de omgevingsvisie beschreven vraag naar meer diversiteit in woningaanbod. Juist in een dorp als Vijfhuizen zijn relatief meer grote en vrijstaande eengezinswoningen aanwezig dan in bijvoorbeeld een stad. Transformatie van de bestaande (en te slopen) aanbouw bij de winkel naar voornoemd woningtype zou de diversiteit in het woningaanbod juist niet bevorderen. Bovendien wordt met het huidige bouwplan beter invulling gegeven aan de woningbouwopgave die erop gericht is om de druk op de woningmarkt zoveel als mogelijk tegen te gaan.
Het argument van reclamant over de woonruimteverdeling ziet erop dat door het gerealiseerde woningaanbod de sociale cohesie in het dorp verstoord zou worden. Het toevoegen van in dit geval 7 woningen (1 is al bestaand), waarvan 6 geclusterde nieuwbouw-appartementen, in de centrum-dorpse omgeving van Vijfhuizen kan gelet op de omringende woonbebouwing niet als een ondermijning van de sociale samenhang van het dorsplint worden beschouwd. Daarvoor zijn de verschillen in behoeftes tussen de doelgroepen niet groot genoeg.
Ten aanzien van de inbedding binnen de context van het polderlint wordt verwezen naar het reeds gestelde onder punt 2.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

5 <u>*Woonbeleidsprogramma .*</u>
a) *In paragraaf 3.3.2 van de toelichting op het ontwerp wordt over het Woonbeleidsprogramma opgemerkt: "Met nieuwbouw in en bij de kernen langs de Ringvaart doen we het anders. Daar willen we met de nieuwbouw de lokale identiteit, de vitaliteit en het dorpse karakter versterken. Nieuwe plannen sluiten daarom aan bij het centrum-dorpse woonmilieu. (...). We programmeren in een centrum-dorps (...) kleinschalig woonmilieu." De raad heeft hiermee onvoldoende het Woonbeleidsprogramma betrokken. De raad heeft enkel het uitgangspunt van het Woonbeleidsprogramma om meer woningen in landelijke, centrum-dorpse en centrum-stedelijke woonmilieus te realiseren betrokken. Voor nieuwbouw in en bij kernen langs de Ringvaart geldt echter de uitzondering dat de nieuwbouw de lokale identiteit, de vitaliteit en het dorpse karakter moet versterken. Deze plannen moeten aansluiten op een centrum-dorps woonmilieu, wat een menging van wonen, werken en voorzieningen met een gematigde woningdichtheid heeft. De in het ontwerp betrokken gronden zien toe op een kern langs de Ringvaart. Dit heeft de raad niet betrokken.*
Vervolgens blijkt uit het Woonbeleidsprogramma ook dat Vijfhuizen een oud-dorp met ruimtelijk gescheiden aangroei van nieuwbouw is. Het bestaat uit twee sterk van elkaar verschillende componenten: enerzijds oude dorpsgedeelten ontstaan langs doorgaande polderwegen en langs de Ringdijk, anderzijds moderne wijken met meer compacte bebouwing. Het bouwprogramma dient op de kern specifieke behoefte te worden afgestemd. Er wordt rekening gehouden met verschillen tussen dorpen en wijken. Woningbouw en woonruimteverdeling kunnen een positieve invloed hebben op de vitaliteit. In de meeste kernen is in de toekomst geen verdere grootschalige uitbreiding aanstaande. Een deel van

woningzoekenden zal moeten uitwijken naar andere kernen, maar er wordt wel oog gehouden voor leefbaarheid. Een kwart van vrijkomende woningen wordt bestemd voor woningzoekenden met een binding aan de kern. Bij contrastdorpen wordt de bestaande identiteit versterkt bij een bouwmogelijkheid. Er wordt gekeken naar de effecten op de vitaliteit en de lokale woningbehoefte en doorstroming worden als uitgangspunt genomen. Er wordt geprogrammeerd in een centrum-dorps gemengd en kleinschalig woonmilieu. Volgens de bijlage 3 bij het Woonbeleidsprogramma is een van de voorwaarden van een centrum-dorps milieu dat er 22 woningen per hectare (14% vrijstaand) moeten zijn.
De raad heeft geen rekenschap gegeven van het voorgaande, terwijl daaruit volgt dat de identiteit van de dorpen behouden moet worden, waarbij de identiteit versterkt moet worden.
Er is dus sprake van een contrast in het dorp: enerzijds hoogbouw en nieuwe woonwijk (andere kant grasveldje van in ontwerp betrokken gronden), anderzijds oude dorpsgedeelte (in ontwerp betrokken gronden). Dat wil niet zeggen dat in het oude dorpsgedeelte geen ontwikkelingsmogelijkheden bestaan. De lokale woonbehoefte (nog daargelaten of er lokale woonbehoefte is) en doorstroming zijn echter niet als uitgangspunt genomen. En ook is niet toegelicht hoe dit de lokale identiteit versterkt. Ook is niet toegelicht hoe dit past in kleinschalig, dan wel past in het dorp. Noch is toegelicht hoe een kwart vrijkomende woningen wordt bestemd voor woningzoekenden met een binding aan de kern. Hierover dient de raad dus wel een afweging te maken. Volgens cliënt voldoet het plan hier niet aan.

b) Cliënt merkt in dit kader ook nog op dat het aantal woningen in de planregels niet is geborgd. In de toelichting op het ontwerp wordt ook aangegeven dat ofwel 6, 7 of 8 woningen gerealiseerd worden. Daardoor meen ik dat het plan onzorgvuldig is opgesteld en dat de planregels het beoogde (Woonbeleids)programma, welke dat dan ook mag zijn, niet juridisch borgt. Het lijkt reclamant zorgvuldig en in lijn met de goede ruimtelijke ordening om het beoogde programma in de planregels te borgen.

Antwoord
Ad a)
De gemeente is van oordeel dat dit bouwplan past binnen de uitgangspunten van het Woonbeleidsprogramma 2019-2025 Gemeente Haarlemmermeer. Het op kleine schaal realiseren van nieuwbouwappartementen in de dorpskern van Vijfhuizen komt de vitaliteit juist ten goede doordat het de diversificatie van het woningaanbod bevordert. De bebouwing is daarbij op zodanige wijze vormgegeven en het bouwvolume en het bouwprogramma van een zodanige omvang dat het dorpse karakter behouden blijft. Zie verder paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
De door reclamant gebruikte kwalificatie van ‘contrastdorp’ probeert duidelijk te maken dat Vijfhuizen bestaat uit een oude kern en daarnaast nieuwbouwwijken.
Aan de rand van de oude dorpskern voorziet onderhavig bouwplan in een solitaire, relatief kleinschalige verdichting. Het is daarmee passend als onderdeel van het oude dorp. Onder punt 2 van de beantwoording is reeds aangegeven waarom de gemeente van oordeel is dat dit bouwplan passend is binnen het geldende centrum-dorpse woonmilieu van het dorpslint van Vijfhuizen.
Het door reclamant aangehaalde aantal woningen per hectare kan een indicator zijn voor het toe te kennen woonmilieutype die op zijn beurt weer gebruikt kan worden om te beschrijven aan welke kenmerken uit- en inbreidingswijken zouden kunnen voldoen. Het schaalniveau van het bouwplan aan de d’Yserinckweg 1 is echter te kleinschalig om dit soort algemene uitgangspunten uit het woonbeleid op toe te passen.
De toewijzing van woningen is weliswaar onderdeel van het woonbeleid, maar geen kwestie die via een bestemmingsplan geregeld kan worden.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad b)
Het totaal aantal woningen in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt 8. De regels zullen worden aangepast zodat het aantal woningen gemaximeerd wordt op 8.

De verschillende omschrijvingen van het aantal woningen in de toelichting van het bestemmingsplan kloppen op zichzelf afzonderlijk genomen wel. De toelichting wordt desondanks aangepast zodat sprake is van een eenduidige beschrijving van het aantal woningen.

6 <u>*Concentratie van commerciële voorzieningen*</u>

In paragraaf 3.3.4 op de toelichting van het ontwerp wordt opgemerkt dat "Dit bestemmingsplan voorziet met het wegnemen van de detailhandelsbestemming in het uitgangspunt om concentratie van commerciële voorzieningen in toekomstbestendige centra te bevorderen en om verhuizingen uit centra naar andere locaties te voorkomen." Reclamant meent dat het ontwerp juist tot gevolg heeft dat een commerciële voorziening (de bijbehorende bestemming) uit het centrum van het dorp wordt verwijderd. De voorziening ligt immers in de directe nabijheid van dokterspraktijk, fysio, kapper, Hoogvliet en Graanpakhuis. De raad heeft niet kenbaar overwogen dat de huidige voorziening niet ligt in de gewenste, toekomstbestendige winkelstructuur. Ook heeft de raad niet toegelicht waaruit de gewenste, toekomstbestendige winkelstructuur blijkt. Bovendien heeft de raad niet conform diens Beleid voor commerciële voorzieningen toegelicht of het bedrijf dat ter plaatse actief is beëindigd of verplaatst wordt en of een gesprek heeft plaatsgevonden over de achterblijvende locatie.

Antwoord

Deze winkel ligt aan de rand van de dorpskern. De eigenaar van de winkel is gestopt en er is geen opvolger. Vanuit het beleid is de terugkeer van detailhandel hier niet wenselijk. Er is sprake van een solitaire winkel. Ter plaatse kan niet gesproken worden van een centrum met een clustering van winkels in de zin van het detailhandelsbeleid.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7 <u>*Gebouw in straatbeeld*</u>

a) *In paragraaf 4.1.2 van de toelichting op het ontwerp wordt de in het ontwerp voorziene woonbebouwing op basis van een vergelijking met het Graanpakhuis, de Hoogvliet en de kerk als passend in de omgeving gekwalificeerd. Cliënt merkt hierover op dat woonbebouwing vergeleken dient te worden met aansluitende en omliggende woonbebouwing om te kunnen beoordelen of deze als passend in de omgeving kan worden gekwalificeerd. De nu betrokken bebouwing is niet vergelijkbaar en is niet de aansluitende en omliggende bebouwing. Bovendien zijn de genoemde gebouwen hoekbebouwing. Nu de bestaande woning behouden blijft, wordt het nieuwe woongebouw niet op de hoek gesitueerd, zodat niet vergeleken dient te worden met hoekbebouwing. De beoogde hoge bebouwing lijkt daardoor onlogisch en geforceerd. Cliënt merkt op dat in de rest van het polderlint geen enkel bouwwerk van deze omvang is te vinden. Er wordt een te groot gebouw neergezet. Van een goede stedenbouwkundige inpassing is geen sprake. Hierbij dient de raad rekening te houden met het feit dat Vijfhuizen kwalificeert als contrastdorp. De hoge woongebouwen aan de andere kant van het dorpspark/ het grasveld kunnen in de vraag of de geplande woonbebouwing past dus niet betrokken worden, omdat die hoge woongebouwen niet het beeld van het oud dorp bepalen. Dat heeft dus ook te gelden voor de hogere woningen aan de Stellinghof. Bovendien wordt de open structuur van het dorpspark door het ontwerp van drie kanten aangevallen. Het verstoort op grove wijze het aanzicht van het dorp en het doorzicht juist vanuit het dorpspark en de nieuwbouw van Pracht. Dat betekent dat heel veel omwonenden hinder zullen ondervinden in hun uitzicht en het aanzicht van hun leefomgeving.*

b) *Een woonbestemming op de voorziene gronden is passend volgens reclamant, maar dan kleinschaliger. Uit de toelichting op het ontwerp en bijbehorende stukken blijkt niet dat er stedenbouwkundig advies is gevraagd, noch is dit stuk bij het ontwerp als bijlage gevoegd. Cliënt meent dat u onvoldoende heeft onderzocht en verantwoord dat de voorziene woonbebouwing passend is in de stedenbouwkundige structuur. Reclamant snapt in dit kader niet waarom uit is gegaan van de bestaande rooilijn van de*

winkelbebouwing. De te realiseren woningen (ruimte opslagplaats) zullen immers aan de Vijfhuizerweg liggen en aldaar hun voorgevel krijgen. Daardoor lijkt het meer vanzelfsprekend om de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Vijfhuizerweg te volgen. Daarmee moet wel worden voorkomen dat het gehele gebouw naar achteren schuift, omdat de hoogbouw dan meer in het zicht komt via de ramen in de achtergevel van de woning van cliënt en vanuit de achtertuin.

Antwoord
Ad a)
De genoemde voorbeelden in de dorpskern met betrekking tot de wat grotere bouwvolumes zijn bedoeld om aan te geven dat incidenteel een groter bouwvolume kan voorkomen binnen het centrum-dorpse milieu zonder dat hierdoor de stedenbouwkundige structuur wordt verstoord. Dat bij sommige van de genoemde voorbeelden sprake zou zijn van hoekbebouwing is niet doorslaggevend (bij de kerk en supermarkt Hoogvliet is overigens geen sprake van hoekbebouwing). De nieuwbouw aan de d'Yserinckweg 1 bevindt zich hoe dan ook op zeer geringe afstand van de straathoek maar de bouwhoogte is in feite te gering voor een hoekpand. De afwijking in bouwhoogte met de omringende bebouwing is relatief gering en varieert tussen de 1 en 2 meter. Het forsere bouwvolume op deze locatie is dan ook, mede ook gelet op de vormgeving met een kap, passend vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het argument over het 'contrastdorp' gaat niet op en is reeds beantwoord onder punt 5 sub a.
Het doorzicht vanaf het dorpspark en de nieuwbouw van Pracht wordt niet onevenredig belemmerd juist doordat hier sprake is van een kleinschalige verdichting die niet meer dan 1 tot 2 meter hoger is dan de omliggende bebouwing. Door de kapvorm van de derde bouwlaag is de bebouwing passend in het straatbeeld aan dorpskant van het dorpspark.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

Ad b)
Een stedenbouwkundige beoordeling door de gemeente van het bouwplan heeft wel plaatsgevonden. Het gaat hier om een door initiatiefnemer ontwikkeld plan. Deze heeft in juni 2021 een ontwerp ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Na een globaal haalbaarheidsonderzoek in april 2022 heeft de gemeente verdere medewerking verleend aan deze ontwikkeling met voorliggend ontwerpbestemmingsplan tot gevolg. Wij zijn van oordeel dat de stedenbouwkundige beoordeling van het plan voldoet, daarvoor voldoet de toelichting van het bestemmingsplan.
Met betrekking tot de rooilijn geldt dat het gebruikelijk is om bij sloop nieuwbouw de bestaande rooilijn te respecteren tenzij er goede redenen zijn om daarvan af te wijken. Door de bestaande rooilijn van de te slopen bebouwing aan te houden voor de nieuwbouw ontstaat ruimte voor de bergingen op het achtererf. Deze bergingen hoeven daarom niet op het voorerf geplaatsten te worden waardoor het open karakter aan de voorzijde beter behouden blijft. Dit sluit aan bij het bestaande ruimtelijke beeld langs de Vijfhuizerweg. Daarnaast zou het verder naar achteren plaatsen van de nieuwbouw nadelige gevolgen hebben voor de schaduwwerking op de achtergelegen percelen.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8 *<u>Bergingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde</u>*
Volgens de planregeling zijn bergingen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bergingen'. Volgens de verbeelding kunnen 3 bergingen worden gerealiseerd. Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 3 meter opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat de achtertuin, behorende bij het nieuw te realiseren appartementencomplex, voor meer dan 50% kan worden bebouwd. Deze planopzet geeft geen blijk van ruimtelijke kwaliteit en acht cliënt in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Cliënt merkt verder op dat in de planregels enkel regels zijn opgenomen voor bergingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Cliënt merkt op dat u in het bestemmingsplan geen definitie hebt opgenomen van het begrip "berging". Cliënt vraagt zich af waarom u niet het begrip

“bijgebouw” of “bijbehorend bouwwerk” hebt gebruikt, al dan niet in combinatie met het begrip “vrijstaand” of “aangebouwd”. De planregel is door het gebruik van het woord “berging” rechtsonzeker, omdat het gebruik van dit begrip niet uitsluit dat ook andere bijgebouwen die niet kwalificeren als “berging” in de achtertuin gerealiseerd kunnen worden (terwijl het bestemmingsplan hier dan geen regels voor geeft en dergelijke gebouwen dus zijn toegelaten, vergelijk ECLI:NL:RBNHO:2023:8744, r.o. 5.3.1).

In dit kader merkt cliënt ook op dat onduidelijk is wanneer bouwwerken, geen gebouw zijnde, wel of niet zijn toegelaten. De planregel is rechtsonzeker nu verwezen wordt naar “situaties” die genoemd worden in “de bij deze regels behorende bijlage”. Onduidelijk is op welke bijlage gedoeld wordt en op welke situaties gedoeld worden.

Antwoord .
De gemeente ziet niet in hoe de situering van de bergingen op het achtererf nadelig kan zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan. Plaatsing op het voorerf ligt juist niet voor de hand gelet op het gewenste open karakter daarvan en het reeds aanwezige straatbeeld van de Vijfhuizerweg.
Een definitie van het begrip berging is niet nodig. Het is evident dat een berging een ruimte is voor opslag van goederen en dat in dit geval vanwege de bestemming Wonen deze berging alleen ten behoeve van de woonfunctie kan worden gebruikt. De term berging is gebruikt om het gebruik als berging ten behoeve van de woningen te borgen. De noodzaak om bij een woning een berging te realiseren is eveneens evident. Met het gebruik van een ander begrip dan berging kan de functie van berging niet geborgd worden. Uit de aangehaalde jurisprudentie kan de gemeente niet afleiden dat deze op voorliggend geval van toepassing is. Om extra te borgen dat ter plaatse van de voor bergingen aangeduide locaties alleen bergingen kunnen worden opgericht zal aan de regels van het bestemmingsplan het woord ‘uitsluitend’ worden toegevoegd. .

9 <u>*Parkeerplaatsen op plankaart*</u>
Cliënt merkt op dat de parkeerplaatsen aan de d’Yserinckweg mogelijk niet op de voorgestelde wijze gerealiseerd kunnen worden, omdat voertuigen niet in- of uit zouden kunnen parkeren in deze ruimte. Dat betekent dat er meer ruimte nodig is of minder groen geplaatst kan worden dan nu wordt voorgesteld. Weliswaar zijn de parkeerplaatsen ingetekend op de plankaart en zouden voor de uitvoerbaarheid parkeerplaatsen haaks gerealiseerd kunnen worden, maar dat heeft tot gevolg dat het groen aan de voorkant dat het parkeerterrein deels, en de geparkeerde auto’s bijna volledig, afdekt, niet gerealiseerd kan worden. Dat is in strijd met de Visie Polderlinten Haarlemmermeer. Op de informatieavond van 19 december zijn ook nieuwe schetsen getoond van de parkeerplaatsen, zonder groene afscheiding. Dat is in strijd met de Visie Polderlinten Haarlemmermeer. Dat de voortuinen ook groen gerealiseerd worden kan hier niet aan af doen. Kennelijk is een groene inpassing noodzakelijk aan alle zijden van de nieuwe functies. Nu een groene inpassing niet gedekt kan worden door een welstandstoets had het op de weg van de raad gelegen om een groene inpassing als voorwaardelijke verplichting op te nemen in het ontwerp. Bovendien moet ook nog een kapvergunning verkregen worden om de boom te kappen die thans op de voor de parkeerplekken aangewezen gronden staat. De raad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat een dergelijke kapvergunning verkregen kan worden op grond van de toepasselijke wet- en regelgeving.

Antwoord
De gemeente is van oordeel dat de in het bestemmingsplan als parkeerplaats aangeduide locaties op het voor- en zijerf goed toegankelijk zijn en niet in de weg staan aan een groene inrichting van het voorerf. Uit de zienswijze volgen geen nadere argumenten dat dit anders is. Los van de situering van de parkeerplaatsen wordt de verdere feitelijke inrichting, bijvoorbeeld qua groen en qua verharding niet via het bestemmingsplan afgedwongen.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. .

10 *Realisatie warmtepompen*

In paragraaf 4.4.1 van de toelichting op het ontwerp wordt gasloos bouwen als uitgangspunt gesteld en wordt gesteld dat voorzien wordt in warmtepompen en zonnepanelen De raad heeft niet kenbaar betrokken waar de warmtepompen worden geplaatst. Dit kan overlast geven voor omwonenden, waaronder cliënt. Uit ECLI:NL:RVS:2022:2445 blijkt dat een bestemmingsplan niet zorgvuldig is vastgesteld omdat de raad bij de beoordeling van mogelijke geluidsoverlast niet kon volstaan met een verwijzing naar de procedure over de omgevingsvergunning, mede omdat het Bouwbesluit 2012 ten tijde van de vaststelling nog niet voorzag in geluidsnormen voor warmtepompen. Bij de vaststelling van het plan moest de raad een afweging maken van de mogelijke gevolgen voor de omgeving na realisatie van warmtepompen binnen een woonbestemming en moest de raad onderzoeken of een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat is gewaarborgd (vooral nu gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt). Als na onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd dan dient in planregels de volgende zinsnede te worden opgenomen: "en waarbij geldt dat installaties voor warmte- of koudeopwekking zijn toegestaan, uitsluitend voor het gebruik van de eigen woning ", Bovendien moet een artikel worden opgenomen dat bepaalt dat: "Installaties voor warmte- en koudeopwekking moeten voldoen aan artikel 3.19 van het Bouwbesluit." Door het gebruik van het woord “mede” in de overweging maakt de Afdeling duidelijk dat het feit dat het Bouwbesluit 2012 thans wel voorziet in geluidsnormen voor warmtepompen niet betekent dat er geen onderzoek hoeft te worden gedaan naar de geluidsbelasting die ontstaat door de warmtepompen. Hierbij heeft ook te gelden dat woningen sinds 1 juli 2018 gasloos dienen te worden opgeleverd. De vraag of een warmtepomp gerealiseerd kan worden is dus ook van invloed op de vraag of de woningen gerealiseerd kunnen worden

Antwoord .

De technische uitvoering van het gasloos opleveren van de 7 woningen (bijvoorbeeld door warmtepompen) is een uitvoeringsaspect dat geborgd wordt in het kader van de nog te verlenen omgevingsvergunning. Voor het kunnen vaststellen van het bestemmingsplan is de constatering voldoende dat er op voorhand geen belemmeringen aanwezig zijn om aan de normen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen waarin nu wel (geluid)normen zijn opgenomen waaraan warmtepompen moeten voldoen. Het Bouwbesluit wordt onafhankelijk van het bestemmingsplan getoetst en gehandhaafd. De concrete aanvraag om omgevingsvergunning zal hieraan worden getoetst (het Bouwbesluit is overigens vervangen door het Besluit bouwwerken leefomgeving waarin eveneens geluidnormen zijn opgenomen, zie onder andere artikel 107 Bbl).

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

11 *Quickscan ecologie*

In paragraaf 5.6.2 van de toelichting op het ontwerp wordt over het ecologisch onderzoek gesteld dat nader onderzoek niet noodzakelijk is, maar dat dit anders ligt als bestaande gevels worden aangepast. In het ecologisch onderzoek wordt nader onderzoek aanbevolen. In paragraaf 4.1.1 wordt duidelijk gemaakt dat de gevels worden aangepast. De toelichting is dus tegenstrijdig. De raad heeft ten onrechte geen nader onderzoek, wat in het ecologisch onderzoek (QuickScan) wordt aanbevolen, verricht. Volgens vaste rechtspraak dient de raad, nu in de QuickScan niet is uitgesloten dat nesten of anderszins vaste rust- en verblijfsplaatsen van huismussen aanwezig zijn, nader onderzoek te verrichten naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Nu dit is nagelaten is het ontwerp vastgesteld in strijd met de te betrachten zorgvuldigheid (vgl. ECLI:NL:RVS:2013:BZ7429, r.o. 15.3). Bovendien dient de raad zich niet enkel op het standpunt te stellen dat een ontheffing kan worden aangevraagd als dat noodzakelijk blijkt te zijn (omdat gevels worden aangepast). De raad dient zich ook op het standpunt te stellen dat het aannemelijk is dat een dergelijke ontheffing kan worden verleend. Dat standpunt heeft de raad thans niet ingenomen.

Antwoord
De conclusie van de ecologische quickscan van 4 maart 2022 van bureau Ecoresult luidt dat, afgezien van de inmiddels gedateerde conclusie met betrekking tot stikstofdepositie (de berekening zal nog worden geactualiseerd voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan), er geen nader onderzoek nodig is mits aan de maatregelen wordt voldaan. Dat komt er op neer dat ten behoeve van de huismus en de gierzwaluw buiten het broedseizoen moet worden gebouwd. Wordt er wel binnen het broedseizoen gebouwd dan is alsnog nader onderzoek vereist.
Wat de gevels van de bestaande bebouwing betreft moet de passage in paragraaf 5.6.2. zo worden gelezen dat bij een renovatie aanvullend onderzoek, voorafgaand aan de werkzaamheden, moet plaatsvinden. Deze constatering staat los van de onderbouwing die voor het bestemmingsplan noodzakelijk is. In de paragraaf staat ook: *'Aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk voor dit bestemmingsplan'.* Een renovatie is geen direct effect van het bestemmingsplan. Dat wil zeggen: renovatie is ook mogelijk zonder vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

12 <u>*Hogere waarde geluid*</u>
Blijkens paragraaf 5.7.2 van de toelichting op het ontwerp wordt tegelijkertijd met het ontwerp een ontwerp besluit hogere waarden geluidsbelasting ter inzage gelegd. Dit ontwerp besluit is thans niet ter inzage gelegd. Zonder dergelijk besluit vormt het aspect geluid zeker wel een belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan gelet op paragraaf 5.7.3 van de toelichting op het ontwerp. Bovendien zijn de maatregelen uit het besluit hogere waarden geluidsbelasting ook niet opgenomen in de bestemmingsplanvoorschriften (zoals het realiseren van dove gevels). Cliënt begrijpt dat de regeling inzake de hogere waarden geluidsbelasting niet strekken tot bescherming van zijn belangen gelet op het relativiteitsvereiste. Het relativiteitsvereiste speelt in de zienswijzefase echter geen rol.

Antwoord
De tekst in paragraaf 5.7.2 van de toelichting is onjuist en wordt aangepast. Uit het akoestisch onderzoek zelf, dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd, volgt dat geen sprake kan zijn van een hogere waardenbesluit, omdat de relevante wegen voor dit bouwplan een maximum snelheid hebben van 30 km/u. In dat geval is er geen wettelijke geluidzone en kan er dus ook geen hogere waardenbesluit zijn. Zie ook artikel 74 lid 2 Wet geluidhinder (Wgh). De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

13 <u>*Bezonningsstudie*</u>
Reclamant meent dat de schaduwwerking veel groter is dan de resultaten van het onderzoek (althans de tekst en niet de afbeeldingen) en de toelichting veronderstellen. Reclamant geeft hierbij een correcte weergave van de afbeeldingen behorende bij het bezonningsonderzoek:

- op 21 maart 13 uur wordt een klein beetje schaduw links van het bijgebouw in de tuin van cliënt gerealiseerd;

- op 21 maart 15 uur wordt schaduw op het bijgebouw gerealiseerd;

- op 21 maart 17 uur wordt schaduw gerealiseerd op het bijgebouw, op de woning en op klein stukje (rechts) naast de woning;

- op 21 juni 15 uur klein beetje schaduw voor bijgebouw in voortuin;

- op 21 juni 17 uur klein beetje schaduw op zijgevel en veel schaduw in voortuin;

- op 21 september 15 uur iets meer schaduw in achtertuin;

- op 21 september 17 uur woning volledig in schaduw;

- op 21 december 13 uur iets meer schaduw in achtertuin achter bijgebouw;

- op 21 december 15 uur schaduw op bijgebouw, klein beetje schaduw op woning en iets meer schaduw in achterste stuk achtertuin.

De schaduwwerking is dus verkeerd voorgesteld in (de tekst van) het onderzoek. Bovendien is het bijgebouw van Vijfhuizerweg 921 voorzien van een raam en heeft de uitbouw van de woning van cliënt ook een groot dakraam. Het bezonningsonderzoek geeft de bestaande situatie dus niet juist weer. Daarbij blijkt duidelijk uit het plan dat de schaduwwerking in de tuin van cliënt van zeer grote omvang is, waardoor het woongenot van cliënt onevenredig wordt aangetast. Juist de namiddag- en avondzon, die tot op heden vrij in kon schijnen in de achtertuin van de woning van cliënt, zal door de hoogbouw geblokkeerd worden. Al in de zonnestudie van 21 maart 17 uur is duidelijk waarneembaar dat de hele tuin van Vijfhuizerweg 921 in de schaduw ligt. Het onderschrift hierbij vermeldt slechts dat de schaduw op de linker zijgevel van de woning valt. Dat is een valse voorstelling van zaken. Daarnaast is de laatste zonnestudie op 21 juni al om 17 uur. Het is algemeen bekend dat de zon in die periode veel later ondergaat, waardoor schaduwwerking ook veel langer optreedt. Het effect is door de laag staande zon later op de dag veel groter. Cliënt is bovendien voornemens om zonnepanelen te realiseren op het plat dak van het bijgebouw. Cliënt heeft reeds offertes hiervoor aangevraagd. Volgens de experts is dat dak het meest geschikt voor de zonnepanelen en zijn er elders geen goede plekken voor een goede opbrengst.

Antwoord
Allereerst wordt er in deze beantwoording vanuit gegaan dat reclamant met het begrip ‘bijgebouw’ het bouwdeel bedoelt aan de zijkant van het hoofdgebouw ter plaatse van de blauwe pijlen op onderstaande foto’s. Met het raam in dit bijgebouw wordt aangenomen dat reclamant een van de lichtkoepels bedoelt zoals te zien is ter plaatse van de blauwe pijlen in onderstaande foto’s. Ontwikkelaar heeft voorts aangegeven dat zich in de gevel van het bijgebouw geen ramen bevinden.

Met het begrip ‘uitbouw’ wordt er in deze beantwoording vanuit gegaan dat reclamant het bouwdeel bedoelt aan de achterzijde van het gebouw ter plaatse van de gele pijl in onderstaande foto’s. Het dakraam is te zien ter plaatse van de gele pijl.

Met betrekking tot de zonnepanelen is het zo dat geen sprake is van een bestaande situatie en dat in de zienswijze onvoldoende wordt onderbouwd waarom de woning geen andere rendabele mogelijkheden biedt voor het plaatsen van zonnepanelen. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Met betrekking tot het dakraam en de lichtkoepels (zie weer onderstaande foto’s) wordt geconcludeerd dat het nadelig effect van schaduwwerking zeer beperkt is. De horizontale positie van een dakraam/lichtkoepel maakt dat het verlies aan zonlicht in de binnenruimte relatief gering is. Daarnaast is het in het algemeen zo dat voor het woongenot de raampartijen aan de noord- en zuidzijde van deze woning verreweg het meest relevant zijn voor de lichtinval vanwege hun omvang/oppervlakte. Deze noord- en zuidzijde ondervinden slechts in zeer geringe mate een schaduweffect van het bouwplan. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Voor het overige volgt in onderstaande voor ieder door de reclamant aangegeven maatgevend moment uit de bezonningsstudie een beantwoording:

Foto dakramen Vijfuizerweg 921 vanaf dak/projectlocatie



Dakramen op luchtfoto

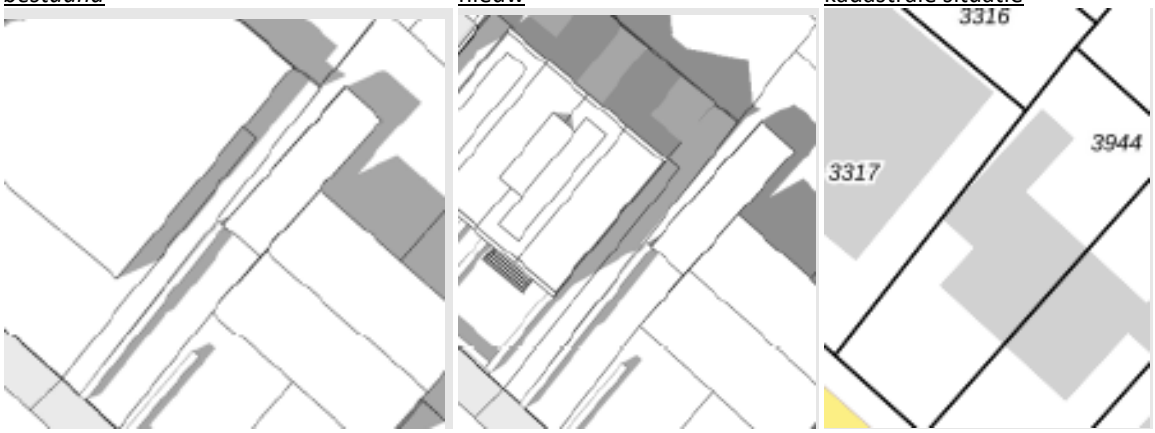


- 21 maart – 13u:

Zie onderstaande afbeeldingen uit de bezonningsstudie. Het klopt dat er aan de westzijde van het bijgebouw een minimale toename van schaduw optreedt. Deze schaduw bevindt zich vrijwel geheel buiten het erf van reclamant en valt niet op het bijgebouw zelf. Gelet op de locatie waar het schaduweffect optreedt - in zowel de bestaande als nieuw situatie ter plaatse van een doorgang ingeklemd door bebouwing aan weerszijden – is hier geen sprake van een noemenswaardig/ruimtelijk relevant effect voor wat betreft het woongenot.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

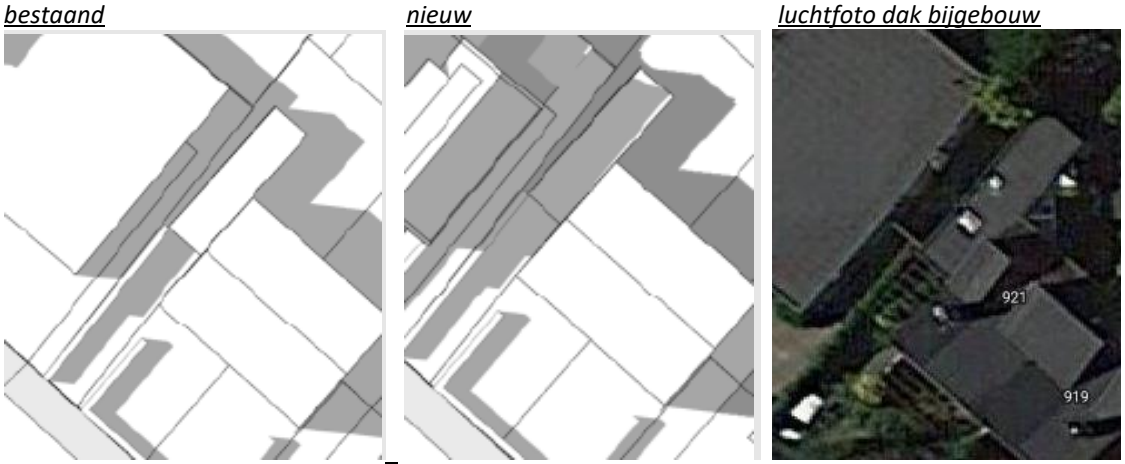
bestaand nieuw kadastrale situatie



- 21 maart - 15u

Zie onderstaande afbeeldingen uit de bezonningsstudie en de luchtfoto. Op dit moment ondervindt het bijgebouw aan de westkant in de nieuwe situatie meer schaduw. Dit is ook af te leiden uit het gegeven dat de schaduw ook op het dak van het bijgebouw valt. Met betrekking tot het dakraam en de lichtkoepels wordt verwezen naar het voorgaande.
Afgezet tegen de bestaande situatie waarin het bijgebouw tegen de perceelgrens aan is gebouwd en waarbij in de bestaande situatie ook reeds een schaduweffect optreedt, is de gemeente van oordeel dat de toename in schaduw niet leidt tot een onevenredige verslechtering van het woongenot. In de westgevel van het bijgebouw zijn ook geen ramen aanwezig. De toename valt binnen hetgeen te verwachten is.
Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

bestaand *nieuw* *luchtfoto dak bijgebouw*

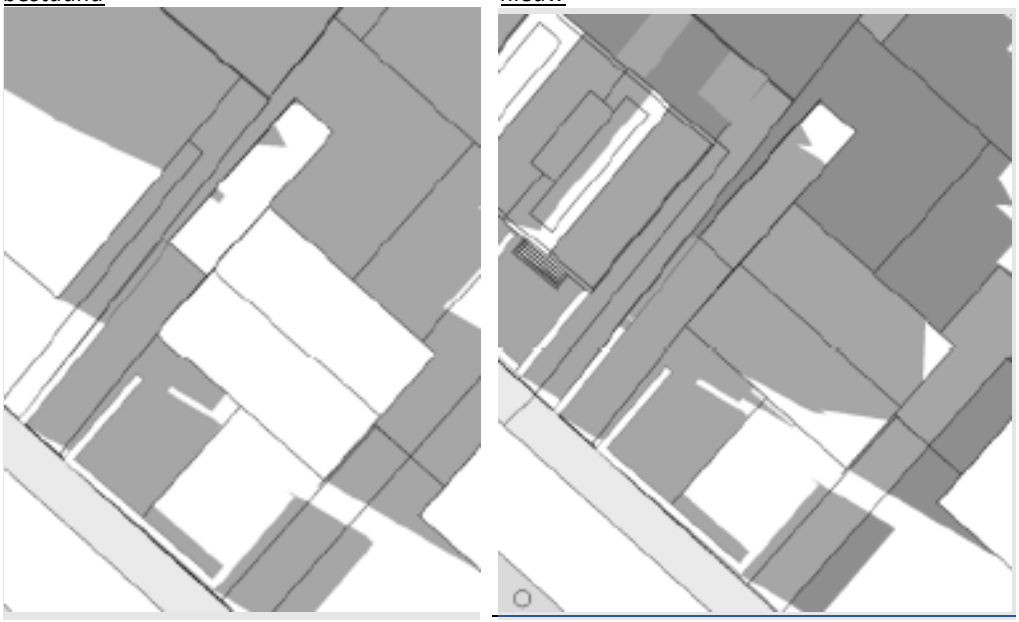


21 maart – 17u

Zie onderstaande afbeeldingen uit de bezonningsstudie. In de nieuwe situatie is sprake van een toename van schaduw op de westelijke zijgevel van de Vijfhuizerweg 921. Dit effect wordt ook benoemd in de bezonningsstudie alleen dan in andere bewoordingen waarbij het bijgebouw niet afzonderlijk benoemd wordt. Het bijgebouw kan in dit verband echter geacht worden te vallen onder de westelijke zijgevel. Tezamen met het kaartmateriaal is sprake van een voldoende nauwkeurige en adequate beschrijving van de situatie in de bezonningsstudie.
Wat de tuin aan de achterzijde betreft is het zo dat deze in de bestaande situatie ook reeds volledig in de schaduw ligt. Dat de tuin onbenoemd blijft in de bezonningsstudie wordt door reclamant dan ook ten onrechte als een valse voorstelling van zaken aangeduid.
Wij zijn van oordeel dat de toename van schaduw niet leidt tot een onevenredige verslechtering van het

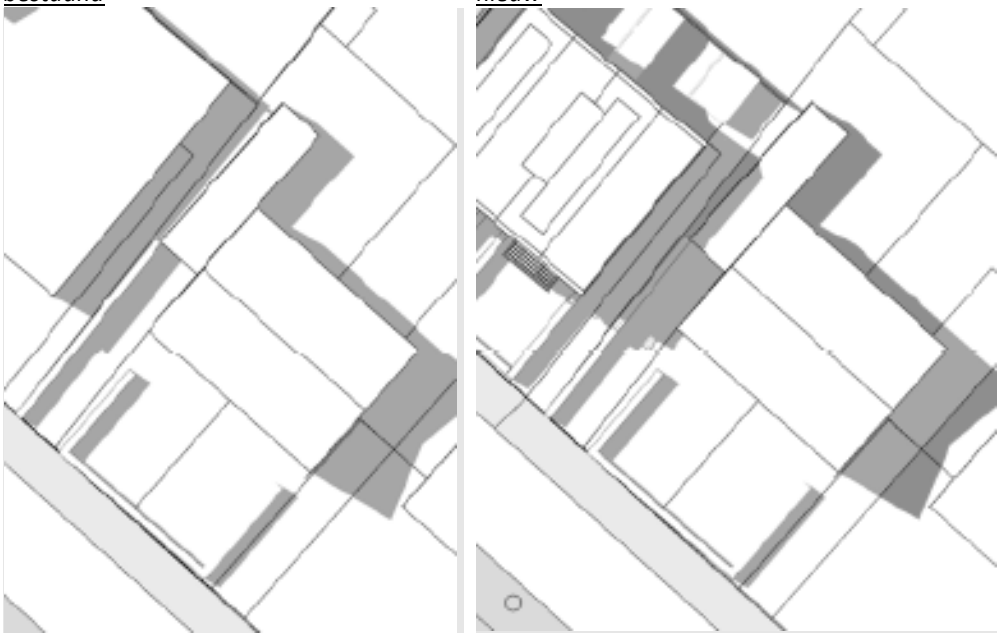
woongenot. De toename valt binnen hetgeen te verwachten is in een bebouwde omgeving. Daarbij speelt ook een rol dat de belangrijkste raampartijen zich aan de noord- en zuidzijde bevinden.
Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

bestaand *nieuw*



21 juni - 15 uur
Zie onderstaande afbeeldingen uit de bezonningsstudie. Het klopt dat een klein deel van het zij-/voorerf aan de westzijde een toename van schaduw heeft. Hier is geen sprake van een noemenswaardig relevant effect.
Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

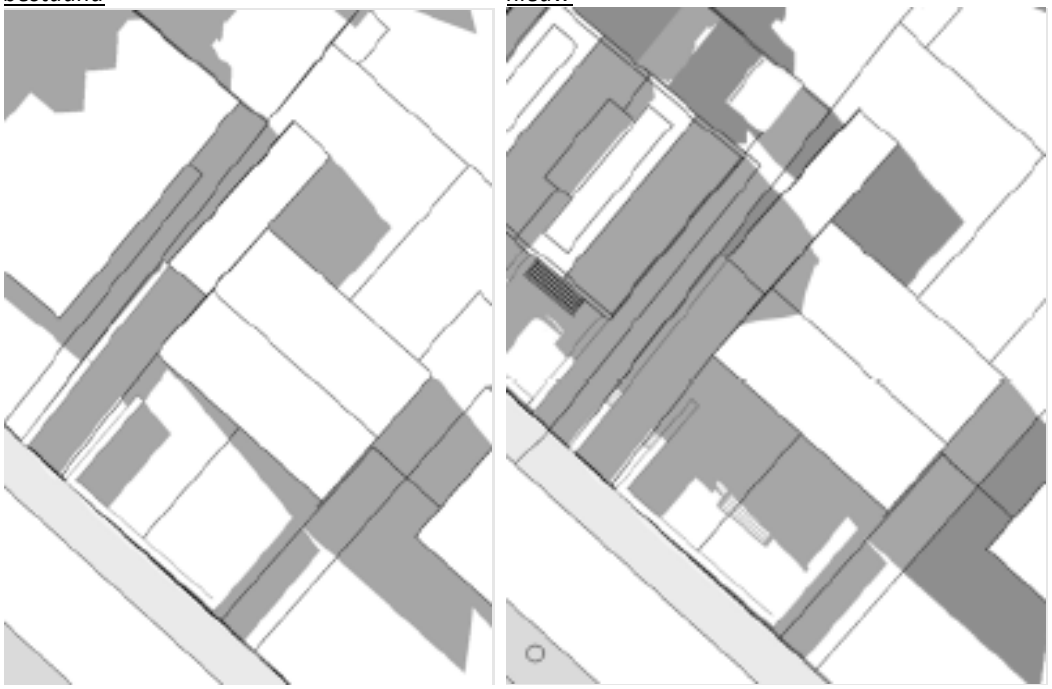
bestaand *nieuw*



21 juni - 17 uur
Zie onderstaande afbeeldingen uit de bezonningsstudie. Op dit tijdstip is sprake van een toename van

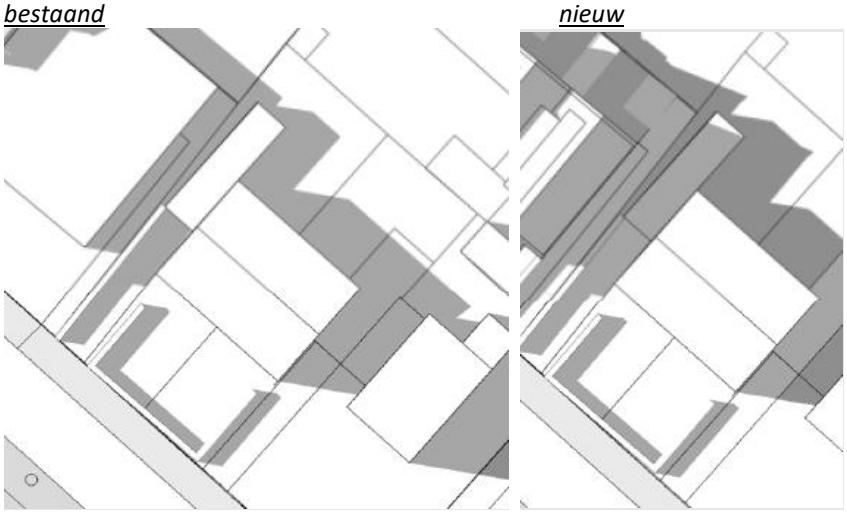
schaduw op het voorerf een geringe toename van schaduw op de westelijke zijgevel. Het schaduweffect op het voorerf wordt in het onderschrift van de bezonningsstudie niet benoemd. De bezonningsstudie wordt hierop aangepast en ook paragraaf 5.15.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. Het argument van reclamant dat het schaduweffect in juni langer optreedt, omdat de zon later ondergaat maakt niet dat een ander meetmoment wordt gehanteerd. De gehanteerde meetmomenten voldoen aan de TNO-norm.
De conclusie blijft ongewijzigd. De toename van schaduw valt binnen hetgeen te verwachten is in een stedelijke context als deze. Daarbij is het ook zo dat het voorerf doordat deze aan de Vijfhuizerweg ligt voor het woongenot een minder belangrijke rol vervult dan de achtertuin.

bestaand *nieuw*



21 september - 15 uur
Zie onderstaande afbeeldingen uit de bezonningsstudie. Het klopt dat zich iets meer schaduw voordoet in de achtertuin. Het onderschrift van de bezonningsstudie wordt hierop aangevuld. De conclusie blijft ongewijzigd. De toename van schaduw valt binnen hetgeen te verwachten is in een bebouwde omgeving als deze.

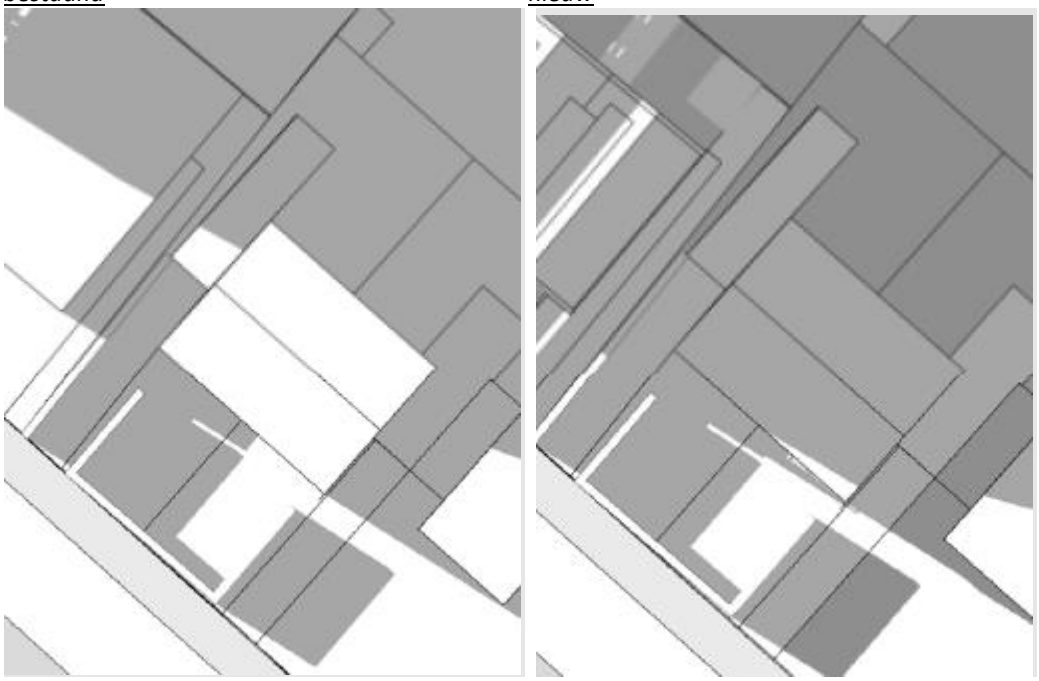
bestaand *nieuw*



21 september - 17 uur

Zie onderstaande afbeeldingen uit de bezonningsstudie.
In het onderschrift van de bezonningsstudie staat: ‘de schaduw valt op de zij- en voorgevel woning aan de Vijfuizerweg 921’. Dit is een correcte beschrijving van de situatie. De conclusie blijft ongewijzigd. De toename van schaduw valt binnen hetgeen te verwachten is in een bebouwde omgeving als deze.
Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

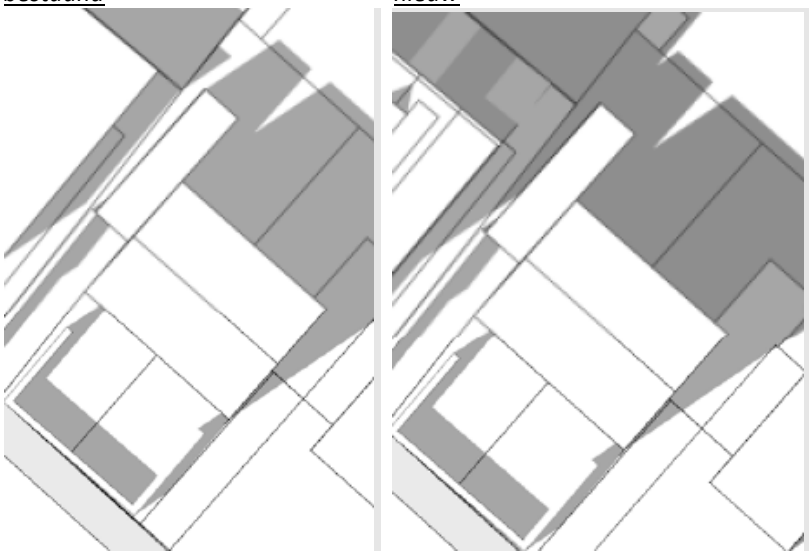
bestaand *nieuw*



21 december - 13 uur

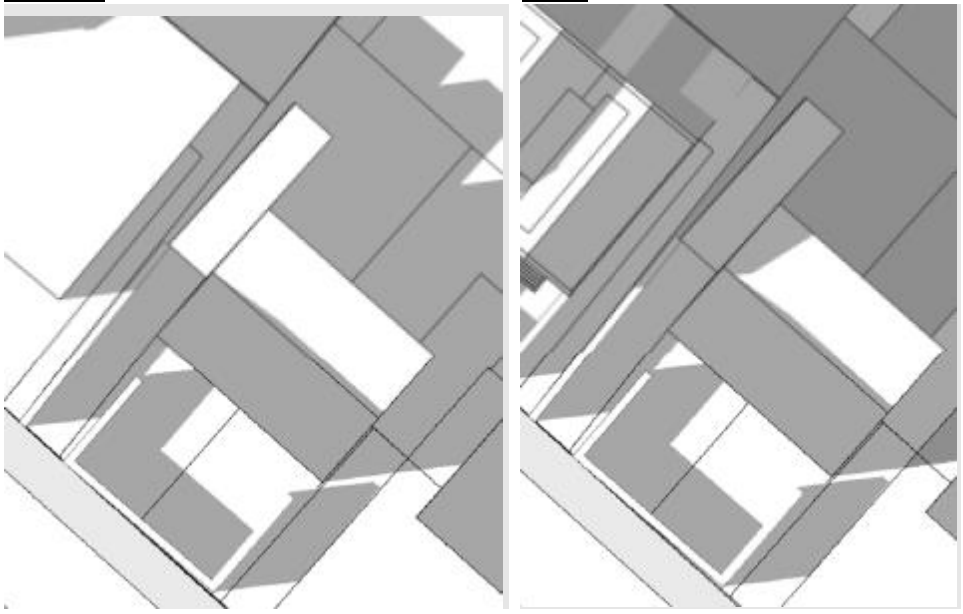
Zie onderstaande afbeeldingen uit de bezonningsstudie. De extra schaduw in de achtertuin achter het bijgebouw is minimaal en heeft geen noemenswaardig/ruimtelijk relevant effect op het woongenot. Het onderschrift van de bezonningsstudie zal hierop worden aangevuld. De conclusie blijft ongewijzigd. De toename van schaduw valt binnen hetgeen te verwachten is in een bebouwde omgeving als deze.

bestaand *nieuw*



21 december - 15 uur.
Zie onderstaande afbeeldingen uit de bezonningsstudie. Er is sprake van enige extra schaduw op het bijgebouw en een beetje extra schaduw op de woning. Het onderschrift van de bezonningsstudie wordt hierop aangevuld.
De door reclamant aangehaalde extra schaduw in het achterste deel van de achtertuin betreft andere percelen die ook worden benoemd in het onderschrift van de bezonningsstudie (Woudweg 17 en 19).
De geconstateerde toename aan de Vijfhuizerweg 921 is minimaal en heeft geen noemenswaardig effect op het woongenot. De toename van schaduw in de achtertuinen van de Woudweg 17 en 19 valt binnen hetgeen te verwachten is in een bebouwde omgeving als deze.

bestaand *nieuw*

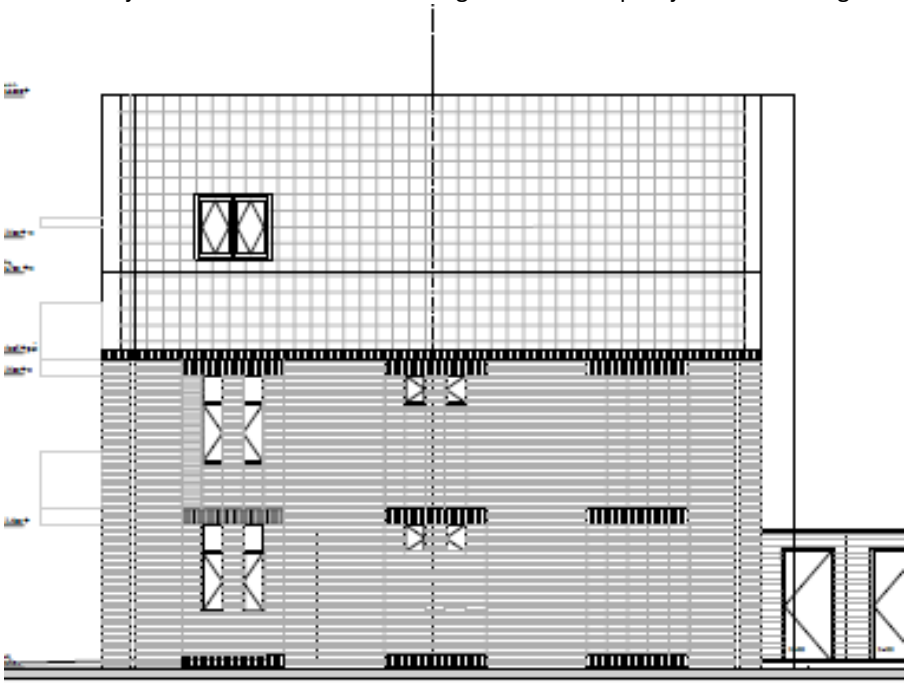


14 *Privacy*

Het in het ontwerp voorgenomen appartementencomplex wordt in directe aansluiting op woonpercelen gerealiseerd. Vanuit de appartementen ontstaat op korte afstand zicht op de bestaande achtertuinen. Op dit aspect wordt in het plan niet ingegaan. De effecten voor de privacy en het woongenot blijven onbenoemd en daarmee ook ongewogen in het kader van een zorgvuldige belangenafweging.

Antwoord
Voor de privacy, in dit geval met betrekking tot de gestelde inkijk in de achtertuin, bestaan geen wettelijke normen.
Wel is in artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek geregeld dat het verboden is om binnen 2 meter afstand van een naburig perceel vensters, muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit naburig perceel uitzicht geven. Aan deze norm wordt voldaan.
Enige inkijk is inherent aan een bebouwde omgeving waarbij in dit geval tevens sprake is van een situatie met een gesloten bouwblok. Vooral in de hoeken van zo'n bouwblok is sprake van zicht op elkaars perceel. Om de mate van inkijk in de achtertuin van de d'Yserinckweg 5 en 5b inzichtelijk te maken is een tekening met zichtlijnen gemaakt. Deze wordt toegevoegd als bijlage aan deze nota van beantwoording. De gemeente is daarbij van oordeel dat de mate inkijk in de achtertuin van de d'Yserinckweg 5 en 5b beperkt is en in dit geval geen onevenredige inbreuk maakt op de privacy van bewoners. Voor de Vijfhuizerweg 921 geldt dit des te sterker, omdat de raampartijen aan de oostelijk zijgevel van het appartementencomplex

minimaal zijn. Zie onderstaande afbeelding voor de raampartijen aan de oostgevel.



15 <u>Parkeerplekken</u>

a) Reclamant merkt allereerst op dat het parkeeronderzoek in januari 2022 is verricht Na januari 2024 kan het parkeeronderzoek niet meer gebruikt worden (art. 3.1.1a Bro). Een eventueel bestemmingsplan zal pas na januari 2024 worden vastgesteld, zodat het parkeeronderzoek niet bruikbaar is. Weliswaar kan onder de Omgevingswet ook gebruik worden gemaakt van gegevens uit rapporten die bij de vaststelling van het besluit ouder zijn dan twee jaar als wordt onderbouwd dat de gegevens nog actueel zijn (volgens art. 16.5 lid 1 Ow), maar deze regel is niet van toepassing op (ontwerp)bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Ow ter inzage zijn gelegd (zie art. 4.6 lid 2 onder a lOw). De raad heeft door het parkeeronderzoek te gebruiken in strijd gehandeld met het zorgvuldigheidsbeginsel. Bovendien meent cliënt dat parkeeronderzoeken bij uitstek niet geschikt zijn om te gebruiken na het verstrijken van de termijn van twee jaren, omdat de parkeerbehoefte en -druk uit de omgeving tussentijds enorm kan wijzigen.
Hierbij is ook van belang dat na het onderzoek in januari 2022 de woningen van het plan "Pracht" en van bestemmingsplan "Groeneweg Woudweg" zijn opgeleverd. Het is reclamant niet bekend of voor de uitvoerbaarheid van die bestemmingsplannen ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn gebruikt.

b) Reclamant merkt voorts op dat de raad niet kenbaar en inzichtelijk heeft gemaakt op basis waarvan de raad de parkeernorm voor de oude en nieuwe situatie heeft vastgesteld. De parkeernormen blijken niet uit het Handboek parkeernormen van de gemeente. Uit de parkeernormberekening blijkt evenwel dat meer parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden, althans dat de openbare ruimte de parkeervraag op zal dienen te vangen.

c) In paragraaf 2.1.3 en 5.17 wordt duidelijk gemaakt dat de raad ervoor kiest 8 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen om zoveel mogelijk het beeld van groene voortuinen omsloten door een haag te kunnen creëren. Hierover heeft cliënt reeds opmerkingen gemaakt (parkeerplaatsen met groene omsluiting niet mogelijk). De overige 8 parkeerplaatsen dienen in de openbare ruimte gevonden te worden (binnen een afstand van 200 meter van de locatie). Cliënt merkt in dit kader op dat de bestaande parkeerbehoefte

(woning + winkel = 10,3 pp, volgens raad) reeds door de openbare ruimte wordt opgevangen. Ook al hoeft bij het ontwerp geen rekening te worden gehouden met de bestaande parkeerproblematiek, moet wel bedacht worden dat parkeerplaatsen voor winkels in de openbare ruimte doorgaans door bewoners worden gebruikt in de avonduren.
Als diezelfde parkeerplekken nu ook gebruikt zullen worden in de avond voor de nieuwe woningen dan ontstaat een nieuwe parkeerproblematiek door het ontwerp (en is dus niet sprake van bestaande parkeerproblematiek). Daarbij dient ook betrokken te worden dat de parkeerplaatsen die thans op de in het ontwerp betrokken gronden aanwezig zijn, door het ontwerp verdwijnen. Dat is een verlies van 5 parkeerplaatsen (de parkeerplaatsen naast de heg naast de voortuin van de woning van cliënt/ zijkant van opslag van de winkel). De raad stelt zich echter door middel van parkeeronderzoek op het standpunt dat de openbare ruimte voldoende parkeerplekken heeft om dit op te vangen. De raad dient zich echter op basis van actueel onderzoek op het standpunt te stellen dat de openbare ruimte voldoende parkeerplekken beschikbaar heeft om de parkeervraag op te vangen (zonder dat die parkeerplekken reeds gebruikt worden door andere bewoners).

Antwoord
Ad a)
De gemeente heeft het parkeerdrukonderzoek opnieuw uitgevoerd. De geactualiseerde versie wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De uitkomst van het onderzoek is onveranderd. .

Ad b)
Zie ook de beantwoording van zienswijze 1 onderdeel 5 Ad a). De gehanteerde parkeernorm in het ontwerpbestemmingsplan is ambtshalve aangepast. Weliswaar kan aan de in het ontwerpbestemmingsplan gestelde parkeervraag van 16 parkeerplaatsen voldaan worden maar de gehanteerde norm van 2,3 parkeerplaatsen voor de bestaande woning is te zwaar. Er is in het geval van de bestaande woning feitelijk geen sprake van een vrijstaande grondgebonden woning waarvoor 2,3 geldt. Na toevoeging van een woning ter plaatse van de winkel ontstaan 2 gelijksoortige appartementen binnen de bestaande bebouwing waarop in beide gevallen een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning van toepassing is.
De parkeervraag komt daardoor uit op 14 in plaats van 16 parkeerplaatsen. Daarvan worden er 8 op eigen terrein gerealiseerd, de overige 6parkeerplaatsen kunnen in de openbare ruimte gevonden worden.
De gehanteerde parkeernorm (1,9 parkeerplaatsen per woning) is afkomstig uit de parkeernormentabel behorend bij het geldende Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018. In paragraaf 5.17 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de gekozen parkeeroplossing voldoende inzichtelijk gemaakt op basis van deze parkeernormen.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad c)
De redenatie van reclamant houdt geen stand. De bestaande parkeervraag van het perceel aan de d'Yserinckweg 1 als winkel wordt geheel vervangen door de nieuwe parkeervraag op hetzelfde perceel door de woningen, daarbij is rekening gehouden met dubbel gebruik. De bestaande parkeervraag bedraagt 10,8 pp conform de tabel in paragraaf 5.17.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De parkeervraag in de nieuwe situatie door de woningbouw bedraagt 14 , zie weer paragraaf 5.17 van de toelichting van het bestemmingsplan. De parkeervraag ten opzichte van de bestaande situatie (als winkel) neemt dus toe met circa 3 parkeerplaatsen als gevolg van de woningbouw.
In paragraaf 5.17 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens op basis van de parkeerdrukmeting afdoende uitgelegd dat de parkeerdruk in de directe omgeving dusdanig laag is dat het afwentelen van 6 pp van de 14 parkeerplaatsen op de openbare ruimte goed kan worden opgevangen.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

16 *Vooroverleg .*

Cliënt merkt op dat u ten onrechte in paragraaf 6.2 van de toelichting op het ontwerp opmerkt dat er vooroverleg heeft plaatsgevonden met de dorpsvereniging Vijfhuizen (VDV). Dit vooroverleg heeft niet plaatsgevonden

Antwoord

De door reclamant aangehaalde zin in paragraaf 6.2 is per abuis in het ontwerpbestemmingsplan komen te staan en zal worden verwijderd. Wel wordt nog opgemerkt dat de voorzitter van de dorpsvereniging Vijfhuizen verklaard heeft dat overleg heeft plaatsgevonden tussen ontwikkelaar en de dorpsvereniging over voorliggend plan. Voor het overige wordt met betrekking tot participatie/vooroverleg verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 1.

17 *Bouwhoogte 10 meter*

In paragraaf 7.3.1 van de toelichting op het ontwerp wordt opgemerkt dat het ontwerp een maximale bouwhoogte kent van 10 meter. Reclamant verneemt graag van welke hoogte het ontwerp en de bijbehorende onderzoeken daadwerkelijk zijn uitgegaan. .

Antwoord

De tekst in paragraaf 7.3.1. is onjuist en wordt aangepast aan de bouw- en goothoogtes zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor de bestaande bebouwing is de goothoogte 7 meter en de bouwhoogte 10 meter en voor de nieuwbouw is de goothoogte 8 meter en de bouwhoogte 11 meter. Dit zijn ook de hoogtes waarvan is uitgegaan.

18 *Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening*

De mogelijkheid om "aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening" te verrichten, vergroot de overlast en is daarmee ongewenst volgens cliënt. Dit is eens te meer het geval, omdat bij aan huis verbonden beroepen of bedrijven doorgaans en traditioneel sprake is van een grondgebonden en vrijstaande woning, hetgeen hier (voor het grotendeel) niet het geval is. De raad heeft onvoldoende ruimtelijke randvoorwaarden gesteld om te voorkomen dat een onaanvaardbare inbreuk wordt gemaakt op het woon- en leefklimaat. In dit geval zijn ook functies toegelaten die traditioneel niet als aan huis verbonden beroep kunnen worden gezien (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2018:2125 waaruit blijkt dat een bierbrouwerij ook als aan huis verbonden bedrijf kan worden gezien). De raad zou een betere beperking in het begrip "aan huis verbonden beroepen" moeten opnemen, zoals dat in voornoemde uitspraak het geval was. Daarbij was een "aan huis verbonden bedrijf gedefinieerd als het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bijgebouwen past en de woonfunctie behouden blijft.

Volgens ECLI:NL:RVS:2014:4717, r.o. 5 zijn de daarin genoemde voorwaarden afdoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Reclamant verzoekt de raad om deze voorwaarden (zoals geen nadelige invloed op normale afwikkeling van verkeer en geen onevenredige toename van parkeerbehoefte veroorzaken) op te nemen, zodat de aan huis verbonden beroepen en bedrijven verenigbaar zijn met de woonfunctie, dat detailhandel enkel ondergeschikt mag zijn aan het aan huis verbonden beroep, dat de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn in de woonomgeving en dient te worden uitgeoefend door de bewoner

Antwoord

De definitie voor een huisgebonden bedrijf of beroep in artikel 1.5 van de regels van het

ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:
'het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner(s) van dat huis en maximaal één werknemer, die door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend'.
De gemeente is van oordeel dat deze definitie, die in de zienswijze niet inhoudelijk wordt bestreden, voldoende waarborgen biedt om aantasting van het woon- en leefklimaat te voorkomen indien de mogelijkheid van een beroep of bedrijf aan huis wordt benut.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

19 <u>*Voorstel*</u>
Gelet op voorgaande beleidsstukken en overwegingen meent cliënt dat transformatie van de winkel naar woningen een goed initiatief is. Cliënt meent evenwel dat dit initiatief aan dient te sluiten op de omgeving. Dat wil zeggen dat woningbouw mogelijk is, mits kleinschalig en individueel, aansluitend op de omliggende woonbebouwing, voorzien van een groene setting. Het huidige ontwerp voldoet hier niet aan. Indien de voorgevelrooilijn gelijk wordt gesteld met die van cliënt en de achtergevelrooilijn eveneens met die van cliënt en niet wordt gekozen voor een derde woonlaag met kap, maar twee woonlagen, waarvan een in de kap, dan neemt dat de meeste bezwaren van cliënt weg en kan cliënt het ontwerp welwillend bezien

Antwoord
De gemeente is van oordeel dat met de bovenstaande beantwoording van deze zienswijze gemotiveerd is dat er wel sprake is van woningbouw die aansluit op de omgeving. Tevens is de positionering van de voor- en achtergevelrooilijn en het bouwvolume onderbouwd. Aangetoond is dat de woningbouw zorgvuldig ruimtelijk is ingepast.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

20 <u>*Aanvullende zienswijze*</u>
a) Volgens de toelichting worden 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gebruikt voor het ontwerp, terwijl de anterieure overeenkomst ervan uitgaat dat 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden (art. 5.1). Met de anterieure overeenkomst zijn de parkeerplaatsen, dan wel benodigde bijdragen voor de parkeerplaatsen niet verzekerd. Daarnaast is niet gebleken dat de onmogelijkheid van de ontwikkeling is aangetoond, waardoor parkeren in de openbare ruimte niet kan worden aangewend voor het ontwerp. Anders kan gesteld worden dat het definitieve ontwerp (waar mogelijk uit blijkt dat niet 5 maar 8 parkeerplaatsen in openbare ruimte dienen te worden aangewend) niet in overeenstemming is met de anterieure overeenkomst (zie artikel 10), waardoor een nieuwe anterieure overeenkomst dient te worden opgesteld en de financiële en economische uitvoerbaarheid van het ontwerp niet is aangetoond.

b) Uit de tekeningen bij de anterieure overeenkomst (tekening zijgevel en doorsnede AA) blijkt ook dat een gevel die grenst aan het perceel van cliënt, dan wel gelijk loopt met de perceelsgrens tussen de percelen, voorzin is van 3 grote ramen die direct zicht geven op het perceel van cliënten.
Dat levert een evidente privaatrechtelijke belemmering op, omdat zicht op het perceel bestaat binnen twee meter (zie ECLI:NL:RBAMS:2023:1833, r.o. 12). In de eerdere zienswijze heeft cliënt reeds opmerkingen hierover gemaakt.

c) Ook blijkt uit de tekeningen bij de anterieure overeenkomst dat op zeer korte afstand een rechte muur van ongeveer 10 meter pal naast de erfgrens bedacht is. Cliënt ziet deze toename van bebouwing/ verdichting van de omgeving als onaanvaardbare inbreuk op zijn woon- en leefklimaat, mede gelet op het

feit dat dergelijke bebouwing niet passend is in de omgeving. Daar heeft cliënt in de zienswijze reeds opmerkingen over gemaakt.

Antwoord
Ad a) Met betrekking tot de parkeervraag wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3, onderdeel 15 'Ad b)' en zienswijze 1 onderdeel 5 'Ad a'. Daaruit blijkt dat de totale parkeervraag 14 parkeerplaatsen bedraagt (op basis van een parkeernorm van 1,9 pp per woning inclusief dubbel gebruik) waarvan er 6 in de openbare ruimte gevonden moeten worden.
Het verschil van 1 parkeerplaats met de parkeervraag in de anterieure overeenkomst (13 pp) wordt veroorzaakt door het gegeven dat de overeenkomst alleen uitgaat van het aantal door dit bouwplan toe te voegen woningen. Dat betekent dat het bouwprogramma van de overeenkomst ziet op 7 woningen. Het bestemmingsplan echter ziet niet alleen op dit bouwprogramma maar op het totale programma. Het totale ruimtelijk relevante programma is het programma inclusief de reeds bestaande woning en omvat in totaal dus 8 woningen.
Voor het aantal op eigen perceel te realiseren parkeerplaatsen is het geconstateerde verschil niet relevant. Dat aantal blijft op 8 parkeerplaatsen staan. Voor de 6 op de openbare ruimte af te wentelen parkeerplaatsen geldt dat daarvoor reeds voldoende plek bestaat (dit was ook al zo toen nog werd uitgegaan van 8 parkeerplaatsen). In dit kader wordt verwezen naar de opnieuw uitgevoerde parkeerdrukmeting in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. Dat de bijdrage/afkoopsom in de anterieure overeenkomst gebaseerd is op 5 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte komt gelet op voorgaande overeen met de toename door het bouwprogramma, hetgeen ook aan ontwikkelaar is toe te rekenen. Het meerdere komt voor rekening van de gemeente en is verder ook niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan, noch ruimtelijk noch financieel.
In het algemeen wordt nog opgemerkt dat voor vaststelling van de parkeervraag van dit bouwplan in ruimtelijke zin het bestemmingsplan leidend is. De anterieure overeenkomst ziet op de financiële uitvoerbaarheid daarvan en niet op de ruimtelijke uitvoerbaarheid.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad b) Met betrekking tot de tekeningen in de anterieure overeenkomst wordt opgemerkt dat deze niet leidend zijn voor de definitieve materialisering en indeling van de gevels. Dit detailniveau wordt niet bij overeenkomst geregeld, ook niet in een bestemmingsplan. Dit is pas het geval vanaf indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Voor de meest actuele impressie van de oostelijke zijgevel die gekeerd is naar de zijgevel van de Vijfhuizerweg 921 wordt verwezen naar de afbeelding bij onderdeel 14 van de beantwoording van zienswijze 3. Er is sprake van minimale raampartijen. De aangehaalde jurisprudentie ziet op dakterassen en balkons en gaat over gevallen binnen een afstand van 2 meter. Artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek regelt namelijk dat het verboden is om binnen 2 meter afstand van een naburig perceel vensters, muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op een naburig perceel uitzicht geven. Daarvan is in dit plan geen sprake. De afstand tussen de oostelijke zijgevel van de nieuwbouw en het naburig perceel bedraagt 2 meter of meer (dit laatste omdat de kadastrale grens van het naburige perceel iets schuin loopt ten opzichte van onderhavige ontwikkeling) De gemeente concludeert dat sprake is van voldoende afstand tot het naburige perceel en verwijst tevens naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 3 'Ad a)' en de beantwoording van zienswijze 3, onderdeel 14.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ad c) Met betrekking tot de tekeningen in de anterieure overeenkomst wordt opgemerkt dat deze niet leidend zijn voor de definitieve (bijbehorende) bouwwerken op het erf. Wel geven zij een indicatie.
Gelet op de in de zienswijze genoemde hoogte van 10 meter wordt met 'een rechte muur van ongeveer 10 meter' kennelijk gedoeld op de nieuwbouw van de appartementen. Voor de hoogte, het bouwvolume en de situering van de nieuwbouw wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 3b en

zienswijze 3 onderdelen 4a en 7a.
Voor zover de zienswijze ziet op een bijbehorend bouwwerk zoals bijvoorbeeld een erfafscheiding wordt het volgende aangegeven. Het is het voornemen van ontwikkelaar om onder andere langs de oostelijke perceelsgrens een haag van 70 centimeter op te richten en langs de grens van het achtererf zal naar verwachting een schutting worden opgericht (daarbij zal geen sprake zijn van een hoogte van 10 meter, dat is niet toegestaan). Wij zijn van oordeel dat dit soort erfafscheidingen vallen binnen hetgeen verwacht mag worden in een bebouwde omgeving zoals deze. Overigens is het oprichten van dit soort erf-/perceelafscheidingen ook reeds mogelijk binnen de huidige planologische situatie.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusies reclamant 3
Naar aanleiding van hetgeen in deze zienswijze naar voren is gebracht is worden de volgende zaken gewijzigd en/of aangevuld:

- De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een passage over de Visie Polderlinten Haarlemmermeer (punt 2)

- De regels zullen worden aangepast zodat het aantal woningen gemaximeerd wordt op 8 (punt 5).

- De toelichting wordt desondanks aangepast zodat sprake is van een eenduidige beschrijving van het aantal woningen (punt 5).

- Om extra te borgen dat ter plaatse van de voor bergingen aangeduide locaties alleen bergingen kunnen worden opgericht wordt aan de regels van het bestemmingsplan het woord ‘uitsluitend’ toegevoegd (punt 8).

- De tekst in paragraaf 5.7.2 van de toelichting inzake een hogere waarde is onjuist en wordt aangepast (punt 12)

- De bezonningsstudie wordt op onderdelen tekstueel aangepast/aangevuld en er wordt, ook in de toelichting van het bestemmingsplan, een toelichting opgenomen over de TNO-norm (punt 13).

- Als bijlage bij deze nota van beantwoording wordt een tekening en plattegrond toegevoegd met daarop de zichtlijnen vanaf het bouwplan (punt 14).

- De gemeente voert een nieuw parkeerdrukonderzoek uit. De geactualiseerde versie wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan (punt 15).

- Paragraaf 6.2 van de toelichting wordt aangepast, zie beantwoording zienswijze 3 onderdeel 16.

- De tekst in paragraaf 7.3.1. is onjuist en wordt aangepast aan de bouw- en goothoogtes zoals opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan (punt 17).

C. Ambtshalve wijzigingen
In het bestemmingsplan zijn diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder zijn deze vermeld. Correcties van verwijzingen, typfouten, nummeringen en dergelijke ondergeschikte aanpassingen zijn niet vermeld.

Toelichting en bijlagen

- Paragraaf 5.17 is aangepast
  Toelichting:
  De parkeervraag valt lager uit omdat voor beide binnen de bestaande bebouwing te realiseren woningen een parkeernorm van 1,9 pp moet worden gehanteerd in plaats van 2,3 pp. De bestaande woning kan niet als een vrijstaande grondgebonden woning worden beschouwd waarvoor de norm van 2,3 pp geldt.

- Aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt een historisch bodemonderzoek toegevoegd.

- De Aerius-berekening / het onderzoek naar stikstofdepositie wordt geactualiseerd op basis van de meest recente software.

Regels en bijlagen
N.v.t.

Verbeelding
N.v.t.