



## **Raadsbesluit 2013.0029374**

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Zwaanshoek

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 14 mei 2013  
nummer 2013.0029374;

### **besluit:**

1. de ingediende zienswijzen van:
  1. de heer E. Deakin;
  2. Onink Interieurbouw;
  3. J.T. van der Staay;
  4. W. van der Prijt;
  5. de familie H. Homma;
  6. Mr. C. Hoogenboom, mede namens J. Hoogenboom en M. Hoogenboom;
  7. de heer M.P. Vester (1);
  8. de heer M.P. J. Vester (2);
  9. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw F. Schotmeijer;
  10. M.P.M. Luijben;
  11. GinArt Architectuur, mw. Ir. Regina Jacobsen;
  12. mevrouw C. M. M. Christoffels;
  13. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw A.F. Muller;
  14. mevrouw L.C. Kroon;
  15. de heer P. Schrama;
  16. Mr. C. Hoogenboom;
  17. de heer J. Mom.

ontvankelijk te verklaren;

2. geheel in te stemmen met de zienswijzen 8, 12, 15, 16;
3. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen 1, 2, 3, 5, 10, 11, 13, 17;
4. niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen 4, 6, 7, 9, 14;

5. naar aanleiding van punt 2 en 3 de volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan aan te brengen:

5.1 ten aanzien van de verbeelding:

5.1.1 op de percelen Hanepoel 45/45a en 47 de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2a' op te nemen.

5.1.2 op de gronden tussen Hanepoel 170 en 174 ter plaatse van de bestaande schuur en omringende gronden de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 9' op te nemen.

5.1.3 op het perceel Hillegommerdijk 554 ter plaatse van de tweede in-/uitrit de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Detailhandel – Tuincentrum' (buiten het bouwvlak).

5.1.4 op perceel Hillegommerdijk 530 de volgende wijzigen aan te brengen:

- in de maatvoeringsaanduiding de maximale goothoogte te wijzigen van 3 meter naar 4 meter;
- het opnemen van een aangepast bouwvlak van 10 meter breed en 11 meter diep, op een afstand van 14 meter uit de voorste perceelsgrens en een afstand van 7 meter uit de noordelijk gelegen zijdelingse perceelsgrens;
- de grens tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' vast te leggen op 3 meter achter de voorste bouwgrens;
- op de bestemming 'Tuin' aangrenzend aan de woning en aan de garage, over een breedte van 5 meter en een diepte van 3 meter de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op te nemen.

5.1.5 op het perceel Hillegommerdijk 570 ten aanzien van het gedeelte waarop zich de woning en bijbehorende gronden en de (voormalige) kas bevinden de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf'.

5.1.6 op het perceel Bennebroekerweg 930B de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5' te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en voor de overige bedrijfsgronden naast en achter Bennebroekerweg 922 t/m 942 die aanduiding te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 2';

5.1.7 op het perceel Bennebroekerweg 932 de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen en de maatvoeringaanduiding te wijzigen in een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

5.1.8 op het perceel Bennebroekerweg 948 het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' te vergroten zodat het tweede bewoonde gebouw ook binnen het bouwvlak valt en ter plaatse de aanduiding 'twee woningen toegestaan' op te nemen.

5.1.9 op het perceel Bennebroekerdijk 946 de aanduiding 'detailhandel' op te nemen

5.1.10 de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' te verplaatsen van de positie achter op de percelen Bennebroekerdijk 47 tot en met 52 naar de achterste rooilijn van de woningen op deze percelen.

## 5.2 ten aanzien van de regels:

### 5.2.1 in artikel 4 'Bedrijf' in lid 1 een sub 4 op te nemen die luidt:

"alsmede detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ";

en in lid 4 een sub 3 op te nemen die luidt:

"ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup> b.v.o. toegestaan"

### 5.2.2 in artikel 4 'Bedrijf' het lid 1 sub a. 6 te verwijderen

5.2.3 In artikel 14 'Tuin' in lid 2.1 een sub e op te nemen die luidt: "in afwijking van het gestelde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' een gebouw toegestaan in de vorm van een overkapping met maximaal twee wanden, met een bouwhoogte die niet meer mag zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter."

5.2.4 in artikel 17 'Wonen' in lid 2 een sub b. tussen te voegen die luidt: "in afwijking van het gestelde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'twee woningen toegestaan' op één bouwperceel twee woningen toegestaan";  
en de navolgende subleden te hernoemen.

### 5.2.5 in artikel 17 'Wonen' een nieuw lid 3 sub 3 op te nemen die luidt:

"Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de maximale goothoogte van hoofdgebouwen in geval deze lager is bepaald dan 6 meter, tot een goothoogte van maximaal 6 meter."

5.2.6 een artikel 18 'Wonen – voormalig agrarisch bedrijf' toe te voegen, die luidt als volgt:

## 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. beroep en praktijk aan huis;
  - c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- met de daarbij behorende voorzieningen als:
- d. tuinen;
  - e. erven;
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - h. toegangspaden;
  - i. verhardingen;
  - j. parkeren.

## 18.2 Bouwregels

### 18.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 18.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen alsmede (ondergeschikte) aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan, mits het een overschrijding van niet meer dan 0,5 meter betreft;
- c. de inhoud van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 1.000 m<sup>3</sup>.
- d. de goothoogte van een woning mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte van een woning mag niet meer zijn 10 meter;
- e. de omvang van de vrijstaande bijbehorende gebouwen mag niet meer zijn dan de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken binnen het bouwvlak met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

18.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

#### 18.3 Specifieke gebruiksregels

27.3.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

18.3.2 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 ruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. aan huis verbonden beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ontplooiën van bedrijfsmatige die vallen in een hogere categorie dan categorie 2 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 beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

#### 18.4 Afwijken van de gebruiksregels

18.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.3.1 en toestaan dat vrijstaande bijbehorende gebouwen tijdelijk worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van gebouwen als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit oogpunt van mantelzorg;
- b. voor de beoordeling van de noodzaak tot mantelzorg een advies is verkregen van een door de gemeente aangewezen deskundige.

18.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.3.2 en toestaan dat de oorspronkelijke vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen, daaronder begrepen, met dien verstande dat:

- a. is aangetoond dat de gebouwen als agrarische bedrijfsgebouwen zijn gebouwd en gebruikt;
- b. buitenopslag is niet toegestaan;
- c. ingeval van opslag van caravans en andere kampeermiddelen is verkoop en reparatie van caravans en andere kampeermiddelen niet toegestaan;
- d. de opslag activiteiten geen onevenredig overlast veroorzaken voor naastgelegen percelen;
- e. geen onevenredige verkeershinder en milieuoverlast ontstaat.

en de navolgende artikelen te hernummeren

5.2.6 een artikel 'wro-zone - wijzigingsgebied 2a' op te nemen, die luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2a', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

5.2.7 een artikel 'wro-zone - wijzigingsgebied 9' op te nemen, die luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 9', de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gewijzigd toepassen onder voorwaarde dat:

- a. maximaal één woning is toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

5.2.8 in de Algemene regels onder algemene afwijkingsregels een sub h toevoegen die luidt: "het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogte van een gebouw en toestaan dat deze worden vergroot met niet meer dan 1 meter."

6. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:

6.1 ten aanzien van de verbeelding:

6.1.1 op het perceel Hanepoel 45/45a de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Bedrijf', met ter plaatse van het interieurbouwbedrijf de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en voor het overige de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

6.1.2 op het perceel Hanepoel 47 de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'

6.1.3 op het perceel Hanepoel 49 de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen' en 'Tuin' overeenkomstig de bestaande situatie.

6.1.4 op het perceel Bennebroekerdijk 1-3:

- een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen ter plaatse van nummer 3a;
- in afstemming op het bovenstaande het bouwvlak in geringe mate aan te passen en ter plaatse van de op dit perceel naast 3a gelegen bedrijfsloods op nummer 3 de maatvoering aan te passen naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
- op het achterste gedeelte van de op het achterterrein gelegen bedrijfsloods de aanduiding 'bedrijf tot en met 3.1' op te nemen

6.1.5 achter Hillegommerdijk 575-687 op de als 'Agrarisch' bestemde gronden de aanduiding 'glastuinbouw' toe te voegen

6.1.6 op de verbeelding over een breedte van 15 meter gronden op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid die de verkeersontsluiting kunnen vormen van het wijzigingsgebied met de Waltmanstraat van het naastgelegen woongebied

6.2 ten aanzien van de regels:

6.2.1 de regels voor de gebiedsaanduidingen, zijnde artikel 19 tot en met 29, te verplaatsen naar achter artikel 37 'Algemene wijzigingsregels' en de nummering van de artikelen overeenkomstig aan te passen

6.2.2 in artikel 'wro-zone wijzigingsgebied 1' sub b aan te vullen met de zinsnede: "... met dien verstande dat op de hoeken van het gebied een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter is toegestaan"

6.2.3 in de artikelen 'wro-zone – wijzigingsgebied 3', 'wro-zone – wijzigingsgebied 4', 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' een sub b op te nemen, die luidt: de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is

7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan en dus kostenverhaal niet aan de orde is;

8. het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGzwhzwaanshoek00-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel, daarbij inbegrepen de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan Zwaanshoek', van Burgemeester en Wethouders;

9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2013.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

drs. Th.L.N. Weterings



gemeente  
**Haarlemmermeer**

## **Raadsvoorstel 2013.0029374**

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Zwaanshoek'

Portefeuillehouder  
Steller  
Collegevergadering  
Raadsvergadering

drs. M.J. Bezuijen  
hr. J. Monster / mw. C.M.M. Blankestijn  
14 mei 2013

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied. Het plangebied omvat de kern Zwaanshoek, van begraafplaats tot en met de waterzuivering aan de Spieringweg.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

#### ***Wat mag het kosten?***

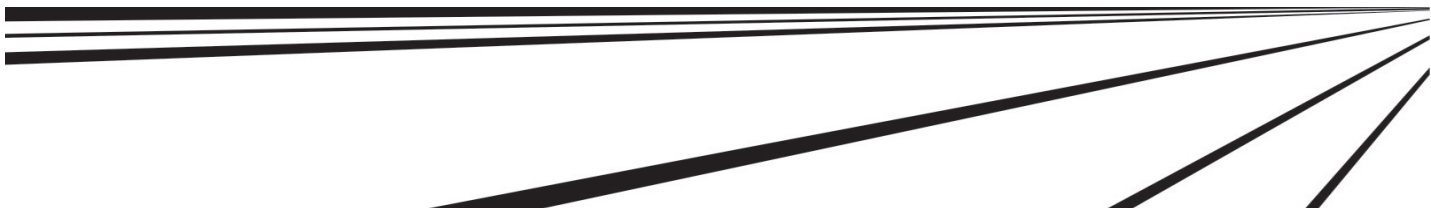
Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg. Er is namelijk geen sprake van enig aangewezen bouwplan in het plangebied. Er zijn wel wijzigingsgebieden opgenomen. Ten aanzien van het kostenverhaal is in de regels de randvoorwaarde opgenomen dat bij vaststelling van een wijzigingsplan voldaan moet zijn aan de eisen van de Afdeling Grondexploitatie van de Wro.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.



## 2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijzen van:
  1. de heer E. Deakin;
  2. Onink Interieurbouw;
  3. J.T. van der Staay;
  4. W. van der Pijlt;
  5. de familie H. Homma;
  6. Mr. C. Hoogenboom, mede namens J. Hoogenboom en M. Hoogenboom;
  7. de heer M.P. Vester (1);
  8. de heer M.P. J. Vester (2);
  9. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw F. Schotmeijer;
  10. M.P.M. Luijben;
  11. GinArt Architectuur, mw. Ir. Regina Jacobsen;
  12. mevrouw C. M. M. Christoffels;
  13. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw A.F. Muller;
  14. mevrouw L.C. Kroon;
  15. de heer P. Schrama;
  16. Mr. C. Hoogenboom;
  17. de heer J. Mom.ontvankelijk te verklaren;
2. geheel in te stemmen met de zienswijzen 8, 12, 15, 16;
3. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen 1, 2, 3, 5, 10, 11, 13, 17;
4. niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen 4, 6, 7, 9, 14;
5. naar aanleiding van punt 2 en 3 de volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan aan te brengen:

5.1 ten aanzien van de verbeelding:

5.1.1 op de percelen Hanepoel 45/45a en 47 de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2a' op te nemen.

5.1.2 op de gronden tussen Hanepoel 170 en 174 ter plaatse van de bestaande schuur en omringende gronden de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 9' op te nemen.

5.1.3 op het perceel Hillegommerdijk 554 ter plaatse van de tweede in-/uitrit de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Detailhandel – Tuincentrum' (buiten het bouwvlak).

5.1.4 op perceel Hillegommerdijk 530 de volgende wijzigingen aan te brengen:

- in de maatvoeringsaanduiding de maximale goothoogte te wijzigen van 3 meter naar 4 meter;
- het opnemen van een aangepast bouwvlak van 10 meter breed en 11 meter diep, op een afstand van 14 meter uit de voorste perceelsgrens en een afstand van 7 meter uit de noordelijk gelegen zijdelingse perceelsgrens;
- de grens tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' vast te leggen op 3 meter achter de voorste bouwgrens;

- op de bestemming 'Tuin' aangrenzend aan de woning en aan de garage, over een breedte van 5 meter en een diepte van 3 meter de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op te nemen.

5.1.5 op het perceel Hillegommerdijk 570 ten aanzien van het gedeelte waarop zich de woning en bijbehorende gronden en de (voormalige) kas bevinden de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf'.

5.1.6 op het perceel Bennebroekerweg 930B de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5' te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en voor de overige bedrijfsgronden naast en achter Bennebroekerweg 922 t/m 942 die aanduiding te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 2';

5.1.7 op het perceel Bennebroekerweg 932 de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen en de maatvoeringaanduiding te wijzigen in een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

5.1.8 op het perceel Bennebroekerweg 948 het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' te vergroten zodat het tweede bewoonde gebouw ook binnen het bouwvlak valt en ter plaatse de aanduiding 'twee woningen toegestaan' op te nemen.

5.1.9 op het perceel Bennebroekerdijk 946 de aanduiding 'detailhandel' op te nemen

5.1.10 de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' te verplaatsen van de positie achter op de percelen Bennebroekerdijk 47 tot en met 52 naar de achterste rooilijn van de woningen op deze percelen.

## 5.2 ten aanzien van de regels:

5.2.1 in artikel 4 'Bedrijf' in lid 1 een sub 4 op te nemen die luidt:

"alsmede detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ";

en in lid 4 een sub 3 op te nemen die luidt:

"ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 750 m<sup>2</sup> b.v.o. toegestaan"

5.2.2 in artikel 4 'Bedrijf' het lid 1 sub a. 6 te verwijderen

5.2.3 In artikel 14 'Tuin' in lid 2.1 een sub e op te nemen die luidt: "in afwijking van het gestelde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' een gebouw toegestaan in de vorm van een overkapping met maximaal twee wanden, met een bouwhoogte die niet meer mag zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter."

5.2.4 in artikel 17 'Wonen' in lid 2 een sub b. tussen te voegen die luidt: "in afwijking van het gestelde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'twee woningen toegestaan' op één bouwperceel twee woningen toegestaan"; en de navolgende subleden te hernoemen.

5.2.5 in artikel 17 'Wonen' een nieuw lid 3 sub 3 op te nemen die luidt:  
"Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning afwijken van de maximale goothoogte van hoofdgebouwen in geval deze lager is bepaald dan 6 meter, tot een goothoogte van maximaal 6 meter."

5.2.6 een artikel 18 'Wonen – voormalig agrarisch bedrijf' toe te voegen, die luidt als volgt:

#### *18.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep en praktijk aan huis;
- c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;  
met de daarbij behorende voorzieningen als:
- d. tuinen;
- e. erven;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. toegangspaden;
- i. verhardingen;
- j. parkeren.

#### *18.2 Bouwregels*

##### *18.2.1 Algemeen*

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

##### *18.2.2. Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen alsmede (ondergeschikte) aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan, mits het een overschrijding van niet meer dan 0,5 meter betreft;
- c. de inhoud van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 1.000 m<sup>3</sup>.
- d. de goothoogte van een woning mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte van een woning mag niet meer zijn 10 meter;
- e. de omvang van de vrijstaande bijbehorende gebouwen mag niet meer zijn dan de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken binnen het bouwvlak met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

18.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

### *18.3 Specifieke gebruiksregels*

27.3.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

18.3.2 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 ruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. aan huis verbonden beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ontplooiën van bedrijfsmatige die vallen in een hogere categorie dan categorie 2 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 beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

### *18.4 Afwijken van de gebruiksregels*

18.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.3.1 en toestaan dat vrijstaande bijbehorende gebouwen tijdelijk worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van gebouwen als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit oogpunt van mantelzorg;
- b. voor de beoordeling van de noodzaak tot mantelzorg een advies is verkregen van een door de gemeente aangewezen deskundige.

18.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.3.2 en toestaan dat de oorspronkelijke vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen, daaronder begrepen, met dien verstande dat:

- a. is aangetoond dat de gebouwen als agrarische bedrijfsgebouwen zijn gebouwd en gebruikt;
- b. buitenopslag is niet toegestaan;
- c. ingeval van opslag van caravans en andere kampeermiddelen is verkoop en reparatie van caravans en andere kampeermiddelen niet toegestaan;
- d. de opslag activiteiten geen onevenredig overlast veroorzaken voor naastgelegen percelen;
- e. geen onevenredige verkeershinder en milieuoverlast ontstaat.

5.2.7 een artikel 'wro-zone - wijzigingsgebied 2a' op te nemen, die luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2a', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

5.2.8 een artikel 'wro-zone - wijzigingsgebied 9' op te nemen, die luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 9', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal één woning is toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;

- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

5.2.9 in de Algemene regels onder algemene afwijkingsregels een sub h toevoegen die luidt:

“het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogte van een gebouw en toestaan dat deze worden vergroot met niet meer dan 1 meter.”  
en de navolgende artikelen te hernoemen

6. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:

6.1 ten aanzien van de verbeelding:

6.1.1 op het perceel Hanepoel 45/45a de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen in ‘Bedrijf’, met ter plaatse van het interieurbouwbedrijf de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ en voor het overige de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’.

6.1.2 op het perceel Hanepoel 47 de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen in de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’

6.1.3 op het perceel Hanepoel 49 de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen in ‘Wonen’ en ‘Tuin’ overeenkomstig de bestaande situatie.

6.1.4 op het perceel Bennebroekerdijk 1-3:

- een aanduiding ‘bedrijfswoning’ op te nemen ter plaatse van nummer 3a;
- in afstemming op het bovenstaande het bouwvlak in geringe mate aan te passen en ter plaatse van de op dit perceel naast 3a gelegen bedrijfsloods op nummer 3 de maatvoering aan te passen naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
- op het achterste gedeelte van de op het achterterrein gelegen bedrijfsloods de aanduiding ‘bedrijf tot en met 3.1’ op te nemen

6.1.5 achter Hillegommerdijk 575-687 op de als ‘Agrarisch’ bestemde gronden de aanduiding ‘glastuinbouw’ toe te voegen

6.1.6 op de verbeelding over een breedte van 15 meter gronden op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid die de verkeersontsluiting kunnen vormen van het wijzigingsgebied met de Waltmanstraat van het naastgelegen woongebied

#### 6.2 ten aanzien van de regels:

6.2.1 de regels voor de gebiedsaanduidingen, zijnde artikel 19 tot en met 29, te verplaatsen naar achter artikel 37 'Algemene wijzigingsregels' en de nummering van de artikelen overeenkomstig aan te passen

6.2.2 in artikel 'wro-zone wijzigingsgebied 1' sub b aan te vullen met de zinsnede: "... met dien verstande dat op de hoeken van het gebied een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter is toegestaan"

6.2.3 in de artikelen 'wro-zone – wijzigingsgebied 3', 'wro-zone – wijzigingsgebied 4', 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' een sub b op te nemen, die luidt: de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is

7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan en dus kostenverhaal niet aan de orde is;
8. het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGzwhzwaanshoek00-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel, daarbij inbegrepen de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan Zwaanshoek', van Burgemeester en Wethouders;
9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

### 3. Uitwerking

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor Zwaanshoek.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

#### **Inhoud bestemmingsplan**

Het plangebied wordt globaal begrensd door begraafplaats in het noorden, de Spieringweg aan de oost- en zuidkant en de Ringdijk aan de westzijde (zie afbeelding).



Plangrens bestemmingsplan Zwaanshoek

Het bestemmingsplan betreft een herziening en actualisering van de geldende regelingen, met inachtneming van actuele beleidskaders. Het plan biedt de juridische basis voor het mogelijk maken van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is zo eenvoudig en eenduidig mogelijk opgesteld. Het heeft flexibele bebouwingscriteria, waarbij aan de ene kant voldoende ruimte wordt geboden voor uitbreiding van bedrijven en woningen. Aan de andere kant stelt het plan duidelijke grenzen aan plaats, omvang en hinder van bepaalde functies.

Naast conserverende herziening zijn ook nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het gaat veelal om locaties binnen het in de provinciale structuurvisie aangegeven bestaand bebouwd gebied, met nu nog een geldende agrarische of bedrijfsbestemming, waarvoor woningbouwplannen in voorbereiding zijn. Deze zijn geïnitieerd door diverse initiatiefnemers. Deze locaties zijn in het bestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Dit betreft locaties aan en bij de Hanepoel ten noorden van de Bennebroekerweg – waarbij een locatie voor 100 woningen tussen Hanepoel en Waltmanstraat – en twee locaties aan en achter de zuidzijde van de Bennebroekerweg.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn daar voor enkele percelen nog wijzigingsbevoegdheden aan toe gevoegd, voor zover hier zonder schetsplan wel een stedenbouwkundig kader voor kon worden gegeven. Dat betreft enkele locaties aan Hanepoel.

In totaal gaat het om ongeveer 150 woningen.

Ook is sprake van een wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het tuincentrum aan de aan de Hillegommerdijk een wijzigingsbevoegdheid voor een bedrijfswoning achter het tuincentrum.

### **(Milieu)onderzoeken**

Voor diverse aspecten, zoals bodem, lucht, licht, geur, geluid, de planten en de dieren, de externe veiligheid en het water is gezien of nader onderzoek nodig is. Daarbij is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

### **Resultaten buitengemeentelijk vooroverleg**

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp voorgelegd aan de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Bloemendaal. Daarnaast is de dorpsraad Zwaanshoek in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp te reageren.

De provincie heeft aandacht gevraagd voor de Ringvaart als ecologische verbindingszone en voor enkele bestemmingsplan technische zaken. Deze zijn in het plan verwerkt.

Rijnland heeft gevraagd een extra stuk tekst op te nemen in de toelichting en een rioolleiding te regelen. Dat is in het plan verwerkt.

De dorpsraad Zwaanshoek vraagt in zijn brief om meer duidelijkheid over aantallen nieuwe woningen op de wijzigingslocaties en om daar rekening te houden met Zwaanshoekse doelgroepen. De dorpsraad vraagt daarbij de gemeentelijke normen in acht te nemen, bijvoorbeeld de Woonvisie. Onze beantwoording zoals verwerkt in de plantoelichting, luidt samengevat dat het bestemmingsplan als geheel voldoet aan de Woonvisie.

### **Procedure**

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 23 januari 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 24 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

### **Beoordeling zienswijzen**

Er zijn zeventien zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ingediend en zijn daarom allen ontvankelijk.

De zienswijzen zijn verschillend van aard, variërend van geconstateerde onjuistheden tot verzoeken voor mogelijkheden voor woningbouw op het eigen perceel.

De zienswijzen als ook enkele ambtshalve voorstellen leiden op sommige onderdelen tot wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen' hebben wij de zienswijzen op naam genummerd van 1 tot en met 17 en vervolgens samengevat en van onze reactie voorzien. De zienswijzen zelf zijn bijgevoegd.

### **Wat mag het kosten?**

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Dat laatste kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

In dit bestemmingsplan worden geen aangewezen bouwplannen mogelijk gemaakt. Kostenverhaal is hier dan ook niet aan de orde.

*Bouwplannen binnen wijzigingsgebieden*

Voor een aantal locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat binnen de planperiode een herontwikkeling kan plaatsvinden. Ten aanzien van het kostenverhaal geldt hierbij dat bij vaststelling van het betreffende wijzigingsplan het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

**Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

**Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?**

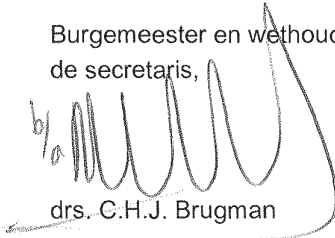
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel bestaat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

**Overige relevante informatie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

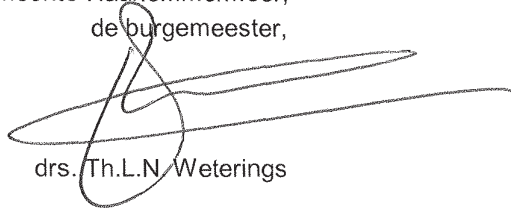
**4. Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,



drs. C.H.J. Brugman

de burgemeester,



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)  
planstukken

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.

# **Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Zwaanshoek'**

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek'

1. Procedure
2. Zienswijze beoordeling
3. Ambtshalve voorstellen

## 1. Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 23 januari 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 24 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn zeventien zienswijzen binnengekomen, afkomstig van:

1. de heer E. Deakin;
2. Onink Interieurbouw;
3. J.T. van der Staay;
4. W. van der Pijlt;
5. de familie H. Homma;
6. Mr. C. Hoogenboom, mede namens J. Hoogenboom en M. Hoogenboom;
7. de heer M.P. Vester (1);
8. de heer M.P. J. Vester (2);
9. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw F. Schotmeijer;
10. M.P.M. Luijben;
11. GinArt Architectuur, mw. Ir. Regina Jacobsen;
12. mevrouw C. M. M. Christoffels;
13. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw A.F. Muller;
14. mevrouw L.C. Kroon;
15. De heer P. Schrama;
16. Mr. C. Hoogenboom;
17. de heer J. Mom.

De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ingediend en zijn daarom allen ontvankelijk.  
De zienswijzen zijn bijgevoegd.

## 2. Zienswijzen beoordeling

Onderstaand hebben wij de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien.

### Zienswijze 1

### Zienswijze 2

*De zienswijzen 1 en 2 zijn gelijkloidend.*

*Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid voor de bouw van 100 woningen achter het perceel Hanepoel 45a en Hanepoel 45. Zij hebben hier beide een eigen bedrijf gevestigd.*

*a. De nabijheid van woningen kan de bedrijfsvoering ernstig hinderen.*

*b. Deze bedrijfsgronden zijn het enige stukje grond dat dan geen woonbestemming heeft. Verzocht wordt daarom voor de percelen de bestemming aan te passen in 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'.*

### Reactie

b. In beginsel zijn wij van mening het bouwen van woningen op het perceel Hanepoel 45/45a past binnen het voornemen in dit bestemmingsplan om woningen toe te voegen aan Zwaanshoek. Het perceel grenst aan de achterzijde aan wijzigingsgebied 2, waarin de mogelijkheid voor de bouw van 100 woningen is opgenomen. Dit betreft gemeenteground. In de nabijheid liggen ook wijzigingsgebieden 3 en 4, die zien op de mogelijkheid voor maximaal veertien respectievelijk vier woningen. Deze gronden zijn bezit van particulieren. In een eerder stadium van het bestemmingsplanproces is voor deze gronden op initiatief van de eigenaren al een eerste opzet gemaakt voor een invulling met woningbouw. Op het moment dat er sprake is van haalbare

bouwplannen en het wettelijk kostenverhaal hiervoor verzekerd is, zullen wij van deze bevoegdheden gebruik maken om de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van woningbouw.

Woningbouw op het perceel Hanepoel 45/45a kan passend zijn bij danwel aansluiten op de al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voornemens voor woningbouw. Reclamanten vragen om een directe woonbestemming. Hun verzoek gaat niet vergezeld van een schetsvoorstel of gedetailleerd bouwplan.

Voor een directe woonbestemming dient de toekomstige situatie duidelijk te zijn. Daar is hier echter geen sprake van. Bij het direct bestemmen van nieuwe woningen geldt ook dat dit een aangewezen bouwplan betreft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waartoe voor de gemeente het verhaal van kosten verzekerd moet zijn. Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient voor dergelijke te verhalen kosten een exploitatieplan te zijn vastgesteld dan wel op andere wijze in het kostenverhaal te zijn voorzien. Gezien de korte periode tot vaststelling van het bestemmingsplan en gezien het ontbreken van een bouwplan, kunnen wij niet tijdig in een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst voor het verhaal van kosten voorzien. Ook om die reden kunnen wij geen directe woonbestemming opnemen.

Een andere mogelijkheid is om de bestaande situatie te bestemmen en hierbij een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Kostenverhaal is dan aan de orde wanneer de bevoegdheid wordt toegepast. Voor een wijzigingsbevoegdheid hoeft de toekomstige situatie nog niet helemaal duidelijk te zijn, maar dient wel sprake te zijn van een voor ons aanvaardbaar stedenbouwkundig kader. Het is in principe aan belanghebbende(n) om hierin verder initiatief te nemen. Gezien de situatie is voor ons echter duidelijk dat hier passend in de omgeving en aansluitend op de voorgenomen woningbouw in de directe omgeving, ruimte is voor maximaal twee woningen op ruime kavels. In relatie tot zienswijze 3 willen wij niet uitsluiten dat wanneer de betreffende percelen in samenhang met overige woningbouwontwikkeling wordt gezien, deze mede een rol kunnen spelen in de ontsluiting van toekomstige woningbouw op Hanepoel. Wij vinden het wenselijk een wijzigingsgebied 2a op te nemen voor de percelen Hanepoel 45/45a en 47 en daarbinnen maximaal vier woningen toe te staan en ook de mogelijkheid open te houden voor een verkeersontsluiting van het achtergebied.

### Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en op de percelen Hanepoel 45/45a en 47 de aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 2a' op te nemen en in de bijbehorende regels te bepalen dat kan worden voorzien in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor maximaal vier woningen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter en dat tevens kan worden voorzien in de bestemming 'Verkeer'.

a. Door reclamanten wordt op Hanepoel 45/45a al geruime tijd een hoveniersbedrijf (milieucategorie 2) respectievelijk een interieurbouwbedrijf (milieucategorie 3.1) en garageboxverhuur (milieucategorie 2) uitgeoefend. Wanneer op de gronden achter dit perceel aan wijzigingsbevoegdheid 2 voor woningbouw uitvoering wordt gegeven, doch ten aanzien van het perceel Hanepoel 45/45a geen woningbouwplan beschikbaar is, zou er woningbouw gepleegd worden nabij de bestaande bedrijven van reclamanten. Op korte afstand van de bedrijven, kan dit een verdere beperking geven voor de bedrijfsvoering dan de bestaande situatie dat met zich mee brengt. Met reclamant zijn wij van mening dat dit zich niet voor moet kunnen doen. In de regels van de wijzigingsbevoegdheid is in het ontwerpbestemmingsplan daarom ook opgenomen dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast. Daarbij kan niet op voorhand worden aangegeven dat een bepaalde minimale afstand dient te worden aangehouden. Hierover willen wij het volgende opmerken.

Bij milieucategorie 2 en 3.1. geldt een richtafstand tot woningen van 30 meter respectievelijk 50 meter. Dit hoeft echter niet te betekenen dat in de nieuwe situatie woningen op minimaal die afstand dienen

te worden geplaatst om beperking van de bedrijfsvoering te voorkomen. In de bestaande situatie zijn aan de Hanepoel-zijde immers al twee woningen op ongeveer 10 meter afstand van de bedrijfsbebouwing gesitueerd, die beperkingen geven voor de bedrijfsvoering. Echter dient ook te worden opgemerkt, dat dat niet automatisch wil zeggen dat als aan de andere zijde van het perceel nieuwe woningen ook op een afstand van tenminste 10 meter komen te staan, de bedrijven niet verder zouden worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Voor sommige milieuvorschriften is niet alleen de afstand tot het gebouw of perceel bepalend, maar onder andere ook de situering van bijvoorbeeld de geluidsbron binnen het bedrijfspand of op het perceel. Om duidelijkheid te krijgen over de juist aan te houden afstanden, is op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 2 nader onderzoek nodig.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Hanepoel 45/45a de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze constateren wij dat dit niet passend is voor het huidige gebruik. Wij constateren ook dat het huidige gebruik niet past binnen de geldende specifieke vorm van bedrijfsbestemming 'Agrarische handels- en hulpbedrijven', waarbinnen bijvoorbeeld een grondverzetbedrijf is toegestaan. Wij overwegen dat gezien de ligging in Zwaanshoek het vasthouden aan een bestemming voor agrarische handels- en hulpbedrijven of voor agrarische bedrijven ter plaatse niet logisch of doelmatig is. Ook overwegen wij dat met een onjuiste bestemming 'Agrarisch' er onduidelijkheid wordt gecreëerd over de rechtmatigheid van de bedrijfsactiviteiten. Wij vinden het geëigend om voor dit perceel de bestemming 'Bedrijven' op te nemen voor maximaal de eerder genoemde milieucategorieën.

### Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en de bestemming 'Agrarisch' voor het perceel Hanepoel 45/45a te wijzigen in 'Bedrijf' met ter plaatse van het interieurbouwbedrijf de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en voor het overige de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

### Zienswijze 3

*Reclamant voert aan dat de agrarische bestemming op zijn perceel Hanepoel 47 niet reëel is. Dit vanwege de geringe afmetingen.*

*De ligging is strategisch ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid 2.*

*Verzocht wordt het perceel de bestemming 'Wonen' te geven.*

*Reclamant behoudt zich het recht voor zijn zienswijze aan te vullen met aanvullende gegevens over zijn plan.*

### Reactie

Het door reclamant aangeduide perceel betreft de braakliggende gronden tussen Hanepoel 49 en Hanepoel 43 met achterliggend 45/45a. Dit perceel grenst dus gedeeltelijk aan de gronden betreffende zienswijzen 1 en 2.

Uit de zienswijze maken wij op dat reclamant vraagt om een bestemming 'Wonen' voor de bouw van één woning.

Gelijk aan onze reactie op de zienswijzen 1 en 2, constateren wij dat wij in principe niet onwelwillend staan tegenover woningbouw op dit perceel. Wij overwegen twee aspecten.

Allereerst wijzen wij erop dat voor een directe woonbestemming de toekomstige situatie duidelijk dient te zijn. Daar is hier echter geen sprake van. Bij het direct bestemmen van nieuwe woningen geldt ook dat dit een aangewezen bouwplan betreft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waartoe voor de gemeente het verhaal van kosten verzekerd moet zijn. Zoals ook uiteengezet in onze reactie op zienswijze 1 en 2, zal kostenverhaal niet tijdig geregeld kunnen zijn. Ook om die reden kunnen wij hier geen directe woonbestemming opnemen.

Ten tweede overwegen wij dat wij het wenselijk vinden de mogelijke bouw van een woning af te stemmen op de uitwerking van toekomstige woningbouw op aan dit perceel aangrenzende gronden. Wij willen niet uitsluiten dat wanneer dit perceel in samenhang met overige woningbouwontwikkeling wordt gezien, dit perceel mede een rol kan spelen in de ontsluiting daarvan en/of een tweede woning achter op het perceel kan worden gesitueerd. Het direct toestaan van een woning nu, kan de mogelijkheden daartoe beperken. Voor een wijzigingsbevoegdheid hoeft de toekomstige situatie nog niet helemaal duidelijk te zijn, maar dient wel sprake te zijn van een voor ons aanvaardbaar stedenbouwkundig kader. Het is in principe aan belanghebbende(n) om hierin verder initiatief te nemen. Gezien de situatie is voor ons echter duidelijk dat hier passend in de omgeving en aansluitend op de voorgenomen woningbouw in de directe omgeving, ruimte is voor maximaal twee woningen op ruime kavels. De voorkeur gaat daarbij uit naar één woning die is gesitueerd in het bebouwingslint aan Hanepoel en één woning die is gesitueerd op het achterste deel van het perceel. In samenhang met onze reactie op zienswijze 1 en 2, vinden wij het wenselijk een wijzigingsgebied 2a op te nemen voor de percelen Hanepoel 47 en 45/45a en daarbinnen maximaal vier woningen toe te staan en ook de mogelijkheid open te houden voor een verkeersontsluiting van het achtergebied. Ten aanzien van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Agrarisch', zijn wij met reclamant van mening dat dit ter plaatse niet een reële bestemming is. Wij constateren daarbij ook dat voor dit perceel de nog geldende specifieke bedrijfsbestemming 'Agrarische handels- en hulpbedrijven' is. Gezien die geldende bestemming en de ligging in Zwaanshoek, vinden wij het geëigend de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

#### Conclusie:

Wij stellen u voor - mede in relatie tot onze overwegingen ten aanzien van zienswijzen 1 en 2 - gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en:

- op de percelen Hanepoel 45/45a en 47 de aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 2a' op te nemen, en in de bijbehorende regels te bepalen dat kan worden voorzien in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor maximaal vier woningen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter en dat tevens kan worden voorzien in de bestemming 'Verkeer';
- de bestemming 'Agrarisch' op het perceel Hanepoel 47 te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

#### Zienswijze 4

*Reclamant is eigenaar van het bedrijfspand Hanepoel 156. De mondelinge zienswijze is tijdig ingediend en zoals daarbij aangekondigd binnen twee weken aangevuld met een motivering op schrift. Reclamant geeft aan al enige tijd met andere grondeigenaren van percelen tussen de Hanepoel en de Bennebroekerdijk te werken aan een woningbouwinitiatief voor die gronden. Dit is nog niet zo ver dat hiertoe voor het gehele gebied een zienswijze of aanvraag kan worden gedaan.*

*Omdat het pand van reclamant per 1 juli a.s. leeg komt te staan, ziet reclamant aanleiding nu te verzoeken voor zijn perceel woningbouw mogelijk te maken door dit perceel aan te wijzen als wijzigingsgebied zoals al meer wijzigingsgebieden zijn aangewezen. Dit zou passen binnen het gemeentelijk beleid in het westen van Haarlemmermeer de woningvoorraad uit te breiden. Bovendien wordt voorkomen dat het leegstaande pand zal verpauperen.*

*Bij de zienswijze zijn enkele inrichtingstekeningen gevoegd.*

#### Reactie

In beginsel zijn wij van mening het bouwen van woningen op het perceel Hanepoel 156 past binnen het voornemen in dit bestemmingsplan om woningen toe te voegen binnen Zwaanshoek. Het kan daarbij ook passend zijn binnen de bestaande bebouwing aan de Hanepoel. Voor een wijzigingsbevoegdheid hoeft de toekomstige situatie nog niet helemaal duidelijk te zijn, maar dient wel

sprake te zijn van een voor ons aanvaardbaar stedenbouwkundig kader. Het is in principe aan belanghebbende(n) om hierin verder initiatief te nemen. De bijgevoegde inrichtingstekeningen laten een ontwerp zijn wat wij niet vinden passen binnen de aansluitende bestaande bebouwing, omdat de ontworpen woningen een te dicht op elkaar staan in verhouding tot andere woningen langs de Hanepoel. Inpassing op dit tussenliggende perceel brengt een ontwerpopgave met zich mee, waarvoor op voorhand en binnen de korte termijn tot de vaststelling van dit bestemmingsplan, geen kader kan worden gegeven wat kan dienen als basis voor de op te stellen wijzigingsbevoegdheid. Wanneer op termijn een voor ons aanvaardbaar uitgewerkt bouwplan met ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld, kan een planologische procedure op grond van de WABO gevoerd worden om af te wijken van het bestemmingsplan.

#### Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met de zienswijze.

#### Zienswijze 5

*a. Deze reclamant wil de schuur tussen de woningen Hanepoel 170 en 174 vervangen door een nieuwe woning.*

*b. Op de verbeelding is de achterste perceelsgrens niet juist weergegeven.*

#### Reactie gemeente

a. Bij de indiening van de zienswijze is ook naar voren gekomen dat het reclamant te doen is om het huisvesten van moeder dichtbij de eigen woning, om haar goed te kunnen verzorgen.

Wij zijn van mening dat de locatie van de schuur tussen Hanepoel 170 en 174 zodanig is, dat het hier past om een woning te bouwen overeenkomstig de overheersende maat en schaal van bestaande woonpercelen en woningen aan de Hanepoel. Dat wil zeggen een woning van maximaal 8 meter breed, 10 meter diep en een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Er is echter geen sprake van een concreet bouwplan, op basis waarvan de situering van het op te nemen bouwvlak kan worden beoordeeld.

Bovendien wijzen wij erop dat een bestemming voor een nieuwe woning een aangewezen bouwplan betreft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waartoe voor de gemeente het verhaal van kosten verzekerd moet zijn. In de overeenkomsten die wij met initiatiefnemers sluiten over het verhaal van kosten, nemen wij ook altijd mee dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Van een dergelijke overeenkomst is hier geen sprake.

Aangezien het hier één woning betreft en de omstandigheden van het perceel zodanig zijn dat de verhaalde kosten alleen betrekking op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen, is aannemelijk dat de te verhalen kosten minder zijn dan € 10.000,-. Laatstgenoemde kosten, indien deze zich voordoen, kunnen verhaald worden via de leges (op basis van een aanvraag voor een aansluiting op het openbaar riool of middels een inritvergunning). Artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan in een dergelijke situatie kostenverhaal niet verplicht is.

Echter, ook met die constatering kan niet op dit moment een woonbestemming worden opgenomen, omdat in dit stadium van het bestemmingsplanproces de tijd ontbreekt om tijdig voor het vaststellen van ons raadsvoorstel tot een garantstelling voor eventuele planschade te komen.

Methodisch kan op het verzoek van reclamant ingegaan worden door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Het garant stellen voor planschade en eventueel kostenverhaal is dan aan de orde wanneer de bevoegdheid wordt toegepast.

#### Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit punt van de zienswijze en op de gronden tussen Hanepoel 170 en 174 ter plaatse van de bestaande schuur binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' een

wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bouw van een woning met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

b. De door reclamant bedoelde lijn is niet een kadastrale lijn, doch de grens van de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

#### Conclusie:

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit punt van de zienswijze.

#### Zienswijze 6

*Genoemde personen zijn de gezamenlijke eigenaren van gronden gelegen achter Spieringweg 1131B. Er wordt gewezen op het volgende:*

*a. In wijzigingsgebied 8 kan worden voorzien in de bouw van een bedrijfswoning. Dit is op zichzelf niet bezwaarlijk, doch verzocht wordt om als voorwaarde op te nemen dat het bouwvlak op het noord/oostelijk gedeelte van het betreffende perceel komt te liggen.*

*b. Verzocht wordt om op de gronden achter Spieringweg 1131B een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Dit gelijk aan wijzigingsgebieden 1 t/m 6.*

#### Reactie

a. Het wijzigingsgebied 8 ligt nabij de agrarische gronden achter Spieringweg 1131 B, op een afstand van ongeveer 7 meter van de noordelijke punt die gronden. Wij zien op voorhand niet in dat de belangen van reclamant met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid zouden worden geschaad. In de zienswijze wordt ook niet aangegeven waarom een nadere beperking van de situering van de bedrijfswoning, voor reclamanten van belang is.

#### Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

b. De locatie ligt buiten de in de Provinciale Structuurvisie 2030 als 'Bestaand Bebouwd Gebied' aangegeven gronden. Artikel 13 van de Provinciale Verordening schrijft voor dat buiten dit gebied geen verstedelijking is toegestaan. Een bestemmingsplan mag daartoe niet in woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied voorzien. Indien een bestemmingsplan toch voorziet in woningbouw in het landelijk gebied, dient de noodzaak van verstedelijking te worden aangetoond. Bovendien dient te worden aangetoond dat dit niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied.

Een woningbouwlocatie op de gronden achter Spieringweg 1131 B zou als een aparte woonenclave gesitueerd zijn, zonder aansluiting op het bestaande dorp. Een dergelijke woningbouwontwikkeling achten wij niet wenselijk.

Wij constateren dat het verzoek niet past binnen ons eigen beleid en dat hier geen sprake is van een aantoonbare noodzaak als bedoeld in de provinciale verordening.

In relatie tot de wijzigingsbevoegdheden aan de Bennebroekerweg wijzen wij erop dat die gronden wél aansluiten op het bestaande dorp en daarbij vallen binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

#### Conclusie:

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

#### Zienswijze 7

*In het ontwerpplan is onder andere een wijzigingsbevoegdheid nummer 8 opgenomen om voor reclamant de bouw van een bedrijfswoning bij het tuincentrum Hillegommerdijk 554 mogelijk te maken. Verzocht wordt tevens een wijzigingsgebied 9 op te nemen naast het hoofdgebouw van het*

*tuincentrum, voor de bouw van de bedrijfswoning op die locatie indien de Duinpolderweg niet wordt aangelegd.*

#### Reactie

In januari 2012 hebben heeft de gemeenteraad het 'Deltaplan Bereikbaarheid' vastgesteld. De verbinding tussen N205 en N206 ofwel de Duinpolderweg is hierin opgenomen om op voor 2020 op te pakken. Deze is ook opgenomen in het Uitvoeringsprogramma. Kort daarvoor in 2010 zijn op provinciaal niveau studies gedaan naar de haalbaarheid, nut en noodzaak van de aanleg van deze weg. Op dit moment wordt gestudeerd op de uitwerking van het voornemen.

Wij zien geen reden er nu van uit te gaan dat de Duinpolderweg niet zal worden aangelegd.

#### Conclusie:

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

#### Zienswijze 8

*Reclamant wijst erop dat bij de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' ten behoeve van het perceel Hillegommerdijk 554 één in-/uitrit is aangegeven op de verbeelding. Verzocht wordt ook de tweede in-/uitrit op de verbeelding op te nemen.*

#### Reactie

Wij constateren dat ten onrechte de tweede in-/uitrit niet op de verbeelding is opgenomen.

#### Conclusie:

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en ter plaatse van de tweede in-/uitrit bij het perceel Hillegommerdijk 554 de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Detailhandel – Tuincentrum' (buiten het bouwvlak).

#### Zienswijze 9

*Het ontwerp voorziet in de bestemming 'Agrarisch' op het perceel Hillegommerdijk 552. Hier worden echter al vijf jaar de ondernemingen Da Vinci Designers B.V. en Arteliervloeren B.V. gevoerd. Er wordt op gewezen dat voor de overige bedrijven in de directe omgeving (het bouwbedrijf Tebbens en het tuincentrum Global Garden) wel een bedrijfsbestemming is opgelegd. Uit oogpunt van rechtsgelijkheid dient ook voor genoemd perceel een bedrijfsbestemming te worden opgelegd. Niet in te zien valt wat de bestemming Bedrijf hierin de weg zou kunnen staan in het kader van een goede ruimtelijke ordening.*

#### Reactie

De loods op het perceel Hillegommerdijk 552 is ruim voor de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 1989, als agrarisch bedrijfsgebouw gebouwd op een agrarische bestemming. In 2005 is hier sprake geweest van een manege, welke activiteit na korte tijd is beëindigd. De laatste ongeveer vijf jaar wordt het gebouw gebruikt door de door reclamant genoemde bedrijven. Dit betreft bedrijven die houten- of parketvloeren bewerken tot rustieke vloeren. De loods staat ingeklemd tussen de naastgelegen bedrijfsloods van onder andere een aannemersbedrijf en de achtergelegen gebouwen behorende bij een groot tuincentrum. Een bedrijfsfunctie hier geeft in de concrete toepassing bezwaren. De toegang tot de loods 552 en de aanliggende loods 552 A/B, is bij recht van overpad geregeld over de inrit van het naastgelegen tuincentrum vanaf de Ringdijk. Wij merken op dat de loods 552 A/B in het ontwerpbestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft, op grond van een bestaande overgangsrechtsituatie. Voor 552 is daarvan geen sprake. Vanaf de inrit is de loods 552 A/B direct bereikbaar. De verdere toegang langs 552 A/B naar 552 is beperkt. Grotere bedrijfswagens hebben onvoldoende ruimte om goed bij de

loods 552 te komen voor aanleveren en ophalen van materiaal/producten. Dit kan gevolgen hebben voor de toegang van het tuincentrum en de loods 552 A/B. Dit kan ook gevolgen hebben voor de verkeerssituatie op de Ringdijk.

De situatie overwegend vinden wij het ongewenst de loods Hillegommerdijk 552 een bedrijfsbestemming te geven.

### Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

### Zienswijze 10

*Deze zienswijze handelt over de volgende aspecten:*

*a. Reclamant constateert dat de definities van de geuremissiecontouren rond de AWZI zijn veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Gevraagd wordt te bevestigen dat een vervangende woning aan Hillegommerdijk 530 binnen zone 1 is toegestaan.*

*b. Gevraagd wordt om de vrijstellingsmogelijkheid voor een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter uit het geldende bestemmingsplan, algemeen danwel specifiek voor deze locatie, te behouden. Reclamant wil hier ten behoeve van het bijgevoegde bouwplan gebruik van maken.*

*c. Het ontwerpbestemmingsplan kent een kleiner bouwvlak toe dan het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt om het bouwvlak op te nemen overeenkomstig het geldende plan. Dit is ook uitgangspunt geweest bij de bouwplannen voor een vervangende woning.*

*d. Het perceel Hillegommerdijk 530 valt voor een klein deel binnen een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Gevraagd wordt wat hier de reden voor is en of voorkomen kan worden dat dit beperkingen geeft voor de te bouwen vervangende woning.*

### Reactie

a. In het ontwerpbestemmingsplan 'Zwaanshoek' is de geurzone als een gebiedsaanduiding 'milieuzone' te zien, waarbinnen ook het perceel Hillegommerdijk 350 valt.

Binnen deze zone zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten – waaronder verstaan woningen - toegestaan. Aangezien het voornemen van reclamant de bouw van een vervangende woning op nagenoeg dezelfde plek betreft, is hier geen sprake van een nieuw object en vormt de milieuzone hierin geen belemmering.

b. Wij constateren allereerst dat het ontwerpbestemmingsplan een goothoogte van maximaal 3 meter aangeeft, waar het geldende bestemmingsplan een goothoogte van 4 meter aangeeft. Dit kan op de verbeelding worden aangepast.

Wij constateren ook dat de vrijstellingsmogelijkheid voor een hogere goot- en bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' binnen de bestemming 'Eengezinswoningen', inderdaad niet in dit bestemmingsplan is overgenomen. Dit kan worden hersteld. Hiertoe kan in de bestemming 'Wonen' een artikel worden opgenomen met de mogelijkheid om af te wijken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter. Daarnaast kan in de algemene regels een bepaling worden opgenomen met de mogelijkheid om af te wijken van maximale goot- en bouwhoogten voor gebouwen, met een extra hoogte van maximaal 1 meter. In nieuwe bestemmingsplan wordt dit laatste doorgaans opgenomen, doch wij constateren dat dit in dit ontwerpbestemmingsplan nog ontbreekt. Met die regel is er de mogelijkheid om de hier op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van 9 meter te verhogen naar 10 meter.

Wij wijzen er echter wel op, dat karakteristiek aan dit deel van de dijk is dat de woningen in één laag met een (hoge) kap zijn gebouwd. Het bij de zienswijze gevoegde bouwplan met een goothoogte van

5 meter en een lage kap, voldoet niet aan die karakteristiek. Bij de afweging over toepassing van de afwijkingsmogelijkheid, zal dit worden meegewogen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en:

- in de regels van de bestemming 'Wonen' de mogelijkheid op te nemen om af te wijken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter;
- in de algemene afwijkingsregels de mogelijkheid op te nemen om af te wijken van maximale goot- en bouwhoogten voor gebouwen, met een extra hoogte van maximaal 1 meter.

Wij stellen u ambtshalve voor het ontwerpbestemmingsplan op perceel Hillegommerdijk 530 aan te passen en ter plaatse de goothoogte op maximaal 4 meter te bepalen.

c. Ons is bekend dat er een WABO-vooroverleg wordt gevoerd voor de bouw van een vervangende woning op Hillegommerdijk 530. Dit bouwplan is nog niet definitief. Binnen het WABO-vooroverleg is inmiddels gebleken dat de aanvrager de woning verder naar achter plaatsen als ten tijde van het indienen van de zienswijze. Dit houdt verband met de eisen van het Hoogheemraadschap ten aanzien van bouwdiepte aan de dijk. Met die aangepaste situering kan onder de gehele woning in een kelder worden voorzien.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie, waarin de woning op 2,5 meter uit de voorste perceelsgrens staat. In het geldende bestemmingsplan ligt de voorste bouwgrens op 10 meter uit de voorste perceelsgrens en is binnen een bouwvlak met een diepte van 30 meter een ruimere te bebouwen oppervlakte en flexibele situering mogelijk.

Wij vinden het passend binnen de karakteristiek van de overige bebouwing aan dit deel van de ringdijk, om de voorste bouwgrens op een afstand van 5 meter tot 10 meter uit de voorste perceelsgrens te situeren. Wij constateren echter dat de door reclamant gewenste situering past binnen het geldende bestemmingsplan, waar wij niet aan voorbij kunnen gaan.

Overeenkomstig de positie in het bouwplan kan hier in het bestemmingsplan een passend bouwvlak worden opgenomen. De bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Tuin' dienen hiermee overeenkomstig aan te worden gepast.

#### Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor het perceel Hillegommerdijk 530 de bestemming 'Wonen' te wijzigen door:

- het opnemen van een veranderd bouwvlak van 10 meter breed en 11 meter diep, op een afstand van 14 meter uit de voorste perceelsgrens en een afstand van 7 meter uit de noordelijk gelegen zijdelingse perceelsgrens;
- de grens tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' vast te leggen op 3 meter achter de voorste bouwgrens;
- op de bestemming 'Tuin' aangrenzend aan de woning en aan de garage, over een breedte van 5 meter en een diepte van 3 meter de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op te nemen.

d. In de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' is de zorgplicht van gemeenten voor het archeologisch erfgoed geregeld. De gemeenten zijn verplicht om het archeologisch bodemarchief te beschermen en passend beleid te formuleren. Dat betekent ook dat archeologische waarden worden mee gewogen in ruimtelijke planprocedures, in het bijzonder bestemmingsplannen, en bij bouwvergunningen.

Door de gemeenteraad is de nota 'Erfgoed op de kaart' (2011) vastgesteld, als ook een Erfgoedverordening met een archeologische beleidskaart. Op de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer wordt per archeologisch waardevol gebied in de gemeente een regime aangegeven, dat vaststelt bij welke planomvang rekening gehouden moet worden met archeologische waarden en welke eisen daaraan worden gesteld. Voor de archeologisch waardevolle gebieden wordt in de planregels van nieuwe bestemmingsplannen opgenomen dat aan reguliere bouw- en aanlegvergunningen archeologische voorschriften kunnen worden verbonden.

Voor Zwaanshoek wordt aangegeven dat voor de gronden die begrenst worden door de Hanepoel archeologische waarden verwacht kunnen worden. Dit omdat deze gronden ten tijde van de inpoldering bestaand land betroffen. Er geldt een beschermingsregime voor plannen van 500 m<sup>2</sup> en groter. Daarom is voor de betreffende gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In de regels is aangegeven welke beperkingen en voorwaarden er zijn voor werken en werkzaamheden bij projecten groter dan 500 m<sup>2</sup>.

### Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

### Zienswijze 11

*In opdracht van de eigenaar heeft reclamant in november jl. een ontwerp gemaakt voor vervangende bouw van de woning Hillegommerdijk 530 binnen het bouwvlak. Dit is in overleg met de gemeente gedaan.*

*Het ontwerpbestemmingsplan geeft echter een ander bouwblok aan, waardoor het bouwplan niet meer past. Verzocht wordt dit te herstellen.*

### Reactie

Ons is bekend dat aanvrager een WABO-vooroverleg voert voor de bouw van een vervangende woning op Hillegommerdijk 530. Dit bouwplan is nog niet definitief. Binnen het WABO-vooroverleg is gebleken dat de aanvrager de woning verder naar achter plaatsen als ten tijde van het indienen van de zienswijze. Behalve reclamant heeft ook de eigenaar van het perceel zelf een zienswijze ingediend (zie zienswijze 10). In het ontwerpbestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie, waarin de woning op 2,5 meter uit de voorste perceelsgrens staat. In het geldende bestemmingsplan ligt de voorste bouwgrens op 10 meter uit de voorste perceelsgrens en is binnen een bouwvlak met een diepte van 30 meter een ruimere te bebouwen oppervlakte en flexibele situering mogelijk.

Wij vinden het passend binnen de karakteristiek van de overige bebouwing aan dit deel van de ringdijk, om de voorste bouwgrens op een afstand van 5 meter tot 10 meter uit de voorste perceelsgrens te situeren. Wij constateren echter dat de door reclamant gewenste situering past binnen het geldende bestemmingsplan, waar wij niet aan voorbij kunnen gaan.

Overeenkomstig de positie in het bouwplan kan hier in het bestemmingsplan een passend bouwvlak worden opgenomen. De bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Tuin' dienen hiermee overeenkomstig aan te worden gepast.

### Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor het perceel Hillegommerdijk 530 de bestemming 'Wonen' te wijzigen door:

- het opnemen van een veranderd bouwvlak van 10 meter breed en 11 meter diep, op een afstand van 14 meter uit de voorste perceelsgrens en een afstand van 7 meter uit de noordelijk gelegen zijdelingse perceelsgrens;

- de grens tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' vast te leggen op 3 meter achter de voorste bouwgrens;
- op de bestemming 'Tuin' aangrenzend aan de woning en aan de garage, over een breedte van 5 meter en een diepte van 3 meter de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op te nemen.

#### Zienswijze 12

*Opgemerkt wordt dat op het perceel Hillegommerdijk 570 feitelijk geen bedrijfsactiviteiten meer worden uitgeoefend. Verzocht wordt om een woonbestemming. Reclamant wenst een verhard pad vanaf de dijk naar het eind van de kas aan te leggen.*

#### Reactie

Het perceel Hillegommerdijk 570 is een langgerekt perceel, dat in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' bestemd als 'agrarische doeleinden III'. Hierbinnen is geen bedrijfswoning toegestaan. Voor de woning Hillegommerdijk 570 is in 1997 een artikel 19 WRO-vrijstelling en vergunning verleend als bedrijfswoning.

Wij constateren dat tussen 2005 en 2007 de bedrijfsactiviteiten op dit perceel zijn teruggelopen en inmiddels geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Wij achten het gezien de geringe omvang als agrarisch perceel en de geringe omvang van het omringende gebiedje met glastuinbouw, onwaarschijnlijk dat de agrarische functie hier zal terugkeren.

Reclamant vraagt om een woonbestemming. In andere bestemmingsplannen hebben wij overwogen voor dergelijke situaties het meest doelmatige gebruik te bestemmen, door de bestemming 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' op te nemen. Naast de woonfunctie geeft deze bestemming niet alleen de gebruikelijke mogelijkheden voor beroep aan huis, maar ook mogelijkheden voor in de regels nader beperkte kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De regels geven ons daarnaast de mogelijkheid om binnen bepaalde voorwaarden af te wijken van dat gebruik en toe te staan dat de oorspronkelijke vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen. Wij vinden het passend om ten aanzien van het perceel Hillegommerdijk 570 het gedeelte waarop zich de woning en de (voormalige) kas bevinden te bestemmen als 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf'. Het aanleggen van een pad en dienste van die bestemming is daarbinnen toegestaan.

#### Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en ten aanzien van het perceel Hillegommerdijk 570 het gedeelte waarop zich de woning en de (voormalige) kas bevinden de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf'.

#### Zienswijze 13

*Het ontwerp voorziet voor de woningen aan de Bennebroekerweg in de bestemming 'Wonen'.*

*Daarachter is een gebied met de bestemming 'Bedrijf'. Er zijn twee stroken grond met de bestemming 'Bedrijf' die de woonbestemmingen doorkruisen.*

*Reclamant wijst erop dat het gebruik van de gronden naast haar woning al jaren uitsluitend voor woondoeleinden is. Bovendien wijst zij erop dat het bedrijfsmatig gebruik tussen de woningen volstrekt niet in overeenstemming is met de eisen van goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt opgemerkt dat het ontwerpplan ter plaatse bedrijven tot en met categorie 5 toestaat. Ook wordt opgemerkt dat een maximale bouwhoogte van 12 meter en goothoogte van 8 meter volstrekt niet passend is in dit deel van de straat, waar de bebouwing slechts twee woonlagen heeft.*

*Het perceel Bennebroekerweg 934 van reclamant naast gronden met bestemming 'Bedrijf'. Hiermee leidt het ontwerp tot een onaanvaardbare achteruitgang van het woongenot, zoals verminderde*

*bezinning, geluidsoverlast en de toename van verkeersactiviteiten. Het ontwerp voorziet niet in een parkeeroplossing voor de bedrijfsbestemming.*

*Tot slot is er geen vluchtroute meer van het achterperceel naar de Bennebroekerweg, indien het perceel naast haar zou worden volgebouwd.*

*Verzocht wordt op de twee bedoelde stroken grond de bestemming 'Wonen' ('Tuin') te leggen. Of anders het bouwvlak ter plaatse zo op te nemen dat de bouw mogelijkheden tussen de woonpercelen nihil zijn en daarbij de categorie van bedrijvigheid zoveel mogelijk terug te schroeven.*

## Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is achter en tussen de woningen Bennebroekerweg 922 t/m 942 de bestemming 'Bedrijf' opgenomen waarbij maximaal categorie 5 wordt toegestaan. Al in het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek' zijn de gronden achter de woningen aan de Bennebroekerweg de bestemd als 'Bedrijven', met een goothoogte van maximaal 8 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Daarbij is echter maximaal categorie 2 van de bijbehorende 'Staat van Inrichtingen' is toegestaan. Aan één zijde zijn de gronden tussen de woning Bennebroekerweg 930 en 924 daarbij inbegrepen. Deze gronden zijn ook bekend als 930A.

Het resterende gedeelte van de gronden, te weten het andere tussenliggende perceel

Bennebroekerweg 932, heeft in het geldende plan de bestemming 'Bedrijven met bovenwoningen of kantoren', waarbij maximaal categorie 2 is toegestaan. Hier is een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan.

Wij constateren dat de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5' in het ontwerpbestemmingsplan voor het gehele terrein is ingegeven door een bedrijfsvestiging op het gedeelte Bennebroekerweg 930A, waarvan bedrijfsactiviteiten voorheen waren ingedeeld als "kunststofsbedrijf" in categorie 5.

Wij constateren ook het volgende:

- Bij verhuizing van het op Bennebroekerweg 930A gevestigde bedrijf naar elders in oktober 2012, is de bedrijfsvoering nog eens nader beschouwd en zijn de activiteiten van dit bedrijf bepaald op "kunststofverwerker" behorend in categorie 3.2. Het pand Bennebroekerweg 930A staat sindsdien leeg.
- In het direct achter Bennebroekerweg 930A gelegen bedrijfsgebouw Bennebroekerweg 930B, is een autoherstelbedrijf met autoplaatwerkbedrijf in categorie 3.2 gevestigd. Deze is gevestigd al vóór de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek' uit 1991. Op basis van het overgangrecht van het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek' mag dit als zodanig gevestigd blijven.
- Op de achterliggende gronden zijn verder enkele bedrijven in maximaal categorie 2 gevestigd.
- Voor het andere tussenliggende perceel Bennebroekerweg 932, is in 1980 vergunning verleend voor de bouw van een loods met bovenwoning met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In zienswijze 9 wordt hier ook op gewezen. Deze vergunning is echter niet gerealiseerd. In het geldende plan zijn de gronden overeenkomstig bestemd.

Nu is gebleken dat de aanduiding voor maximaal categorie 5 in het ontwerpbestemmingsplan onterecht is opgenomen, stemmen wij in met het standpunt van reclamant dat vanwege een goede ruimtelijke ordening voor het terrein een lagere categorie dient te worden opgenomen. Wij zijn gezien de geldende bestemming van mening dat maximaal categorie 2 dient te worden toegestaan, met uitzondering van het perceel Bennebroekerweg 930B. Omdat de bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2 op het perceel Bennebroekerweg 930B onder overgangsrecht vallen, is de juiste handelswijze om in het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse categorie 3.2 toe te staan.

Ten aanzien van het perceel Bennebroekerweg 932 overwegen wij daarnaast het volgende. Gezien onze constateringen is er geen aanleiding hier een ruimere hoogte toe te staan dan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Gezien de ligging in het bebouwingslint vinden wij het ook niet wenselijk hier een

ruimere hoogte toe te staan. Wij vinden dan ook dat de toegestane hoogten in het ontwerpbestemmingsplan tot de nu geldende hoogten dienen te worden beperkt. Wij zijn daarnaast van mening dat de woonfunctie die hier in het geldende bestemmingsplan bij de bedrijfsfunctie is toegestaan, ook in het nieuwe bestemmingsplan dient te worden bestemd. Het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning' doet daar recht aan.

De stelling van reclamant dat het perceel Bennebroekerweg 932 al lange tijd voor woondoeleinden in gebruik zijn en dat de bedrijfs- en bouwmogelijkheden voor deze gronden daarom minimaal zouden moeten zijn, delen wij niet. Het is niet aan de orde de bestaande rechten hier te ontnemen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze en:

- de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5' voor het perceel Bennebroekerweg 930B te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en dit voor de overige bedrijfsgronden naast en achter Bennebroekerweg 922 t/m 942 te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 2';
- op het perceel Bennebroekerweg 932 de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen, alsmede de maatvoeringaanduiding ter plaatse te wijzigen in een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

#### Zienswijze 14

*Reclamant is eigenaar van het perceel Bennebroekerweg 948a met woning. In het ontwerp heeft dit de bestemming 'Agrarisch'. Vanaf 1985 heeft zij geprobeerd hier een bollenteeltbedrijf uit te oefenen, maar dat bleek ook vanwege de gesteldheid van de grond niet haalbaar. Sinds jaren hier sprake van alleen bewoning met een aan huis gevestigd kantoor. Verzocht wordt daarom om een woonbestemming.*

*Op 15 juni 2010 is een aanvraag ingediend voor een vervangende woning ingediend. Deze is afgewezen vanwege overschrijding van de bestaande bebouwing. Hierover is reclamant nog in overleg met de gemeente.*

#### Reactie

Met de aanvraag van reclamant voor de bouw van een vervangende woning hebben wij destijds niet ingestemd. Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' laat op grond van de bestemming 'Agrarische doeleinden III' geen woning is toe. Wij willen hier geen nieuwe woonbestemming opnemen omdat dit een mogelijke verbinding tussen de N-205 en de N-206 in de weg kan staan. In januari 2012 heeft de gemeenteraad het 'Deltaplan Bereikbaarheid' vastgesteld. De verbinding tussen N205 en N206 is hierin opgenomen om op voor 2020 op te pakken en dit is ook opgenomen in het Uitvoeringsprogramma.

Wij zien geen aanleiding nu anders over dit verzoek te oordelen. Wij willen daarom de bestaande agrarische bestemming handhaven.

#### Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

#### Zienswijze 15

- a. *Voor het perceel Bennebroekerweg 932 van reclamant is vergunning verleend voor een loods met bovenwoning. Dit past ook in het nog geldende bestemmingsplan. In dit ontwerpplan is echter alleen de bestemming bedrijf opgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen.*
- b. *Reclamant wijst erop dat in het doodlopende stukje Bennebroekerweg 946 t/m 950 geen aansluiting op het riool is.*
- c. *De woning Bennebroekerweg 948 van reclamant is ingetekend. Echter staat tegen de achtergevel van de woning een huisje, waarvoor vergunning voor bewoning is verleend, welke niet bestemd is.*

- d. *In het bestemmingsplan wordt over de locatie Bennebroekerweg 926 en 946 een omvang genoemd van 2800 m<sup>2</sup>. Dit moet echter zijn 3630 m<sup>2</sup>.  
Gevraagd wordt hoe de zes woningen van de wijzigingsbevoegdheid over de percelen met verschillende eigenaren wordt verdeeld.*
- e. *Reclamant mist de voor het perceel Bennebroekerweg 946 al jaren geleden vergunde detailhandel voor de Kringloopwinkel.*

#### Reactie

a. Wij constateren dat in 1980 vergunning is verleend voor de bouw van een loods met bovenwoning op het perceel Bennebroekerweg 932, met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Tot op dit moment is deze niet gerealiseerd, doch de vergunning is nog steeds rechtsgeldig. In het ontwerpbestemmingsplan is voor dit perceel de bestemming 'Bedrijf' voor maximaal categorie 5 opgenomen, waarbij een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. Zoals wij in onze reactie op zienswijze 2 hebben aangegeven, hebben wij ten onrechte gedacht dat dit perceel deel uitmaakte van gronden die in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven' hebben, met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Nadere toetsing wijst echter uit dat de gronden van reclamant in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven en bovenwoning of kantoren' hebben, waarbij maximaal categorie 2 is toegestaan. De bijbehorende maatvoering behelst een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Wij zijn het met reclamant eens dat de op grond van de verleende vergunning en op grond van het geldende bestemmingsplan, de loods met bovenwoning positief dient te worden bestemd. Daartoe geëigend is de bestemming 'Bedrijf' voor maximaal categorie 2, met ook toegestaan een 'bedrijfswoning', waarbij een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt.

#### Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en de aanduiding 'maximaal categorie 5' voor het perceel Bennebroekerweg 932, te wijzigen in de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en ter plaatse de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen, alsmede de maatvoeringaanduiding ter plaatse te wijzigen in een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

b. Wij nemen hier nota van, doch dit is geen onderwerp wat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan wordt geregeld en vergt hier geen nadere reactie.

c. Wij constateren dat wij in 2005 een handhavingszaak hebben gevoerd, gericht tegen het vermeend in strijd met het bestemmingsplan bewoond hebben van een gebouwtje bij/aan de woning Bennebroekweg 948. Daarbij hebben wij geconcludeerd dat de bewoning van dat gebouwtje onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt. De handhavingszaak is daarop door ons ingetrokken. De juiste handelswijze is om nu in het nieuwe bestemmingsplan de bewoning van het gebouwtje positief te bestemmen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en het bouwvlak op het perceel Bennebroekerweg 948 te vergroten zodat het gebouwtje ook binnen het bouwvlak valt en ter plaatse de aanduiding 'twee woningen toegestaan' op te nemen.

d. Wij constateren dat de oppervlakte van het wijzigingsgebied inderdaad niet 2600 m<sup>2</sup> bedraagt, maar ongeveer 3650 m<sup>2</sup>. Wij zullen dit in de tekst van paragraaf 4.2.2 van de toelichting aanpassen.

Passend binnen het bebouwingslint van de Bennebroekerweg, is om op de percelen Bennebroekerweg 930A en 932 ieder één woning te situeren. De overige vier woningen dienen op de achterliggende gronden te worden gesitueerd. Hoe dat laatste uitgewerkt wordt is een ontwerpopgave en kan niet nu worden aangegeven.

e. Wij constateren dat wij in 2007 in een met reclamant gevoerde correspondentie hebben aangegeven, dat het gebruik als kringloopwinkel van een deel van het pand Bennebroekerweg 946 valt onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. Dit overgangsrecht heeft betrekking op de verkoopvloeroppervlakte zoals die op dat moment sinds 1989 (of eerder) voor deze winkel in gebruik was. De maximale oppervlakte is daarbij bepaald op 750 m<sup>2</sup>. De juiste handelswijze is om nu in het nieuwe bestemmingsplan het gebruik als kringloopwinkel in deze omvang positief te bestemmen. Dit kan door op de verbeelding ter plaatse een passende functieaanduiding en maatvoeringaanduiding op te nemen.

#### Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en ter plaatse van de winkel op het perceel Bennebroekerdijk 946 de aanduiding 'detailhandel' op te nemen en in regels op te nemen dat ter plaatse maximaal 750 m<sup>2</sup> detailhandel is toegestaan.

#### Zienswijze 16

Reclamant is eigenaar van de woning en het perceel Bennebroekerweg 900. Hij heeft de volgende opmerkingen:

- a. In wijzigingsgebied 5 zijn zes woningen voorzien. Verzocht wordt in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat aan de Bennebroekerweg uitsluitend lintbebouwing conform de rooilijn aan de Bennebroekerweg is toegestaan en dat ook vanaf de Hanepoelzijde lintbebouwing een voorwaarde is.
- b. In wijzigingsgebied 6 wordt lintbebouwing van negen woningen voorzien over een diepte van 60 meter vanaf de Bennebroekerweg. Het plangebied (/wijzigingsgebied?) is echter dieper. Reclamant heeft bezwaar tegen een mogelijke woonstraat in het gebied achter genoemde 60 meter. Hij verzoekt om de woonstraat en het achterliggende gebied niet in de wijzigingsbevoegdheid mee te nemen.
- c. Er wordt gesproken over verruiming van de mogelijkheden op de locatie van de voormalige supermarkt. Verzocht wordt duidelijk te maken wat die verruiming betekent.
- d. Er wordt in het bestemmingsplan nog geen rekening gehouden met de verhoging van de verkeersintensiteit op de Bennebroekerweg als gevolg van de wijzigingen van het bestemmingsplan. Verzocht wordt hier duidelijkheid over te geven.

#### Reactie

- a. Het is onze intentie om de woningen aan de Bennebroekerweg te laten voegen in het lint binnen de bestaande rooilijn. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in 4.2.2 ook terug te lezen dat de woningen dienen te passen in de maat en schaal van het bebouwingslint. Voor het gedeelte achter het lint vinden wij het van belang dat de woningen aan de Hanepoel met de voorzijde georiënteerd zijn op de Hanepoel. Hoe het geheel ingepast wordt is een ontwerpopgave. Wij zullen dit toetsen op een goede inpassing in de directe omgeving.

#### Conclusie:

Wij stellen u voor in te stemmen met dit gedeelte van de zienswijze, doch constateren dat dit geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

- b. Het is onze intentie om de woningen aan de Bennebroekerweg te laten voegen in het lint binnen de bestaande rooilijn. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in 4.2.2 ook terug te lezen dat de woningen dienen te passen in de maat en schaal van het bebouwingslint.

### Conclusie:

Wij stellen u voor in te stemmen met dit gedeelte van de zienswijze, doch constateren dat dit geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

c. In het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek' zijn de winkel en de woningen op de hoek Goudriaanstraat en Bennebroekerweg, gedetailleerd bestemd met gedeeltelijk 'Winkels', gedeeltelijk 'Winkels met bovenwoningen' en gedeeltelijk 'Wonen (b)'. In het ontwerpbestemmingsplan is voor deze locatie als geheel de bestemming 'Gemengd – 2' opgenomen. Artikel 8 van de regels geeft aan dat daar is toegestaan wonen, horeca t/m categorie 2, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Dat is dus een verruiming van de mogelijkheden.

De omvang van het bouwvlak en de maximale bouwhoogten zijn niet verruimd.

Dit deel van de zienswijze vergt geen nadere conclusie van onze kant.

d. De toevoeging van ongeveer 150 woningen in de omgeving, betekent een aantal verkeersbewegingen van ongeveer 600, waarvan er naar verwachting ongeveer de helft gebruik zal maken van de Bennebroekerweg richting Bennebroek en de helft richting Hoofddorp. De weg kan die capaciteit ook verwerken. Zeker wanneer de Duinpolderweg gerealiseerd gaat worden en een deel van niet-bestemmingsverkeer van de Bennebroekerweg weggehouden zal worden.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal het verkeersaspect nader beschouwd worden.

Onze reactie op dit deel van de zienswijze vergt geen nadere conclusie ten aanzien van de zienswijze.

### Zienswijze 17

*De woonpercelen Bennebroekerdijk 47, 48, 49 en 50 liggen onder aan de dijk op ongeveer 6 meter van het dijklichaam. Ze liggen in de zone van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Reclamant als één van de bewoners maakt hiertegen mede namens de overige bewoners bezwaar. Gezien de ligging van de woningen is het onnodig hier beperkingen. Voor bouwen en voor werkzaamheden in de tuin zal altijd vergunning nodig zijn van Rijnland.*

*Verzocht wordt uit oogpunt van rechtsgelijkheid als op Bennebroekerdijk 6 t/m 37 de bestemming voor de waterkering te beperken tot het dijklichaam zelf.*

*De zienswijze is later aangevuld met de eerder ontbrekende ondertekening zowel van indiener als van overige bewoners.*

### Reactie

De legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft onder andere de regionale waterkeringen aan. De kernzone van deze waterkeringen dienen in bestemmingsplannen planologisch beschermd te worden. In genoemde legger ligt de waterkering tot aan de achterzijde van de woningen Bennebroekerdijk 47 t/m 52. Wij constateren dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ruimer is. Deze ligt op enige afstand achter de woningen. Dit betekent een onnodige beperking van de mogelijkheden voor reclamant. Wij vinden het dan ook wenselijk de grens van genoemde dubbelbestemming te verplaatsen naar de grens van de kernzone.

### Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijze en de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' te verplaatsen van de positie achter op de percelen Bennebroekerdijk 47 tot en met 52 naar de achterste rooilijn van de woningen op deze percelen.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

1. De nog geldende bestemming op het perceel Bennebroekerdijk 1-3 is 'Garagebedrijf' waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. Op dit perceel staan een woning, bedrijfsbebouwing, showroom en bijbehorende werken. Passend binnen de geldende bestemming komt hier een bedrijfsvestiging. Ons is gebleken dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf', voor bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 2, niet de mogelijkheid voor een bedrijfswoning heeft en niet toestaat dat hier een voor het bedrijf noodzakelijke verfspuitcabine zou worden gebruikt.

Wij stellen u voor het plan te wijzigen en op het perceel Bennebroekerdijk 1-3:

- een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen ter plaatse van nummer 3a;
- in afstemming op het bovenstaande het bouwvlak in geringe mate aan te passen en ter plaatse van de op dit perceel naast 3a gelegen bedrijfsloods op nummer 3 de maatvoering aan te passen naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
- op het achterste gedeelte van de op het achterterrein gelegen bedrijfsloods de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' op te nemen.

2. Gebleken is dat de gronden achter Hillegommerdijk 575-687 in het ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd als 'Agrarisch', doch dat de aanwezige glastuinbouw daarbij niet is aangeduid zoals elders in het plangebied wel is gebeurd.

Wij stellen u voor op deze gronden de aanduiding 'glastuinbouw' op te nemen.

3. De woning en bijbehorende gronden op Hanepoel 49 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. In het geldende bestemmingsplan is het bestemd als 'Agrarische handels- en hulpbedrijven'. Beide bestemmingen doen geen recht aan de huidige situatie. In 1998 is bij de aanvraag voor de bouw van een hobbyruimte al gebleken dat hier geen bedrijf meer gevestigd was en dat hier inmiddels sprake was van een burgerwoning en bijbehorende gronden. Passend is hier nu een woonbestemming op te nemen.

Wij stellen u voor op het perceel Hanepoel 49 de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen' en 'Tuin' overeenkomstig de bestaande situatie.

4. Wij constateren dat wij verzuimd hebben om ter mogelijke verkeersontsluiting van het wijzigingsgebied 2 op het naastgelegen woongebied, gronden in het wijzigingsgebied op te nemen die de verbinding vormen met dat woongebied.

Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen door op de verbeelding over een breedte van 15 meter gronden op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid die de verkeersontsluiting kunnen vormen van het wijzigingsgebied met Waltmanstraat van het naastgelegen woongebied.

5. Wij constateren dat in de regels de artikelen voor de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen, per ongeluk in hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' zijn opgenomen. Dit hoort echter thuis in hoofdstuk 3 'Algemene regels'.

Wij stellen u voor de regels voor de gebiedsaanduidingen, zijnde artikel 19 tot en met 29, te verplaatsen naar achter artikel 37 'Algemene wijzigingsregels' en de nummering van de artikelen overeenkomstig aan te passen.

6. Wij constateren dat in enkele wijzigingsbevoegdheden de maximale hoogten van de te bouwen woningen niet zijn opgenomen. Ook constateren wij dat voor wijzigingsgebied 1 wel hoogten zijn opgenomen, maar dat de in de toelichting aangegeven verbijzonderingen op hoeken van het gebied niet zijn opgenomen.

Wij stellen u voor in de artikelen 'wro-zone – wijzigingsgebied 3', 'wro-zone – wijzigingsgebied 4', 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' een op te nemen dat de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is.

Ook stellen wij u voor in artikel 'wro-zone wijzigingsgebied 1' sub b aan te vullen met de zinsnede: “.., met dien verstande dat op de hoeken van het gebied een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter is toegestaan”