Nota van zienswijzen en ambtshalve overwegingen bestemmingsplan ‘Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag’

behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling bestemmingsplan ‘Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag’

Inhoud

A. Procedure **1**
B. Zienswijzen en beantwoording **1**
C. Ambtshalve overwegingen **29**
D. Wijzigingen lijst **38**

A. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag’ heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen die dat wilde een zienswijze op het plan worden ingediend. Er zijn veertien zienswijzen binnengekomen.

B. Zienswijzen en beantwoording

Van de ingediende zienswijzen zijn er twaalf tijdig en op de juiste wijze ingediend en daarmee ontvankelijk. Twee zienswijze zijn wel op de juiste wijze maar na einde van de termijn van terinzageligging ingediend, en daarmee juridisch niet ontvankelijk. Omdat de voorbereiding van dit raadsvoorstel op het moment van indiening nog gaande was, gaan wij ambtshalve wel op deze zienswijzen in.

Wij per zienswijze kort aan wat de inhoud ervan is en wat onze beantwoording daarop is. Van de natuurlijke personen vermelden wij daarbij geen persoonsgegevens vanwege de wetgeving over privacy.
De zienswijzen hebben betrekking op de volgende plandelen:
Zienswijze 1 – Buitenkaag
Zienswijze 2 – Buitenkaag (Dorpsraad Buitenkaag)
Zienswijze 3 – Buitenkaag
Zienswijze 4 – Bornholm
Zienswijze 5 – Floriande Zuid
Zienswijze 6 – Boseilanden
Zienswijze 7 – Boseilanden
Zienswijze 8 – Boseilanden
Zienswijze 9 – Hoofddorp (Gasunie)
Zienswijze 10 – Hoofddorp (Liander)
Zienswijze 11 – Zwaanshoek (Recreatieschap)
Zienswijze 12 – Hoofddorp (Waternet)
Zienswijze 13 – Floriande Zuid
Zienswijze 14 – Boseilanden

Zienswijze 1

Reclamant wijst op het gebruik van een loswal bij het kruispunt Lisserdijk/Hoofdweg westzijde door de scheepswerf Royal van Lent Shipyard (Van Lent), dat is gevestigd op Kaag eiland. De loswal is eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze heeft voor het gebruik uitsluitend toestemming verleend aan Van Lent. Reclamant geeft het volgende aan:

a. overlast
Het gebruik van de loswal door Van Lent houdt in dat meerdere keren per dag vrachtwagens van 15 ton of meer en grote afmetingen, met een pont worden overgezet. Het gebruik zorgt voor:
** geluidsoverlast vanwege vrachtwagens, werklieden en de pont.*
** gevaarlijke verkeerssituaties door activiteiten op de openbare weg, waaronder plaatsen van lege trailers of*

containers of materiaal.
** milieuverontreiniging door uitlaatgassen van met draaiende motor wachtende vrachtwagens.*
** trillingen doordat de pont tegen de kade klapt en containers en zware materialen hard op de openbare weg worden geplaatst. Hierdoor ontstaat schade aan woningen.*
Bovendien wordt de loswal regelmatig gebruikt door ondernemers en particulieren uit de buurt.
Verzocht wordt in dit plan het gebruik van de loswal voor hinder veroorzakende functies te vermelden en aan te geven hoe de overlast te voorkomen is en hoe hiertegen handhavend kan worden optreden.
In de zienswijze zijn foto's opgenomen van de situatie met vrachtwagens ter plaatse.

b. Geluid – 50 dB(A)
In tegenstelling tot wat het bestemmingsplan aangeeft, bereikt de 50dB(A) zone behorend bij Van Lent in de praktijk wel degelijk de woonbebouwing van Buitenkaag. Een akoestisch onderzoek zou moeten uitwijzen wat het geluidsniveau is, waarbij alle geluiden worden meegenomen van de activiteiten op en bij de loswal. Als dit te hoog is, dient hier op te worden gehandhaafd.

c. Paragraaf 3.3.4 Visie Ringdijk en Ringvaart
Het bestemmingsplan benoemt de uitgangspunten bij de Visie Ringdijk en Ringvaart, zoals versterken van identiteit, van veiligheid en leefbaarheid, van kansen voor toerisme en van samenwerking tussen overheden. Verzocht wordt hierbij aan te geven hoe deze doelen worden behaald.

d. Paragraaf 3.3.8 Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer (2018)
Het bestemmingsplan benoemt dat vrachtverkeer zoveel mogelijk over de daartoe geschikte wegen dient te worden geleid, onder andere om uitstoot van schadelijke stoffen in bijvoorbeeld woongebieden te voorkomen.
1. Wat zijn de regels hiervoor? Is de Lisserdijk en/of Hoofdweg Westzijde als gebiedsontsluitingsweg 50 km/u wel geschikt voor het zware vrachtverkeer?
2. Hoe wordt de uitstoot van schadelijke stoffen van wachtende vrachtwagens gemeten en/of voorkomen?
Verzocht wordt beide punten te onderzoeken en toe te voegen aan de mobiliteitsvisie en het bestemmingsplan.

e. Paragraaf 5.7 Externe veiligheid – Wet -en regelgeving
Het plan dient voldoende rekening te houden met het belang van een veilige leefomgeving. Nabij de loswal staat een rij oude huizen (de Leeghwaterhuisjes) die gemeentelijk monument zijn. Verzocht wordt in het bestemmingplan aan te geven hoe personen en gebouwen worden beschermd .
Bij de loswal krijgen schepen brandstof vanuit een tankwagen vanaf de openbare weg. Ook worden (gas)flessen en overige tanks met vloeistoffen vanaf de A44 door Buitenkaag (via de loswal) naar Kaag eiland getransporteerd. Welke wet -en regelgeving geld hiervoor ?

<u>Reactie</u>
a. Overlast - algemeen
De activiteiten zoals in de zienswijzen wordt beschreven en zoals door Van Lent op ons verzoek per mail (zie bijlage bij deze Nota) is beschreven, zijn in hoofdzaak:
1. het met een pont vanaf de wal vervoeren van vrachtwagens, en daarbij wachten van vrachtwagens op de openbare weg.
De reclamant geeft aan dat er veelvuldig gebruik is. Van Lent geeft aan dat het gemiddeld of twee keer per dag een vrachtwagen heen en terug gaat, op werkdagen tussen 7.30 uur en 15.30 uur. Omdat de productiecapaciteit van het bedrijf in 2023 op het maximum zat, zoals beschreven door Van Lent, zal het gebruik niet nog toenemen.
2. het plaatsen van materiaal aan de weg.
De reclamant geeft aan dat er materiaal aan en op de weg wordt geplaatst. Van Lent geeft aan dat dit hulpmateriaal (hoogwerker, container) is dat door de verhuurder daarvan wordt opgehaald, maar dat geen voorraad (zand, grind, en dergelijke) door hem aan de weg worden geplaatst.

Wij constateren dat het begrip loswal wordt gebruikt, echter dat - anders dan het woord doet vermoeden - geen sprake is van een kade waaraan geladen en gelost wordt. Het betreft een aanlegplaats voor een pont direct langs de weg. De activiteiten die plaatsvinden betreffen verkeersgebruik en verder gebruik van de

openbare weg.
Het gaat in hoofdzaak om vrachtvervoer naar Van Lent, zonder dat ter plaatse vrachtwagens worden geladen of gelost. De activiteiten zijn ook geen onderdeel van de bedrijfsvoering van het bedrijf. Dit gebruik is niet in strijd met de bestemming Verkeer die hier geldt in het geldende bestemmingsplan Buitenkaag (1998). Het is ook niet in strijd met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Verkeer. Overigens is in het geldende bestemmingsplan in artikel 16 Verkeer, in lid 7, als ook in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 19 Verkeer, in lid 3, opgenomen dat bedrijfsmatige opslag en/of handel is aangemerkt als strijdig gebruik van de bestemming Verkeer.



locatie loswal, luchtfoto



ontwerpbestemmingsplan locatie van de wal en omgeving

Omwonenden ondervinden wel overlast van de activiteiten die plaatsvinden. Ingediende klachten hierover via meldingen openbare buitenruimte zijn ons bekend. Naar aanleiding daarvan is er contact geweest met het bedrijf en met bewoners (zowel in gesprek, mail als schriftelijk). Inmiddels zijn er afspraken gemaakt tussen het bedrijf en de vervoerders. Deze afspraken zien erop dat tijdig bekend is op welk moment de pont aan de wal moet staan, zodat de tijd dat de vrachtwagen bij de wal staat zo kort mogelijk is. Als er gewacht moet worden dienen de motor en de lichten te worden uitgezet en moeten de vrachtwagens zo min mogelijk in de weg (of letterlijk op de weg) staan.

Wij zien dat bij de vaststelling van de Visie Buitenkaag 2040 door de raad in 2021 (2021.0001233), het gebruik van de wal ook onderwerp was van een ingediende zienswijze op het ontwerp van die visie. Bij de vaststelling is

vervolgens in de visie opgenomen, dat in gesprek met het Hoogheemraadschap van Rijnland als eigenaar van de wal en met Van Lent, zou worden gekeken naar een andere locatie nabij het kassengebied om het vervoer per pont te laten plaatsvinden. In het antwoord op die zienswijze is benoemd, dat hiervoor een kans ligt als de in de visie benoemde nieuwe ontsluitingsstructuur van het kassengebied kan worden gerealiseerd, zodat het vrachtverkeer dan niet over de dijk hoeft te rijden. Dat is op dit moment echter niet aan de orde.

Zoals aangegeven constateren wij dat de activiteiten zien op verkeersgebruik en het gebruik van de openbare weg, en niet op bedrijfsactiviteiten. Het gebruik dat plaatsvindt laat zich in vorm en intensiteit niet regelen in een bestemmingsplan. Het wél opnemen van een regeling die meer toelaat dan verkeersgebruik, maakt dat er juist gebruik zou worden bestemd dat een meer bedrijfsmatig karakter heeft, zoals daadwerkelijk laden en lossen. De door de reclamant opgeworpen kwestie valt onder de openbare orde. Dat wordt geregeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en de Verordening Fysiek Domein (VFD). Daarin wordt een veilig gebruik van de weg en het plaatsen van materiaal op de openbare weg geregeld en waar mogelijk het beperken van overlast.

Wij zijn in gesprek met Van Lent en de bewoners die de klachten hebben ingediend. Wij onderzoeken daarbij bijvoorbeeld mogelijkheden voor een andere plaats om vrachtwagens te laten wachten in geval de pont er niet al is, en of hulpmateriaal op een andere manier kan worden geplaatst. Wij zullen nagaan of we met meer controle ter plaatse kunnen handhaven op veiligheid en openbare orde.
Op het stilstaan van vrachtwagens op de fietsstrook of rijbaan kan een formeel handhavingsverzoek wordt gedaan. Wij zijn een aantal keer ter plaatse geweest, maar hebben daarbij geen overtredingen waargenomen.

Inmiddels is bekend dat het Hoogheemraadschap de betreffende gronden aan Van Lent wil verkopen. Dit is een privaatrechtelijke handeling. Het maakt onze juridisch-planologische overwegingen over het bestemmen van de gronden niet anders.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij in de toelichting van het bestemmingsplan de situatie van de wal ter plaatse beschreven.

Ten aanzien van het voorzien van brandstof van boten of schepen vanaf de openbare weg, wijzen wij erop dat ook dat valt onder veiligheid en openbare orde. Het is geen onderwerp dat in een bestemmingsplan wordt geregeld.
Het vervoer van (gas)flessen en overige tanks met vloeistoffen vanaf de A44 door Buitenkaag (via de wal en de pont) naar Kaag, valt niet onder vervoer van gevaarlijke stoffen waarvoor risico en veiligheid in een bestemmingsplan dienen te worden afgewogen (zoals wel het geval bij vervoer van bijvoorbeeld LPG). Dat is een andere brandstofklasse. Voor het vervoer dienen de chauffeurs wel aan te kunnen tonen dat ze bekwaam zijn voor het vervoer van de brandstoffen. Dat ziet op het veilig vervoeren van de stoffen. De handhaving daarvan valt onder de Inspectie Leefomgeving en Transport.

b. Geluid – 50 dB(A)
Wij wijzen erop dat de door reclamant genoemde 50 dB een waarde is die uitsluitend gaat over (de geluidzone voor) industrielawaai. Geluid dat afkomstig is van andere geluidsbronnen, zoals het wegverkeerslawaai van de openbare weg, speelt geen rol bij de geluidzone voor industrielawaai. Zoals eerder aangegeven (zie reactie onder a) zijn de activiteiten op en rond de wal geen onderdeel van de bedrijfsvoering van Van Lent. Daarom kan het geluid van deze activiteiten niet als industrielawaai worden aangemerkt.
Daarnaast wordt er op gewezen dat in het ontwerpbestemmingsplan in juridisch-planologische zin geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op basis waarvan akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit zou anders zijn als bijvoorbeeld een nieuwe woning wordt gebouwd of een school. Om dezelfde reden is ook een besluit hogere waarde niet aan de orde.

Onderstaand geven wij kort een nadere uitleg.

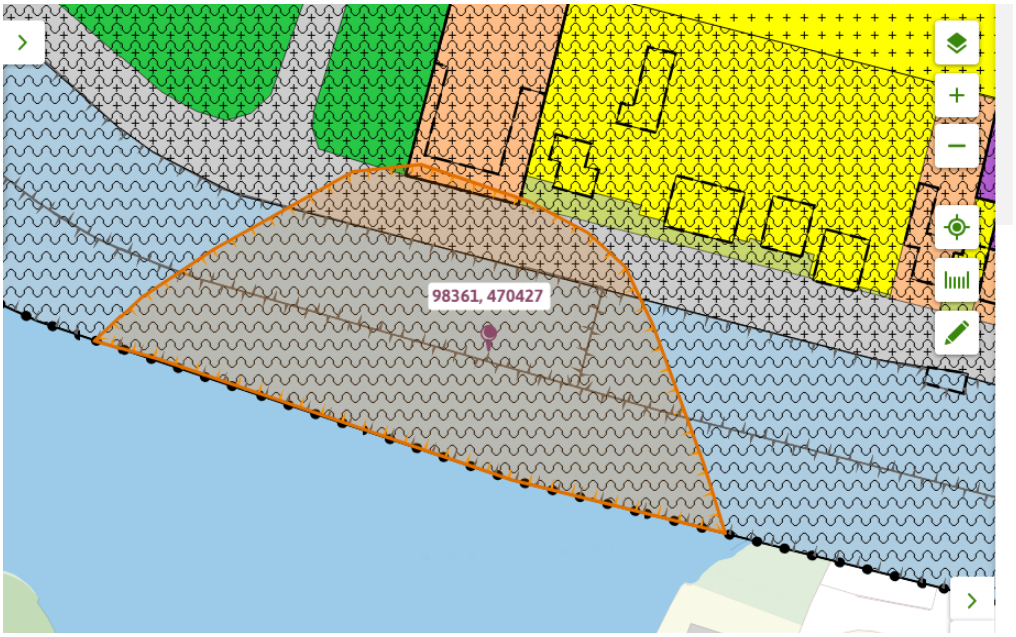
Industrielawaai

Voor het industrielawaai is de bestaande zonering opgenomen, zoals geldt ten aanzien van het industrieterrein aan de overkant van de Ringvaart in de gemeente Kaag en Braassem en ook was opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitenkaag (1999). Zie onderstaande uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan voor een weergave van het deel van de zonering dat binnen de gemeentegrenzen van Haarlemmermeer/het ontwerpbestemmingsplan ligt. Buiten de zonegrens mag de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. Alle woningen in Buitenkaag bevinden zich buiten de geluidzone voor industrie.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kaag door de gemeente Kaag en Braassem in 2013 is akoestisch onderzoek verricht. In dat bestemmingsplan werd een uitbreiding van Van Lent mogelijk gemaakt. Uit het onderzoek bleek dat de geluidproductie vanwege Van Lent in de bedrijfsomvang zoals opgenomen in dat bestemmingsplan, de 50 dB grens bij Buitenkaag niet overschrijdt.

De zonering heeft betrekking op de activiteiten van het bedrijf op het bedrijventerrein. Zoals eerder aangegeven maakt de wal in Buitenkaag daar geen onderdeel van uit.

Wij wijzen er overigens op dat het nu voorliggende bestemmingsplan 'Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag' geen ontwikkelingen mogelijk maakt binnen of nabij de zonegrens op grond waarvan onderzoek nodig is.



Uitsnede geluidzone industrie ontwerpbestemmingsplan Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag (ter hoogte van Huigsloterdijk 412 en 411))

Wegverkeerslawaai

De situatie betreft een bestaande weg in relatie tot bestaande bebouwing. Wij wijzen erop dat er geen sprake is van een reconstructie van een weg of van nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, waarvoor een akoestisch onderzoek nodig zou zijn.

Hogere waarde

Het vaststellen van een hogere waarde vanwege wegverkeerlawaai of industrielawaai, ziet op een verruiming van de geluidwaarden op geluidgevoelige functies/objecten, zoals bijvoorbeeld een woning of een schoolgebouw, wanneer nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt. Dat is hier niet aan de orde.

c. Paragraaf 3.3.4 Visie Ringdijk en Ringvaart

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden de algemene uitgangspunten van de Visie Ringdijk en Ringvaart benoemd. Het is gebruikelijk dat de toelichting van een bestemmingsplan een overzicht geeft van

het ter plaatse geldende beleid. Hoe het beleid uit die visie zich zou vertalen in nieuwe ruimtelijke initiatieven, is een verdere uitwerking van dat beleid. Die uitwerking vindt niet plaats in dit bestemmingsplan. Waar het beleid zich wel in vertaald in dit bestemmingsplan, is dat behoudend wordt omgegaan met bestaande bebouwing om het karakter in de zone naast de Ringdijk zoveel mogelijk te behouden. Dat is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan benoemd.

d. Paragraaf 3.3.8 Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer (2018)
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden de uitgangspunten van de Mobiliteitsvisie Haarlemmermeer (2018) benoemd waaronder een aantal thema's met bijbehorende doelstellingen. Het gaat om een beleidsmatig document dat richtinggevend is voor ruimtelijke ontwikkelingen. Per thema wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven of het beleid nog concrete gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan. Dat is voor dit bestemmingsplan niet het geval.
Een van de thema's is het goederen-/vrachtverkeer. De doelstelling daarbij is om het vrachtverkeer zoveel als mogelijk over de daartoe geschikte wegen te leiden. De vraag over toetsing van de geschiktheid van de weg voor zwaar vrachtverkeer is begrijpelijk, maar juridisch-planologisch niet relevant. De bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is Verkeer. Het eventueel uitsluiten van bepaalde typen wegverkeer is een verkeersmaatregel en wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Met betrekking tot het zware vrachtverkeer constateren wij overigens dat er verkeerskundig geen andere aanrijroute is voor Van Lent dan via de beschreven wal en aanlegplaats voor de pont en dat de vrachtwagens daarbij een route gebruiken met maar een korte afstand over de dijk.
Wat betreft de technische geschiktheid voor zwaar vrachtverkeer van de Lisserdijk en de Hoofdweg wordt tenslotte opgemerkt dat geen gewichtsbeperkingen gelden (dit betreft ook de gebruikte verharding).
De uitstoot van het wegverkeer is in het kader van dit bestemmingsplan geen ruimtelijk relevant aspect. Wanneer sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan het onder omstandigheden zo zijn dat luchtkwaliteit een rol speelt, maar daarvan is hier geen sprake.

Als eerder benoemd was in 2021 bij de vaststelling van de Visie Buitenkaag 2040 door de raad het gebruik van de wal ook onderwerp van een ingediende zienswijze op het ontwerp van die visie. Bij de vaststelling is aangegeven dat in de toekomst mogelijk een vervangende locatie om het vervoer per pont te laten plaatsvinden zou kunnen komen nabij het kassengebied. Daar ligt een kans wanneer de in de visie benoemde nieuwe ontsluitingsstructuur van het kassengebied kan worden gerealiseerd. Dat is op dit moment echter niet aan de orde.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

e. Paragraaf 5.7 Externe veiligheid – Wet -en regelgeving
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven wat de risico's zijn voor het plangebied op het gebied van externe veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het op basis van wetgeving om specifieke risicobronnen zoals bepaalde inrichtingen, basisnet-transportroutes (waaronder bepaalde snelwegen, waterwegen en spoorwegen) en buisleidingen voor bijvoorbeeld aardgas. Voor Buitenkaag is beoordeeld in hoeverre sprake is van deze risicobronnen en in hoeverre deze een relevant effect zouden kunnen hebben op het bestemmingsplan. Van een effect kan sprake zijn als het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt of als er een wijziging is bij de risicoborn. Van beide is met dit bestemmingsplan geen sprake. Geconcludeerd wordt dat zowel de spoorweg als de A44 qua externe veiligheid geen ruimtelijk relevante invloed hebben op het bestemmingsplan. Er is geen sprake van nabijgelegen buisleidingen.
Het vervoer van (gas)flessen en overige tanks met vloeistoffen vanaf de A44 door Buitenkaag, en via de pont vanaf de Lisserdijk naar Kaag, valt niet onder vervoer van gevaarlijke stoffen waarvoor externe veiligheid in een bestemmingsplan dient te worden afgewogen. Dit is bijvoorbeeld wel het geval bij vervoer van de brandstof LPG. Voor het vervoer dienen de chauffeurs wel aan te kunnen tonen dat ze bekwaam zijn voor het vervoer van de brandstoffen. Dat ziet op het veilig vervoeren van de stoffen. De handhaving daarvan valt onder de Inspectie Leefomgeving en Transport van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel zijn naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen gedaan in de toelichting op het bestemmingsplan:
- in 2.2.2 Functionele structuur per deelgebied (onder Buitenkaag / verkeer / specifiek: wal Lisserdijk)
- in 4.3 Functionele structuur (onder Deelgebieden / Buitenkaag)
- in 5.5 Geluid (onder 5.5.2 Onderzoek)

Wij zijn in gesprek met betrokkenen bij het gebruik van de wal om te kijken naar mogelijkheden om hinder te beperken.

Zienswijze 2 - Dorpsraad Buitenkaag
a. Participatie
De dorpsraad merkt op dat ze niet actief vanuit de gemeente is geïnformeerd over dit ontwerpbestemmingsplan.

b. Loswal Lisserdijk/bedrijfsvoering Royal van Lent
De scheepswerf Royal van Lent Shipyard, gevestigd op het eiland Kaag (gemeente Kaag en Braassem), maakt gebruik van een loswal op de Lisserdijk. Deze ligt bij de aansluiting met Hoofdweg-westzijde.
Er vindt vervoer plaats met vrachtwagens middels een pont over de Ringvaart. De gehele T-splitsing bij de loswal wordt hiervoor gebruikt. Dat geeft overlast vanwege geluid, trillingen en uitlaatgassen en heeft gevaarlijke verkeerssituaties tot gevolg.
De Inspectie Leefomgeving en Transport, het Hoogheemraadschap van Rijnland en afdelingen van de gemeente Haarlemmermeer zijn hierover benaderd. Maar zonder resultaat. Een aantal jaren geleden heeft een bewoner uit Buitenkaag hier over ingesproken tijdens een gemeenteraadsvergadering.
In de Visie Ringdijk en in de Visie Buitenkaag 2040 en nu ook in dit bestemmingsplan wordt dit onderwerp geheel niet genoemd.
De dorpsraad verzoekt het gebruik van de loswal op te nemen in het bestemmingsplan.

c. Informatie gerealiseerde woningbouw
In paragraaf 2.1.1 staat onder het kopje Buitenkaag dat aan de westzijde later achter het lint kleinschalige woningbouw heeft plaatsgevonden. Dit moet zijn: oostzijde, achter de Huigsloterdijk.

d. Snelweg A44 en de spoorlijn Amsterdam-Leiden
De snelweg A44 en de spoorlijn Amsterdam-Leiden doorkruisen Buitenkaag aan de westzijde van het dorp. De geluidsoverlast hiervan voor omwonenden is in de toelichting van het bestemmingsplan niet benoemd. De dorpsraad vraagt hiervoor aandacht in het bestemmingsplan. Ook omdat bij de komende renovatie van de bruggen over de Ringvaart, dit dichter naar het dorp komt, wat zal leiden tot meer geluidshinder.

e. Participatie voor een leefbare woonomgeving
De dorpsraad verzoekt de gemeente om ten aanzien van bovengenoemde punten door regelgeving en participatie op een adequate wijze zorg te dragen voor een leefbare woonomgeving in Buitenkaag, en de dorpsraad daar bij te betrekken.

Beantwoording
a. Participatie
Wij hebben zowel de Dorpsraad Buitenkaag als de Dorpsraad Kaag-Buitenkaag bij email van 13 december 2024 aan de ons bekende mailadressen van de dorpsraden geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (vanaf 14 december 2023). In latere mails van de Dorpsraad Buitenkaag met vragen over het ontwerpbestemmingsplan zien wij ook het ons bekende mailadres (in c.c.).
Op het ontwerpbestemmingsplan heeft geen voorafgaande participatie plaatsgevonden. Wij hebben er niet voor gekozen dat te doen, omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bevat. In het plan worden in hoofdzaak alleen bestaande rechten vastgelegd ter actualisering van een aantal bestaande bestemmingsplannen van tien jaar of ouder en het daarbij op uniforme wijze inrichten van de regelgeving. Daarbij wordt aangesloten bij de laatste redactionele, technische en digitale systematiek voor

bestemmingsplannen. Hiermee kan later de omslag naar het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer, waarbij sprake is van één omgevingsplan voor de hele gemeente, zo goed mogelijk gemaakt worden.
Dit is toegelicht in genoemde email aan de dorpsraad.

b. Loswal Lisserdijk/bedrijfsvoering Van Lent
Voor onze reactie verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1. Over dit onderwerp. Die zienswijze heeft met betrekking tot het gebruik van de wal dezelfde strekking als deze zienswijze.

c. Informatie gerealiseerde woningbouw
Wij hebben in paragraaf 2.1.1 westzijde nu vervangen door oostzijde.

d. Snelweg A44 en de spoorlijn Amsterdam-Leiden
Het plangebied van het bestemmingsplan Buitenkaag ligt naast de spoorweg en de A44. In die zin maakt het geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Zoals de dorpsraad aangeeft, ondervindt Buitenkaag wel geluidbelasting vanwege deze infrastructuur. Wij zullen dit in de toelichting benoemen. De renovatie en daarbij verbreding van het viaduct is een aparte procedure. Onderzoek naar mogelijke toename van geluidhinder en eventuele noodzakelijke maatregelen daartegen zal binnen die procedure plaatsvinden.

e. Participatie voor een leefbare woonomgeving
Wij hebben regelmatig overleg met de dorpsraad. Mocht er tussendoor aanleiding toe zijn vanuit lopende ontwikkelingen, dan zullen wij de dorpsraad specifiek bij het betreffende onderwerp betrekken.

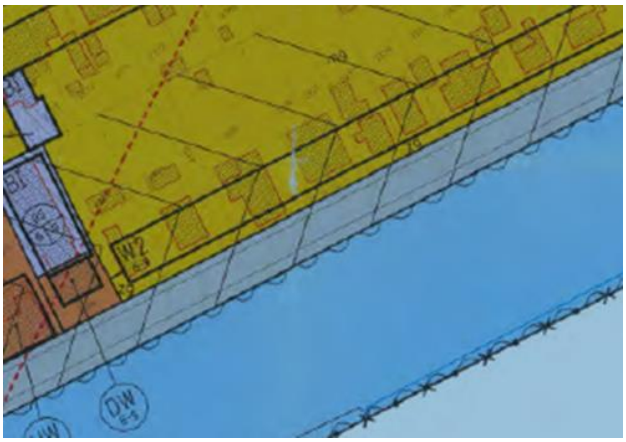
Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels of de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel zijn naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen gedaan in de toelichting op het bestemmingsplan:
- in 2.1 Ruimtelijke structuur (onder 2.1.1 Algemeen / Buitenkaag)
- in 5.5 Geluid (onder 5.5.1 Wetgeving en 5.5.2 Onderzoek)

Wij zijn in gesprek met betrokkenen rond het gebruik van de wal om te kijken naar mogelijkheden om hinder te beperken.

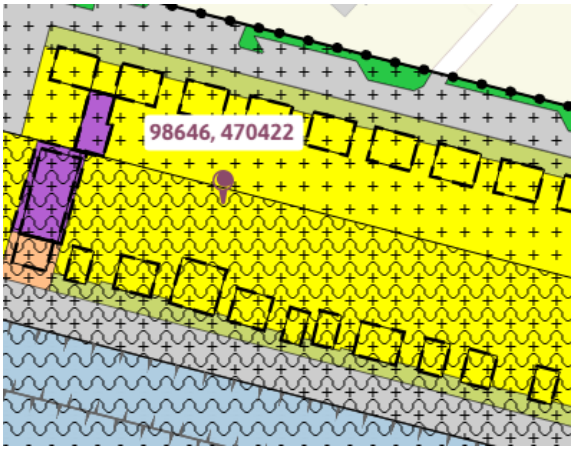
Zienswijze 3
1) Reclamant merkt op dat het bouwvlak op het perceel Huigsloterdijk 379 en 380, het hoofdgebouw en het bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde omvat. Uit het bouwdossier van Huigsloterdijk 379 en 380 blijkt dat de aanbouw past binnen het vergunningvrij bouwen. Dat het nu in het bouwvlak opgenomen is, maakt dat de woning kan worden uitgebreid boven op de aanbouw. Dat kan leiden tot aantasting van het woonmilieu op het buurperceel door extra schaduwwerking. Dergelijke aanbouwen van de andere woningen in het blok en in het dorp zijn niet opgenomen in het bouwvlak.
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het niet de bedoeling van het bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en dat bij woningen aan de Ringdijk die van elkaar verschillen wordt uitgegaan van de bestaande voorste rooilijn en de bestaande goot- en bouwhoogten.
2) Anders dan voor steiger, is voor vlonder geen begripsbepaling opgenomen. Artikel 21.2.2 bevat een regeling voor steigers en vlonders tot een maximum oppervlak van 75 m2. Verzocht wordt in een begripsbepaling aan te geven dat een vlonder een voorziening is aan de waterkant. Hiermee kan voorkomen worden dat er in tuinen verhoogde vlonderconstructies gerealiseerd kunnen worden, zoals vlondertrappen of verhoogde vlonderterassen die uitkijken op naburige percelen en daarmee inbreuk pleegt op de privacy.

Reactie
Ad 1)
In artikel 21 Wonen van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat binnen de bestemming Wonen de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. De aanbouw is een bijbehorend bouwwerk, dat we in het bestemmingsplan toestaan binnen en ook buiten het bouwvlak, en dat overigens ongeacht de bestemmingsplanregels ook vergunningsvrij op achtererfgebied is toegestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan omvat het bouwvlak op de percelen Huigsloterdijk 379-380 de bestaande woonbebouwing inclusief de aanbouw. Anders dan bij de naburige woonpercelen is hier in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Buitenkaag' (1998) een dieper bouwvlak opgenomen. Op de plek van de aanbouw zijn daarmee de maximaal toegelaten hoogten voor het hoofdgebouw van toepassing. Daarom leidt in deze situatie het ontwerpbestemmingsplan tot ongelijke bouwrechten met buurpercelen in vergelijkbare situaties.



uitsnede geldende bestemmingsplan 'Buitenkaag' (1998)



uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Wij overwegen dat dit ruimtelijk nadelige gevolgen hebben voor de naburige woonpercelen. Ook overwegen wij dat het mogelijkheid geven tot een dergelijke uitbreiding van woningen op dit deel van de Ringdijk, niet past in het beleid voor de Ringdijk. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan hebben wij aangegeven dat wij vanwege het Ringdijkbeleid zoals opgenomen in de Visie Ringdijk en Ringvaart, aan de Ringdijk niet zondermeer ruimere bouwmogelijkheden willen geven. Wij willen aan de Ringdijk het karakter van bebouwing behouden.
Wij stemmen op dit punt in met de zienswijze en passen de achterste bouwgrens op de percelen Huigsloterdijk 379-380 aan door deze op de achterzijde van het hoofdgebouw te leggen.

Ad 2)
Een vlonder is eenvoudige houten constructie, die als vloer of ondergrond kan dienen om direct contact met de (oorspronkelijke) ondergrond te voorkomen. Dat is een algemeen gangbare omschrijving. Het is niet een constructie die per sé is voorbehouden om aan de waterkant te liggen. Er zijn percelen, zoals in Boseilanden, waar de bestemming Wonen grenst aan de bestemming Water, maar de betreffende watergang ook binnen het particulier eigendom met bestemming Wonen ligt. De door reclamant aangehaalde regeling in de bestemming Wonen is bedoeld vanuit landschappelijk oogpunt, om in die situaties te voorkomen dat te veel oppervlakte van het water wordt overdekt.
De mogelijkheid een vlonder te leggen te beperken tot alleen de oever vinden wij een onevenredige inperking van de mogelijkheden om een tuin in te richten. Het voorkomt ook niet dat een (deel van) een tuin wordt verhoogt om als terras te gebruiken.
Wij stemmen op dit punt niet in met de zienswijze.

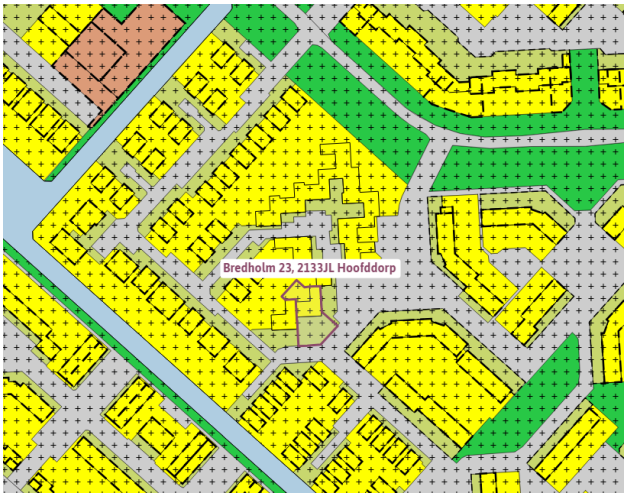
<u>Conclusie</u>
De zienswijze geeft aanleiding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de verbeelding te wijzigen door het bouwvlak van de percelen Huigsloterdijk 379 en 380 te verkleinen door de achterste bouwgrens op de achterzijde van het hoofdgebouw te leggen.

Zienswijze 4
Reclamant vraagt de bestemming Tuin naast de woning Bredholm 23 te wijzigen in Wonen. De grond voor de voorgevel is overal bestemd als Tuin. Er zijn daarnaast vele voorbeelden van zijtuinen in deze buurt waarbij ook de grond naast de woning de bestemming Wonen heeft.

Kadastraal gezien bestaat de woning en omliggende tuin bij Bredholm 23 (al meer dan 25 jaar) uit twee percelen. Dit zou echter geen rol moeten spelen aangezien er in de wijk meerdere situaties zijn waarbij een aangrenzend perceel wel de bestemming Wonen heeft. De enige uitzondering hierop is Bredholm 23.

Reactie

De grond naast de woning is voormalig openbaar groen (154 m^2, uitgifte vanaf 1982 toen met groene kaart, verkoop door gemeente in 1997). In het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Bornholm en Vrijschot' (2011) is het als Tuin bestemd, en dit is ook zo in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
De bestemming Tuin heeft met de daarbinnen geldende beperkte bouwmogelijkheden een stedenbouwkundig beschermende rol bij het openhouden van de voorerven. Deze bestemming laat zeer beperkt bebouwing toe, in de vorm van een ondiepe aanbouw. Deze bestemming is opgenomen op voortuinen, en soms op zijtuinen wanneer het onwenselijk is om daar significante bebouwing toe te staan.
De bestemming Wonen geeft ruimere mogelijkheden voor bijbehorende bebouwing bij de woning. Die regeling geldt op achtertuinen, en veel ook op zijtuinen als bijbehorende bebouwing daar niet bezwaarlijk is.



uitsnede ontwerpbestemmingsplan, met rood omlijnd het oorspronkelijk perceel Bredholm 23

Wij zien dat, in samenhang met regels over vergunningsvrij bouwen, een wijziging van de bestemming Tuin naar Wonen ter plaatse weinig extra bouwrechten geeft. Op achtererfgebied zijn namelijk ook regels uit het 'Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer' van toepassing voor vergunningsvrij bouwen, die gelden ongeacht de bestemming. Wij zien dat hier grotendeel sprake is van achtererfgebied als bedoeld in die regels voor vergunningsvrij bouwen. Tegelijkertijd zien wij dat in deze situatie het verwarring kan geven als er een bestemming Tuin ligt, die zegt dat de bouwmogelijkheden veel beperkter zijn.
Ook zien wij dat in het ontwerpbestemmingsplan in de omringende buurt bij andere woningen die een zijtuin hebben de bestemming Wonen is opgenomen. Dit overigens zowel in situaties dat dit achtererfgebied is als in situaties dat dit voorerfgebied is. Wij willen in dit bestemmingsplan dezelfde soort situaties op dezelfde wijze willen bestemmen.
Wij willen daarom in deze situatie de bestemming van de zijtuin aanpassen van Tuin naar Wonen.

In onderstaande geven wij een nadere uitleg.

Niet alleen een bestemmingsplan geeft regels over bouwen. Voor 1 januari 2024 waren regels over vergunningvrij bouwen opgenomen in het landelijke Besluit Omgevingsrecht. Dit is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vanaf 1 januari 2024, overgaan in het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer. Artikel 22.36 van het omgevingsplan geeft regels voor vergunningsvrij bouwen, dat is toegestaan ongeacht de bestemming. Het gaat uit van de feitelijke situatie: als sprake is van achtererfgebied, is het bij achtererven toegestaan in bepaalde mate vergunningvrij te bebouwen met bijvoorbeeld een grote aanbouw en een berging. Grond naast een woning vanaf 1 meter achter de voorgevel, wordt alleen gezien als achtererfgebied, als die grond grenst aan niet openbaar toegankelijk gebied.

In de situatie van de bedoelde woning grenst de zijtuin voornamelijk aan openbaar groen, dat dichtbegroeid is en daarmee niet openbaar toegankelijk gebied betreft. Een klein stukje zijtuin grenst aan parkeerplaatsen, dat openbaar toegankelijk gebied is. Omdat een stukje grenst aan openbaar toegankelijk gebied, kan niet de hele zijtuin als achtererfgebied gezien worden. Zie ook onderstaande figuur.
Het opnemen van de bestemming Tuin met beperkte bouwmogelijkheden, betekent hier in de praktijk dat alleen het deel van de zijtuin nabij het openbaar parkeren niet vergunningvrij bebouwd mag worden, omdat dat geen achtererfgebied is. De bestemming Tuin lijkt dus te zeggen dat er nauwelijks kan worden gebouwd, maar in de praktijk geldt op het grootse deel van de zijtuin de regels voor vergunningvrij bouwen.



zijtuin Bredholm 23
aangrenzend openbaar parkeren, naast niet toegankelijk openbaar groen

In het geldende bestemmingsplan hebben de zijtuinen in de omringende buurt veelal de bestemming Wonen met een regeling over het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ook wanneer de zijtuin naast toegankelijk openbaar gebied ligt. Ofwel, op gronden naast de woning die geen achtererfgebied zijn en waar regels voor vergunningsvrij bouwen dus niet gelden, staat het bestemmingsplan het bouwen van bijbehorende gebouwen toe (waar dan vergunning voor moet worden gevraagd). In het ontwerpbestemmingsplan hebben in de omringende buurt alle zijtuinen de bestemming Wonen, behalve die van reclamant.
Wij overwegen dat een van de achterliggende doelen bij het actualiseren van een bestemmingsplan is, om waar mogelijk uniforme regelgeving te gebruiken.
Omdat de bestemming Tuin ter plaatse verwarring kan geven bij het raadplegen van regelgeving en omdat wij dezelfde soort situaties op dezelfde wijze willen bestemmen, vinden wij het passend de bestemming Tuin naast de woning Bredholm 23 te wijzigen naar de bestemming Wonen.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze geeft aanleiding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de verbeelding te wijzigen door binnen het kadastraal perceel genummerd 4285, gelegen naast de woning Bredholm 23, de bestemming Tuin vanaf 1 meter achter de voorste bouwgrens te wijzigen in de bestemming Wonen.

Zienswijze 5
In het ontwerpbestemmingsplan is het niet (duidelijk) welk gedeelte wordt aangezien als praktijk of beroep aan huis en hoe deze gebruikt mag worden. Verzocht wordt het gebruik geheel als woonbestemming zoals bij aankoop van de kavel door de gemeente in het koopcontract is vastgelegd.
Het nu geldende bestemmingsplan geeft de gehele aanbouw aan de woning IJweg 1187 van de reclamant aan als praktijk of beroep aan huis. In eerder contact met de gemeente over de praktijkruimte die na de bouw van de woning is gerealiseerd, is verschillend uitleg gegeven aan de bestemmingsplanregels.

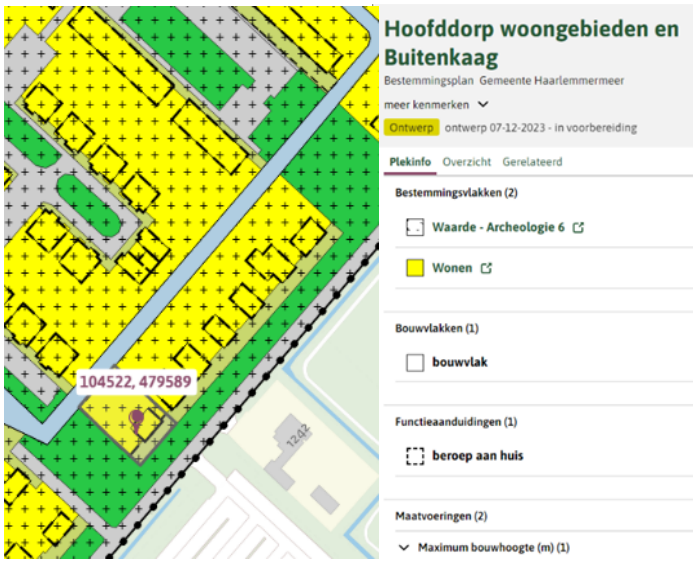
<u>Reactie</u>
Wat reclamant vraagt is voor het gehele woonperceel aan de IJweg 1187 de woonfunctie toe te staan.
In het verleden (brief van augustus 2023) is in reactie op een aanvraag om de woning en aanbouw als woning te gebruiken, aangegeven dat op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Hoofddorp Floriande Zuid 2007’ de praktijkruimte niet voor wonen mocht worden gebruikt. Dit omdat de praktijkruimte in bijbehorende gebouwen buiten het bouwvlak is gerealiseerd en er meer oppervlakte aan bijbehorende gebouwen buiten het bouwvlak

staat dan de bouwregels van het bestemmingsplan toestaan. Later is echter geconstateerd dat het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid geeft om onder bepaalde voorwaarden in een deel van de woning en bijbehorende gebouwen een beroep aan huis uit te oefenen, maar geen verplichting geeft om dat te doen en ook de woonfunctie niet uitsluit. De woning en aan- en uitbouwen mag dus geheel voor wonen worden gebruikt. Daar is vervolgens ook telefonisch contact over geweest. Uiteindelijk is per mail in december 23 toch aan betrokkene gecommuniceerd dat de praktijkruimte niet als wonen mag worden gebruikt: “Voor woningen met praktijkruimte is een grote behoefte binnen de gemeente, met name voor huisartsen. Tevens heeft de bestaande woning al een behoorlijk groot oppervlakte en is het niet aannemelijk dat deze grootte aan ruimte extra nodig is voor medisch-gerelateerde aanpassing.” Wij constateren echter dat de regels van de bestemming Wonen een aanvulling mogelijk maken op de toegelaten woonfunctie. Het verplicht niet tot het gebruik van een deel als praktijkruimte en geeft geen verbod op de woonfunctie.
Afsluitend is het antwoord op de vraag die in de zienswijze voorligt, of in het geldende bestemmingsplan in de bestemming Wonen het geheel van de woning en aan- en uitbouwen als wonen mag worden gebruikt, dus: ja. Voorzover meer bebouwing zou staan dan rechtens volgens het bestemmingsplan en regels over vergunningsvrij bouwen en of verleende vergunning is toegestaan, valt dat onder handhaving van bouwregels.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft eenzelfde wijze van bestemmen als het geldende bestemmingsplan: een bestemming Wonen, die de woonfunctie toestaat in de gehele woning en de aan- en uitbouwen en waarbij onder voorwaarden beroep-aan-huis is toegestaan in de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

In onderstaande geven wij nadere uitleg over de bestemmingsplanregeling voor dit woonperceel in het geldende bestemmingsplan en in het ontwerpbestemmingsplan.





bestemmingsplan Hoofddorp Floriande Zuid 2007 *bestemmingsplan Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag*

In het nu geldende bestemmingsplan ‘Hoofddorp Floriande zuid 2007’ geldt voor het voorste deel van het perceel en voor een strook van de zijtuin de bestemming Tuin. Voor het overige geldt voor het perceel de bestemming Wonen, met functieaanduiding ‘pa’ voor praktijkruimte. Zie de figuur onder aan deze tekst.
In artikel 14 Wonen van dat bestemmingsplan, is onder andere opgenomen dat woningen zijn toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep; en vervolgens dat ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" het oppervlak aan praktijkruimte, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan 150 m². Daaruit blijkt geen uitsluiting van het gebruik voor wonen in dat deel van de woning en/of aan- en uitbouwen dat als praktijkruimte is gebruikt of gerealiseerd. Wat is geregeld is dat áls het als praktijkruimte wordt gebruikt, het aan een maximum oppervlakte van 150 m2 is gebonden.

Op het Omgevingsloket is op ‘Regels op de kaart’ te zien, dat in het ontwerpbestemmingsplan het betreffende perceel op het voorstel gedeelte de bestemming Tuin heeft en voor het overige de bestemming Wonen. Op het

gedeelte met Wonen is ook de functieaanduiding ‘beroep aan huis’ opgenomen (dit is te zien door in het renvooi de cursor boven ‘beroep aan huis’ te houden, waardoor de begrenzing van beroep aan huis oplicht). In artikel 21 Wonen is onder andere opgenomen dat woningen zijn toegestaan en aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening; en vervolgens dat ter plaatse van de aanduidingen ‘bedrijf aan huis’ en ‘beroep aan huis’ van de woning en bijbehorende bouwwerken een oppervlak van 100 m2 als bedrijf respectievelijk beroep aan huis is toegestaan. Voor de volledigheid merken wij op dat de begripsomschrijving van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening, aangeeft dat dit gaat om (vrije) beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en daarbij behorende gebouwen. En algemeen wordt onder beroep of vrije beroepen, verstaan: beroepen die iedereen met de juiste kennis en opleiding zelfstandig kan doen, bijvoorbeeld een advocaat, notaris of huisarts; of iemand met een uniek talent of bijzondere kwaliteit (zoals een kunstenaar of artiest). Wat voorheen als praktijkruimte werd aangeduid, valt hier dus onder beroep aan huis.
Uit het bestemmingsplan blijkt dus dat de woning en aan- en uitbouwen als wonen mag worden gebruikt, en dat áls het als beroep aan huis wordt gebruikt het aan een oppervlakte van maximaal 100 m2 is gebonden.

Overigens constateren wij ambtshalve, dat in het ontwerpbestemmingsplan minder oppervlakte is toegestaan voor beroep aan huis dan in het geldende bestemmingsplan. Om dezelfde rechten te behouwen, dient het maximum voor beroep aan huis op dit perceel aangepast te worden van 100 m2 naar 150 m2.

Conclusie
Het ontwerpbestemmingsplan geeft eenduidig aan hoe het gebruik als wonen en beroep aan huis is toegestaan. De zienswijze geeft in die zin geen aanleiding tot wijziging aan het ontwerpbestemmingsplan.
Ambtshalve wijzigen wij de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door:
- op het perceel IJweg 1187 de functieaanduiding ‘beroep aan huis’ te wijzigen in ‘specifieke vorm van dienstverlening - beroep aan huis 150 m2’.
In artikel 21 Wonen wijzigen wij de redactie van lid 21.4.1 door een onderverdeling in subleden en voegen daarin een nieuw sublid c toe, die luidt:
c. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.4.1 sub a is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van dienstverlening - beroep aan huis 150 m2’ een oppervlakte van maximaal 150 m2 toegestaan ten dienste van beroep aan huis.

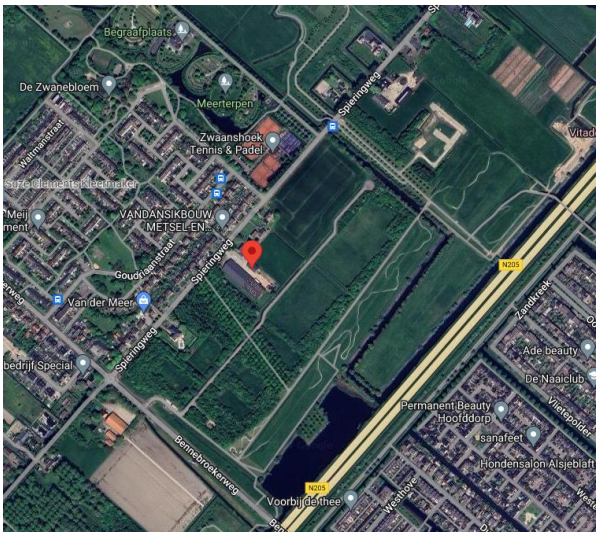
Zienswijze 6 en 7
De zienswijzen zijn ingediend namens de ontwikkelaar (nr. 6) en de grondeigenaar (nr. 7) van de gronden aan de Spieringweg 1070. Sinds 2019 zijn partijen in gesprek met de gemeente over de bouw daar van 52 tot 57 woningen. De gronden zijn nu deels in gebruik voor landbouw en deels als agrarisch handels- en hulpbedrijf.

Het perceel betreffende perceel van ca. 3 ha was onderdeel van een groot agrarisch bedrijf, dat vanwege de ontwikkeling van de Drie Merenweg, de wijk Toolenburg en Boseilanden, destjids is uitgekocht door de gemeente en verplaatst naar de Noord-Oostpolder. Met het initiatief voor woningbouw nu, kan het bedrijf in de Noordoostpolder worden uitgebreid. Aangevoerd wordt dat de uitwerking past binnen de beleidsnota Polderlinten en dat de woningbouwverdeling is afgestemd met de gemeente. Reclamant geeft aan dat de dorpsraad Zwaanshoek positief is over dit plan. Na verloop van tijd werd door de gemeente echter alsnog negatief geoordeeld, met name vanwege de toename van verkeer. Ten onrechte had de gemeente er echter geen rekening gehouden dat de bestaande bestemming Agrarische handels -en hulpbedrijven, ook al verkeersbewegingen veroorzaakt. Hiervoor heeft het college schriftelijk excuses gemaakt.

Het bevreemd de zienswijze indieners dat er gronden met de geldende de bestemming Wonen zg, nu voor Recreatie zouden worden bestemd. Dit is in alle overleggen met de gemeente nooit genoemd.
Intussen wordt in de gemeentelijke toets over de haalbaarheid gesproken over een nieuwe gebiedsuitwerking door H+N+S, hetgeen niet bij zienswijze indiener bekend is en ook nergens op de gemeentelijk sites te vinden is. Het laatste dat bekend is, is dat is medegedeeld dat de wethouder voor ruimtelijke ordening, heeft besloten te onderzoeken wat wel mogelijk is.

Verzocht wordt ter plaatse de bestemming ‘Woningbouw en Recreatie’ op te nemen.

Als de ontwikkeling voor wonen geen doorgang kan vinden, dan zal duidelijk zijn dat zowel de eigenaren van de grond als de adviseurs en ontwikkelaars in deze grote schade lijden. Gedurende de jarenlange besprekingen zijn immers verwachtingen gewekt door de gemeente.



Locatie Spieringweg

<u>Reactie</u>
De zienswijzen 6 en 7 zijn nagenoeg gelijkluidend en worden daarom hier tezamen beantwoord. De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn. Op verzoek hebben wij een termijn gesteld waarbinnen de zienswijzen konden worden aangevuld. Dat is binnen de gestelde einddatum van 28 februari 2024 gedaan. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Wij wijzen erop dat om een ontwikkeling in een bestemmingsplan op te nemen, de haalbaarheid dient te zijn aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing waaruit duidelijk blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en waaruit blijkt dat het wettelijk kostenverhaal verzekerd is. Daar is op dit moment geen sprake van. Het in deze fase van de bestemmingsplanprocedure opnemen van een ontwikkeling van ongeveer 50 woningen is daarnaast in strijd met een goede voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure.
Het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van woningbouw is dan ook niet aan de orde.

In onderstaande gaan wij hier nader op in.

Op het initiatief voor de woningbouw is ambtelijk een toets op de globale haalbaarheid gedaan. Bij brief van 19 april 2022 aan de ontwikkelaar (zienswijze indiener nr. 6) hebben wij over eerder advies vanuit de gemeente op dat initiatief, het volgende aangegeven: “Hierin zien wij onvolkomenheden en wij willen u daarvoor onze verontschuldigen aanbieden.” Daarbij is ook aangegeven dat het plan nog eens bekeken ging worden. In het vervolg daarop zijn er aandachtspunten meegegeven aan de initiatiefnemer. In de berichtgeving van de gemeente van 4 april 2024 is hierover aangegeven dat het beoordelingsproces van 7 juli 2022 definitief is afgerond en dat het aan de initiatiefnemer is om met verwerking van de aanbevelingen een nieuw initiatief in te dienen.
Dat nieuwe initiatief is in juni 2024 ambtelijk beoordeeld, waarbij is opgemerkt dat het niet voldoet.

Dat uit de besprekingen van het initiatief een positieve grondslag blijkt, maakt niet dat het nu in het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgenomen. Wij wijzen er op, dat ook een daadwerkelijk positief oordeel op het initiatief nog niet de basis geeft om een juridisch-planologische/ruimtelijke procedure te starten, zoals een omgevingsvergunningprocedure of een bestemmingsplanprocedure (omgevingsplanprocedure onder de Omgevingswet).
Om voor een dergelijke ontwikkeling een formele procedure te starten dient een ruimtelijke onderbouwing te

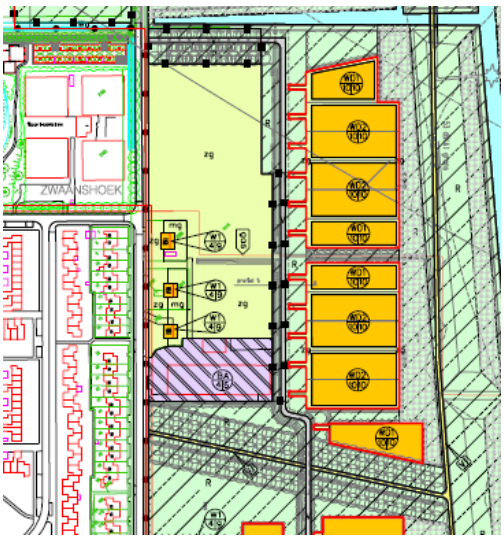
zijn opgesteld door initiatiefnemer. De ruimtelijke onderbouwing is een document, waaruit de haalbaarheid blijkt op basis van concrete onderzoeken over milieuaspecten zoals bijvoorbeeld bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuur, verkeer en parkeren e.a.. De onderbouwing moet ook een toets bevatten aan de geldende beleidskaders. Onder deze beleidskaders vallen, onder andere, het gemeentelijk kader Polderlinten, waarover de initiatiefnemer ook spreekt, en ook de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland (Omgevingsverordening NH2022).
Op dit moment is geen sprake van een ruimtelijke onderbouwing in voorgaande zin en ook nog niet van een positief oordeel.

Met betrekking tot het wettelijk kostenverhaal om de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling vooraf te borgen, bepaalt artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.12 lid 2 Wro wordt vervolgens bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Daarbij moet worden gedacht aan een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.
Er is op dit moment geen sprake van een (ontwerp)exploitatieplan of een anterieure overeenkomst. Omdat wij tot op dit moment nog niet volledig kunnen instemmen met het woningbouwplan is die stap in het proces nog niet aan de orde. Het wettelijk kostenverhaal is op dit moment dus niet verzekerd.

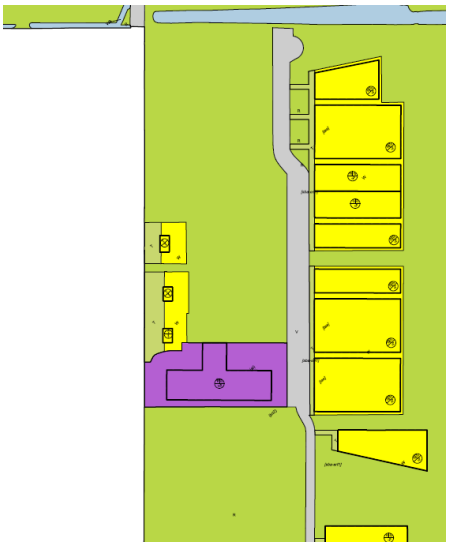
Overigens achten wij het onzorgvuldig om een ontwikkeling van ongeveer 50 woningen bij de vaststelling van een bestemmingsplan op te nemen, zonder dat deze ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen waarvoor de gelegenheid was geweest om zienswijzen hierop in te dienen.

Wanneer wel is voorzien in een afdoende ruimtelijke onderbouwing inclusief het wettelijk kostenverhaal, kan initiatiefnemer een aanvraag indienen om af te wijken van het omgevingsplan, of een aanvraag indienen voor wijziging van het omgevingsplan.

Overigens constateren wij, als in de zienswijze is aangegeven, dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Recreatie is opgenomen. In het geldende bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden (2007) hebben de gronden de bestemming Wonen zg. Dat wil zeggen dat de gronden in de bestemming Wonen liggen zonder dat gebouwen zijn toegestaan.



uitsnede geldende bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden, met groot vlak Wonen zg



uitsnede ontwerpbestemmingsplan, met bestemming Recreatie

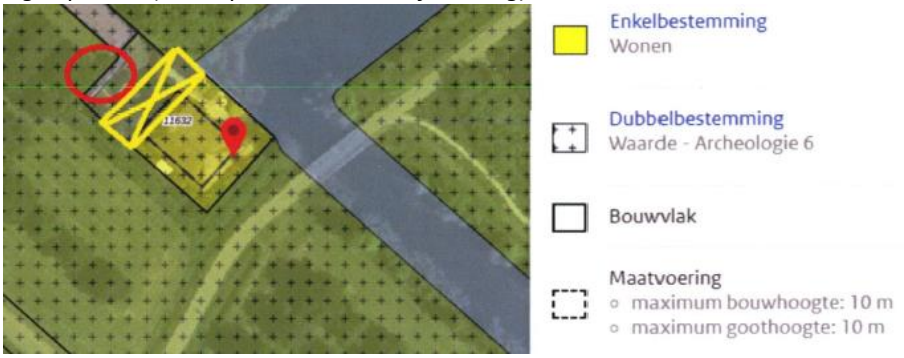
Andere gronden aan de Spieringweg die onderdeel zijn van een heel breed perceel en die in het geldende bestemmingsplan als Wonen zg zijn opgenomen, hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen, zonder een bouwvlak. Naar aanleiding van de zienswijze wijzigen wij de in het

ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Recreatie ter plaatse van de bedoelde gronden, naar de bestemming Wonen, zonder een bouwvlak. Net als bij andere percelen aan de Spieringweg nemen wij daarbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landschap' op, waarmee bijbehorende gebouwen bij een woning alleen achter die woning geplaatst mogen worden (zie ook C. Ambtshalve overwegingen onder 1-c).

Conclusie
De zienswijzen zijn ongegrond voor zover deze gaat over het opnemen van ongeveer 50 woningen in het ontwerpbestemmingsplan.
De zienswijze geeft voorzover deze gaat over de bestemming Recreatie, aanleiding tot wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door op de gronden naast Spieringweg 1070 de bestemming Recreatie te wijzigen in Tuin, voorzover liggend aan de Spieringweg als bij het naastgelegen perceel, en voor het overige te wijzigen in de bestemming Wonen, zonder daarbij een bouwvlak op te nemen, en daarbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landschap' op te nemen.

Zienswijze 8
1) Reclamant vindt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening en in strijd is met beginselen van behoorlijk bestuur. Reclamant vindt de bestemming Wonen op zijn woning Elzenhaege 1 en bijbehorende zij- en achtertuin en de bestemming Tuin op de voortuin, te strikt. Daarmee doet het bestemmingsplan volgens reclamant afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat. Verzocht wordt net als op diverse andere percelen in het gebied Boseilanden, de bestemming Wonen verder voor de voorgevel van de woning te leggen (geel op onderstaande afbeelding).
Aangevoerd wordt dat het perceel geheel los staat van overige bebouwing, waarmee het vergroten van het deel met de bestemming Wonen, geen enkele afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet en/of goede ruimtelijke ordening in het plangebied en geen andere belangen schaadt.

2) Reclamant merkt op dat de bestemming 'verkeer' niet van toepassing zou moeten zijn op een deel van het eigen perceel (rood op onderstaande afbeelding).

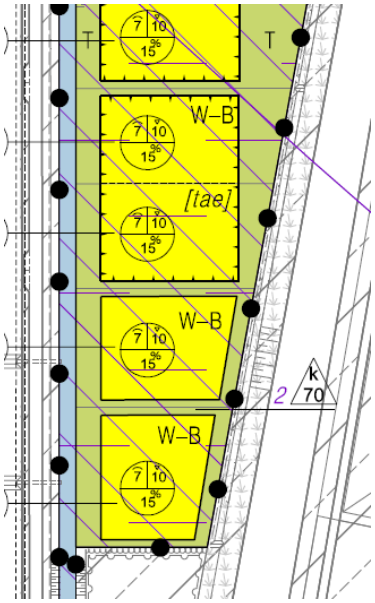


3) Reclamant maakt zich ernstige zorgen over het gebruik van gronden met de bestemming Recreatie in de omgeving van zijn woning. Al jarenlang wordt ernstige overlast ervaren van hangjeugd op het skatepark en omliggende bebossing/struikgewas dat nabij de woning ligt. Hierover is veelvuldig en intensief contact geweest met de gemeente (en andere betrokken en verantwoordelijke partijen). Van adequate handhaving en beëindiging van de overlast is echter geen sprake. Verzocht wordt binnen de bestemming 'Recreatie' geen vergroting van het bestaande skatepark, de aanleg van een nieuw skatepark en/of de aanleg van een JOP toe te staan. Zoals in het geldende bestemmingsplan ook niet mogelijk is.

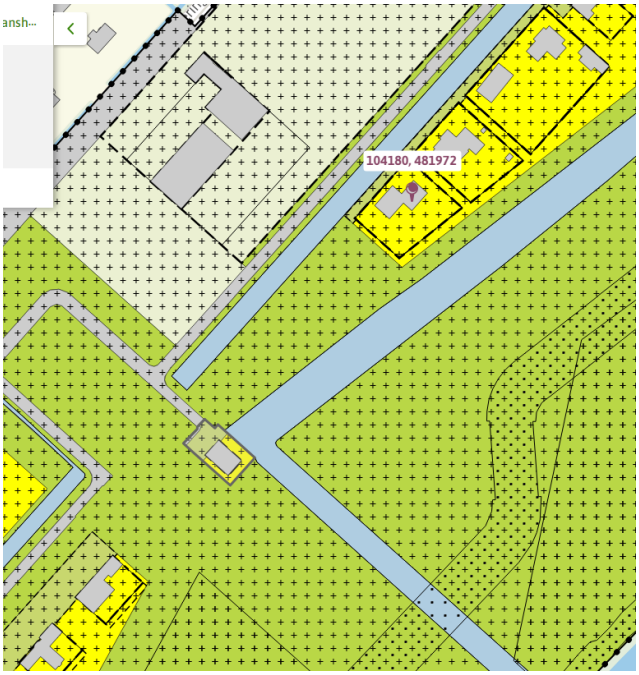
Reactie
Ad 1)
Meer bebouwing aan voorzijde van de bestaande woning vinden wij hier ongewenst vanwege de inpassing in de omgeving. De woning ligt in het recreatiegebied dat zich kenmerkt door veel ruimte en groen. In de opzet van het recreatiegebied is de woning 'te gast'. Dat er ruimte om het perceel is, vinden wij geen reden op zich om hier meer bebouwing toe te staan. Het vergelijk dat reclamant maakt met andere woonpercelen die wel voor de woning een gedeelte met bestemming Wonen hebben, vinden wij onterecht.

In onderstaande gaan wij hier nader op in.

De opzet van een aantal naast elkaar gelegen woonpercelen in Boseilanden is het bieden van een grote mate van keuzevrijheid voor de situering van de woning op een heel groot perceel. Die woonpercelen hebben in het geldende bestemmingsplan ‘Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 1e herziening’ (2009) een heel groot bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbinnen een beperkt deel (15%) mag worden bebouwd voor het hoofdgebouw. Op de gronden die liggen vóór de voorste bouwgrens en tevens voorste grens van de bestemming Wonen, ligt de bestemming Tuin. In de bestemming Tuin mag slechts in zeer beperkte mate aan de woning mag worden aangebouwd. Onderstaande uitsneden uit het geldende bestemmingsplan geeft een voorbeeld daarvan.
Het komt voor dat de betreffende eigenaar ervoor gekozen heeft de woning enkele meters áchter de voorste bouwgrens te bouwen. Als nog niet de gehele mogelijk te bebouwen oppervlakte is benut, is die ruimte nog beschikbaar. Dat is in het ontwerpbestemmingsplan ook met die ruimte opgenomen. Daarmee kan er dus inderdaad sprake van zijn dat een deel van de bestemming Wonen en van het bouwvlak vóór de voorgevel van de woning ligt.



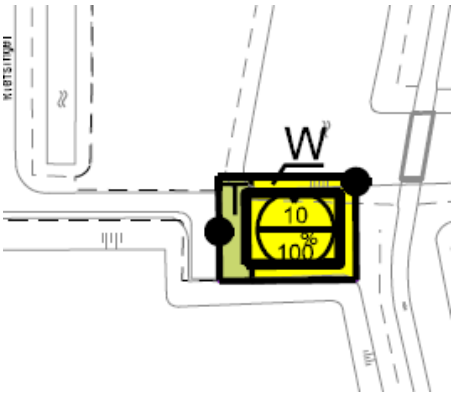
uitsnede geldende bestemmingsplan ‘Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 1e herziening’



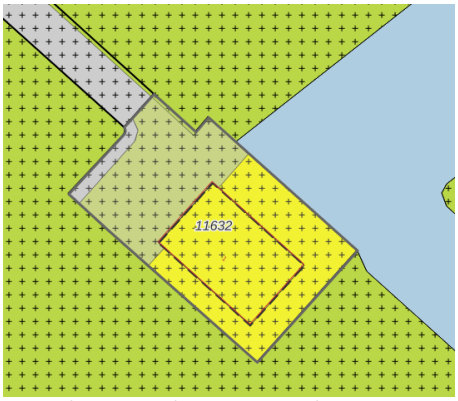
uitsnede ontwerpbestemmingsplan

De stedenbouwkundige opzet van het vrij gelegen perceel van reclamant is anders. Dit is een losstaand element in een ruime, groene omgeving. In het hier geldende bestemmingsplan ‘Zwaanshoek Noord en Boseilanden 2e herziening’ (2016) is op dit perceel een volledig te bebouwen bouwvlak opgenomen. Direct grenzend aan de voorkant daarvan ligt de bestemming Tuin, waar in beperkte mate een vooraanbouw aan de woning mag worden gebouwd. Zie onderstaande uitsnede.
Wij hebben de grens van de bestemming Wonen met de bestemming Tuin op dit perceel opgenomen als in het geldende bestemmingsplan. Meer bebouwing op gronden die liggen vóór de woning vinden wij hier ongewenst. Dit gaat ten koste van de landschappelijke inpassing in dit gebied waar de woning ‘te gast’ is. Het argument dat er nog veel ruimte om het perceel is, vinden wij juist geen reden om hier meer bebouwing toe te staan.

Wel constateren wij, dat in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak minder breed is dan in het geldende bestemmingsplan. Het ligt precies om de bestaande woning, die echter niet de gehele breedte van het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan benut. Om de bestaande rechten te behouden, passen wij de verbeelding aan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, door het bouwvlak op te nemen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.



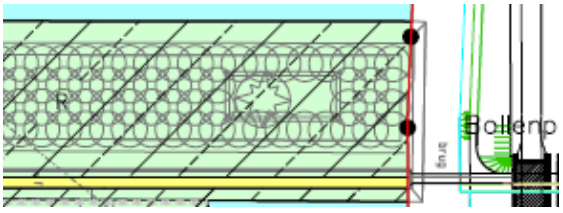
uitsnede geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 2e herziening'



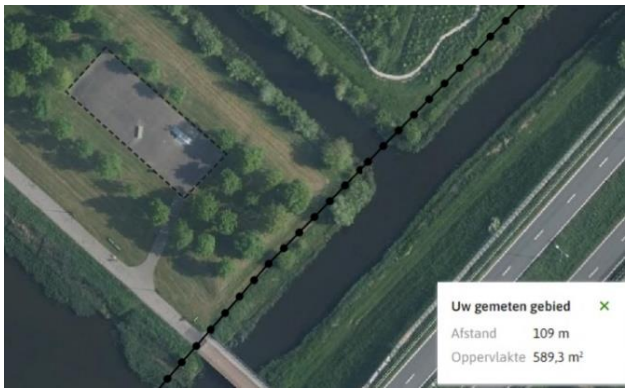
uitsnede ontwerpbestemmingsplan

Ad 2)
De door reclamant met rood aangeduide strook grond, is onderdeel van het woonperceel en ten onrechte als Verkeer bestemd. De grond maakt deel uit van een stuk grond dat enkele jaren geleden door reclamant is aangekocht. In bovenstaande uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan is te zien dat de bestemming Verkeer (grijs) ligt op een deel van het eigendom van reclamant. Wij wijzigen dit naar de bestemming Tuin.

Ad 3)
De door reclamant bedoelde skateplaats ligt op ongeveer 130 meter afstand van de woning.
In het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' (2006) is in artikel 9 Recreatieve doeleinden, hierover in lid 3 'Beschrijving in hoofdlijnen' het volgende opgenomen: "Uitsluitend in het deelgebied de Boseilanden is de inrichting van twee als zodanig op de plankaart aangegeven grotere speelplaatsen toegestaan." Hierover wordt in lid 5 vervolgens bepaald: "voor alle speelplaatsen tezamen geldt in het plandeelgebied Boseilanden een maximale oppervlakte van 1.500 m2; in het plandeelgebied Zwaanshoek Noord is de maximale oppervlakte hiervoor 500 m2."
De locaties van enkele grotere speelplaatsen zijn op de plankaart van het geldende bestemmingsplan aangeduid, hoewel niet opgenomen in het renvooi van de kaart. De oppervlakte van de in de zienswijze bedoelde locatie is bijna 600 m2.



uitsnede geldend bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden (2007)



luchtfoto speelplaats

De andere in het geldende bestemmingsplan benoemde locaties voor speelplaatsen zijn niet als zodanig ingericht. Ondertussen maken twee locaties maken (inmiddels) deel uit van een mountainbikeroute.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de beperkingen van de oppervlakte voor speelvoorzieningen niet overgenomen. Bij nadere overweging achten wij het ter bescherming van het extensieve karakter van het recreatiegebied, passend om alsnog voor speelvoorzieningen een oppervlaktebeperking op te nemen. Hiertoe geven wij op de verbeelding de locatie van de in deze zienswijze bedoelde plaats met speelvoorzieningen aan, waarbij in de regels een oppervlakte van maximaal 600 m2 is opgenomen. Ten aanzien van de overig in het geldende bestemmingsplan aangeduide speelvoorzieningen, overwegen wij dat in ruim 15 jaar tijd deze niet zijn gerealiseerd. Er is op eerder gedachte locaties op andere wijze in nieuwe recreatieve voorzieningen, zoals

de mountainbikeroute, voorzien. Wij zien dan ook geen aanleiding om meer dan de genoemde 600 m2 als plaats voor speelvoorzieningen op te nemen. Dit te meer omdat de mogelijkheid voor andere plaatsen voor speelvoorzieningen onzekerheid kan geven over de locatie waar die voorzieningen zouden kunnen komen, binnen een overwegend rustig recreatiegebied met natuurverbindingen. Als in de toekomst vanuit de omgeving, bijvoorbeeld vanwege nieuwe woongebieden, aanleiding of behoefte ontstaat voor nieuwe plaatsen met intensieve recreatie, dan zal op dat moment bekeken worden hoe dat geregeld kan worden.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door:
- het bouwvlak van het perceel Elzenhaege 1 te vergroten overeenkomstig de afmetingen en situering in het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 2e herziening;
- op het strookje grond behorend bij het voorerf van het perceel Elzenhaege 1 de bestemming Verkeer te wijzigen in de bestemming Tuin;
- ter plaatse van de huidige plaats voor sport- en spel (skatebaan) in Boseilanden de functieaanduiding ' 'speelvoorzieningen plaats' op te nemen.

In artikel 16 Recreatie nemen wij in lid 16.1 een nieuw lid c op dat luidt:
c. tevens intensieve recreatie in de vorm van een plaats met meerdere voorzieningen voor sport- en spel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen plaats'.

Wij nemen een nieuw lid 16.3 op, dat luidt:
Specifieke gebruiksregels
Ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen plaats' bedraagt de oppervlakte van gronden voor intensieve recreatie in de vorm van sport en spel niet meer dan 600 m2.

Zienswijze 9 – Gasunie
Een deel van de aardgastransportgasleiding W-532-01 die ligt in de Geniedijk, is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
Vanwege de veiligheid met betrekking tot gasleidingen wordt verzocht in de regels van 'Leiding-Gas' een bepaling op te nemen dat deze voorrang hebben boven regels van eventueel samenvallende dubbelbestemmingen.
Er wordt een tekstvoorstel gegeven voor aanpassing van de regels.

De berekening van het groepsrisico is uit 2018. Gevraagd wordt om een actuele berekening van het groepsrisico.

Reactie
Het in de zienswijze bedoelde deel van gasleiding Deze nemen wij alsnog op met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.
Het in de zienswijze bedoelde ontbrekende deel van gasleiding ligt tussen IJweg en Weg om de Noord. Wij nemen deze alsnog op de verbeelding op met een dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.
Wij constateren dat in uitspraken van de Raad van State een voorrangsregeling ten opzichte van andere dubbelbestemmingen passend is, omdat aan een gasleiding het grootste belang kan worden toegekend vanuit oogpunt van veiligheid. Gelet hierop wordt in de dubbelbestemming Leiding-Gas een voorrangsbepaling en een strijdig gebruik bepaling opgenomen.

Voor het groepsrisico vanwege de gasleiding hebben wij een nieuwe rapportage laten opstellen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (rapportage 'Kwantitatieve Risicoanalyse Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag', d.d. 28 maart 2024). Deze rapportage voegen wij als bijlage toe aan het bestemmingsplan ter vervanging van de rapportage uit 2018.
Het groepsrisico gaat over de kans op overlijden als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met in dit geval een gasleiding. Het groepsrisico is geen norm. Wel geldt er een verantwoordingsplicht, zoals benoemd in het Besluit externe veiligheid (Bevi). In die verantwoording moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde.
Net als in de rapportage uit 2018, geeft ook deze rapportage aan dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico

nergens wordt overschreden. Het hoogste groepsrisico dat is berekend is maximaal 0,11 maal de oriëntatiewaarde. Dit is een groepsrisicoberekening op basis van de actuele gegevens over bevolkingsaantallen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot een toename van het groepsrisico.
Het is niet noodzakelijk om maatregelen te treffen of mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door ter plaatse van de gasleiding in de Geniedijk tussen IJweg en Weg om de Noord de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op te nemen.

In artikel 25 Leiding – Gas nemen wij een nieuw lid 25.5 en lid 25.6 op, die luiden:
25.5 Voorrangsbepaling
25.5.1 In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
25.5.2 Voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gaat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voor op andere dubbelbestemmingen.

25.6 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:
a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, als daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

De rapportage 'Kwantitatieve Risicoanalyse Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag', d.d. 28 maart 2024) voegen wij als bijlage toe aan de toelichting het bestemmingsplan, ter vervanging van de rapportage uit 2018.

Zienswijze 10 - Liander
Er liggen vier gasdrukmeet- en regelstations in het plangebied: aan het Noord-Bevelandpad, de Minaret, de Schoonenbergsingel en Graan voor Visch. Dit zijn type B-inrichtingen met bijbehorende veiligheidszone in de zin van het Activiteitenbesluit. De stations zijn niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Verzocht wordt deze stations in het bestemmingsplan op te nemen met een functieaanduiding en de veiligheidscontour conform het Activiteitenbesluit op te nemen.
Door het plangebied lopen meerdere 50 kV-kabelverbindingen. De verbindingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de grond. Verzocht wordt deze in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie
Wij constateren dat in andere bestemmingsplannen de 50 kV-leidingen een dubbelbestemming hebben. Wij nemen in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' met aanduiding voor 50 kV, alsnog op.

De bebouwing van de in de zienswijze benoemde gasdrukmeet- en regelstations, zijn van zodanige geringe omvang dat het past binnen de landelijke regeling voor vergunningvrije bouwwerken van eerder de BOR en nu Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarom zijn in het ontwerpbestemmingsplan de locaties voor dergelijke voorzieningen niet opgenomen.
Wij zien dat aan de veiligheidscontour die tot 1 januari 2024 in het Activiteitenbesluit was geregeld, nu onder de Omgevingswet in de regeling in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) meer zwaarte is toegekend en is benoemd binnen externe veiligheid als plaatsgebonden risico-contour. Wij overwegen dat, hoewel het gaat om voorzieningen in de openbare buitenruimte waar geen kwetsbare functies (zoals wonen, kinderdagverblijf) aan grenzen, het wel van belang is om in het bestemmingsplan zichtbaar te maken dat vanwege veiligheid er afstand gehouden moet worden tussen kwetsbare functies en deze voorzieningen. De aan te houden afstand is

afhankelijk van de omvang van de installatie 4 meter, 6 meter of 10 meter.
Wij passen het plan aan door voor de genoemde locaties in de bestemming Groen de functie voor een nutsvoorziening op te nemen en de betreffende veiligheidsafstand met de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – meet- en regelstation' op te nemen.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door:
- ter plaatse van hoogspanningsleidingen voor 50 kV de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' met de aanduiding 'hoogspanning IV' op te nemen;
- ter plaatse van en rondom de gasdrukmeet- en regelstations Noord-Bevelandpad, de Minaret, de Schoonenbergsingel en Graan voor Visch, de gebiedsaanduiding "Veiligheidszone –meet- en regelstation" op te nemen overeenkomstig afstandstabel in het artikel 4.421 van het Bal (voorheen opgenomen in het Activiteitenbesluit); en
- op deze gronden de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op te nemen.

In artikel 11 Groen nemen wij in lid 11.1 twee nieuwe subleden c en i op te nemen, die luiden:
c. tevens voor een nutsvoorziening waarbij een veiligheidscontour geldt, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
i. nutsvoorzieningen.
De nummering van de overige subleden passen wij hier op aan.

Wij nemen een nieuw artikel 42 op dat luidt:

Artikel 42 Veiligheidszone – meet- en regelstation
42.1 Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – meet- en regelstation' zijn, ongeacht de regels van de ter plaatse geldende bestemming(en), niet toegestaan: beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare objecten en locaties als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Zienswijze 11 – Recreatieschap Spaarnwoude
De tijdig ingediende pro forma zienswijze is door de reclamant later aangevuld.
De zienswijze indiener is als recreatieschap eigenaar van de gronden van Park Zwaanshoek en van De Groene Weelde. Verzocht wordt om afstemming over de bestemming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bij Zwaanshoek. Dit omdat behalve de al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen NNN-verbinding, het ook natuurcompensatie bij Zwaanshoek op te nemen, vanwege:
1. areaalverlies van NNN rond het nieuwe pannenkoekpaviljoen in De Groene Weelde.
2. toekomstige ontwikkelingen in andere ontvangstgebieden binnen het recreatieschap.
NNN wordt door de provincie beleidsmatig vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening. De provincie Noord-Holland stelt als eis dat bovenstaande natuurcompensatie met een bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Ter onderbouwing van de plek en de omvang van de gevraagde natuurcompensatie bij Zwaanshoek en de samenhang met de recreatieve functie daar,, zijn bij de zienswijze de 'Natuurtoets Groene Weelde Parkeerterrein Speelbos Hondentrimparcours te Haarlemmermeer' en de rapportage 'Natuurcompensatie Groene Weelde en andere ontvangstgebieden Zwaanshoek' gevoegd.
Deze zijn in opdracht van het recreatieschap opgesteld.

Het rapport gaat nader in op de omvang van de benodigde compensatie en op de locatie zodanig dat dit aansluit op de NNN-verbinding die volgt uit de Provinciale Omgevingsverordening. Voor de berekening van de oppervlakte die nodig is en de beschrijving van de natuurwaarden die gerealiseerd moeten worden, is gebruik gemaakt van de methode van de provincie Utrecht. Dit omdat de provincie Noord-Holland nog geen methode heeft om uiting te geven aan de voorwaarde dat ruimer gecompenseerd moet worden dan hetgeen is komen te vervallen.

Ad 1) Het te ontgrenzen areaal van NNN-terrein binnen de 'Groene Weelde' betreft een inmiddels gerealiseerd pannenkoekenhuis dat gedeeltelijk in NNN-gebied ligt en hier nog op volgend in NNN-gebied de uitbreiding van een parkeerterrein, een 'hondentrimveldje' en een speelbosje nabij het pannenkoekenhuis.
Er is een compensatie nodig met een oppervlakte van minimaal 13.000 m2. Een stuk grond van ongeveer 15.000 m2 wordt voorgesteld om als compensatie in te zetten.
Ad 2) Er wordt voorzien dat voor ontwikkelingen in en buiten Haarlemmermeer, in totaal 20 ha compensatie van NNN-gebied nodig is. Hiervan wordt in Park Zwaanshoek ruimte gezien voor 14 ha.

Reactie
Wij zijn met het Recreatieschap Spaarnwoude van mening dat Park Zwaanshoek een goede mogelijkheid biedt om natuurcompensatie te realiseren voor het NNN. Dit omdat hier kan worden aangesloten op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen NNN-verbinding, waardoor de verbinding wordt versterkt en het grotere bijdrage wordt geleverd aan het ecologisch netwerk. De aard van het gebied biedt voldoende kansen om de benodigde natuurlijke waarden te ontwikkelen. Wij hebben over de begrenzing van de nieuwe NNN-gronden nadere afstemming gehad met het recreatieschap.

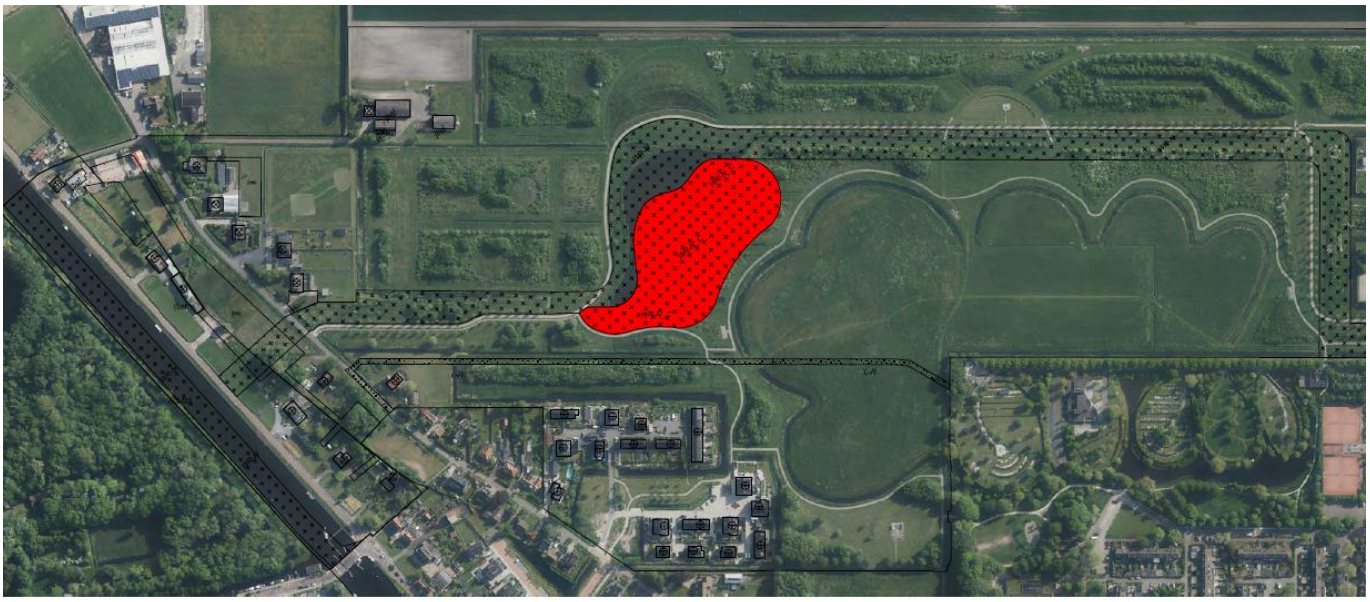
Onderstaand gaan wij in op het opnemen van NNN in het bestemmingsplan en op de motivering voor het in het bestemmingsplan opnemen van natuurcompensatie in Park Zwaanshoek.

Ontwerpbestemmingsplan
In het ontwerpbestemmingsplan is het recreatiegebied bij Zwaanshoek bestemd als Recreatie. In dat gebied liggen ook natuurverbindingen die onderdeel zijn van het NNN.
De Provinciale Omgevingsverordening NH2022 bepaalt dat het bestemmingsplan/omgevingsplan voor een locatie binnen NNN-gebied of binnen de natuurverbindingen van NNN, regels bevat om de NNN te beschermen. De in de provinciale omgevingsverordening opgenomen lineaire natuurverbinding, heeft in het bestemmingsplan een praktische vertaling gekregen in Park Zwaanshoek met een situering op kansrijke gronden en met zoveel mogelijk logische begrenzingen. Dit is opgenomen met de dubbelbestemming ‘Waarde – Natuur’ ten behoeve van een natuurverbinding.

Natuurcompensatie vanwege ontgrenzing NNN in De Groene Weelde
In het buiten dit bestemmingsplangebied gelegen NNN-gebied De Groene Weelde, is in 2022 vergunning verleend voor de bouw van een restaurant. Dit ten koste van 2.200 m2 van dat NNN-gebied. De latere herinrichting van gronden bij die locatie, zoals aangegeven in de zienswijze, gaat ten koste van nog eens 7.800 m2.
In andere gebieden van het Recreatieschap die buiten de gemeente liggen, zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden zoals aangegeven in de zienswijze, die ook ten koste gaan van NNN-gebied.

De provinciale verordening bepaalt dat dat verlies aan NNN gecompenseerd moet worden. Bij compensatie van NNN-gebied, is het uitgangspunt dat er een versterking plaats vindt van natuurwaarden. De nieuwe NNN-gronden zullen daartoe bij voorkeur een vergroting van natuurwaarden of potentie als natuurgebied moeten hebben en een grotere oppervlakte dan wat verloren is gegaan.
Het Recreatieschap Spaarnwoude (eigenaar en beheerder van zowel De Groene Weelde als Park Zwaanshoek) heeft onderzoeken bij de zienswijze gevoegd. In de ‘Natuurtoets Groene Weelde Parkeerterrein Speelbos Hondentrimparcours te Haarlemmermeer’, is beschreven wat de natuurwaarden en het beheertype is van de vervallen NNN-gronden in De Groene Weelde. In de rapportage ‘Natuurcompensatie Groene Weelde en andere ontvangstgebieden Zwaanshoek’, wordt onderbouwd dat Park Zwaanshoek een gebied is dat de mogelijkheid voor de vereiste compensatie biedt: ook gelegen in de polder Haarlemmermeer, lijkend op de Groene Weelde met vergelijkbare ontstaansgeschiedenis, hoogte, bodem en trofiegraad en via half-natuurlijke zones zijn beide gebieden verbonden.
In laatstgenoemde rapportage wordt ook berekend welke toename aan oppervlakte minimaal nodig is om op de nieuwe locatie het verlies van vervallen oppervlakte te compenseren. Dat is berekend op 1,3 ha. Het voorgesteld stuk grond in Park Zwaanshoek is ruim 1,5 ha.
Aan de voorwaarden die in provinciale verordening aan compensatie van NNN-gebied worden gesteld, wordt

daarmee voldaan.
Wij zijn met het recreatieschap van mening dat Park Zwaanshoek een goede mogelijkheid biedt om natuurcompensatie te realiseren voor het NNN. Wij zien graag dat daarbij de recreatieve functie in Park Zwaanshoek mogelijk blijft. Onderscheidt in het bestemmingsplan tussen natuurgebied en natuurverbinding vinden wij daarbij van belang, omdat in NNN-natuurverbinding een combinatie met recreatieve voorzieningen minder goed past, dan in NNN-gebied. Voor de realisatie van de compensatie van natuurgebied, nemen wij op de betreffende gronden net als bij de NNN-verbinding de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' op. Daarbij nemen wij ter onderscheid van de NNN-verbinding, hier de aanduiding 'natuur gebied' op. In overleg met het recreatieschap hebben wij de nadere begrenzing hiervan bepaald. Omdat voor de natuurlijke waarden de combinatie droog-nat van belang is, is een deel van de waterpartij die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen als NNN-verbinding, nu opgenomen als NNN-gebied voor de compensatie.
Overigens hebben wij geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan in de NNN-verbinding gronden met een fiets- of wandelpad waren betrokken, en enkele gronden nabij erven, waarvan het niet reëel is die als NNN te zien. We passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de begrenzing van bestemming 'Waarde – Natuur' hier op aan.

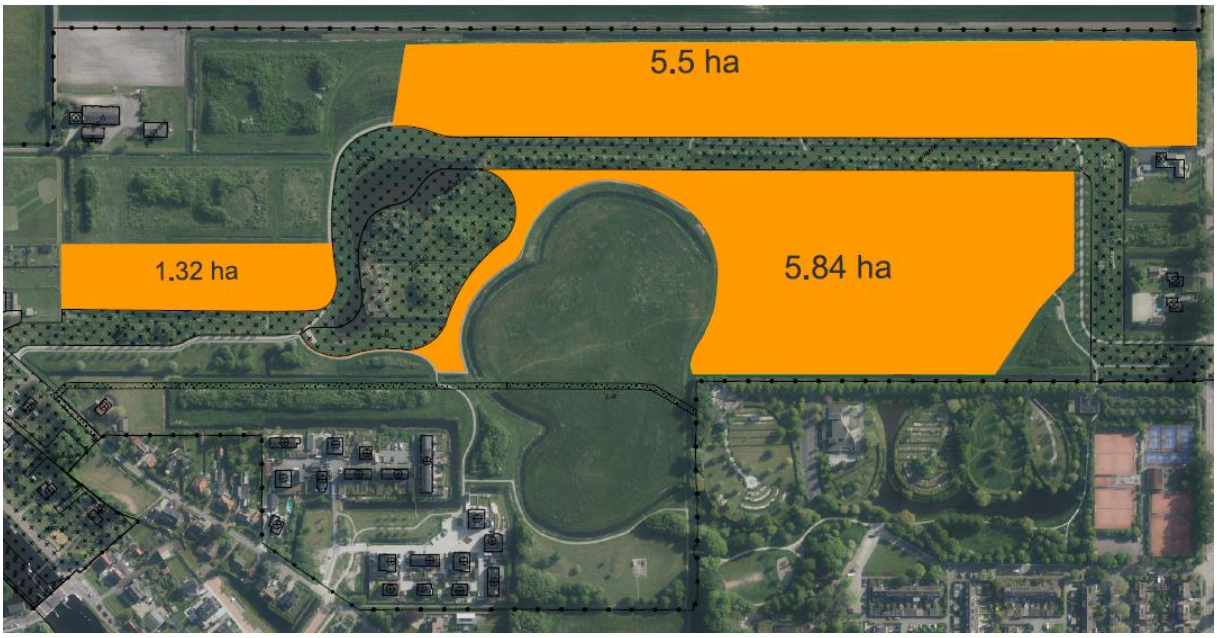


NNN-verbinding

NNN-gebied: compensatie vanwege De Groene Weelde

Natuurcompensatie vanwege andere toekomstige ontgrenzingen NNN buiten de gemeente Haarlemmermeer
In de zienswijze wordt verzocht ook gebied te reserveren als compensatie voor toekomstige NNN-ontgrenzingen die grotendeels buiten de gemeente Haarlemmermeer zullen plaatsvinden. Er zijn een aantal gebieden waar voor de entree van die gebieden betere voorzieningen voor parkeren en ontvangst nodig zijn. De basis hiervoor ligt in de vastgestelde visie Spaarnwoude Park (2020) van het recreatieschap. Op dit moment is nog niet concreet aan te geven welke gebieden het betreft.
In de rapportage 'Natuurcompensatie Groene Weelde en andere ontvangstgebieden Zwaanshoek' wordt nader ingegaan op de mogelijkheid die Park Zwaanshoek biedt om NNN-gronden die daarmee verloren gaan te compenseren. Aangegeven wordt dat een in Park Zwaanshoek uitbreiding van NNN-gebied, als meerwaarde heeft dat een samenhangend en minder geïsoleerde natuurcompensatie kan worden bereikt. Ook wordt aangegeven dat zo gebiedsgericht makkelijker en relatief goedkoper maatregelen genomen worden om de plaatselijke natuurkwaliteit te verhogen.
Wij zien de beschreven meerwaarde als een kans. In de Natuurvisie Haarlemmermeer 2040 is het uitgangspunt voor het NNN om de NNN-gebieden en -verbindingen te completeren en sluitend te maken. De gemeentelijke

ambitie daarbij is om actief mee te denken over de locatie en inrichting van het nog te realiseren NNN, zodat er een functioneel ecologisch netwerk ontstaat. Wij zijn van mening dat het combineren van de NNN-verbinding met het voorgestelde NNN-gebied, het ecologisch netwerk versterkt en daarmee bijdraagt aan het realiseren van gemeentelijke doelen.
In afstemming met het recreatieschap, zien wij dat dit als NNN-gebied inpasbaar is voor 12,6 ha binnen het in onderstaande figuur aangegeven gebied. Dit zijn gronden met een laag intensief gebruik voor recreatie, zoals wandel- en fietsverbindingen, wat zich goed kan verenigen met de realisatie van NNN-gebied.
We nemen op dit nieuwe NNN-gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' op met de aanduiding 'natuur gebied'. Voor de NNN-verbindingen in het plan nemen we binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur' de aanduiding 'natuur verbinding' op. In de regels benoemen we bij beiden de toets aan de Wezenlijke kenmerken en Waarden, zoals opgenomen in de provinciale verordening. De omschrijving van die toets in de regels van het ontwerpbestemmingsplan passen wij aan door concreet te verwijzen naar de provinciale verordening. Wij passen de mogelijkheid om af te wijken van het bouwverbod aan op alleen bouwen ten dienste van NNN.



gebied (oranje) voor compenseren van toekomstig verlies aan NNN-gebied

Wij achten de omvang van Park Zwaanshoek met 26 ha groot genoeg om ook met dat extra compensatiegebied de recreatieve functie van het gebied te behouden. Als een ruimtelijke scheiding nodig mocht zijn tussen het gebruik als recreatie en het gebruik als natuurgebied, kan dat zoals aangegeven in de notitie met eenvoudige inrichtingsingrepen worden gerealiseerd die passen binnen de natuurdoelstellingen.

Het nu bestemmen van die toekomstige compensatiegronden vinden wij echter nog niet aan de orde. Het moment waarop dit nodig is, staat nog niet vast. Door het nu op te nemen in het bestemmingsplan, kan in een latere fase discussie gaan ontstaan of deze gronden nog wel als nieuw NNN-gebied kunnen worden ingezet. En overigens staat de precieze begrenzing hiervan nog niet vast. Deze willen wij nader af te stemmen met betrokken partijen, op het moment dat de vraag om compensatie zich voor doet.
Wij willen de raad vragen om de wijziging omgevingsplan voor het realiseren van nieuw NNN-gebied ten behoeve van het compenseren van het verlies aan NNN-gebied elders, aan ons te delegeren.

<u>Conclusie</u>
1. De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door:
- ter plaatse van de in onze reactie met rood aangegeven gronden in Park Zwaanshoek, wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' opgenomen, als ook de aanduiding 'natuur gebied';
- ter plaatse van de overige gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' in het

bestemmingsplangebied, wordt de aanduiding ‘natuur verbinding’ toegevoegd’.

Artikel 33 Waarde – Natuur lid 33.1 te wijzigen door:
- aan sublid a aan het einde van de zin toe te voegen: ter plaatse van de aanduiding ‘natuur verbinding’, als bedoeld in de wezenlijke kenmerken en waarden die zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland voor de natuurverbindingen ZNV1;
- sublid b toe te voegen, dat luidt:
b. de bescherming en veiligstelling van natuurwaarden in de vorm moeras, kruiden en faunarijk grasland en vochtig bos ter plaatse van de aanduiding ‘natuur gebied’, als bedoeld in de wezenlijke kenmerken en waarden die zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland voor de kernkwaliteit Besloten en open bos- en parklandschap met recreatief gebruik.

Artikel 33 Waarde – Natuur lid 33.3 te vervangen door:
33.3.1 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels, als bedoeld in 33.2 en gebouwen voor de dubbelbestemming ‘Waarde - Natuur’, met een oppervlak van maximaal 10 m2 en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, toestaan.

33.3.2 Er kan alleen toepassing worden gegeven aan 33.3.1 als dit, blijkens een advies van een ecologisch deskundige, geen nadelige gevolgen kan hebben voor de op de locatie geldende wezenlijke kenmerken en waarden zoals neergelegd in Bijlage 6 van de Omgevingsverordening NH2022, of dit niet kan leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het Natuurnetwerk Nederland.

33.3.3 Aan de afwijking van de bouwregels als bedoeld in 33.3.1 kunnen uit het oogpunt van het behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden voorwaarden worden verbonden.

Artikel 33 Waarde – Natuur lid 33.4.3 vervangen door:
33.4.3 De in 33.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als dit, blijkens een advies van een ecologisch deskundige, geen nadelige gevolgen kan hebben voor de op de locatie geldende wezenlijke kenmerken en waarden zoals neergelegd in Bijlage 6 van de Omgevingsverordening NH2022, of dit niet kan leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het Natuurnetwerk Nederland.

2. Wij stellen de raad voor de wijziging van het omgevingsplan voor het realiseren van maximaal 12,6 ha NNN-gebied NNN-gebied in Park Zwaanshoek ten behoeve van het compenseren van het verlies aan NNN-gebied elders, aan ons te delegeren.

Zienswijze 12 - Waternet
In het plandeel Boseilanden is een locatie ingetekend met de bestemming Wonen en met de dubbelbestemming Leiding-Water voor een waterlelding. Om conflicterende belangen te voorkomen wordt verzocht de dubbelbestemming niet samen te laten vallen met Wonen, maar met een bestemming zoals Groen of Recreatie.

In artikel 29.1 lid a2 staat dat de ondergrondse leiding een diameter van 1.500 mm betreft. Er is echter ook een leiding van 1.200 mm. Verzocht wordt de tekst aan te passen naar: ter plaatse van de aanduiding' water II' ondergrondse leidingen (WRK) met een diameter van één keer 1.500 mm en één keer 1.200 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook is toegestaan.

<u>Reactie</u>
De bestemming Wonen in het ontwerpbestemmingsplan ligt op private gronden. Wij vinden het niet passend op deze gronden een bestemming op te nemen voor een publieke voorziening als Groen of Recreatie. Overigens voorkomt het geven van een bestemming Groen of Recreatie aan gronden die bij een woning horen, op zichzelf niet dat die gronden als erf bij de woning worden gezien bij de beschouwing van vergunningsvrij bouwen, en gaat daar dus geen extra beperkende werking van uit.
Al in het geldende bestemmingsplan ’Zwaanshoek Noord en Boseilanden’ (2006) is ter plaatse de bestemming

Wonen opgenomen, met aanduiding ‘zg’ ofwel ‘zonder gebouwen’. In het ontwerpbestemmingsplan liggen de betreffende gronden buiten een bouwvlak van de bestemming Wonen, waarmee hier geen sprake zijn van de bouw van een woning. Vanuit landschappelijke overwegingen nemen wij hier een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - landschap’ op, om de eventuele bouw van vergunningsvrije bouwwerken alleen achter een woning toe te staan (zie ook C. Ambtshalve overwegingen onder 1-c). De in de zienswijze bedoelde waterleiding ligt niet achter woningen maar op ruime afstand naast woningen.
De ook op deze gronden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming ‘Leiding – Water’, stelt het belang van de waterleiding voorop en regelt dat geen nieuwe bouwwerken zijn toegestaan. Een vergunning om hiervan af te wijken wordt alleen verleend als dit de veiligheid van de leiding niet schaadt.
De belangen van de waterbeheerder zijn met de dubbelbestemming goed beschermd. Wij zien dan ook geen aanleiding hier de bestemming Wonen te wijzigen in Groen of Recreatie.
Reclamant geeft dat in de regels ook de transportleiding met een diameter 1200 mm vermeld dient te worden. Overigens constateren wij dat de in artikel 29 Leiding - Water benoemde aanduidingen ‘water I’ en ‘water II’, niet op de verbeelding staan.
Wij passen de verbeelding aan door het opnemen van de aanduidingen ‘water I’, ‘water II’ en water III’ ter plaatse van de transportleidingen van respectievelijk 300 mm, 1.200 mm en 1.500 mm. In artikel 29 Leiding – Water nemen wij de aanduidingen op met de benoeming van de betreffende transportleiding.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door in de dubbelbestemming Leiding - Water de aanduidingen ‘water I’, ‘water II’ en ‘water III’ op te nemen ter plaatse van de zakelijk rechtsstroken van respectievelijk de waterleidingen 300 mm, 1.200 mm en 1.500 mm.

In artikel 29 Leiding – Water, wordt lid 29.1 sub a, vervangen door:
a. een ondergrondse leiding voor het transport van water, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding ‘water l’ een ondergrondse leiding (PWN) met een diameter van 300 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding ‘water ll’ een ondergrondse leiding (WRK) met een diameter van 1.200 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook is toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding ‘water lll’ een ondergrondse leiding (WRK) met een diameter van 1.200 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook is toegestaan.

Zienswijze 13
1. In het geldende bestemmingsplan Hoofddorp Floriande Zuid, zijn voor de woning Saarloostraat 18 een recht opgetrokken voor- en achtergevel en enkele kleine bouwmogelijkheden, toegestaan. Reclamant constateert dat het ontwerpbestemmingsplan dit niet toestaat. Dit staat haaks op de geest van de nieuwe omgevingswet om juist meer mogelijk dient te maken. Ook de omgevingsvisie waarin een gewenste diversiteit in woonmilieus wordt genoemd, wordt niet gevolgd.
Als dit niet rechtsreeks toegestaan wordt, zouden er regels moeten zijn om af te wijken, die helder en meetbaar zijn en gelijkheid binnen de buurt waarborgen. Verzocht wordt aan te geven of het recht optrekken van de voor en achtergevel een positieve beoordeling zou krijgen.

Reclamant gaat er van uit dat als nu een aanvraag gedaan wordt, het overgangsrecht van toepassing is.

2. Woningsplitsing behoort tot de mogelijkheden in Haarlemmermeer, maar het ontwerpbestemmingsplan staat één woning per kavel toe. Hiermee sluit de regelgeving niet aan bij het gekozen beleid.

Reactie
Ad 1)
In het geldende bestemmingsplan ‘Hoofddorp Floriande Zuid 2007’ is op het bedoelde perceel en nabijgelegen percelen de aanduiding ‘x2’ opgenomen, waarmee een dakopbouw wordt geduid. Daarmee is het mogelijk, waar reclamant op duidt, dat vanaf de goot de gevel rechtop wordt getrokken. Artikel 14 Wonen geeft aan, dat ter plaatse een dakopbouw is toegestaan onder de voorwaarde dat deze niet breder is dan tweederde van de breedte van de woning. Deze mogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan niet overgenomen.

Er is geen reden om die bestaande bouwrechten hier te beperken. We passen het bestemmingsplan hierop aan, zowel voor het woonperceel van reclamant als voor de andere woonpercelen aan de Saarloosstraat en de aansluitend gelegen Splinterstraat waar in het geldende bestemmingsplan de aanduiding voor dakopbouw is opgenomen.

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 14 Wonen opgenomen dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn niet in de regels zelf voorwaarden voor die bijbehorende bouwwerken allemaal benoemd. Hiervoor is een bijlage bij de regels gevoegd. Zie ook C. Ambtshalve overwegingen, onder a., waarin hier nader op in wordt gegaan.

Wat betreft het eventueel nu indienen van een aanvraag, is het zo dat vanwege de overschrijding van de termijn waarbinnen na afloop van de terinzageligging het bestemmingsplan vastgesteld dient te worden, de regels van het geldende bestemmingpslan gelden, tot het moment dat dit nieuwe bestemmingsplan in werking treedt.

Ad 2)
Wij staan niet in algemene zin toe dat woningen worden gesplitst. Onze laatste planologisch-juridische regeling over wonen, het ‘Parapluplan Wonen 2021’ voorziet hier ook niet in. Het in een bestemmingsplan rechtreeks opnemen van de mogelijkheid om woningen te splitsen, kan leiden tot ongewenste effecten voor de woon- en leefomgeving, wat ter onderbouwing van het bestemmingsplan zal moeten worden onderzocht. Zo leidt in potentie een verdubbeling van het aantal woningen in een straat, tot een toename van de verkeersintensiteit en een toename van de parkeerbehoefte. Wij hebben in 2023 beleidsregels vastgesteld, met voorwaarden waaronder kan worden afgeweken van geldende bestemmingsplannen voor het splitsen van een woning. Dat wordt op het moment van de aanvraag en per geval beoordeeld/onderbouwd.

In onderstaande gaan wij hier nader op in.

In onze ‘Beleidsregels omtrent woningsplitsing’ (2023) is beleid opgenomen, onder welke voorwaarden voor het splitsen van een woning van een bestemmingsplan kan worden afgeweken.
In een motie van de raad ('Leefbaar splitsen waar het kan', 17 februari 2023) is gevraagd naar het opnemen van mogelijkheden voor woningsplitsing in bestemmingsplannen. Wij hebben daarop uiteengezet dat wij dat niet wenselijk vinden. Als woningsplitsing rechtstreeks mogelijk gemaakt zou worden in een bestemmingsplan, moet onderzocht worden wat de effecten zijn daarvan zijn voor verkeer, parkeren, luchtkwaliteit, stikstof et cetera. Hierbij moet in beginsel uitgegaan worden van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Uit de voorwaarden van ons beleid blijkt dat niet elke woning geschikt is voor woningsplitsing, waarmee ook niet vooraf duidelijk alle locaties te bepalen zijn waar woningsplitsing kan. Een goed onderzoek is dan ook niet mogelijk. En omdat in de praktijk voor een beperkt aantal van de geschikte woningen uitvoering wordt gegeven aan woningsplitsing, zou iets worden onderzocht wat in zijn omvang niet plaats zal vinden.
Bij een aanvraag om een afwijking van het bestemmingsplan om een woning te splitsen, gaat het om een onderbouwing op het moment van die aanvraag, wat op dat moment beoordeeld wordt.

Wij nemen in het bestemmingsplan dan ook geen regeling op voor woningsplitsing.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door op de verbeelding ter plaatse van de Saarloosstraat de bouwaanduiding ‘dakopbouw’ op te nemen op de woningen die in het geldende bestemmingsplan de aanduiding ‘dakopbouw’ (x2) hebben.

In artikel 21 Wonen, wordt in lid 21.2.1 sublid s ingevoegd, dat luidt:
s. in afwijking van het bepaalde in 21.2.1 sub c ten aanzien van de goothoogte, is ter plaatse van de aanduiding ‘dakopbouw’ een dakopbouw toegestaan over niet meer dan tweederde deel van de breedte van de woning, waarbij de dakopbouw niet boven de nok van de woning uitkomt;

Zienswijze 14

Reclamant geeft aan dat op het perceel Spieringweg 762 Zwaanshoek andere bestemmingsplaninformatie is opgenomen dan in de huidige bestemmingsplanregelgeving. Er zijn diverse vergunningen en ontheffingen verleend en deze zijn niet alle integraal overgenomen. Het huidige gebruik laat wonen toe en bedrijfsactiviteiten tot categorie 3.1. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beperkt tot categorie 2 met de aanduiding Hovenier. Reclamant benoemd functies die ook op het terrein zijn bijgekomen op deze voormalige agrarische bedrijfsbestemming: kinderdagverblijf, het verschonen van zandbakken in en om de Haarlemmermeer, het onderhoud aan groen bij scholen en de tuinaanleg, bestrating en hekwerken bij particulieren. Ook op- en overslag vindt plaats op het terrein.
Reclamant voert aan dat uit de Structuurvisie 2030 geen beperking volgt voor de vestiging van de diverse bedrijfsactiviteiten. Het in 2014 benoemde "transformatie bebouwing buitengebied" of "Transformatiegebied – meervoudig" kan een ondernemer bewegen tot een ander gebruik dat passend binnen het omgevingsplan voor de locatie. Dit heeft in het ontwerpbestemmingsplan echter geen aanduiding gekregen. Overigens wordt genoemd dat het kinderdagverblijf niet meer wordt uitgeoefend.

Verzocht wordt bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 te bestemmen, waarmee bestaande en andere bedrijfsvormen op deze plek mogelijk zijn dan alleen hoveniersbedrijf.
Ook wordt verzocht de toegevoegde archeologische bestemming te verwijderen.

Reactie
De brief is een reactie op het ontwerpbestemmingsplan en behandelen wij daarom als zienswijze. Deze is ingekomen na de termijn van ter inzageligging en daarmee niet als zienswijze ontvankelijk.
Ambtshalve willen wij op deze zienswijze ingaan.
Dit hebben wij tussentijds aan reclamant bericht, kort waarna nog een aanvulling op de zienswijze is ingediend.

Wij merken op dat in het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' (2007), het perceel is bestemd als Wonen. Er is geen sprake van een bedrijfsbestemming. Wel is in 2013 is vergunning verleend voor een hoveniersbedrijf groter dan 500 m2 in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op enige afstand achter de bestaande woning, en voor bijbehorende buitenopslag. Dat is een bedrijf in categorie 3.1. Blijkens de overweging in de vergunning vonden al sinds 1985 andere activiteiten plaats, namelijk in de transportsector, stoffengroothandel, en opslag van materiaal.
In 2015 is vergunning verleend voor een kinderdagverblijf voor opvang van maximaal vijf kinderen tegelijk, in de bestaande woning op 10 meter afstand van het hoveniersbedrijf. Daarbij is het hoveniersbedrijf als categorie 2 gezien. Ten opzichte van die categorie is een kinderdagverblijf en een woning in deze situatie die bij de vergunningverlening als gemengd is getypeerd, op 10 meter afstand aanvaardbaar. Wij beseffen nu dat ten onrechte niet is uitgegaan van een bestaand bedrijf in categorie 3.1. Bij die categorie, geldt een afstand van 30 meter. Wij vinden het gezien de feitelijke situaties echter wel aannemelijk dat de functies zich hier met elkaar verenigingen. Daarbij ligt de achterzijde van de bedrijfsbebouwing op 30 meter van de woning en het kinderdagverblijf, en wij zien dat activiteiten zoals buitenopslag en logistiek met zwaardere voertuigen plaatsvinden aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing en niet tussen de woning en de bedrijfsbebouwing. Ook zien wij dat het hoveniersbedrijf in de bedrijfsvoering als eenmansbedrijf een beperkte omvang heeft. Echter, voor een mogelijk andere bedrijfsfunctie in categorie 3.1 – waar reclamant om vraagt – is niet zondermeer aannemelijk dat gezien de afstand van 10 meter tot het kinderdagverblijf en de woning de functies zich met elkaar zullen verenigen. Dat zal in voorkomend geval ook afhankelijk zijn van de daadwerkelijke bedrijfsvoering.
Wij zijn van mening dat het passend is en recht doet aan de situatie, om het hoveniersbedrijf aan te duiden als categorie 3.1 en overigens andere bedrijfsactiviteiten toe te staan in categorie 2 waarmee ook een ander bedrijfsmatig gebruik gelijk is. Van inperking van bestaande rechten is daarmee geen sprake.

Wat betreft de betekenis als transformatiegebied, wijzen wij erop dat dit het provinciaal beleid in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2014 betrof. Het transformatiegebied meervoudig was een zoekgebied voor de invulling van de opgave voor, water, recreatie, natuur en bedrijvigheid. Daar is uitvoering aan gegeven met de ontwikkeling van Boseilanden als recreatiegebied en woningbouw in lage dichtheid. De

duiding destijds, maakt niet dat nu de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, de omgeving een ruimhartige bestemming voor verzwaring van functies zou moeten krijgen. In het huidig provinciaal beleid, is de omgeving juist als landelijk gebied geduid. Dat beoogd verdere verstedelijking en nieuwe bedrijfsfuncties e voorkomen.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' regelt dat bij ingrepen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m^2 niet zonder omgevingsvergunning mag worden gebouwd of werken, geen bouwwerk zijnde, mogen worden uitgevoerd. Vergunning kan worden verleend als uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad.
Het perceel van reclamant heeft een oppervlakte van ongeveer 8.000 m^2. De opgenomen dubbelbestemming geeft dus geen beperking of onderzoeksplicht voor reclamant bij een voorgenomen ingreep op het perceel.
Overigens vinden wij het van belang dat als het perceel onderdeel is van een ingreep van meer dan 10.000 m^2, de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn geborgd.
Wij behouden daarom de dubbelbestemming 'Waarde – Archologie-6' op het perceel van reclamant.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan door op het perceel Spieringweg 762 ter plaatse van de bedrijfsbestemming de aanduiding 'hovenier' te vervangen door 'hovenier 3.1'.
De aanduiding 'categorie 2' blijft behouden ten behoeve van andere bedrijfsfuncties.

In artikel 4 Bedrijf wordt lid 4.1 sub e de tekst vervangen door:
e. tevens een hoveniersbedrijf in milieucategorie 2 of 3.1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier 3.1';

C. Ambtshalve overwegingen

Over een aantal onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan, hebben wij geconstateerd dat deze aanpassing nodig hebben. Dit heeft betrekking op de volgende onderdelen:
1 – Bouwregels
2 – Bornholm
3 – Floriande Zuid
4 – Toolenburg
5 – Graan voor Visch
6 – Boseilanden
7 – Buitenkaag
8 – Overig – Geniedijk
9 - Toelichting – waterbeleid

1. Bouwregels
A. Regeling bijbehorende bouwwerken in bestemming Wonen - algemeen
In artikel 21 Wonen bedoelen wij onder andere het uitgangspunt te regelen dat voor het buiten het bouwvlak bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, bepalend is wat in andere regelgeving vergunningsvrij wordt toestaan. Dit is een actualisering van de regeling uit het geldende bestemmingsplan, waarin in de bestemming Wonen maximaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak mag worden bebouwd voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 60 m2.
Die regelgeving over vergunningvrij bouwen is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Deze bijlage is de regeling uit bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR).
Echter, in artikel 21 ontbreekt in de regels over bouwen de verwijzing naar die bijlage. Daardoor zijn onbedoeld voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, geen maximale normen bepaald.
Wij nemen de bedoelde verwijzing naar de bijlage alsnog op, waarmee wij voor bijbehorende bouwwerken maximaal toestaan wat is opgenomen in artikel 2 van de bijlage.
In artikel 21 worden vervolgens enkele situaties benoemd, waarin van die regelgeving kan worden afgeweken.

Wij beseffen ons dat per 1 januari 2024 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de landelijke regelgeving over vergunningsvrij bouwen van bijlage II van het BOR, voor een groot deel overgegaan is naar de gemeenten. Betreffende regels zijn nu van rechtswege onderdeel van het 'omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer'. Daarmee lijkt het logisch in plaats van in de regels van het bestemmingplan te verwijzen naar de bijlage met regelgeving van het BOR, zoals dat tot en met 31 december 2023 gold, te verwijzen naar de regels in het omgevingsplan. Echter, dit leidt tot verwarring, omdat in die regels over vergunningsvrij bouwen een verwijzing zit naar bestemmingsplannen. Namelijk dat bepaalde bouwwerken vergunningsvrij zijn ongeacht wat voor het overige in het omgevingsplan (waar geldende bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken) is bepaald. Bovendien zijn de momenteel geldende vergunningsvrije regels uit het omgevingsplan tijdelijk in Hoofdstuk 22 geplaatst. Bij het omzetten naar definitieve regels van het omgevingsplan, zullen wij de regels over bouwen uit dat hoofdstuk, in een andere opmaak plaatsen binnen de structuur van het omgevingsplan nieuwe stijl in Hoofdstuk 5. Het is later verwarrend wanneer in het bestemmingsplan een verwijzing zou staan naar artikelen uit Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan, terwijl die artikelen dan niet meer bestaan.
Wij hanteren daarom voor het bestemmingsplan een bijlage met regels van bijlage II BOR, zodat de regels waarmee we bepalen wat wij met dit bestemmingsplan ruimtelijk toe willen staan, ook allen in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Omzetting naar de definitieve regels en structuur van het omgevingsplan vindt in een later stadium plaats.

Overigens constateren wij dat er situaties zijn waarbij een berging los van het woonperceel staat, waarbij de gronden waarop de berging staat geen onderdeel uitmaakt van het erf bij een woning. Deze situaties zijn in het geldende bestemmingsplan als zodanig bestemd met een aanduiding 'bijgebouwen'. In deze situaties is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen, zonder bouwvlak, opgenomen. Hierbij ontbreekt echter nog de regeling dat gebouwen tot een hoogte van 3 meter zijn toegestaan. Wij nemen dit alsnog op.

B. Regeling bijbehorende bouwwerken in bestemming Wonen - zijtuinen
Onder *a. Algemeen* hebben wij aangegeven dat wij voor het regelen van bijbehorende bouwwerken, verwijzen naar een bijlage bij de regels waarin de regeling van bijlage II BOR is opgenomen. Die regeling gaat over bijbehorende bouwwerken op achtererfgebied. In bijlage II BOR is een zijtuin achtererfgebied, als die grond grenst aan niet-toegankelijk openbaar gebied.
In de bestemming Wonen van de geldende bestemmingsplan echter zijn bouwrechten opgenomen voor zijtuinen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied en dus behoren tot het voorerfgebied. Om te voorkomen dat deze bouwrechten onbedoeld worden wegbestemd nemen wij in artikel 21 Wonen een regel op, die bepaalt dat binnen de bestemming Wonen de regels voor het toestaan van bijbehorende bouwwerken ook gelden op gronden die behoren tot het voorerfgebied binnen de bestemming Wonen.

C. Aanduidingen voor landschappelijke en stedelijke inpassing
Met de aanduiding 'overige zone – stedelijke inpassing' en de aanduiding 'overige zone – landschap 1' beperken wij voor specifieke situaties de mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Wij zien dat de regelingen voor deze aanduidingen in het ontwerpbestemmingsplan in het algemene deel van de regels van het plan is geplaatst, in artikel 42 en in artikel 43. De oorzaak daarvan is dat ze als een gebiedsaanduiding zijn gekenmerkt, welke gebruikt wordt over een groter gebied met meerdere bestemmingen.
Omdat de aanduidingen alleen op de bestemming Wonen voorkomen, passen wij het kenmerk van de aanduidingen aan naar specifieke bouwaanduiding. Daarmee kunnen wij de regelingen in artikel 21 Wonen plaatsen en is het beter raadpleegbaar in de samenhang met de overige regels over bijbehorende bouwwerken bij woningen. Wij passen de tekst van de regeling daarbij aan op de inpassing in dat artikel.

D. Regeling bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in bestemming Wonen – correctie overbodige regel
In artikel 21 Wonen is in 21.2.2 dat gaat over bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in sub c een verwijzing naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding 1' opgenomen. Deze komt op de verbeelding niet voor op de bestemming Wonen. Dit sublid verwijderen wij.

E. Bebouwingspercentage
Wij constateren dat in het ontwerpbestemmingsplan in de lijst met begrippen het begrip

bebouwingspercentage niet is opgenomen. Met dat percentagen wordt aangegeven hoeveel % van een bouwvlak mag worden bebouwd. Wij nemen het begrip alsnog op.

Conclusie
A. en B. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door gronden waarop een berging staat die geen onderdeel uitmaakt van het erf bij een woning en in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd, de aanduiding 'bijgebouwen - 2' op te nemen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij artikel 21 Wonen.
In 21.2.1 na sub f, voegen wij drie subleden in:
g. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
h. buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan voor zover artikel 2 van de bij deze regels behorende bijlage 'bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)', dit toelaat.
i. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub h, geldt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak dat:
1. de bepalingen van artikel 2 van de bij deze regels behorende bijlage 'bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)', ook van toepassing zijn op het voorerfgebied als bedoeld in die bijlage en voor zover dat voorerfgebied ligt binnen de bestemming Wonen; en
2. de gronden waarover de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken wordt berekend, het bebouwingsgebied en het voorerfgebied betreft voor zover dat voorerfgebied ligt binnen de bestemming Wonen;

Het oude sub h vervalt.

In het oude sub g (dat wordt sub j) wordt de tekst geheel vervangen door "In afwijking van artikel 21.2.1 sub h is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw' een aanbouw toegestaan tot 3 meter achter de achterste bouwgrens, met een goothoogte van maximaal de verdiepingshoogte en een maximum bouwhoogte van 4 meter, waarbij voor het overige is artikel 21.2.1 sub h onverminderd van toepassing is.

In het oude sub l (dat wordt sub n) wordt de tekst "in afwijking van het bepaalde in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht", vervangen door "in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.2 sub h en met inachtneming van artikel 21.2.1 sub i".

Er wordt een sublid p ingevoegd, dat luidt:
p. in afwijking van het bepaalde onder 21.2.1 sub h, i en n, zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen - 2' bergruimten toegestaan die niet op een woonperceel staan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

C. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door:
- de aanduiding 'overige zone - stedelijke inpassing' te vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – stedelijke inpassing';
- de aanduiding 'overige zone – landschap 1' te vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – landschap'.

In artikel 42 Overige zone - landschap 1 en artikel 43 Overige zone - stedelijke inpassing, te verwijderen en in plaats daarvan in artikel 21 Wonen in lid 21.2.1 subleden t en u op te nemen, die luiden:
t. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub h en i, en in afwijking van het bepaalde over vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – landschap' bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan achter het hoofdgebouw;
u. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub g, h en i, en in afwijking van het bepaalde over vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stedelijke inpassing' geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

D. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij artikel 21 Wonen, door in 21.2.2 sublid c te verwijderen.

E. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de regels door in Artikel 1 Begripsomschrijvingen, het begrip bebouwingspercentage op te nemen. De omschrijving daarbij luidt: het percentage van de oppervlakte van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

2. Bornholm

A. Wij zien dat in het ontwerpbestemmingsplan in de wijk Bornholm voor een aantal woningen aan Bredholm geen maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen. Wij herstellen dit door de in het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Bornholm en Vrijschot' op de verbeelding opgenomen maatvoeringen, alsnog over te nemen.

B. in het ontwerpbestemmingsplan is op Sonderholm 164 a bij de bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt van motorbrandstoffen', ook de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' opgenomen. Rondom een vulpunt van LPG dienen vanwege externe veiligheid berekeningen en afwegingen gemaakt te worden over het groepsrisico (dat gaat over kans dat bij een calamiteit aan de inrichting, in de omgeving personen komen te overlijden). Verkoop van LP Verkoop van LPG vindt op deze locatie echter niet plaats, en heeft in het verleden hier ook niet plaatsgevonden. De aanduiding is dan ook onterecht en zonder noodzakelijke berekening en verantwoording van bijbehorend groepsrisico, in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. We laten deze aanduiding dan ook vervallen.

<u>Conclusie</u>

A. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding ter plaatse van de woningen aan Bredholm waar geen maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zijn opgenomen, door gedeeltelijk de maximale goothoogte 4 meter en bouwhoogte 9 meter, en gedeeltelijk de maximale goothoogte 4 meter en bouwhoogte 4 meter, op te nemen zoals in het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Bornholm en Vrijschot Noord'.

B. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, wijzigen wij de verbeelding op Sonderholm 164 a door de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' te verwijderen.

3. Floriande Zuid

A. Saarloosstraat en Splinterstraat

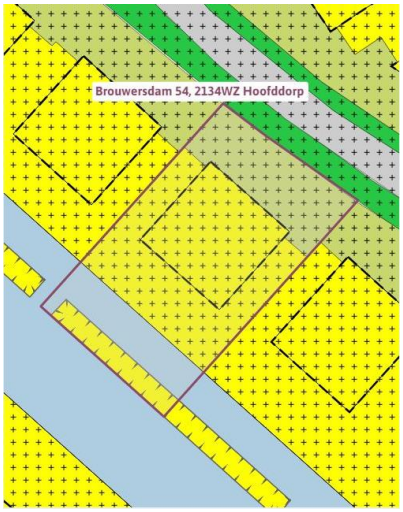
Wij zien dat in het ontwerpbestemmingsplan bij een aantal woningen aan de Saarloosstraat en aan de Splinterstraat, op de verbeelding een lagere maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen dan in het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Floriande Zuid'. Ook is voor enkele hoekwoningen een kleiner bouwvlak opgenomen. Hiermee worden bestaande bouwrechten onnodig beperkt. Wij passen dit aan.

B. De Muy

Voor een bepaald type woningen aan De Muy is in het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Floriande-Zuid' voor de goothoogte en voor de bouwhoogte een maximum van 6 meter opgenomen. Op een aantal woningen zijn in het verleden in afwijking daarvan met vergunning dakopbouwen gerealiseerd. Deze hebben een hoogte van 9 meter en zijn soms over een deel en soms over de gehele de oppervlakte van de woning gerealiseerd, Omdat er meerdere van deze dakopbouwen staan, is in het ontwerpbestemmingsplan de keuze gemaakt deze voor alle woningen in De Muy mogelijk te maken. Daarbij is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Echter, wij zien nu dat niet in alle gevallen in De Muy een dergelijke dakopbouw wenselijk is. Op enkele aanvragen voor een dakopbouw hebben wij de vergunning geweigerd. Dit omdat het in die concrete situatie een vernauwend effect geeft door de ligging aan een smallere weg betreft en het daarbij het licht, de lucht en de ruimte uit die buurt wegneemt. Deze weigeringen hebben bij de rechtbank ook stand gehouden. Wij willen dakopbouwen in De Muy dan ook per geval af kunnen wegen.
Daarom willen wij nu in het nieuwe bestemmingsplan alleen bestaande dakopbouwen bestemmen.
Dit doen wij door voor alle woningen van dit bepaalde type woning aan de Muy op de verbeelding een maximale goothoogte en een maximale bouwhoogte van 6 meter op te nemen en daarbij ook een specifieke aanduiding op te nemen. Bij die aanduiding nemen wij de regeling op dat de bestaande afwijkingen van de goothoogte en de bouwhoogte zijn toegestaan.
Voor een ander type woningen aan De Muy is in het ontwerpbestemmingsplan voor de hele woning voor zowel de goothoogte als bouwhoogte een maximum van 9 meter opgenomen, terwijl dit in het geldende bestemmingsplan aan de achterzijde 6 meter is. Wij nemen aan de achterzijde van deze woningen de maximale

goothoogte en bouwhoogte van 6 meter uit het geldende bestemmingsplan over.

C. Brouwersdam – legakkers
Woningen aan Brouwersdam hebben in de watergang achter de woningen een zogeheten legakker. Dat is een smal eilandje dat als tuin kan worden gebruikt. Om dit vrij te houden van bebouwing, is dit in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Tuin'. Dit omdat de stedenbouwkundige opzet met deze legakkers is, dat zonder bebouwing is zodat er een rustig en eenduidig beeld van de oevers is.
Wij hebben de legakkers in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met de bestemming Wonen, zonder bouwvlak. In de bestemming Wonen is standaard geregeld, dat bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot maximaal hetgeen vergunningsvrij gebouwd mag worden. Op deze legakkers hebben wij ook de gebiedsaanduiding 'overige zone - stedelijke inpassing', opgenomen, waarmee is geregeld dat hier géén bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en dat het vergunningvrij bouwen niet van toepassing is.
Wij constateren dat deze regeling hier verwarring kan geven in de uitleg van de regels, omdat de legakkers al in beginsel geen erf betreft waarop vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken zouden zijn toegestaan. Onder erf wordt namelijk verstaan: (een deel van) een perceel dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw. Daar is hier vanwege de scheiding door de watergang geen sprake van.
Om verwarring te voorkomen, willen wij het niet toestaan van bebouwing op de legakkers op eenvoudigere wijze regelen. Dit door ter plaatse de bestemming 'Tuin' op te nemen, zoals in het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Floriande Zuid'.



uitsnede ontwerpbestemmingsplan

<u>Conclusie</u>
A. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding ter plaatse van de Saarlosstraat en de Splinterstraat, als volgt:
- bij enkele hoekwoningen wordt de maximale goothoogte 7 meter en maximale bouwhoogte 11 meter, vervangen door de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter;
- bij enkele woningen naast hoekwoningen wordt de maximale goothoogte 7 meter en maximale bouwhoogte 11 meter, vervangen door de maximale goothoogte 11 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- het bouwblok van enkele hoekwoningen wordt vergroot overeenkomstig de omvang in het geldende bestemmingsplan.

B. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, wijzigen wij de verbeelding door:
- ter plaatse van De Muy bij de woningen met een maximale goothoogte 10 meter en een maximale bouwhoogte 10 meter, die hoogten te vervangen door de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter, en de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – De Muy' op te nemen;
- bij de woningen met de maximale goothoogte 9 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter, vervangen wij

die hoogten aan de achterzijde van woningen door de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Floriande Zuid'.

In de regels nemen wij in artikel 21 Wonen in lid 21.2.1 een nieuw sublid t op, dat luidt:
t. in afwijking van het bepaalde in 21.2.1 onder c, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - De Muy' overschrijdingen van de maximale goothoogte en van de maximale bouwhoogte toegestaan uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie.

C. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, wijzigen wij de verbeelding door in de watergang achter Brouwersdam de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en ter plaatse de gebiedsaanduiding 'overige zone – stedelijke inpassing' te laten vervallen.

4. Toolenburg
A. Wij constateren dat op IJweg 1192-1194 de verleende vergunning voor de bouw van negen woningen aan de IJweg 1192 A tot met D en 1194 A tot en met E (13 mei 2022, OLO-5897169), niet in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt. In het ontwerpbestemmingsplan zijn op deze locatie nog geen bestemmingen en aanduidingen opgenomen. We nemen hier alsnog de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen en Verkeer ten behoeve van de vergunde en inmiddels ook gerealiseerde situatie. Ter plaatse van bergingen die los van de woonpercelen staan geplaatst nemen wij de aanduiding 'bijgebouwen – 2' op, waarvoor wij in artikel 21 Wonen de regel opnemen dat bergingen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 3 meter.
B. Wij constateren dat de bestemming Tuin bij de woonpercelen IJweg 1196 en IJweg 1202 voor een klein gedeelte op de berm van de weg ligt. We passen dit aan naar de feitelijke en kadastrale situatie.

C. Wij constateren dat in het ontwerpbestemmingsplan het gehele voorerfgebied van het woonperceel Woldenburg 21 is bestemd als Wonen. De werkwijze in dit bestemmingsplan is om voorerfgebied als Tuin te bestemmen, en situaties waarin aanleiding is daarvan af te wijken apart te regelen. Wij zien dat in de bestaande situatie een groot bijgebouw op het voorerfgebied ligt. Wij passen de verbeelding aan door op de gronden tot 1 meter achter de voorgevel de bestemming Tuin op te nemen, echter ter plaatse van het bestaande grote bijgebouw de bestemming Wonen (buiten het bouwvlak) te behouden. Op de gronden ter plaatse van het bijgebouw nemen wij de aanduiding 'bijgebouwen – 1' op, waarmee wij regelen dat rechtens bestaande bijgebouwen die afwijken van overige regels in de bestemming Wonen, daar zijn toegelaten. Ter plaatse van de toerit naar de woning passen wij de bestemming Groen aan naar Verkeer.

<u>Conclusie</u>
A. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door ter plaatse van de woonpercelen IJweg 1192 A tot met D en 1194 A tot en met E en naastliggende gronden:
- de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen en Verkeer en de aanduiding 'bijgebouwen – 2' op te nemen en zoals volgt uit de verleende omgevingsvergunning (13 mei 2022, OLO-5897169);
- daarbij op te nemen voor IJweg 1192A de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter; voor IJweg 1192B de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter; voor IJweg 1194A tot en met D de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 13 meter; voor IJweg 1194E de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter.

B. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door de bestemming Tuin op het openbaar gebied ter hoogte van de percelen IJweg 1196 en 1202 te vervangen door Verkeer.

C. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door:
- ter plaatse van het perceel Woldenburg 21 op de gronden tot 1 meter achter de voorgevel, de bestemming Wonen te vervangen door de bestemming Tuin, met dien verstande dat de bestaande bijbehorende bebouwing de bestemming Wonen blijft behouden en ter plaatse van die bijbehorende bebouwing de aanduiding 'bijgebouwen – 1' wordt opgenomen;
- ter plaatse van de toerit naar de woning de bestemming Groen te vervangen door Verkeer.

In de regels wordt in artikel 21 Wonen, wordt in lid 21.2.1 een sublid p ingevoegd, dat luidt:
p. in afwijking van het bepaalde onder 21.2.1 sub h, i en n, zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen - 2' bergruimten toegestaan die niet op een woonperceel staan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

5. Graan voor Visch
Wij constateren dat in de wijk Graan voor Visch in het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Graan voor Visch 2008' een nutsvoorziening is bestemd op een locatie nabij garageboxen, die ten onrechte niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook constateren wij dat op het deel van de Geniedijk dat ligt ter hoogte van de wijk Graan voor Visch, de natuurverbinding van Natuurnetwerk Nederland zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening, niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
Wij nemen deze twee onderdelen alsnog in het plan op.

<u>Conclusie</u>
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door:
- in Graan voor Visch op de locatie van de bestaande nutsvoorziening gelegen nabij garageboxen, de bestemming 'Groen' te vervangen door 'Bedrijf – nutsvoorziening' met bijbehorend bouwvlak en maximale bouwhoogte van 3 meter;
- op het deel van de Geniedijk ter hoogte van de wijk Graan voor Visch de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' en de aanduiding 'natuur verbinding' op te nemen.

6. Boseilanden
A. Toevoegen stikstofberekening voor nog beschikbare woonkavels
Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, was in Boseilanden nog sprake van vijftien vrije kavels die de gemeente nog in verkoop had. Deze kunnen elk afzonderlijk ontwikkeld worden.
De kavels zijn hiertoe ook in het geldende bestemmingplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 1e wijziging' al bestemd.
Omdat de nog te bouwen woningen nu opnieuw bestemd worden en in principe de woningen op eenzelfde moment gebouwd zouden kunnen worden woningen, is op grond van de wet Natuurbescherming een onderzoek vereist naar de stikstofneerslag voor de bouw van deze vijftien woningen. Dit onderzoek was nog niet uitgevoerd bij het ontwerpbestemmingsplan.
Wij hebben alsnog de AERIUS-berekening uit laten voeren voor de zowel de aanleg- als de gebruiksfase van die woningen. Uitkomst van het onderzoek is dat de stikstofuitstoot verwaarloosbaar is voor het dichtstbijzijnde N2000-gebied. Dit vormt dus geen belemmering voor de opnieuw opgenomen woonbestemmingen.

B. Opnemen gebiedsaanduiding 'landschappelijk inpassing'
In het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' hebben langs de Spieringweg en langs de Bennebroekerdijk gronden die niet direct bij de woning liggen maar wel onderdeel zijn van een heel groot perceel, de bestemming Wonen zg. Dat wil zeggen dat de gronden de bestemming Wonen hebben zonder dat gebouwen zijn toegestaan. Dit is gedaan om de openheid van het gebied te beschermen.
In het ontwerpbestemmingsplan is wel in de toelichting benoemd dat we ook nu de bestaande openheid willen beschermen, met de gebiedsaanduiding 'overig-landschap 1'. Daarvoor is in artikel 42 bepaalt dat bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw alleen achter dat hoofdgebouw geplaatst mogen worden.
In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt op de bestemming Wonen aan de Spieringweg deze aanduiding. Wij nemen de aanduiding alsnog op, op de grote percelen die in het bestemmingsplan de bestemming Wonen zg hebben. Zoals door ons genoemd in de ambtshalve overwegingen onder 1C, is de naam van de aanduiding aangepast in 'specifieke bouwaanduiding - landschap'.
Aan en achter de Bennebroekerdijk is in het ontwerpbestemmingsplan onbedoeld deze aanduiding voor meer gronden opgenomen, dan in het geldende bestemmingsplan als Wonen zg was bestemd. Wij passen de begrenzing van de aanduiding voor deze situaties aan.

C. Larense Laan
Aan de Larense Laan 24 is het bouwvlak verkeerd overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 1e wijziging'. In plaats van een bouwvlak op een gedeelte van de kavel, is

het bouwvlak over de gehele kavel opgenomen. Dit passen wij aan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en nemen daarbij een bebouwingspercentage op van 60%. Wij hebben hiertoe, net als bij de overige woningen aan de Larense Laan, het bebouwingspercentage uit het geldende bestemmingsplan dat wordt berekend over de gehele kavel, omgerekend naar hoeveel % van het bouwvlak mag worden bebouwd. Aangrenzend achter het bouwvlak nemen wij, net als bij de andere kavels aan de Larense Laan, de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - aanbouw' op, om bestaande bouwrechten voor de hoogte die afwijken van de standaardregeling in dit bestemmingsplan over te nemen.
Overigens consteren wij dat de kadastrale situatie en de feitelijke sitiuatie voor de toegang naar het perceel, niet binnen de bestemming Tuin ligt maar daar juist naast. Wij passen de bestemming Tuin hier aan op de kadastrale en feitelijke situatie.

D. (verlengde van) Rietsingel
In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een strook grond op het achterste deelvan de erven van de drie woningen die liggen in het verlengde van de Rietsingel, bestemd als Tuin. In het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 2e wijziging' is juist de strook grond tussen het water en de naastgelegen woning bestemd als Tuin. Wij passen de ligging van de bestemming Tuin aan op het geldende bestemmingsplan.

E. Spieringweg
In het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964' (2023) is op de betreffende woonpercelen vanwege de landschappelijke inpassing de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' opgenomen op de achterzijde van de achtererven. Wij zien dat dit in het ontwerpbestemmingsplan die aanduiding niet is overgenomen. Wij nemen op deze gronden alsnog de aanduiding 'stedelijke inpassing', waarvoor in de regels is bepaald dat op deze gronden niet mag worden gebouwd.



bestemmingsplan 'Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964'

<u>Conclusie</u>
A. Het onderzoek voegen wij toe als bijlage bij het bestemmingsplan. Hieruit volgen geen aanpassing aan de verbeelding of de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

B. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door:
- aan de Spieringweg op gronden met de bestemming Wonen die niet direct bij de woning liggen maar wel onderdeel zijn van een heel breed perceel en in het geldende bestemming 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' de bestemming Wonen zg hebben, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landschap' op te nemen; en
- aan de Bennebroekerdijk de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landschap' aan te passen, door deze te laten vervallen op gronden die in het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden' te bestemming Wonen mg hebben.

C. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door:
- ter plaatse van Larense Laan 24 het bouwvlak terug te brengen tot de omvang als in het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 1e wijziging';

- in het genoemde bouwvlak een bebouwingspercentage van 60% op te nemen; en
- aangrenzend aan de achterste bouwgrens van genoemd bouwvlak de aanduiding ‘aanbouw’ op te nemen;
- de bestemming Tuin als bedoeld voor de toegang van het perceel aan te passen op de kadastrale en tevens feitelijke situatie.

D. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door:
- op de gronden op het achterste deel van de erven van de woningen die liggen in het verlengde van de Rietsingel, de bestemming Tuin te wijzigen in Wonen; en
- bij deze woningen op de gronden naast het water de bestemming Wonen te wijzigen in Tuin overeenkomstig het geldende bestemmingsplan ’Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 2e wijziging’.

E. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door op de percelen aan de Spieringweg tussen 952-964 op de achterzijde van de achtererven de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - stedelijke inpassing’ op te nemen, overeenkomstig de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd‘ in het geldende bestemmingsplan ‘Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964’ .

7. Buitenkaag
Huigsloterdijk 412
Op 6 september 2023 is omgevingsvergunning (OLO-7775529) verleend om in afwijking van het geldende bestemmingsplan een vakantieappartement te realiseren binnen het bestaande pand Huigsloterdijk 412. Aan de vergunning zijn geen nadere voorwaarden verbonden. Uit de aanvraag blijkt dat de oppervlakte ongeveer 50 m2 bedraagt en de doelgroep gezinnen zijn.
Ons is gebleken dat de vergunde functie als vakantieappartement niet in het ontwerpbestemmingsplan is geregeld. Dit kan rechtsonzekerheid geven voor de exploitant.
Wij nemen alsnog een regeling op voor het exploiteren van één vakantieappartement in het hoofdgebouw op dit perceel.

Conclusie
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door op het perceel Huigsloterdijk 412 de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - vakantieappartement – 1’ op te nemen.

In de regels wordt in artikel 9 Gemengd – 1 na lid 9.4.2 een nieuw lid in te voegen, dat luidt als volgt:
9.4.3 Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - vakantieappartement – 1’ is maximaal één vakantieappartement toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. het vakantieappartement is onderdeel van het hoofdgebouw;
b. de oppervlakte van het vakantieappartement is maximaal 60 m2; en
c. recreatief verblijf is toegestaan voor maximaal zes personen.

De benoeming van de overige subleden en verwijzingen tussen subleden wordt hierop aangepast.

8. Overig - Geniedijk
Op de Geniedijk hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Beschermingszone’ opgenomen. Uit overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland, is gebleken dat de Geniedijk bij het hoogheemraadschap niet in de legger regionale keringen staat en daar daarom geen dubbelbestemming ‘Waterstaat-Beschermingszone’ nodig is.

Conclusie
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door ter plaatse van de Geniedijk de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Beschermingszone’ te verwijderen.

9. Toelichting - waterbeleid
Uit overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland is gebleken dat enkele teksten over het waterbeleid in hoofdstuk 3 Beleid van de toelichting, nog niet volledig zijn. Dit betreft het Waterbeheerprogramma 6, het rapport Blauwe Lens en de Keur van Rijnland 2020.

Conclusie
Wij vullen de teksten over het waterbeleid aan op de opmerkingen uit net overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

D. Wijzigingen lijst

Onderstaand volgt de opsomming van de wijzigingen ten opzichte van de verbeelding en de regels van het ontwerpbestemmingsplan, zoals die zijn genoemd in de conclusies naar aanleiding van onze overwegingen over de ingediende zienswijzen en naar aanleiding van onze ambtshalve overwegingen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de verbeelding door:

1. (zienswijze 3)
de achterste bouwgrens van het bouwvlak van de percelen Huigsloterdijk 379 en 380 terug te brengen overeenkomstig de achterste bouwgrens van het geldende bestemmingsplan 'Buitenkaag'.

2. (zienwijze 4)
op het kadastraal perceel genummerd 4285, gelegen naast de woning Bredholm 23, de bestemming Tuin vanaf 1 meter achter de voorste bouwgrens te wijzigen in de bestemming Wonen.

3. (zienswijze 5, en ambtshalve)
op het perceel IJweg 1187 de aanduiding 'beroep aan huis' te wijzigen in 'beroep aan huis maximaal 150 m2'.

4. (zienswijze 6 en 7)
op de gronden naast Spieringweg 1070 de bestemming Recreatie te wijzigen
- in Tuin, voorzover liggend aan de Spieringweg als bij het naastgelegen perceel;
- voor het overige te wijzigen in Wonen, zonder daarbij een bouwvlak op te nemen, en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landschap' op te nemen.

5. (zienswijze 8)
op het perceel Elzenhaege 1:
- het bouwvlak te vergroten overeenkomstig de afmetingen en situering in het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 2e herziening;
- op het strookje grond behorend bij het voorerf de bestemming Verkeer te wijzigen in de bestemming Tuin;

6. (zienswijze 8)
ter plaatse van de huidige speelplaats (skatebaan) in Boseilanden de functieaanduiding 'speelvoorzieningen plaats' op te nemen.

7. (zienswijze 9)
ter plaatse van de gasleiding in de Geniedijk tussen IJweg en Weg om de Noord de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' op te nemen.

8. (zienswijze 10)
ter plaatse van hoogspanningsleidingen voor 50 kV de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' met de aanduiding 'hoogspanning IV' op te nemen.

9. (zienswijze 10)
ter plaatse van en rondom de gasdrukmeet- en regelstations Noord-Bevelandpad, de Minaret, de Schoonenbergsingel en Graan voor Visch:
- de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – meet- en regelstation" op te nemen overeenkomstig afstandstabel in het artikel 4.421 van het Bal (voorheen opgenomen in het Activiteitenbesluit); en
- op deze gronden de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op te nemen.

10. (zienswijze 11)
- ter plaatse van de in onze reactie met rood aangegeven gronden in Park Zwaanshoek, de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' op te nemen, als ook de aanduiding 'natuur gebied'.
- ter plaatse van de overige gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' in het bestemmingsplangebied, de aanduiding 'natuur verbinding' toe te voegen'.

11. (zienswijze 12)
in de dubbelbestemming 'Leiding – Water' de aanduidingen 'water I', 'water II' en 'water III' op te nemen ter plaatse van de zakelijk rechtsstroken van respectievelijk de waterleidingen 300 mm, 1.200 mm en 1.500 mm.

12. (zienswijze 13)
ter plaatse van de Saarloosstraat de bouwaanduiding 'dakopbouw' op te nemen op de woningen die in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'dakopbouw' (x2) hebben.

13. (zienswijze 14)
op het perceel Spieringweg 672 ter plaatse van de bedrijfsbestemming de aanduiding 'hovenier' te vervangen door 'hovenier 3.1'.

14. (ambtshalve overwegingen 1)
- de aanduiding 'overige zone - stedelijke inpassing' te vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – stedelijke inpassing';
- de aanduiding 'overige zone – landschap 1' te vervangen door 'specifieke bouwaanduiding – landschap'.

15. (ambtshalve overwegingen 1)
op gronden waarop een berging staat die geen onderdeel uitmaakt van het erf bij een woning en in het geldende bestemmingsplan is bestemd, de aanduiding 'bijgebouwen - 2' op te nemen.

16. (ambtshalve overwegingen 2)
ter plaatse van de woningen aan Bredholm waar geen maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zijn opgenomen, gedeeltelijk de maximale goothoogte 4 meter en bouwhoogte 9 meter, en gedeeltelijk de maximale goothoogte 4 meter en bouwhoogte 4 meter op te nemen, zoals in het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Bornholm en Vrijschot Noord'.

17. (ambtshalve overwegingen 2)
ter plaatse van Sonderholm 164 a de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' te verwijderen.

18. (ambtshalve overwegingen 3)
ter plaatse van de Saarlosstraat en de Splinterstraat:
- bij enkele hoekwoningen de maximale goothoogte 7 meter en maximale bouwhoogte 11 meter, te vervangen door de maximale goothoogte 8 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter;
- bij enkele woningen naast hoekwoningen de maximale goothoogte 7 meter en maximale bouwhoogte 11 meter, te vervangen door de maximale goothoogte 11 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- het bouwblok van enkele hoekwoningen te vergroten overeenkomstig de omvang in het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Floriande Zuid'.

19. (ambtshalve overwegingen 3)
ter plaatse van De Muy:
- bij de woningen met een maximale goothoogte 10 meter en een maximale bouwhoogte 10 meter, die hoogten te vervangen door de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter, en de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – De Muy' op te nemen;
- bij de woningen met de maximale goothoogte 9 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter, aan de achterzijde van de woningen die hoogten te vervangen door de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Hoofddorp Floriande Zuid'.

20. (ambtshalve overwegingen 4)
ter plaatse van de woonpercelen IJweg 1192 A tot met D en 1194 A tot en met E en naastliggende gronden:

- de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen en Verkeer en de aanduiding ‘bijgebouwen – 2’ op te nemen en zoals volgt uit de verleende omgevingsvergunning (13 mei 2022, OLO-5897169);
- daarbij op te nemen voor IJweg 1192A de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter; voor IJweg 1192B de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter; voor IJweg 1194A tot en met D de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 13 meter; voor IJweg 1194E de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter.

21. (ambtshalve overwegingen 4)
de bestemming Tuin op het openbaar gebied ter hoogte van de percelen IJweg 1196 en 1202 te vervangen door Verkeer.

22. (ambtshalve overwegingen 4)
- ter plaatse van het perceel Woldenburg 21 op de gronden tot 1 meter achter de voorgevel, de bestemming Wonen te vervangen door de bestemming Tuin, met dien verstande dat de bestaande bijbehorende bebouwing de bestemming Wonen blijft behouden en ter plaatse van die bijbehorende bebouwing de aanduiding ‘bijgebouwen – 1’ wordt opgenomen;
- ter plaatse van de toerit naar de woning Woldenburg 21 de bestemming Groen te vervangen door Verkeer.

23. (ambtshalve overwegingen 5)
in Graan voor Visch op de locatie van de bestaande nutsvoorziening gelegen nabij garageboxen, de bestemming ‘Groen’ te vervangen door ‘Bedrijf – nutsvoorziening’ met bijbehorend bouwvlak en maximale bouwhoogte van 3 meter op te nemen, zoals in het geldende bestemmingsplan ‘Hoofddorp Graan voor Visch’;

24. (ambtshalve overwegingen 5)
op het deel van de Geniedijk ter hoogte van de wijk Graan voor Visch de dubbelbestemming ‘Waarde – Natuur’ en de aanduiding ‘natuurverbinding’ op te nemen.

25. (ambtshalve overwegingen 6)
- aan de Spieringweg op gronden met de bestemming Wonen die niet direct bij de woning liggen maar wel onderdeel zijn van een heel breed perceel en in het geldende bestemming ‘Zwaanshoek Noord en Boseilanden’ de bestemming Wonen zg hebben, de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - landschap’ op te nemen;
- aan de Bennebroekerdijk de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - landschap’ aan te passen, door deze te laten vervallen op gronden die in het geldende bestemmingsplan ‘Zwaanshoek Noord en Boseilanden’ te bestemming Wonen mg hebben.

26. (ambtshalve overwegingen 6)
ter plaatse van Larense Laan 24
- het bouwvlak terug te brengen tot de omvang als in het geldende bestemmingsplan ‘Zwaanshoek Noord en Boseilanden, 1e wijziging’;
- in het genoemde bouwvlak een bebouwingspercentage van 60% op te nemen;
- aangrenzend aan de achterste bouwgrens van genoemd bouwvlak de aanduiding ‘aanbouw’ op te nemen;
- de bestemming Tuin als bedoeld voor de toegang van het perceel aan te passen op de kadastrale en tevens feitelijke situatie.

27. (ambtshalve overwegingen 6):
ter plaatse van de woningen die liggen in het verlengde van de Rietsingel:
- op de gronden op het achterste deel van de erven de bestemming Tuin te wijzigen in Wonen;
- op de gronden naast het water de bestemming Wonen te wijzigen in Tuin.

28. (ambtshalve overwegingen 7):
op de percelen aan de Spieringweg tussen 952-964 op de achterzijde van de achtererven de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - stedelijke inpassing’ op te nemen, overeenkomstig de in het geldende bestemmingsplan ‘Zwaanshoek Spieringweg tussen 952-964’.

29. (ambtshalve overwegingen 8)
op het perceel Huigsloterdijk 412 de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - vakantieappartement – 1’ op te nemen.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigen wij de regels door:

1. (zienswijze 5, en ambtshalve)
in artikel 21 Wonen de redactie van lid 21.4.1 te wijzigen door een onderverdeling in subleden a en b te maken en daaraan een lid c toe te voegen, dat luidt:
c. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.4.1 sub a is ter plaatse van de aanduiding ‘beroep aan huis maximaal 150 m2’ een oppervlak van maximaal 150 m2 toegestaan ten dienste van beroep aan huis.

2. (zienswijze 8)
artikel 16 Recreatie te wijzigen door:
- in lid 16.1 lid c in te voegen, dat luidt:
c. tevens intensieve recreatie in de vorm van een plaats met meerdere voorzieningen voor sport en/of en spel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - speelvoorzieningen plaats’.

- lid 16.3 in te voegen, dat luidt:
16.3 Specifieke gebruiksregels
Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - speelvoorzieningen plaats’ bedraagt de oppervlakte van gronden voor intensieve recreatie in de vorm van sport en/of spel niet meer dan 600 m2.

3. (zienswijze 9)
in artikel 25 Leiding – Gas lid 25.5 en lid 25.5 in te voegen, die luiden:
25.5 Voorrangsbepaling
25.5.1 In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.
25.5.2 Voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gaat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voor op andere dubbelbestemmingen.

25.6 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:
a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, als daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

4. (zienswijze 10)
in artikel 11 Groen in lid 11.1 subleden c en i in te voegen, die luiden:
c. tevens voor een nutsvoorziening waarbij een veiligheidscontour geldt, ter plaatse van de aanduiding ‘nutsvoorziening’;
i. nutsvoorzieningen.

5. (zienswijze 10)
een nieuw artikel 42 in te voegen, dat luidt:
Artikel 42 Veiligheidszone – meet- en regelstation
42.1 Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – meet- en regelstation' zijn, ongeacht de regels van de ter plaatse geldende bestemming(en), niet toegestaan: beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare objecten en locaties als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

6. (zienswijze 11)
artikel 33 Waarde – Natuur, te wijzigen door:
- in lid 33.1 aan sublid a aan het einde van de zin toe te voegen:
ter plaatse van de aanduiding 'natuur verbinding', als bedoeld in de Wezenlijke Kenmerken en Waarden die zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland voor de natuurverbindingen ZNV1;

- in lid 33.1 sublid b toe te voegen, dat luidt:
b. de bescherming en veiligstelling van natuurwaarden in de vorm moeras, kruiden en faunarijk grasland en vochtig bos ter plaatse van de aanduiding 'natuur gebied', als bedoeld in de Wezenlijke Kenmerken en Waarden die zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland voor de kernkwaliteit Besloten en open bos- en parklandschap met recreatief gebruik.

- lid 33.3 te vervangen door:
33.3.1 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels, als bedoeld in 33.2 en gebouwen voor de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur', met een oppervlak van maximaal 10 m2 en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, toestaan.

33.3.2 Er kan alleen toepassing worden gegeven aan 33.3.1 als dit, blijkens een advies van een ecologisch deskundige, geen nadelige gevolgen kan hebben voor de op de locatie geldende wezenlijke kenmerken en waarden zoals neergelegd in Bijlage 6 van de Omgevingsverordening NH2022, of dit niet kan leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het Natuurnetwerk Nederland.

33.3.3 Aan de afwijking van de bouwregels als bedoeld in 33.3.1 kunnen uit het oogpunt van het behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden voorwaarden worden verbonden.

- lid 33.4.3 vervangen door:
33.4.3 De in 33.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als dit, blijkens een advies van een ecologisch deskundige, geen nadelige gevolgen kan hebben voor de op de locatie geldende wezenlijke kenmerken en waarden zoals neergelegd in Bijlage 6 van de Omgevingsverordening NH2022, of dit niet kan leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het Natuurnetwerk Nederland.

7. (zienswijze 12)
artikel 29 Leiding – Water, lid 29.1 sub a, te vervangen door:
a. een ondergrondse leiding voor het transport van water, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'water I' een ondergrondse leiding (PWN) met een diameter van 300 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'water II' een ondergrondse leiding (WRK) met een diameter van 1.200 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook is toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding 'water III' een ondergrondse leiding (WRK) met een diameter van 1.200 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook is toegestaan.

8. (zienswijze 13)
in artikel 21 Wonen, wordt in lid 21.2.1 sublid s ingevoegd, dat luidt:
s. in afwijking van het bepaalde in 21.2.1 sub c ten aanzien van de goothoogte, is ter plaatse van de aanduiding 'dakopbouw' een dakopbouw toegestaan over niet meer dan tweederde deel van de breedte van de woning, waarbij de dakopbouw niet boven de nok van het dak uitkomt;

9. (zienswijze 14)
in artikel 4 Bedrijf lid 4.1 sub e de tekst te vervangen door:
e. tevens een hoveniersbedrijf in milieucategorie 2 of 3.1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier 3.1';

10. (ambtshalve overwegingen 1)
in artikel 21 Wonen
- in 21.2.1 na sub f, drie subleden in te voegen:
g. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
h. buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan voor zover artikel 2 van de bij deze regels behorende bijlage 'bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)', dit toelaat.
i. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub h, geldt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak dat:
1. de bepalingen van artikel 2 van de bij deze regels behorende bijlage 'bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)', ook van toepassing zijn op het voorerfgebied als bedoeld in die bijlage en voor zover dat voorerfgebied ligt binnen de bestemming Wonen; en
2. de gronden waarover de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken wordt berekend, het bebouwingsgebied en het voorerfgebied betreft voor zover dat voorerfgebied ligt binnen de bestemming Wonen;

- het oude sub h te laten vervallen;

- in het oude sub g (dat wordt sub j) de tekst geheel te vervangen door "In afwijking van artikel 21.2.1 sub h is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw' een aanbouw toegestaan tot 3 meter achter de achterste bouwgrens, met een goothoogte van maximaal de verdiepingshoogte en een maximum bouwhoogte van 4 meter, waarbij voor het overige is artikel 21.2.1 sub h onverminderd van toepassing is;

- in het oude sub l (dat wordt sub n) de tekst "in afwijking van het bepaalde in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht", te vervangen door "in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.2 sub h en met inachtneming van artikel 21.2.1 sub i".

- in lid 21.2.1 de subleden u en v op te nemen, die luiden:
u. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub h en i, en in afwijking van het bepaalde over vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – landschap' bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan achter het hoofdgebouw;
v. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub g, h en i, en in afwijking van het bepaalde over vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – stedelijke inpassing' geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;

- in 21.2.2 sublid c te verwijderen.

11. (ambtshalve overwegingen 1)
in artikel 1 Begripsomschrijvingen, het begrip 'bebouwingspercentage' in te voegen met de beschrijving: het percentage van de oppervlakte van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

12. (ambtshalve overwegingen 1)
artikel 42 Overige zone - landschap 1 en artikel 43 Overige zone - stedelijke inpassing, te verwijderen.

13. (ambtshalve overwegingen 3)
in artikel 21 Wonen in lid 21.2.1 een nieuw sublid t op te nemen, dat luidt:
t. in afwijking van het bepaalde in 21.2.1 onder c, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - De Muy' overschrijdingen van de maximale goothoogte en van de maximale bouwhoogte toegestaan uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie.

14. (ambtshalve overwegingen 7)
- in artikel 9 Gemengd – 1, na lid 9.4.2 een nieuw lid op te nemen, dat luidt als volgt:
9.4.3 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartement – 1' is maximaal één vakantieappartement toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het vakantieappartement is onderdeel van het hoofdgebouw;
b. de oppervlakte van het vakantieappartement is maximaal 60 m2; en
c. recreatief verblijf is toegestaan voor maximaal zes personen.

15. (ambtshalve overwegingen 8)
ter plaatse van de Geniedijk de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' te verwijderen.

16. Algemeen
- de nummering van artikelen, subleden en verwijzingen tussen subleden passen wij aan op de genoemde wijzigingen in de regels.

Artikel 21 Wonen, regels na wijzigingen
Gezien de meerdere wijzigingen in artikel 21 Wonen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, geven wij onderstaand het volledige artikel zoals dat na wijzigingen luidt:

ARTIKEL 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. *wonen in een woning;*
b. *aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening;*
c. *stille opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stille opslag';*
d. *een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';*
e. *een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';*
f. *bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1, 2 of 3.1 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';*

met daarbij behorend(e):
g. *tuinen en erven;*
h. *parkeervoorzieningen.*

21.2 Bouwregels

21.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. *hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;*
b. *per bouwperceel is één woning toegestaan;*
c. *ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximum goothoogte en maximum bouwhoogte toegestaan;*
d. *ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;*
e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximale breedte bebouwing 50%' mag de breedte van de bebouwing maximaal 50% van het bouwvlak zijn;*
f. *ter plaatse van de figuur 'gevellijn' bevindt zich de voorgevel;*
g. *bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;*
h. *buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan voor zover artikel 2 van de bij deze regels behorende bijlage 'bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)', dit toelaat;*
i. *in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub h, geldt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak dat:*
   1. de bepalingen van artikel 2 van de bij deze regels behorende bijlage 'bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)', ook van toepassing zijn op het voorerfgebied als bedoeld in die bijlage en voor zover dat voorerfgebied ligt binnen de bestemming Wonen; en

2. de gronden waarover de maximale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken wordt berekend, het bebouwingsgebied en het voorerfgebied betreft voor zover dat voorerfgebied ligt binnen de bestemming Wonen;

j. *In afwijking van het bepaalde artikel 21.2.1 sub h is ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw' een aanbouw toegestaan tot 3 meter achter de achterste bouwgrens, met een goothoogte van maximaal de verdiepingshoogte en een maximum bouwhoogte van 4 meter, waarbij voor het overige artikel 21.2.1 sub h onverminderd van toepassing is;*
k. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' zijn daken uitsluitend in de vorm van lessenaarsdaken toegestaan;*
l. *ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn maximaal twee-aaneengeschakelde woningen toegestaan;*
m. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bovenste bouwlaag 80%' mag de bovenste bouwlaag maximaal 80% van het bouwvlak beslaan;*
n. *in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub h en met inachtneming van artikel 21.2.1 sub i, mag de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m², 90 m² zijn vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van 250 m² aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 6 meter;*
o. *in afwijking van het bepaalde onder 21.2.1 sub h, i en n, mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen -1' de oppervlakte van gebouwen gelijk zijn aan de oppervlakte van bestaande gebouwen met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;*
p. *in afwijking van het bepaalde onder 21.2.1 sub h, i en n, zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen - 2' bergruimten toegestaan die niet op een woonperceel staan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;*
q. *ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de bestaande doorgangshoogte gehandhaafd te blijven;*
r. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' dient de bestaande overbouw gehandhaafd te blijven.*
s. *in afwijking van het bepaalde in 21.2.1 sub c ten aanzien van de goothoogte, is ter plaatse van de aanduiding 'dakopbouw' een dakopbouw toegestaan over niet meer dan tweederde deel van de breedte van de woning, waarbij de dakopbouw niet boven de nok van het dak uitkomt;*
t. *in afwijking van het bepaalde in 21.2.1 sub c, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - De Muy' overschrijdingen van de maximale de goothoogte en van de maximale bouwhoogte toegestaan uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;*
u. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding landschap' zijn, in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub h en i, en in afwijking van het bepaalde over vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan achter het hoofdgebouw;*
v. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding stedelijke inpassing' zijn, in afwijking van het bepaalde in artikel 21.2.1 sub g, h en i, en in afwijking van het bepaalde over vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.*

21.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. *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;*
b. *in afwijking van het bepaalde onder 21.2.2 sub a mogen erfafscheidingen in het achtererfgebied op de perceelsgrens worden gebouwd;*
c. *in afwijking van het bepaalde onder 21.2.2 sub a, is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2' een erfafscheiding van niet meer dan 2,20 meter toegestaan, onder voorwaarde dat de erfafscheiding een groen karakter heeft en, indien de erfafscheiding grenst aan openbaar gebied, de erfafscheiding integraal onderdeel uitmaakt van het woningontwerp;*
d. *in afwijking van artikel 21.2.3 sub a zijn steigers en vlonders zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:*
   1. de oppervlakte mag niet meer zijn dan van 75 m², inclusief de steiger- of vlonderdelen die in de aangrenzende bestemming Water kunnen worden of zijn gerealiseerd;

2. een overkapping is niet toegestaan; en
3. de hoogte van omheiningen op steigers en vlonders mag niet meer zijn dan 1 meter;

e. *in afwijking van het bepaalde onder 21.2.2 sub a, mogen hekwerken bij tennisbanen maximaal 3,5 meter hoog zijn.*

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.1 en toestaan dat de goot- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

a. *de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;*
b. *de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.*

21.3.2 De in 21.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Voor het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsuitoefening gelden de volgende bepalingen:
a. de oppervlakte is niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m²;
b. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.4.1 sub a is ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf aan huis' en 'beroep aan huis' een oppervlak van maximaal 100 m² toegestaan ten dienste van bedrijf respectievelijk beroep aan huis;
c. in afwijking van het bepaalde in artikel 21.4.1 sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - beroep aan huis 150 m2' een oppervlakte van maximaal 150 m2 toegestaan ten dienste van beroep aan huis.

21.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. *het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;*
b. *het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.*
c. *het bij aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;*
d. *het ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;*
e. *het gebruik ten behoeve van detailhandel;*
f. *het gebruik van de woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;*
g. *het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie, met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties;*
h. *het gebruik van de woning voor vakantieverhuur.*

21.4.3 In afwijking van het bepaalde in 21.4.2 sub f, is woningdelen door middel van hospitaverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
b. de hoofdbewoner bewoont minimaal 60 % van het vloeroppervlak van de woning zelf;
c. er worden maximaal twee kamers verhuurd;
d. per verhuurde kamer is maximaal één bewoner toegestaan.

21.4.4 In afwijking van het bepaalde in 21.4.2 sub g en h is vakantieverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woning betreft een zelfstandige woonruimte;
b. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
c. er wordt aan niet meer dan zes personen per nacht onderdak verleend;
d. de vakantieverhuur vindt maximaal 30 dagen per jaar plaats.

Bijlage Nadere informatie gebruik wal Lisserdijk
bij Nota van zienswijzen en ambtshalve overwegingen 'Hoofddorp woongebieden en Buitenkaag'

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Loswal Buitenkaag

> [redacted]

Goedemorgen [redacted]

Wij waren niet op de hoogte van dit nieuwe bestemmingsplan en hebben ook geen inzage gehad. Ik heb deze gisteren via ons adviesbureau opgevraagd. Na het inzien is het mijn onduidelijk van de reikwijdte nu eigenlijk moet zijn, want in het voorblad van de toelichting is Buitenkaag doorgestreept. In dit bestemmingsplan zijn in ieder geval geen nieuwe ontwikkelingen geregeld, tenzij dit ruimtelijk juridisch al op zichzelf (onherroepelijk) is geregeld in een eerder bestemmingsplan of in een omgevingsvergunning van afwijking van een bestemmingsplan.

Ik weet dan ook niet waar de vragen en de zienswijzen overgaan, maar het bestemmingsplan laat dus eigenlijk niets nieuws toe?

Hieronder antwoord op uw vragen, heb geprobeerd ze zo goed mogelijk te beantwoorden, er zijn natuurlijk altijd uitzonderingen, pieken en dalen in de drukte, maar mijn antwoorden zijn vooral gebaseerd op het gemiddelde. In een mondeling gesprek kan ik een en ander nog verder toelichten.

- Hoe werkt het nu precies met de pont? Mijn beeld is dat er een vrachtauto komt aanrijden die op de pont rijdt en dan verplaatst wordt. Klopt dat beeld?
    - In grote lijnen klopt dat. We proberen altijd bedrijven te vragen om de chauffeur 30 minuten voor de verwachte aankomsttijd ons te bellen zodat we kunnen gaan varen en de wachttijd op de Buitenkaag minimaal is. (Tevens instrueren wij op het uitzetten van de motor, lichten uit, in de luwte wachten etc.)
- Hoe vaak komen er vrachtwagens die met de pont naar uw bedrijf worden verplaatst?
    - Dit wisselt sterk, maar zeg gemiddeld 1 a 2 keer per dag (sommige dagen meerdere keren sommige dagen helemaal niet)
- Hoeveel vrachtauto's zijn dat per keer, valt daar iets over te zeggen?
    - We kunnen maar 1 vrachtwagen per keer overzetten. Maar het kan gebeuren dat er 2 bijna te gelijk aankomen en dat er een moet wachten.
- Hoe lang zijn ze dan bezig op de loswal?
    - Als ze de vrachtwagen gelijk kan oprijden hebben we het over minuten, als een tweede vrachtwagen moet wachten kan dat een half uur oplopen.

- De indieners van zienswijzen geven ook aan dat er containers en materiaal op de weg/loswal wordt geplaatst, is dat gebruikelijk? Of uitzondering? En als het uitzondering is, weet u dan hoe vaak het voorkomt (ongeveer)?
    - Met een container kan dit een enkele keer gebeuren. Materiaal wat neergezet is over het algemeen niet van ons (tegels/zand etc) wat voor andere gebruikt wordt. Het kan zijn dat een hoogwerker (in de luwte) wordt neergezet en dat deze pas later door het verhuurbedrijf wordt opgehaald.
- Worden vrachtwagens ook afgeladen op de pont? Dus dat alleen de lading vervoerd wordt en de vrachtwagen niet? En komt dat vaak voor, of wordt meestal de gehele vrachtwagen vervoerd?
    - Nee dat komt niet voor, altijd met vrachtwagen.
- Op welk moment van de dag wordt de loswal meestal gebruikt? Ochtend, middag, avond? Of wordt deze ook (wel eens) 's-nachts gebruikt?
    - Tussen 07:30 – 15:30 (op verzoek kan hier een enkele keer vanaf geweken worden, dit heeft dan een reden (bijv. een vrachtwagen uit het buitenland komt)
    - S 'nachts niet en in het weekend ook niet. Tot nu toe heb ik het in 5 jaar 1 keer meegemaakt dat we een speciaal transport hebben gedaan (i.v.m. de breedte van een onderdeel) en die moest voor 06:00 van de weg af zijn (hierover heb ik overigens de bewoners van Lisserdijk nr. 14) vooraf over geïnformeerd.
- Is de hoeveelheid goederenvervoer voor Van Lent via de pont over de jaren toegenomen? Of afgenomen of (ongeveer) gelijk gebleven?
    - Ook dit wisselt, afhankelijk van het aantal jachten dat wij hebben liggen (en in welke bouwfase ze zijn). Vorig jaar was het iets drukker dan het jaar daarvoor. (Dat kan ik zien aan het dieselverbruik). Aan het begin van een nieuw jacht is het druk i.v.m. aanvoer containers, materialen etc. en dat is ook aan eind, dan wordt alles weer afgevoerd.
- En is er iets te zeggen over de komende jaren? Gaat het drukker worden of juist minder druk?
    - Drukker dan nu zal het niet zijn, we zitten aan onze max

Aanvullende informatie;

- Onze veerstoep worden met enige regelmaat door andere partijen gebruikt (die bijv. werken aan schoeiingen op en rond het eiland) hiervan zijn wij meestal niet op de hoogte. Dit zijn vaak ook partijen die laden en lossen of materialen op de Lisserdijk neerzetten. Deze acties worden ons ook nog wel eens aangerekend.
- Sinds vorig jaar (n.a.v. gesprekken met de bewoners van huisnummer 14) varen we zo goed als niet meer voor bewoners van het eiland en zetten we de bedrijfspont alleen voor onze eigen bedrijfsvoering in.

Vorig jaar zijn uw collega's bij ons geweest voor een gesprek over dit onderwerp, zijn er nog acties uitgekomen? Ik heb namelijk niets meer vernomen.

Verwachtende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet, kind regards,

[redacted]