

Nota zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan “De Kwakel” heeft van 10 september 2010 tot en met 21 oktober 2010 voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Tijdens de periode van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken. Er zijn 17 zienswijzen ingediend in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

In deze nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien.

	Zienswijze van belanghebbenden	Beantwoording door gemeente	Welke invloed heeft de zienswijze op het bestemmingsplan?
1			
	Verzoek tot aanpassing van de verbeelding. De laatste bouwvergunning voorziet in een bouwwerk met een goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 8,2 m.	Dit is juist opgemerkt. Het bouwwerk waarvoor de bouwvergunning is verleend, waarnaar verwezen wordt, krijgt in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 8,5 m.	Voor het bouwwerk wordt op de verbeelding een maximale goothoogte van 4,5 m en een maximale bouwhoogte van 8,5 m opgenomen.
2			
	Verzoek verhogen bouwhoogte van goothoogte van 3 m naar 6,5 m van het perceel Kerklaan 7 voor uitbreiding van de bakkerij.	Om de bedrijfsvoering te continueren en daarmee deze voorziening voor De Kwakel te behouden, heeft belanghebbende door middel van een adviesrapport aangetoond dat de noodzaak bestaat de bakkerij achter de winkel uit te breiden. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast.	De zienswijze geeft ons aanleiding om de hoogte op de verbeelding aan te passen naar een hoogte van 6,5 meter.

		De raad heeft zich in het kader van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan 1987 positief uitgesproken met betrekking tot een hoogte van 10 meter. In het voorste gedeelte van het bouwblok is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter toegestaan. Een bouwhoogte van 6,5 m is in relatie tot de uitwerkingsregels in het vigerende bestemmingsplan en de huidige situatie stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar gebleken.	
3			
	Verzoek de maximale bouwhoogte van de lichtmasten op het sportcomplex te vergroten van 15 tot 22 meter.	In de Sportnota is het vervangen van de lichtmasten voor H.S.V. Thamen opgenomen. Het benodigd budget is in de begroting opgenomen voor 2011. Pas recent is gebleken dat het hier gaat om lichtmasten van 22 meter. In het kader van een goede Ruimtelijke Ordening zijn de haalbaarheidsaspecten milieuzonering (hiervoor is het lichthinderonderzoek uitgevoerd) en flora en fauna (de hinder voor vleermuizen en vogels) van belang. Bij de ingediende zienswijze is geen ecologische beoordeling aangeleverd, zodat in dit stadium niet volledig beoordeeld kan worden in hoeverre de aanpassing (nadelige) gevolgen heeft. Als dit onderzoek nog moet worden uitgevoerd, kan het bestemmingsplan vertraging oplopen. Om dit te voorkomen wordt een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen, waarin als voorwaarden het uitvoeren van de benodigde	De zienswijze geeft ons aanleiding om een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen.

		onderzoeken worden opgenomen. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan een afwijkingsprocedure worden gevoerd (reguliere procedure, 8 weken conform de Wabo).	
4			
	Verzoek voor woningbouw op het perceel ten zuiden van De Kwakel-Zuid en ten oosten van de Hooilaan.	In de <i>'Nota Zienswijze vooroverleg bestemmingsplan De Kwakel'</i> is een uitgebreide reactie gegeven naar aanleiding van het realiseren van woningbouw. Voor de volledigheid kan worden gesteld dat de provincie er zorg voor draagt dat er conform rijksbeleid geen grootschalige bebouwing plaatsvindt onder de intensief gebruikte vliegroutes. Daarnaast moeten kleinschalige ontwikkelingen in dorpen mogelijk blijven. Voor zover het gebied binnen de 20 Ke-contour en binnen de rode contour op de streekplankaart is aangeduid als 'Stedelijk gebied' (inclusief de kleine kernen) is woningbouw – (vervangende) nieuwbouw, herstructurering, functieverandering naar woningbouw, ISV, herbouw, verbetering – toegestaan. Onder bestaand bebouwd gebied verstaat de Nota Ruimte het bebouwd gebied dat voorkomt in de streekplannen Noord-Holland Zuid van 17 februari 2003, Zuid-Holland West van 19 februari 2003 en Zuid-Holland-Oost van 12 november 2003. In de Nota Ruimte is vastgelegd dat buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen de 20 Ke-contour. Het gaat hierbij dus om locaties die liggen onder de intensief gebruikte vliegroutes. Op uw perceel is daarom geen woningbouw mogelijk. De locatie De Kwakel-Zuid valt binnen de rode contour van het streekplan.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5			
	Verzoek tot het opnemen van een houten vissteiger van 5 m breed en 2,5 diep in de berm van het verlengde van de Linie tussen de huisnummers Linie 32 en Linie 87.	De aangevraagde vissteiger langs de Ringvaart valt op openbare grond en is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan en het gemeentelijk steigerplan, waar het is niet is toegestaan steigers te realiseren aan de Ringsloot. De strook langs de Ringvaart is aangelegd als natuurlijke oever met een hondenuitlaatstrook, fiets/voetpad en groene buffer voor de wijk. De beoogde steiger valt binnen het hondenuitlaatgebied. De realisatie van de steiger zorgt voor een onderbreking van deze hondenuitlaatroute. Vanwege het gebrek aan alternatieve hondenuitlaatroutes in de wijk is het niet mogelijk om de hondenuitlaatroute op een andere locatie te realiseren. Daarnaast zal de steiger als openbare speelplaats gebruikt worden voor kinderen. Vanwege de nabijheid van de Ringvaart ontstaat hierdoor een onveilige situatie. De Ringvaart is diep en heeft geen plasberm. In de huidige situatie vormt het gebruik van de groenstrook als hondenuitlaatroute een buffer voor kinderen. In een gesprek met wethouder Verheijen is een alternatieve locatie voorgesteld. De aanvrager is hier verder niet op ingegaan.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
6			
	Verzoek het bouwvlak op het perceel Boterdijk 173 te verbreden door een bouwvlak op te nemen	Het bestemmingsplan betreft een actualisatie van het voorheen geldende planologische regime en is overwegend conserverend van aard. Nieuwe	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	dat aan de achterzijde even breed is als aan de voorzijde van het bouwvlak uit het ontwerp bestemmingsplan.	ontwikkelingen worden enkel opgenomen als de planvorming hiervoor is afgerond. Het vergroten van het bouwvlak is een ontwikkeling, die een wijziging van de geldende situatie met zich meebrengt en mogelijk het karakter van de Boterdijk aantast. Een dergelijk verzoek vergt een afweging die de kaders van het bestemmingsplan te buiten gaat. Daarnaast worden eventuele belanghebbenden in deze fase van de bestemmingsplanprocedure beperkt in hun rechtsbescherming vanwege het ontbreken van de mogelijkheid om te reageren op eventuele wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak aan de achterzijde wordt daarom niet aangepast. Een verzoek om een groter bouwvlak kan buiten het bestemmingsplan om in behandeling worden genomen.	
7			
	Verzoek om de mogelijkheid tot het aanbrengen van een brug tussen het bungalowpark en het tuinpark 't Korte End in de bestemming "Water" te schrappen.	De mogelijkheid om bruggen te realiseren in de bestemming "Water" komt voort uit de rechten van het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan De Kwakel is gericht op het zoveel mogelijk behouden van de bestaande toestand. Dit houdt in dat de rechten uit het nu geldende bestemmingsplan in stand blijven. Het schrappen van bestaande rechten vanwege mogelijke toekomstige ontwikkelingen is niet gewenst.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
8			

	Verzoek voor het wijzigen van de regels van het bestemmingsplan, zodat het mogelijk wordt een bijgebouw of hobbykast naast het tuinhuis te plaatsen i.p.v. achter in de tuin. Met betrekking tot dit verzoek verwijst het bestuur van het park naar een regeling uit een voorontwerp bestemmingsplan uit 2004.	In de <i>'Nota Zienswijze vooroverleg bestemmingsplan De Kwakel'</i> is een reactie gegeven naar aanleiding van het wijzigen van de regels een bijgebouw naast het tuinhuis te plaatsen. Hierin wordt aangegeven dat het Tuinpark 't Korte Eind een recreatiepark is dat bedoeld is voor dagrecreatie. Het park kenmerkt zich door de kleinschalige opzet. Om deze opzet te behouden en te voorkomen dat gebouw en bijgebouw illegaal gebruikt worden voor permanente bewoning, is bepaald dat een bijgebouw enkel in de achtertuin gerealiseerd mag worden. Het voorontwerp bestemmingsplan uit 2004 is nooit tot de vaststellingsfase gekomen en kent derhalve geen rechtskracht.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
9			
	Verzoek voor toestemming voor permanente bewoning op het Tuinpark 't Korte Eind.	Tuinpark 't Korte Eind is een recreatiepark dat bedoeld is voor dagrecreatie. In het huidige bestemmingsplan is voor tuinhuizen niet alleen een verbod opgenomen voor het gebruiken als hoofdverblijf ten behoeve van permanente bewoning, maar ook voor het gebruik als recreatief nachtverblijf in de periode van 15 oktober t/m 15 maart van elk jaar. Er zijn geen redenen om van dit beleid af te wijken. De genoemde regeling wordt in het bestemmingsplan voortgezet en permanente bewoning wordt niet toegestaan.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
10			

	Verzoek parkeerplaatsen te realiseren in het Bungalowpark op gronden waar in het vigerende plan de bestemming 'Groen' op ligt. Het argument is dat de bewoners tegenwoordig meer dan 1 auto bezitten, waardoor de centrale parkeerplaats te vol staat. Hierdoor is er minder parkeergelegenheid voor bezoekers aan Bar Het Fort.	In het bestemmingsplan is sprake van toelatingsplanologie. Het bestemmingsplan geeft aan wat mag en wat niet mag. Parkeren is toegestaan binnen de bestemming "Verkeer". De wijze waarop privaatrechtelijke afspraken met de bewoners zijn gemaakt inzake parkeren is niet van toepassing op het bestemmingsplan en zijn procedure. Het parkeerprobleem dient daardoor opgelost te worden langs de weg van het privaatrecht.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
11			
a.	Verzoek tot een aanpassing van de verbeelding om de bestemming "Wonen" aan de achterzijde van de woning op het perceel Ringdijk 18 correct aan te geven op de verbeelding.	Nameting heeft aangetoond dat de bestemming "Wonen" uit het bestemmingsplan gelijk is aan het gedeelte erven van de bestemming "Woondoeleinden met tuinen en erven" uit het huidige bestemmingsplan. Het perceel is op de juiste wijze ingetekend. De diepte van de bestemming "Wonen" wordt overigens niet gemeten vanaf bebouwing (de schuur), maar vanaf de voorzijde van het perceel. Dit heeft te maken met het feit dat de bestemming "Wonen" speelruimte geeft aan de situering van bijgebouwen. De situering kan derhalve in de loop van de tijd eenvoudig wijzigen, zodat het meten vanaf gebouwen niet representatief is. Zoals aangegeven is de situatie nogmaals beoordeeld en is gebleken dat de juiste wijze van intekenen heeft plaatsgevonden	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
b.	Reactie ten aanzien van de bestemming 'Agrarisch', dat de	De voorzieningen zijn ten dienste van de agrarische bestemming. Dit impliceert dus niet meer.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan

	regel 'gronden zijn bestemd voor ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven', meer impliceert dan hetgeen voor de agrarische bestemde gronden bedoeld is.		aan te passen.
c.	Belanghebbende geeft aan er van uit te gaan dat de gemeente de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden' handhaaft en er alles aan doet dit gebied te beschermen.	In het algemeen kan gesteld worden dat de rechten uit een vigerend bestemmingsplan worden gehandhaafd.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
d.	Verzoek tot verruiming van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning tot 150 m ² , zoals ook van toepassing is op de percelen Boterdijk 146 t/m 178.	De oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen die in het bestemmingsplan is opgenomen met de specifieke bouwaanduiding 1 komt voort uit de rechten uit het huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied dat van toepassing is voor de percelen Boterdijk 146 t/m 178. Deze 'Grote tuinenregeling' is specifiek van toepassing voor de woningen aan de Boterdijk. In het verleden waren dit agrarische gronden en stonden hier kassen. De kassen zijn inmiddels weg en de grond is bij de tuinen getrokken. Voor Ringdijk 18 geldt de regeling niet. Dit is een andere situatie. Hier staan geen kassen en het perceel ligt op een andere locatie. Het voorontwerp bestemmingsplan is gericht op het zoveel mogelijk behouden van de bestaande toestand en bevat de rechten uit de huidige bestemmingsplannen en/of geldend beleid.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
12			
	Verzoek tot het uitbreiden van de	In de notitie ruime jas bestemming is bepaald dat	De zienswijze geeft ons geen

	zolder op de tweede bouwlaag.	uitbouwen over meerdere lagen niet gewenst is. De reden is de impact van uitbreidingen over 2 bouwlagen op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Per bestemmingsplan wordt bekeken of er specifieke situaties zijn waar dergelijke uitbreidingen over 2 bouwlagen kunnen worden toegestaan. Hierop is door het stedenbouwkundig bureau SAB bekeken of er specifieke gevallen zijn waarin dergelijke uitbreidingen mogelijk zijn. Hieruit is gebleken dat uitbreidingen over 2 bouwlagen in principe niet wenselijk zijn. De reden hiervan is de afbreuk die wordt gedaan aan de stedenbouwkundige eenheid van de woning, c.q. het straatbeeld. Tevens ontstaat er grote kans op schaduw hinder en privacyschending. Alleen bij de lintbebouwing langs de Boterdijk, Drechtdijk en Kwakelsepad is onder voorwaarden ruimte voor de realisatie van uitbreidingen over twee bouwlagen, zolang de karakteristieke doorzichten behouden blijven en het beeld van de straat niet wordt geschaad. Voor de Seringenlaan is in het bestemmingsplan De Kwakel een mogelijkheid opgenomen om de woning op de begane grond aan de achterzijde met een diepte van 3 m uit te breiden. Voor de tweede bouwlaag is een mogelijkheid opgenomen om de woningen met een diepte van 1,8 m uit te breiden. Deze bouwmogelijkheid is bij een aantal woningen aan de Seringenlaan ook al benut. Het uitbreiden van de zolderverdieping heeft stedenbouwkundig een grote impact op de eenheid van de woning, het woonblok waarvan de woning deel uit maakt en het straatbeeld. Door het aflopende dak van de zolderverdieping wordt juist onderscheid gemaakt tussen de woningen en het naastgelegen appartementgebouw en ontstaat een zekere stedenbouwkundige hiërarchie van de gebouwen in het straatbeeld. Met het uitbreiden van de zolderverdieping wordt afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van de straat en vervaagd	aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
--	-------------------------------	---	--

		de stedenbouwkundige hiërarchie. Het verlenen van medewerking aan het uitbreiden van de zolderverdieping is dan ook niet wenselijk.	
13	Waternet Postbus 94370 1090 GJ Amsterdam		
	In de functieomschrijving van de bestemming “Water” worden aspecten voor bootbergingen en steigers genoemd. Deze staan door elkaar heen, waardoor verwarring ontstaat.	In de functieomschrijving wordt gebruik gemaakt van een opsomming van diverse functies die binnen de bestemming “Water” zijn toegestaan, waardoor juist duidelijkheid wordt verschaft. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen een bootberging en een steiger doordat een bootberging als “gebouw” wordt aangemerkt en een steiger als een “bouwwerk, geen gebouw zijnde”. Deze opzet wordt bij elke bestemming toegepast. Deze opzet wordt dan ook niet als verwarrend beschouwd, maar kent een logische achterliggende gedachte.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
	Verzoek tot aanpassen regels m.b.t. maximale breedte van steigers van 15 m naar 6 m.	Het ruimtelijk beleid van de gemeente Uithoorn staat steigers over een breedte van 15 m toe. Voor een steiger breder dan 6 m moet vergunning van Waternet worden verkregen. Indien Waternet de vergunning weigert, kan de steiger, ondanks de positieve bestemming, niet worden gerealiseerd. Doordat het ruimtelijk beleid ten aanzien van steigers reeds in andere ruimtelijke plannen is opgenomen, wenst de gemeente hier op dit moment niet van af te wijken. Aanvragers worden wel doorverwezen naar Waternet.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
14	Stadsregio Amsterdam Postbus 626 1000 AP Amsterdam		
	Aangegeven wordt dat de indiener positief is over het bestemmingsplan. Verzocht wordt om in hoofdstuk 3.3 aandacht te besteden aan het openbaar	De ruimtelijke relevantie van het noemen of het opnemen van de openbaar vervoerroutes en regionale fietsroutes in het bestemmingsplan is niet aanwezig.	De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

	vervoer en de regionale fietsroutes die door het dorp lopen.		
15	Gemeente Haarlemmermeer Postbus 250 2130 AG Hoofddorp		
	Aangegeven wordt dat er geen opmerkingen zijn.	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	
16	Gemeente Aalsmeer Postbus 253 1431 LA Aalsmeer		
	Aangegeven wordt dat er geen opmerkingen zijn.	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	
17	Provincie Noord-Holland Postbus 3007 2001 DA Haarlem		
	Aangegeven wordt dat er geen opmerkingen zijn.	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	
18	Ambtelijke wijziging	Artikel 20 – Wonen Rondom het fort. De huidige bouwhoogte van de fortwoningen voldoen niet meer aan het bouwbesluit. Om bij het geheel vernieuwen van woningen aan het bouwbesluit te kunnen voldoen, dient de goothoogte te wijzigen van 2,5 m naar 2,9 en de nokhoogte van 4,5 m naar 4,9 m. De ontheffingsmogelijkheid moet aangepast worden naar 6,30 m.	Dit geeft ons aanleiding om artikel 20 van de regels aan te passen.
19	Ambtelijke wijziging	Bestemmingsplan Boterdijk is vastgesteld. De percelen die binnen het bestemmingsplan De Kwakel vallen, worden uit het plangebied van De Kwakel gehaald.	Dit geeft ons aanleiding om de verbeelding aan te passen.
20	Ambtelijke wijziging	De ontsluiting naar De Kwakel-Zuid dat valt binnen het (ontwerp) bestemmingsplan De Kwakel-Zuid kan uit het plangebied van De Kwakel worden gehaald.	Dit geeft ons aanleiding om de verbeelding aan te passen.

21	Ambtelijke wijziging	De bestemming van het bouwwerk op het Evenemententerrein waar de Oranjevereniging spullen opslaat wordt conform huidige bestemming aangepast en krijgt bestemming 'Maatschappelijk' i.p.v. 'Bedrijven'.	Dit geeft ons aanleiding om de bestemming 'Bedrijven' aan te passen in de bestemming 'Maatschappelijk'.
22	Ambtelijke wijziging	Op het evenemententerrein is abusievelijk een bouwvlak ingetekend op de verbeelding. Dit bouwvlak wordt van de verbeelding verwijderd.	Dit geeft ons aanleiding om het bouwvlak te verwijderen van de plankaart.
23	Ambtelijke wijziging	Op verzoek van belanghebbende blijft op het perceel achter de Boterdijk 174 de vigerende bestemming van kracht.	Vigerende bestemming blijft van kracht.