

# **Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving**

**Behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving**

## **Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan is op 3 april 2013 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 4 april 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. Stichting Dorpsbelangen Burgerveen
2. K. Kooij
3. H.J.W.M. Munsterman
4. T.P.M. van Leeuwen
5. M.J. Nuijten
6. A.L.A. Hendriks
7. De heer Lanser
8. Van der Schram Advocaten
9. Bakkerij Van Leeuwen
10. De heer R.P. Gort namens A.M. Gort J. Gort en R. Gort
11. Jos Koeckhoven
12. ARAG Rechtsbijstand, mw. I.F.M. Kwint, Postbus 230,3830 AE Leusden namens F. Koolhoven en Y-Koolbergen-Hermans
13. H. van Elderen
14. J.M. de Bruijn
15. G.J.C. Nijssen / Nijssen Fourages B.V.
16. LTO Noord, S.J. Schenk
17. Van Omme & De Groot
18. C.J.M. Buijs
19. J. van der Peijl
20. E. van de Berg
21. Adema Vastgoed
22. Cumela Advies
23. Ir. P.C.J.M. Sep
24. Bianca van Kalmthout
25. J. van der Laarse
26. LTO Noord, Pieter de Vries namens Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland
27. Ontwerpburo Amstelland namens J. de Graaff
28. P.D. Heymans
29. Martien Horsman architecten bna
30. D.W. de Jong

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na zes weken mag worden gepubliceerd. In deze periode krijgen de provincie en het Rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal of Rijksbelang schaadt.

Na de terinzagelegging treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is ook het geval indien beroep wordt ingesteld. Enkel wanneer tegelijk met het beroep een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt gedaan, dan treedt het plan in werking nadat hierover uitspraak is gedaan.

- 1. Zienswijze van de Dorpsraad Burgerveen, afgegeven op 7 maart 2013 aan de gebiedsmanager en een aanvulling hierop ingekomen 25 april 2013 onder nummer 19390.**
  - a. *Verzocht wordt om een tweede ontsluitingsweg voor "calamiteiten" vanuit de wijk 'De Ruigehoek'. Bij voorkeur naar de Aalsmeerderweg.*
  - b. *Gepleit wordt voor behoud van de huidige parkeerplaats op de hoek Oude Venneperweg en Leimuiderdijk. Op de locatie wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk gemaakt. De parkeerplaats wordt intensief gebruikt. Op werkdagen door bedrijven in het dorp, zoals ELHA Cosmetics (Leimuiderdijk 298) en personeel van de naastgelegen Bakkerij van Leeuwen. In het weekend, vooral in de zomer, wordt de parkeerplaats gebruikt door recreanten. Bijvoorbeeld door de Zeeverkeners, die aan de dijk hun ligplaats hebben, maar ook door individuele inwoners, die vanaf dit parkeerterrein gaan fietsen of met kleine bootjes het water op gaan. Een onaantwoordbare druk van parkerende auto's op de ringdijk wordt verwacht. Deze parkeerdruk zal verkeersgevaarlijke situaties opleveren en overlast voor bewoners, gezien de wegbreedte en het geringe aantal parkeervakken.*
  - c. *Achter de verbouwde silo aan de Leimuiderdijk 239 ligt een akker die grenst aan de wijk De Ruigehoek. Een deel van deze akker behoudt de bestemming glastuinbouw. Een glastuinbouwbedrijf zo dicht bij de wijk De Ruigehoek zou forse lichtoverlast kunnen veroorzaken. Daarnaast zou een deel van de wijk het mooie uitzicht kwijtraken. Verzocht wordt om – ook al heeft de grond al jaren de bestemming glastuinbouw – de bestemming te wijzigen. Bij behoud van de bestemming wordt verzocht geen assimilatieverlichting toe te staan.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. Het verzoek van een tweede ontsluitingsweg zal worden opgenomen op de groslijst van het Deltaplan Bereikbaarheid, en de afweging van prioriteit / financiering zal worden meegenomen in het uitvoeringsprogramma 2015. De zienswijze is ongegrond.
- b. Van belang is te melden dat het hier geen openbaar parkeerterrein betreft. Verder dienen de genoemde bedrijven zelf te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zowel voor het personeel als voor het laden en lossen. Ook is het geen aangewezen terrein om vrachtwagens op te parkeren. Echter, gebleken is dat de voorgenomen bouw van een woning niet zal doorgaan. Aldus krijgt het terrein de bestemming Verkeer, zodat ook hier geparkeerd kan worden. De bestemming Wonen is daarmee niet meer aan de orde. Zie ook het antwoord onder 4a.
- c. De situatie is bestemd conform het *Herstructureringsplan PrimAviera*. Het deel van de akker aansluitend aan de wijk De Ruigehoek heeft een groenbestemming gekregen. Het overige deel maakt onderdeel uit van een glastuinbouwcluster dat herontwikkeld zal worden. De groene bufferzone zal voor voldoende afstand tot de glastuinbouw zorgen. De verlichting van het toekomstige glastuinbouwcomplex zal aan de wettelijke eisen voldoen.

#### Conclusie

De zienswijze is voor wat betreft het gestelde onder b. gegrond en geeft dus aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De verbeelding en regels zijn aangepast. De punten a en c zijn ongegrond.

**2. Zienswijze van K. Kooij, ingekomen 19 april 2013 onder nummer 18440.**

- a. *Reclamant is houder van het recht van opstal van het perceel Aalsmeerderdijk 446. De bestaande woning past niet in het ontwerp bestemmingsplan. De bestaande bebouwing is twee bouwlagen hoog (circa 6 meter) en reikt tot aan de perceelsgrens met nummer 447. Volgens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan valt de bebouwing buiten het bouwvlak en zou die bebouwing volgens de bijbehorende regel niet meer dan vier meter hoog mogen zijn.*  
*Bij navraag bij de gemeente bleek dat van de woning geen vergunningen terug te vinden zijn van uitbreidingen of verbouwingen, zodat de conclusie is dat die bebouwing al bij de oorspronkelijke bouw is gerealiseerd in de huidige vorm. Verzocht wordt om de huidige bebouwing tot aan de perceelsgrens binnen het bouwvlak te brengen.*
- b. *Gelet op de breedte van het perceel van bijna 14 meter wordt tevens verzocht het bouwvlak te verbreden.*

Gemeentelijke reactie

- a. De bestaande bebouwing is inderdaad groter dan het opgenomen bouwvlak. Het bouwvlak is daarom vergroot conform de maten van de bestaande woning.
- b. Het verzoek voor verbreding van het bouwvlak is gehonoreerd. Aan de zijde met nummer 447 is circa 3 meter aan bouwvlak toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze is in zijn geheel gegrond en geeft dus aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De verbeelding is aangepast.

**3. Zienswijze van H.J.W.M. Munsterman, ingekomen 20 april 2013 onder nummer 21266.**

- a. *Reclamant is eigenaar van het agrarische bedrijf achter Leimuiderdijk 212. Het agrarische gebied tussen de Aalsmeerderweg en Leimuiderdijk 212 heeft te maken met een beperking in de bouwhoogte van 30 meter. Dit maakt het onmogelijk om windmolens te plaatsen alsmede andere bebouwing die de 30 meter grens overschrijdt. Ook belemmert dit de mogelijkheid voor het planten van bomen voor houtproductie.*
- b. *De boomgaard is bestemd als natuurgebied. Dit perceel valt onder het agrarische bedrijf. Verzocht wordt de bestemming aan te passen.*
- c. *De percelen vallen onder de plaats Burgerveen.*

Gemeentelijke reactie

- a. De hoogtebeperking komt voort uit het Luchthavenindelingbesluit. Windmolens worden niet mogelijk gemaakt in het plan. De bedoelde hoogtebeperking levert verder geen belemmering op voor het planten van bomen voor de houtproductie, voor zover dit onder de agrarische bestemming valt.
- b. Gebleken is dat het om een boomgaard gaat die bij het agrarische bedrijf hoort. Zodoende krijgt het betreffende perceel een bestemming Agrarisch.
- c. Het bestemmingsplan heeft betrekking op drie kernen. Gekozen is om het bestemmingsplan de naam te geven van de grootste kern met de toevoeging 'en omgeving'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor wat betreft punt b. De bestemming Natuur is aangepast in de bestemming Agrarisch. De punten a en c zijn ongegrond.

**4. Zienswijze van T.P.M. van Leeuwen, ingekomen 23 april 2013 onder nummer 18904.**

- a. *Reclamant woont aan de Leimuiderdijk 277 en heeft bezwaar tegen de realisatie van een woning op het naastgelegen perceel. Dit belemmert het uitzicht.*
- b. *Realisatie van de woning brengt parkeeroverlast met zich mee doordat de huidige parkeerplaats gebruikt wordt door toeristen, dagjesmensen, de scouting en vele anderen.*
- c. *Reclamant is als omwonende niet geïnformeerd over het bouwplan.*
- d. *De grond is zwaar vervuild (vroeger benut voor de bietencampagne).*
- e. *Het bevreemdt reclamant dat er gezien de belemmeringen van Schiphol op de locatie een woning gebouwd mag worden.*

Gemeentelijke reactie

- a. Gebleken is dat geen (bouw)vergunning is afgegeven voor het perceel. Weliswaar is vooroverleg geweest over een mogelijke ontwikkeling, doch deze procedure is niet doorgezet. Omdat sprake is van een conserverend bestemmingsplan en nieuwe ontwikkelingen enkel worden opgenomen indien deze voldoende concreet zijn (inclusief onderzoeken en overeenkomst), is de bestemming gewijzigd van Wonen naar Verkeer'.
- b. Zie de reactie onder a. Vanwege het bestaande gebruik als parkeerplaats is hiervoor een aanduiding opgenomen.
- c. Zie de reactie onder a.
- d. Het bestemmingsplan maakt geen woning meer mogelijk. Het aspect bodemkwaliteit levert verder geen beperking op voor de bestemming Groen / parkeren.
- e. Dit aspect is niet meer relevant (zie onder a). Wel wordt gemeld dat het Luchthavenindelingbesluit onder andere voor zogenaamde 'open gaten' in linten uitzonderingsmogelijkheden biedt voor het bouwen van woningen. Hiertoe dient een zogenaamde verklaring van geen bezwaar Wet luchtvaart te worden afgegeven.

Conclusie

De zienswijze voor wat betreft punt a is gegrond en geeft dus aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De punten b t/m e zijn ongegrond.

**5. Zienswijze van M.J. Nuijten, ingekomen 24 april 2013 onder nummer 19159.**

- a. *Reclamant is eigenaar en bewoner van de woning aan de Grote Poellaan 93. Bij de koop van het perceel in 1995 stond er al een tweede woning. Door de huuropbrengst had reclamant voldoende middelen om de koop te bekostigen. Deze woning heeft het huisnummer 93a gekregen en hiervoor wordt onroerend goedbelasting betaald. De woning is in elk geval vanaf 1984 bewoond. Primair wordt verzocht om voor de woning aan de Grote Poellaan 93a een woonbestemming op te nemen.*
- b. *Subsidiar wordt verzocht om een zelfde regeling te hanteren als destijds is gehanteerd voor bewoners van 'De Groene Liede' in Vijfhuizen; daar heeft de gemeente destijds veel mensen toestemming gegeven voor bewoning van recreatiehuisjes.*
- c. *Gewezen wordt op de mogelijkheid om op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid af te wijken en bewoning van overbodig geworden agrarische bedrijfsruimte toe te staan.*

Gemeentelijke reactie

- a. De juridische status van de woning aan de Grote Poellaan 93 is dat hiervoor in 1934 bouwvergunning is verleend. Ondanks dat de woning in het nog geldende bestemmingsplan

"Rijdsrecht" als tuinderswoning is bestemd, is deze woning op basis van zowel de (oude) vergunning als het gebruik als burgerwoning bestemd.

Daarnaast geldt dat in 1940 een bouwvergunning is verleend voor een bloemenschuur. Deze bloemenschuur is echter al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Rijdsrecht' in gebruik genomen als burgerwoning. Op grond van de overgangsbepaling omtrent gebruik van gronden en bouwwerken (artikel 29) mag dit gebruik worden voortgezet, mits de omvang van het strijdige gebruik niet toeneemt. Omdat van het laatste geen sprake is en de woonfunctie ter plaatse lange tijd aanwezig is, bestaat aanleiding om hiervoor een bestemming Wonen I op te nemen en deze woning van een bouwvlak te voorzien.

- b. Zie de reactie onder a; de woning wordt als zodanig bestemd, van een recreatiewoning is geen sprake (meer).
- c. Zie de reactie onder a; de woning wordt als zodanig bestemd.

#### Conclusie

De zienswijze is in zijn geheel gegrond en geeft aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan (verbeelding).

#### **6. Zienswijze van A.L.A. Hendriks, ingekomen 24 april 2013 onder nummer 19187.**

- a. *Reclamant verzoekt om wijziging van de bestemming van het perceel op de hoek Oude Vennepeweg / Leimuiderdijk (naast Leimuiderdijk 275) naar een woonbestemming ongedaan te maken. Bij realisatie van deze bouw wordt het uitzicht over de Westeinderplas vanuit de werkkamer met balkon op de eerste etage met ongeveer 1/3 verminderd.*
- b. *De verwachting was dat het uitzicht blijvend zou zijn. Deze verwachting was gebaseerd op het toenmalige bestemmingsplan en de luchtvaartbesluiten die woningbouw binnen het 40Ke gebied niet toestaan dan wel ernstig beperken.*
- c. *Reclamant verzoekt - indien gesteld wordt dat de bestemmingsplanverandering het woongenot maar beperkt zal verminderen - in overweging te nemen dat naast voordelen van het wonen in Burgerveen er ook forse nadelen zitten. De toename van verkeer zowel op de weg (A4 en de Weteringweg), het luchtvaartverkeer en de op nummer 275 opererende bakkerij veroorzaken de nodige overlast.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. Zie de reactie onder 4 a. Voor het genoemde perceel is geen bestemming Wonen meer opgenomen in het bestemmingsplan.
- b. Zie de reactie onder 4 a. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat, op grond van vaste jurisprudentie, geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat.
- c. Toekomstige bewoners zullen zelf de voor- en nadelen van een beoogde woonlocatie afwegen en daarin een keuze moeten maken.

#### Conclusie

De zienswijze is voor wat betreft punt a is gegrond en geeft dus aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De punten b en c zijn ongegrond.

#### **7. Zienswijze van de heer Lanser, mondeling ingekomen 25 april 2013 onder nummer 19419.**

*Op de locatie Heermanszwet 15 is in het ontwerpbestemmingsplan één bouwblok ingetekend. Dit is onjuist, hier behoren twee bouwblokken opgenomen te zijn. In 2005 heeft reclamant een vergunning*

*(fase 2) gekregen voor een woning, de palen hiervoor zitten in de grond. Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.*

#### Gemeentelijke reactie

De bouwvergunning fase 2 met nummer 2005-139 van 1 april 2005 geeft aan dat de bouw van een woning met berging en loods mogelijk is gemaakt ter vervanging van de bedrijfswoning en schuren aan de Aalsmeerderweg 593. Toentertijd werd de huisnummering nog aangeduid als gelegen tussen nr. 9 en 19. Per 12 mei 2005 werd het pas huisnummer 15. Geconstateerd is dat de palen daarvoor inderdaad reeds in de grond zitten.

Gelet op de verleende vrijstelling en vergunning evenals de bestaande situatie, waarin sprake is van een begin van uitvoering, bestaat aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Zodoende worden voor het betreffende perceel de bestemmingen Wonen en Tuin opgenomen.

#### Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft derhalve aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Op het perceel Heermanszwet 15 worden de bestemmingen Wonen en Tuin opgenomen.

### **8. Zienswijze van Van der Schram Advocaten namens C.A. Kramer, ingekomen 1 mei 2013 onder nummer 20534.**

*Reclamant woont aan de Aalsmeerderweg 696. De zienswijze heeft betrekking op de maximum bouwhoogte van kassen van 12 meter zoals vastgelegd in artikel 4.2.1 sub b van de regels. Deze bouwhoogte wordt te hoog geacht. Een bouwhoogte van 8 meter is in het algemeen ruimschoots toereikend. Kassen met een hoogte van 12 meter hebben een te dominerend effect op de omgeving, mede omdat de oppervlakte van kassen in het algemeen aanzienlijk is. Verzocht wordt de bouwhoogte van kassen te beperken tot 8 meter.*

#### Gemeentelijke reactie

De bedoelde kassen zijn gelegen in het herstructureringsgebied, cluster 1. In dit deelgebied worden kassen gezien voor succesvolle herstructurering en schaalvergroting van glas. Dit gaat gepaard met grotere bouwblokken. Om een modern en duurzaam glastuinbouwgebied te kunnen realiseren dient ook de bouwhoogte aangepast te worden. Daartoe is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. De ruimtelijke uitstraling hiervan wordt aanvaardbaar geacht, waarbij wordt overwogen dat de herstructurering van glas als een groot algemeen belang wordt gezien.

#### Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft dus geen aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

### **9. Zienswijze van Bakkerij Van Leeuwen, ingekomen 2 mei 2013 onder nummer 20768.**

- a. *In het oude (vigerende) bestemmingsplan is op de percelen met de aanduiding 'categorie B2' een 'brood- en banketbakkerij' toegestaan zonder kilogram aanduiding. In het nieuwe bestemmingsplan is op percelen met de aanduiding 'categorie B2' en 'brood- en banketbakkerij' toegestaan met een verwerkingscapaciteit van maximaal 2500 kg meel per week. De bakkerij ter plaatse heeft altijd al een productie van 5000 tot 10000 kg per week. Verzocht wordt om aan de bakkerij de aanduiding 'categorie B 3.2' te geven of anderszins te voorzien in het positief bestemmen van de bakkerij en het huidige gebruik. Volgens de staat van bedrijfsactiviteiten is op*

*percelen met de aanduiding 'categorie B 3.2' een bakkerij toegestaan met een verwerkingscapaciteit van méér dan 2500 kg meel per week.*

b. *Reclamant verzoekt om niet te verwijzen naar het overgangsrecht.*

Gemeentelijke reactie

- a. Omdat de huidige verwerkingscapaciteit meer dan 2500 kg meel per week bedraagt, bestaat aanleiding om de planregeling aan te passen. Gesteld kan worden dat de aanwezigheid van de bakkerij, ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden van een categorie 3.2 inrichting, ruimtelijk aanvaardbaar is. In verband met de woningen in de directe omgeving is het echter niet gewenst om ter plaatse andere of nieuwe categorie 3.2 bedrijven toe te staan. Zodoende wordt voor het perceel van de bakkerij een specifieke functieaanduiding opgenomen om naast bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 2 tevens een bakkerij als bedoeld in categorie 3.2 toe te staan.
- b. Verwijzen naar het overgangsrecht is niet meer aan de orde.

Conclusie

De zienswijze is in zijn geheel gegrond en geeft dus aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels zijn aangepast.

#### **10. Zienswijze van de heer R.P. Gort namens A.M. Gort J. Gort en R. Gort, mondeling ingekomen 6 mei 2013 onder nummer 212264.**

*Het perceel Heermanszwet 52 heeft een agrarische bestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-tuinbouw- bedrijfserf' (sat - be). Op het perceel staan kassen. Reclamant wil deze gebruiken voor caravanstalling. Verzocht wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.*

Gemeentelijke reactie

Het gaat hier om het adres Heermanszwet 52, dat zich bevindt in cluster 3 van het project Primaviera. Dit cluster maakt inmiddels geen deel meer uit van het project Primaviera, omdat dit gebied naar verwachting niet tot een modern (grootschalig) duurzaam glastuinbouwgebied geherstructureerd zal worden. Conform het vigerende bestemmingsplan is voor deze gronden een bestemming Agrarisch – Tuinbouw opgenomen, met voor de woning een aanduiding 'bedrijfswoning' en voor de gronden direct aan de Heermanszwet een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tuinbouw – bedrijfserf'. Op grond van artikel 6.3 onder e van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is het gebruik van bedrijfsgebouwen en/of kassen ten behoeve van inpandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet agrarische herkomst in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en/of kassen, op gronden met de bestemming Agrarisch – Tuinbouw, niet toegestaan.

De in 2012 uitgevoerde evaluatie van het caravanstallingsbeleid en het raadsbesluit over de Herijking PrimAviera van 23 mei 2013 (nummer 2013.0019641), hebben aanleiding gegeven om deze regeling aan te passen. Uit het genoemde beleid kan immers al afgeleid worden dat tijdelijke stalling in cluster 3 (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk is, wat bevestigd is door het besluit van 23 mei 2013. Zodoende biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om bestaande kassen, vallend onder de bestemming Agrarisch – Tuinbouw, te gebruiken voor het stallen van, onder andere, caravans. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat voor de nieuwe afwegingsgebieden een visie en uitvoeringsstrategie zullen worden opgesteld. Niet uitgesloten kan worden dat de mogelijkheden voor caravanstalling hiermee beperkt worden.



Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

**11. Zienswijze van Jos Koeckhoven namens A.C. Pruissen, ingekomen 10 mei 2013 onder nummer 22123.**

*Het perceel Aalsmeerderweg 706 heeft de bestemming Wonen en Tuin. Het achterste gedeelte, wat tussen twee A-GT (Glastuinbouw) bestemmingen in is gelegen, heeft in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming gekregen. Verzocht wordt dit gedeelte van het perceel eveneens als Wonen en Tuin te bestemmen.*

Gemeentelijke reactie

Het betreffende perceel, ingericht als tuin, ligt in het herstructureringsgebied voor glastuinbouw (cluster 1). De vigerende bestemmingen van het perceel zijn Agrarische doeleinden C en Agrarische doeleinden III, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen Wonen en Agrarisch – Glastuinbouw zijn opgenomen. Op de gronden van het perceel met de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw is in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak voor kassen opgenomen, omdat het Herstructureringsplan PrimAviera hier een groene verbindingzone voorziet.

Vanwege zowel de bestaande feitelijke situatie als de verwachting dat deze groene verbindingzone ter plaatse niet op korte termijn gerealiseerd wordt, bestaat aanleiding om tegemoet te komen aan de zienswijze. Zodoende zijn de gronden bestemd als Wonen, zonder bouwvlak.

Conclusie

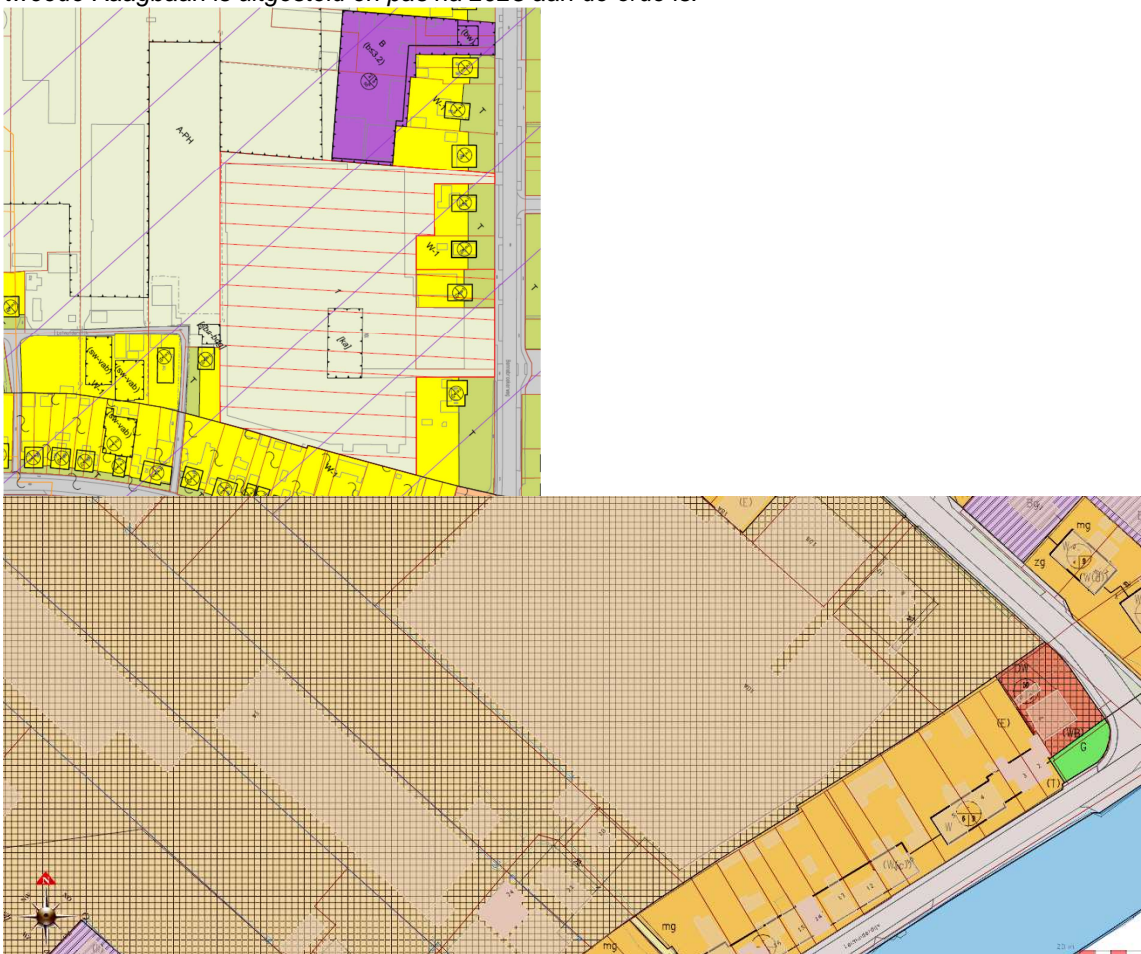
De zienswijze is gegrond en geeft derhalve aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

**12. Zienswijze van ARAG Rechtsbijstand, mw. I.F.M. Kwint namens F. Koolhoven en Y-Koolbergen-Hermans, ingekomen 10 mei 2013 onder nummer 21872.**

*Het perceel van reclamanten bestaat onder meer uit een woonhuis, voortuin, stallen, hooiberg, longgeercirkel, buitenrijbak, weiland en 30 knotwilgen. Op hobbymatige wijze worden een paard en twee pony's gehouden. Het perceel ligt in een gebied dat 'opgegeven' is als glastuinbouwgebied. Voor het betreffende deelgebied, 'Nieuwe Blauwe Beugel' genaamd, wordt een nieuwe functie beoogd (wonen). Een deel van het perceel dreigt te verdwijnen om plaats te maken voor nieuwe ontwikkelingen. Reclamanten willen hun huidige perceel als geheel en aaneengesloten behouden. De genoemde voorzieningen zijn daarvoor onmisbaar. In de toelichting staat dat 'voor een toekomstige verdere ontwikkeling van deze deellootatie een eventuele doortrekking naar het zuiden van deze laan (...) niet onmogelijk gemaakt dient te worden'. Deze laan zal over het terrein van reclamanten heen komen bij een eventuele doortrekking naar het zuiden.*

- a. *Verzocht wordt het huidige perceel als geheel en aaneengesloten te behouden en in de gemeentelijke plannen – waar zij overigens in beginsel niet op tegen zijn – te integreren. Dit conform bijgevoegde tekening.*
- b. *Mocht dit voorstel niet (blijvend) worden overgenomen dan zal de laan volgens reclamanten gelijk als zodanig aangelegd moeten worden dat deze in de toekomst niet over de stallen en/of de hooiberg doorgetrokken zal gaan worden. Ook zal er voldoende ruimte achter de hooiberg en vóór de stallen overgehouden moeten worden, zodat de paarden op normale wijze de stallen kunnen verlaten.*
- c. *Ook moet het reclamanten niet onmogelijk gemaakt worden om – zoals toegezegd – een op vergelijkbare wijze bruikbaar stuk grond aansluitend aan hun woning / stallen te behouden.*

- d. Reclamanten merken op dat bij het situeren van de bebouwing er voldoende afstand tot hun terrein moet zijn (en niet alleen tot bestaande tuinen en woningen aan de ringdijk). Voorgesteld wordt om (als cultuurhistorisch relict) een afscheiding tussen de woningbouwlocatie en hun terrein te plaatsen in de vorm van een enkele kassenzijwand. Degelijk en isolerend voor geluid, licht, stof, geur et cetera (zoals bijvoorbeeld langs snelwegen staat), ter herinnering aan de bloeiende glastuinbouw die er vroeger is geweest.
- e. In de toelichting staat op bladzijde 36 dat er 'geen bedrijven in de directe nabijheid zijn die een belemmering vormen voor de functie wonen'. Reclamanten vragen of geconcludeerd kan worden dat hun paardenhouderij ook geen belemmering voor de functie wonen oplevert.
- f. Gemeente en ontwikkelaar dienen er voor te zorgen dat nieuwe inwoners in een zo vroegtijdig mogelijk stadium deugdelijk en objectief geïnformeerd worden over geluidbelasting en mogelijke hinder door de aanwezigheid van de paardenhouderij. Reclamanten zouden graag zien dat dit bijvoorbeeld wordt opgenomen door opname van een kettingbeding of andere regeling in de kopovereenkomst (van de nog te bouwen woningen).
- g. Reclamanten worden graag geïnformeerd over de inhoud van de 'nog af te sluiten anterieure overeenkomst, zoals vermeld op bladzijde 36 van de toelichting.
- h. Reclamanten twifelen ernstig aan de economische uitvoerbaarheid / haalbaarheid van het bestemmingsplan. Dit gezien de economische crisis en gezien het feit dat de aanleg van een tweede Kaagbaan is uitgesteld en pas na 2023 aan de orde is.



#### Gemeentelijke reactie

- a. Het perceel van reclamant is conform de bestaande (feitelijke) situatie bestemd als Wonen en Tuin. Daarbij zijn de eigendomsgrenzen gerespecteerd. Voor de gronden aan de achterzijde is in

het ontwerpbestemmingsplan een bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' opgenomen. Deze bestemmingen beslaan het gehele perceel, een eventuele doorontwikkeling van het deelgebied Nieuwe Blauwe Beugel is verder niet in dit plan opgenomen. Indien daartoe besloten wordt, zal hiervoor een aparte ruimtelijke procedure doorlopen worden en zullen de belangen van reclamanten daarbij betrokken worden.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de zienswijze aanleiding geeft om de planregeling enigszins aan te passen. Gelet op het beperkt aantal dieren wordt de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' veranderd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voor de aanwezigte bebouwing is een extra bouwregel opgenomen.

- b. De doortrekking van de ontsluitingsweg van Nieuwe Blauwe Beugel is niet in dit plan (verbeelding + regels, de juridisch bindende delen) opgenomen. De door reclamant naar voren gebrachte punten, die betrekking hebben op de uitvoering van een eventuele doortrekking, zijn hier dan ook niet aan de orde.
- c. Zoals hiervoor is aangegeven, is een doorontwikkeling van de Nieuwe Blauwe Beugel niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Het perceel is zodanig bestemd dat de gronden conform de bestaande situatie gebruikt kunnen worden. Gelet op de aard en hoeveelheid paarden is de planregeling iets aangepast.
- d. In artikel 41 zijn voorwaarden opgenomen waaraan de ontwikkeling van de Nieuwe Blauwe Beugel moet voldoen. Twee van deze voorwaarden (sub h en sub i) bevatten afstandseisen, ook voor de woning van reclamant. Vanuit milieuwetgeving bestaat in principe geen noodzaak om een scherm tussen de beoogde woningbouwlocatie en het perceel van reclamant te realiseren.
- e. Het houden van paarden op het perceel Leimuiderdijk 20 merken wij, gelet op de omvang, aan als hobbymatig (minder dan 5 paarden). Om die reden bestaat geen belemmering voor de functie wonen.
- f. De ontwikkelaar van de locatie heeft aangegeven dat hij de toekomstige bewoners zal inlichten over de bestaande situatie en dat een kettingbeding tot de mogelijkheden behoort.
- g. Een beschrijving van de zakelijke inhoud van de overeenkomst wordt op grond van het bepaalde in de artikelen 6.24 lid 3 Wro en 6.2.12 Bro bekend gemaakt en ter inzage gelegd.
- h. Diverse onderzoeken geven voor de komende 10 jaar aan dat in de Noordvleugel van de Randstad in ieder geval een zodanig grote latente woningbehoefte zal zijn, dat om daaraan te voldoen uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk is. Volgens de Rijksstructuurvisie is de komende 30 jaar behoefte aan 440.000 nieuwe woningen in het noordelijke deel van de Randstad. Op grond van de 'eigen' woningbehoefte van Haarlemmermeer - dat is de woningbehoefte op grond van enkel de demografische ontwikkelingen - is de komende jaren behoefte aan jaarlijks 400 woningen. Kleinschalige woningbouwlocaties als Nieuwe Blauwe Beugel bieden aan de markt de mogelijkheid om aan die woningbehoefte te voldoen. Wanneer de woningen er komen wordt vanuit de woningmarkt en niet door de gemeente bepaald. De gemeente is overigens geen voorstander van de parallelle Kaagbaan.

#### Conclusie

De zienswijze onder punt a is gegrond en geeft aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). De zienswijzen onder de punten b t/m h zijn ongegrond.

### **13. Zienswijze van H. van Elderen, 1435 HJ Rijsenhout, ingekomen 13 mei 2013 onder nummer 22319.**

- a. *De groenstrook langs de Rijshornstraat tussen nr. 92 en nr. 100 is op de verbeelding foutief aangegeven. Nu zijn de sloot, berm en een gedeelte van de weg als groenstrook aangegeven. De groenstrook ligt echter tussen de Rijshornstraat en de parallelle Rijshornstraat.*
- b. *In het huidige bestemmingsplan Rijsdrecht is het gebied 'Wonen I' achter de woning aan de Rijshornstraat 98 circa 10 meter (tot aan de kassen). In de nieuwe situatie is dat slechts 2,5 meter. Reclamant verzoekt om de situatie aan te passen zoals vermeld in het plan Rijsdrecht.*
- c. *Tussen Rijshornstraat 94 en 98 ligt nog een gebied met de aanduiding agrarisch-tuinbouw-erf. Verzocht wordt dit terrein zoals andere terreinen bij woningen in de Rijshornstraat, de bestemming Wonen I te geven.*
- d. *Tussen Grote Poellaan 3 en 7 ligt een gebied zonder specifieke bestemming. Verzocht wordt dit terrein de bestemming Wonen 1 te geven.*
- e. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van het bedrijventerrein bij Betonfabriek Langhout in zuidelijke richting (langs de Kleine Poellaan), indien dit tot gevolg heeft, dat de geluidshinderlijn ook evenredig aan de uitbreiding van dit industrieterrein in zuidelijke richting zal opschuiven.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. De groenstrook is inderdaad verkeerd opgenomen. De bestemming Groen is aangepast op de verbeelding. De parallelle Rijshornstraat is nu bestemd als 'Verkeer.
- b. In het nog geldende bestemmingsplan Rijsdrecht zijn de gronden bestemd als Agrarische doeleinden B/B1. Deze bestemming geeft een bouwstrook van 20 meter aan waarin, onder andere, een bedrijfswoning gebouwd mag worden. De genoemde afstand van 10 meter komt daarin niet voor.  
Met de opgenomen bestemming Wonen 1 is de bestaande situatie geconserveerd. Daarnaast is voor de bestemming Agrarisch – Tuinbouw de begrenzing van het herstructureringsgebied PrimAviera aangehouden. Anders dan reclamant stelt is de afstand tussen de woning en de bestemming Agrarisch - Tuinbouw circa 10 meter.
- c. Voor deze locatie is een bestemming Agrarisch – Tuinbouw met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tuinbouw – bedrijfserf' opgenomen. De bestaande gietwaterberging is daarmee vastgelegd. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is en op deze locatie geen woningen staan, wordt niet aan het verzoek tegemoet gekomen.
- d. Voor deze gronden is een bestemming Agrarisch – Tuinbouw opgenomen, waarmee de geldende bestemming is voortgezet. Reclamant zijn zienswijze geeft geen aanleiding om hier nieuwe woningen mogelijk te maken.
- e. De door de Betonfabriek Langhout gewenste uitbreiding in zuidelijke richting is niet opgenomen in het bestemmingsplan. De Betonfabriek is op conserverende wijze in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij de bestaande situatie en milieu- en geluidscontouren zijn gehandhaafd.

#### Conclusie

De zienswijze onder punt a is gegrond en geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De bestemming Groen wordt verruimd en van een aanduiding 'ontsluiting' voorzien. De overige punten b t/m e zijn ongegrond.

#### **14. Zienswijze van J.M. de Bruijn, ingekomen 13 mei 2013 onder nummer 22801.**

*Reclamant geeft aan dat op het erf van de voormalige boerderij volgens het bestemmingsplan gebouwd mag worden. Op de plek waar gebouwd mag worden, worden burendusdanig benadeeld dat reclamant op die plek niet wil bouwen. Verzocht wordt de bouwplek te spiegelen en circa 40 meter te verschuiven richting ringdijk. Op de locatie wil reclamant een koetshuis of tuinschuur bouwen van circa 80 of 100 m<sup>2</sup>. Dit voor de opslag van (tuin)gereedschap en als werkplaats / hobbyruimte.*

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving

- a. *Verzocht wordt om het koetshuis te mogen bouwen op de plaats waar de grote tas staat (stond), zie bijgevoegde foto.*
- b. *Verzocht wordt om medewerking aan de 'spiegeling' van de bestemming.*
- c. *Reclamant vraagt of er op de plaats van de tas gebouwd kan worden zonder te 'spiegelen'.*
- d. *Reclamant vraagt of er wettelijke middelen zijn om het koetshuis op de voor reclamant meest geschikte plaats te bouwen, hetzij door bestemmingswijziging, hetzij door gedoogconstructies.*
- e. *Indien het koetshuis niet gebouwd mag worden, wordt verzocht voor het mogen plaatsen van een houten tuinhuis of berging in de bestemming Tuin. Gevraagd wordt of het klopt dat een tuinhuis, blokhut of berging van circa 50 m<sup>2</sup> zonder vergunning in een tuin geplaatst mag worden. Mogen dit er ook twee zijn en welke afmetingen mag dit maximaal hebben.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. De plek van de tas (voormalige schuur) is nu in gebruik als parkeerruimte voor het achterdeel van de monumentale boerderij, dat in gebruik is als kantoor. De gronden zijn ook als Kantoor bestemd, met dien verstande dat voor de gronden van de tas geen bouwvlak is opgenomen. Gelet op de oude bouwmogelijkheid en omdat dit deel ruimtelijk gezien de meest geëigende plek voor bebouwing is, wordt opnieuw een bouwmogelijkheid opgenomen om hier bebouwing te realiseren. Daarbij is er rekening mee gehouden dat de monumentencommissie zich eerder negatief heeft uitgesproken over de bouw van een koetshuis ter hoogte van het voorhuis van de boerderij. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw iets zijn ingeperkt. Abusievelijk was het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak ruimer dan de bestaande bebouwing.
- b. De door reclamant verzochte spiegeling wordt, mede gelet op de hierboven aangegeven uitspraak van de monumentencommissie, niet in het plan opgenomen.
- c. Op de plaats van de tas is een bouwmogelijkheid opgenomen, die grotendeels overeenkomt met de oude bouwrechten.
- d. Met dit plan wordt voorzien in de gevraagde bouwmogelijkheid voor een koetshuis dan wel berging.
- e. De bestemming 'Kantoor' is doorgetrokken en de aanduiding 'parkeren uitgesloten' is opgenomen. Zonder omgevingsvergunning kunnen verder slechts zeer beperkt bouwwerken in de voortuin gerealiseerd worden, in ieder geval geen berging van circa 50 m<sup>2</sup>.

#### Conclusie

De zienswijze onder punt a is gegrond en geeft dus aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Voor de realisatie van een koetshuis dan wel berging is een bouwmogelijkheid opgenomen, waarbij ook de bestemmingsgrens van Tuin is verschoven. De punten b t/m e zijn ongegrond.

#### **15. Zienswijze van G.J.C. Nijssen, ingekomen 14 mei 2013 onder nummer 22809.**

*Het bedrijf van reclamant heeft de intentie om de werkzaamheden met betrekking tot fourages te vestigen op het perceel grond met bedrijfscomplex met kantoor- en bedrijfsruimten aan de Leimuiderdijk 200 te Burgerveen (kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie AM nr. 357).*

- a. *Fourages omvatten het in- en verkopen van ruwvoer, bodembedekkingen en strooisels, agrarische restproducten en het verwerken van aangeboden paardenmest. Gesteld wordt dat de genoemde werkzaamheden mogelijk passen de huidige bedrijfscategorie 'agrarisch'. Desondanks wordt verzocht de bedrijfsactiviteitscategorie uit te breiden met 'bedrijven tot en met 3.2'.*

- b. *Verzocht wordt om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden met productie gebonden detailhandel. Uitgangspunt is dat de detailhandelsfunctie onderschikt blijft aan de hoofdactiviteit. Deze dienst wordt uitsluitend aangeboden aan vaste klanten, er zullen geen kassahandelingen plaatsvinden.*
- c. *Reclamant verzoekt om de bestemmingsomschrijving uit te breiden met 'bedrijfswoning'. In het bestaande bedrijfscomplex met kantoor- en bedrijfsruimten zou een inpandige bedrijfswoning gerealiseerd dienen te worden. Gezien de omschreven werkzaamheden wordt het noodzakelijk geacht om een woning op het terrein te realiseren. Dit voor toezicht op een stimulerende en doelmatige bedrijfsvoering en voor bewaking en toezicht op het terrein.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om verkeersaantrekkende activiteiten te weren van de Ringdijk. In het *Deltaplan Bereikbaarheid* is hiervoor beleid geformuleerd. De bestaande bedrijfsactiviteiten aan en met een ontsluiting op de Ringdijk worden daarom zoveel mogelijk conserverend bestemd. Zodoende is de oude bestemming Agrarische handels- en hulpbedrijven omgezet in een bestemming Bedrijf met een aanduiding 'agrarisches loonbedrijf' en een milieucategorie 2. Gelet hierop is het, ook vanuit ruimtelijk oogpunt, niet wenselijk om de bedrijfscategorie te verhogen.
- b. Als aangegeven in de reactie onder a is het niet wenselijk om extra verkeersaantrekkende activiteiten toe te staan. Voor het antwoord op de vraag of hiervan sprake is, zal de omvang van de door reclamant genoemde productie gebonden detailhandel bepalend zijn. Indien deze detailhandel als ondersteunend en daarmee ook ondergeschikt aangemerkt kan worden, bestaat geen aanleiding om het plan aan te passen. Immers, artikel 7.4 van de planregels biedt hiertoe reeds de mogelijkheid. Een grotere omvang van detailhandel past niet in de uitgangspunten van het beleid / dit plan en wordt daarom niet toegestaan.
- c. In de bestaande situatie is geen sprake van een bedrijfswoning. Omdat de bestaande situatie conserverend wordt bestemd met dit plan en ook de noodzaak voor een eventuele nieuwe bedrijfswoning niet wordt aangetoond, noch de ruimtelijke aanvaardbaarheid hieraan, wordt niet aan het verzoek tegemoet gekomen.

#### Conclusie

De zienswijze is in zijn geheel ongegrond en geeft derhalve geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### **16. LTO Noord, S.J. Schenk, ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 22833.**

- a. *Reclamant is van mening dat het bestaande areaal glastuinbouw in dit bestemmingsplan onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het glastuinbouwconcentratiegebied PrimAviera, met name de deelgebieden 1,2,3 en 5. Reclamant kan niet instemmen met de tuinbouwbestemming (artikel 6) die is toegekend aan deelgebied 3. In dit gebied zitten diverse volwaardige glastuinbouwbedrijven die dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden moeten hebben als de glastuinbouwbedrijven in PrimAviera. Verzocht wordt artikel 6 te laten vervallen en deze gebieden de bestemming Agrarisch Glastuinbouw (artikel 4) toe te kennen.*
- b. *Reclamant realiseert zich dat in de deelgebieden 6 en 7 al diverse andersoortige bedrijven aanwezig zijn, hoewel ook dit gebied behoort tot het glastuinbouwconcentratiegebied. Bestaande (glas)tuinbouw-gerelateerde bedrijven moeten worden gedoogd, maar nieuwe ontwikkelingen moeten niet worden toegestaan. De aanwezige andere, niet aan (glas)tuinbouw gerelateerde activiteiten, zoals caravanstalling, worden reeds gedoogd. Reclamant blijft bij het standpunt dat deze activiteiten niet thuishoren in het glastuinbouwconcentratiegebied en dat deze activiteiten de herstructurering van het gebied belemmeren. De gemeente moet handhavend optreden.*

- c. *Bestaande glastuinbouwbedrijven in deze deelgebieden (6 en 7) mogen niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd door deze bedrijven. Daarnaast moeten ook deze glastuinbouwbedrijven dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden hebben als de glastuinbouwbedrijven in PrimAviera. Daarom moeten ook deze bedrijven de bestemming Agrarisch Glastuinbouw hebben (artikel 4) en moet de bestemming Agrarisch Tuinbouw (artikel 6) komen te vervallen. Voor bedrijven met open teelten in het plangebied kan dan een speciale aanduiding worden opgenomen.*
- d. *In deelgebied 3 is voor een gedeelte van het gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (Wro zone 2) ten behoeve van de woningbouwlocatie Catharina Segrina fase 1. Dit gebied behoort tot het glastuinbouwconcentratiegebied en moet daarom voor deze functie behouden blijven. De provincie Noord-Holland heeft ook geen toestemming verleend om van de Provinciale Structuurvisie af te wijken. Wanneer toch woningbouw wordt gerealiseerd op deze locatie kan dat slechts plaatsvinden wanneer het verloren areaal elders of aansluitend aan PrimAviera wordt gecompenseerd.*
- e. *Diverse agrarische bedrijven in het plangebied moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben om hun bedrijfsvoering voort te zetten. Verzocht wordt om voor deze agrarische bedrijven dezelfde regels op te nemen als in de bestemmingsplannen Noord, Midden en Zuid. Het gebied moet echter omgezet kunnen worden naar glastuinbouw, conform de aanduiding glastuinbouwconcentratiegebied. Verzocht wordt om hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.*
- f. *Het toestaan van opslag in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (afwijken van de gebruiksregels) zal de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied belemmeren omdat deze gebruiksmogelijkheid de marktwaarde van de vrijkomende agrarische bebouwing beïnvloedt. Dit is gezien de glastuinbouwdoelstelling van het gebied zeer ongewenst. Verzocht wordt geen mogelijkheden tot opslag te bieden in deze bestemming.*
- g. *Bedrijven hebben geen mogelijkheid om hun bouwvlak te vergroten ten behoeve van de agrarische activiteiten. Verzocht wordt deze bouwvlakvergroting mogelijk te maken conform de regels in de bestemmingsplannen voor het Buitengebied, in overeenstemming met de doelstelling in de provinciale Structuurvisie.*
- h. *Verzocht wordt dezelfde planregels op te nemen als de regels in bestemmingsplan Rijsenhout Glastuinbouw, Agrarisch glastuinbouw 1. Dit gebied vormt één geheel met het plangebied Rijsenhout Glastuinbouw. Het is onduidelijk waarom in dit bestemmingsplan bedrijfsgebouwen tot maximaal 12 meter worden toegestaan, terwijl in het bestemmingsplan Rijsenhout Glastuinbouw een hoogte van 15 meter voor bedrijfsgebouwen is toegestaan. Verzocht wordt om een eenduidig beleid in dit en aangrenzende plangebieden en een bouwhoogte van 15 meter voor bedrijfsgebouwen toe te staan.*
- i. *De bouwhoogte van gietwaterbassins van 2 meter is onvoldoende. In het bestemmingsplan Rijsenhout Glastuinbouw wordt een hoogte van 3,5 meter mogelijk gemaakt. Verzocht wordt deze hoogte over te nemen.*
- j. *Verzocht wordt om een ruimere omschrijving van 'bouwwerken', zodat ook andere overige bouwwerken tot 15 meter hoogte kunnen worden opgericht. Verzocht wordt ook om een hoogte van 15 meter voor overige bouwwerken op te nemen. Dit conform het bestemmingsplan Rijsenhout Glastuinbouw.*
- k. *Het is onduidelijk waarom bouwvlakken niet kunnen worden vergroot. Het betreft een glastuinbouwconcentratiegebied waar de glastuinbouw alle ruimte krijgt om zich verder te ontwikkelen. Bouwvlakvergroting maakt hier een belangrijk onderdeel van uit. Verzocht wordt om bouwvlakvergroting tot 2 hectare mogelijk te maken conform het beleid voor grootschalige landbouw, waartoe glastuinbouwconcentratiegebieden behoren, in de provinciale Structuurvisie.*

- l. Niet ingestemd kan worden met de bestemming Agrarisch - Tuinbouw (artikel 6) en de daaraan verbonden beperkingen voor de bestaande glastuinbouwbedrijven in de betreffende gebieden. Verzocht wordt om deze bestemming te laten vervallen en deze gebieden de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw (artikel 4) toe te kennen. Voor bedrijven met open teelten in het plangebied kan een speciale aanduiding worden opgenomen.*
- m. Wanneer niet ingegaan wordt op dit verzoek wordt verzocht de bouwregels aan te passen. Ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande glastuinbouwbedrijven moeten niet gebaseerd zijn op de mogelijkheden die de bedrijven in het verleden hadden, maar moeten gebaseerd zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden die in het gebied nagestreefd worden. Door de ontwikkelingsmogelijkheden in deze gebieden te beperken zal hier geen glastuinbouwherstructurering plaatsvinden. Verzocht wordt om dezelfde bouwmogelijkheden te bieden aan de bestaande glastuinbouwbedrijven als wordt geboden aan nieuw te vestigen en nieuw gevestigde bedrijven.*
- n. Ook voor de bestemming Agrarisch – Tuinbouw wordt verzocht om een hoogte van gietwaterbassins van 3,5 meter, een ruimere omschrijving van bouwwerken en een vergroting van de bouwhoogte van overige bouwwerken tot 15 meter. Tevens wordt gevraagd om dezelfde mogelijkheden voor productiegebonden detailhandel en het via afwijking van de gebruiksregels vergroten van deze detailhandel (zoals in artikel 4 Agrarisch – Glastuinbouw). Tenslotte wordt hier gevraagd om bouwvlakvergroting tot 2 hectare.*
- o. Reclamant kan niet instemmen met Artikel 42, de Wro-zone wijzigingsgebied 2 (Catharina Segrina). Deze ontwikkeling vindt plaats op gronden die bestemd zijn voor glastuinbouw en maken deel uit van het glastuinbouwconcentratiegebied. De provincie Noord-Holland heeft geen toestemming verleend om van de provinciale Structuurvisie af te wijken. Wanneer toch woningbouw wordt gerealiseerd op deze locatie kan dat slechts plaatsvinden wanneer het verloren areaal elders in of aansluitend aan PrimAviera wordt gecompenseerd.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. Voor de gronden in deelgebied 3 is uitgegaan van de vigerende planregeling, waarin de gronden bestemd zijn als Agrarische doeleinden III. Ten opzichte van die regeling zijn de bouwmogelijkheden verruimd, door in plaats van een maximale goothoogte van 3 meter voor kassen een maximale bouwhoogte van 9 meter toe te staan. Deze bouwmogelijkheden bieden de nog aanwezige bedrijven voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Verder wordt erop gewezen dat deelgebied 3 niet meer behoort tot het te herontwikkelen gebied van PrimAviera, zie daarvoor de besluitvorming van de gemeenteraad (en de reactie onder 10). Zodoende wordt de bestemming niet aangepast.*
- b. In de reactie onder 10 is al verwezen naar de evaluatie van het caravanstallingsbeleid (2012). Uit die evaluatie bleek dat tijdelijke stalling in de clusters 3, 6 en 7 toegestaan kon worden, via gedoogbeschikkingen, mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Vervolgens is van belang dat bij de besluitvorming over de Herijking glastuinbouw Rijsenhout (d.d. 23 mei 2013) is aangegeven dat eventuele caravanstalling afhankelijk is gesteld van een nog op te stellen visie en uitvoeringsstrategie voor de nieuwe afwegingsgebieden. Niettemin, in de reactie onder 10 is ook aangegeven dat hierin aanleiding wordt gezien om de planregeling aan te passen. Hoewel het ontwerpbestemmingsplan geen positieve regeling voor de stalling van caravans bood, noch voor andere niet (glas)tuinbouw gerelateerde activiteiten, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan bepaald dat de stalling van caravans wordt toegestaan. Dit geldt enkel voor de gronden van clusters 3, 4, 6, 7 en 8, waarop een bestemming Agrarisch Tuinbouw is gelegd. Voorts zijn in de gebruiksregels enkele voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden, alvorens de stalling van caravans kan worden toegestaan.*



Aanvullend wordt opgemerkt dat de clusters 3, 6 en 7 al langer niet meer tot het glastuinbouwconcentratiegebied behoren, waarmee reclamant genoegzaam bekend is. In die zin kan de stelling van reclamant, dat de toegestane activiteiten de herstructurering belemmeren, niet gevolgd worden.

- c. Zie de reactie onder a voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden van de nog aanwezige glastuinbouwbedrijven. Ten aanzien van de eventuele belemmeringen van de bedrijfsvoering wordt opgemerkt dat artikel 6.3 onder e van de planregels voor een ieder duidelijk maakt dat de door reclamant genoemde activiteiten planologisch niet toegestaan worden. Daarmee worden de belangen van bestaande glastuinbouwbedrijven gediend. Voor wat betreft het verzoek om voor bedrijven met open teelten in het plangebied een speciale aanduiding op te nemen, wordt erop gewezen dat de bestemming Agrarisch Tuinbouw open teelten zonder meer toestaat. Deze bestemming wordt hier ook gehandhaafd.
- d. Weliswaar heeft de provincie dit gebied aangemerkt als glastuinbouwconcentratiegebied (zie ook hoofdstuk 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan), doch de locatie is jaren geleden afgevalen als te herstructureren glastuinbouwgebied. In het door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijk Kader Rijsenhout is de locatie als mogelijke woningbouwlocatie benoemd. Het vasthouden aan de glastuinbouwfunctie op deze locatie is een achterhaalde discussie. Op regionaal niveau worden gesprekken gevoerd over de benodigde glastuinbouwmetrage. Bovendien heeft de provincie hierop geen zienswijze ingediend, waaruit afgeleid kan worden dat de provincie instemt met de voorgestelde planregeling.
- e. De glastuinbouwgebieden zijn bestemd conform het herstructureringsplan PrimAviera en de daarop volgende Herijking PrimAviera. Deze begrenzing is aangehouden. In het gebied zit slechts één volwaardig akkerbouwbedrijf. Van dit bedrijf is genoegzaam bekend dat het niet de ambitie heeft om glastuinbouw te realiseren. De voor dit bedrijf opgenomen bestemming sluit aan op de agrarische bestemmingen zoals deze in de genoemde plannen vormgegeven is.
- f. Het toestaan van opslag in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is mogelijk gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid kan enkel gebruikt worden indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan, terwijl die voorwaarden er mede op gericht zijn om de belangen, zoals reclamant die naar voren heeft gebracht, te behartigen. Er bestaat geen aanleiding om deze bevoegdheid uit het bestemmingsplan te halen, te meer omdat slechts één bedrijf de bestemming Agrarisch heeft gekregen.
- g. Deze zienswijze geeft aanleiding om hiervoor alsnog een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, zodat het bouwvlak vergroot kan worden.
- h. In hoofdstuk 4.3 van de toelichting wordt toegelicht wat de uitgangspunten bij het bestemmen van de glastuinbouw zijn (geweest). Het betreft hier bestaand bebouwd gebied, waarbij de glastuinbouw in het verleden is gerealiseerd tussen en nabij de woonbebouwing. Van één geheel kan dan ook niet gesproken worden. Om deze redenen vinden wij een hoogte van 12 meter passend en maximaal toelaatbaar. Grootschalige bedrijven vinden hun plek aan de westkant van de Aalsmeerderweg.
- i. Gelijk zoals reclamant stelt, is in het plan Rijsenhout Glastuinbouw in de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw 1 voor gietwaterbergingen een bouwhoogte opgenomen van 3,5 meter. Aan het verzoek om deze hoogte over te nemen kan tegemoet gekomen worden.
- j. Zoals in de reactie onder sub h is weergegeven, is van belang dat de glastuinbouw hier gerealiseerd is tussen en nabij woonbebouwing. Dit betekent dat hiermee rekening moet worden gehouden. Zodoende is in de planregeling voor verschillende soorten bouwwerken, geen gebouwen zijn, een specifieke hoogtemaat opgenomen (artikel 4.2.3 van de planregels). Aan het verzoek om een grotere hoogtemaat van 15 meter op te nemen, kan niet tegemoet gekomen worden.

- k. Wat hier wordt gesteld heeft te maken met de bestemming Agrarisch. De onderhavige gronden hebben echter de bestemming Agrarisch Glastuinbouw (A-GT).
- l. Verwezen wordt naar de reactie onder sub a.
- m. Als eerder aangegeven is in de bestemming Agrarisch – Tuinbouw een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Deze leidt tot aanzienlijk grotere bouwmogelijkheden dan het geldend regime, waarin een maximale goothoogte van 3 meter is opgenomen. Aldus worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden, terwijl de gronden met deze bestemming gelegen zijn in een gebied waar de glastuinbouw is ontwikkeld tussen en nabij woningen. Om die reden wordt een hoogte van 12 meter ruimtelijk niet meer aanvaardbaar gevonden.
- n. Ten aanzien van de gietwaterbassins kan ingestemd worden met een hoogte van 3,5 meter. De overige verzoeken zijn eerder in deze reactie (nr. 16) aan de orde gekomen en om verschillende redenen afgewezen. Verwezen wordt naar de betreffende reacties.
- o. Verwezen wordt naar de reactie onder sub d.

#### Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de punten g en i. Punt n is gedeeltelijk gegrond en geeft dus aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De punten a t/m f, h, j t/m m en o, alsmede een gedeelte van punt n zijn ongegrond.

#### **17. Van Omme & De Groot, ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 22839 en aangevuld op 10 juni 2013 onder nummer 26995.**

*Reclamant is eigenaar van het perceel grond aan het Piet Lanserhof te Rijsenhout waar het woningbouwplan 'Lanserhof II' op geprojecteerd is (kadastraal bekend sectie M, nummer 4578).*

*Gesteld wordt dat ambtelijk overeenstemming is over een verkaveling met 29 eengezinswoningen.*

- a. *Verzocht wordt om artikel 43 van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en het maximum aantal grondgebonden woningen zoals genoemd onder lid a te wijzigen van 25 naar 29.*
- b. *Verzocht wordt om de minimale tuindiepte aan de Piet Lanserhof zoals opgenomen onder lid e te wijzigen van 5,0 naar 3,5 meter.*
- c. *Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid om te zetten naar een directe bestemming voor Wonen ingeval voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan de op te stellen anterieure overeenkomst definitief tot stand is gekomen.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. Naar aanleiding van een aanvullende brief ingekomen op 10 juni 2013 is gevraagd om het aantal grondgebonden woningen te wijzigen naar 27 eengezinswoningen. Deze wijziging is met reclamant besproken; om stedenbouwkundige redenen kan niet met 29 woningen worden ingestemd.
- b. Aan dit verzoek zal worden voldaan, om dezelfde reden als genoemd onder punt a.
- c. Ook aan dit verzoek zal worden voldaan, nu sprake is van een overeenkomst.

#### Conclusie

De zienswijze is voor de punten b en c gegrond en punt a is gedeeltelijk gegrond. Dit geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 43) wordt omgezet in een bestemming op basis waarvan direct vergunningen kunnen worden verleend.

**18. C.J.M. Buijs, mondeling ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 23102.**

- a. *Verzocht wordt om de functie wonen in het aangebouwde gedeelte ook op te nemen in het bestemmingsplan. Deze functie wonen is verleend in combinatie met praktijkruimte via een artikel 19 WRO procedure.*
- b. *De aanbouw is vanuit de aanvraag reeds voorzien van een zadeldak met een verdiepingsvloer. Dit wil reclamant in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd zien.*

Gemeentelijke reactie

- a. De door reclamant genoemde uitbreiding van de woning wordt in het plan verwerkt door het bouwvlak te vergroten, conform de eerder verleende vergunning (1999/1362). Voor dit deel van de woning worden tevens een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.
- b. Zoals in de reactie onder a is aangegeven, is de vergunde situatie overgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft in zijn geheel aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan (verbeelding).

**19. J. van der Peijl, email ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 23104.**

- a. *Verzocht wordt om een bedrijfsbestemming op het perceel Grote Poellaan 9 mogelijk te maken met een beperkte milieucategorie. Dit omdat de kassen op het huidige complex niet meer bij de bestaande bebouwing c.q. loodsen horen.*
- b. *Verzocht wordt om het toevoegen van een tweede bedrijfswoning op dit perceel toe te staan.*

Gemeentelijke reactie

- a. De gronden zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Agrarisch Tuinbouw, met grotendeels een aanduiding 'glastuinbouw'. Daarmee is aangesloten op de vigerende planregeling. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is en een bedrijfsbestemming op deze locatie ruimtelijk niet gewenst is, kan niet aan het verzoek tegemoet gekomen worden. Daarbij is tevens van belang dat voor dit gebied nog een visie en uitvoeringsstrategie opgesteld zullen worden, zoals in de reactie onder 10 al is aangegeven.
- b. Zie de reactie onder a. Aan dit verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft derhalve geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

**20. E. van der Berg, email ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 23108.**

*Verzocht wordt om het perceel tussen Aalsmeerderdijk 423 en 427 (kadastraal bekend sectie AL, perceel 264) te bestemmen als in het vigerende bestemmingsplan en woningbouw toe te staan.*

Gemeentelijke reactie

In het vigerende bestemmingsplan Aalsmeerderbrug-zuid is dit perceel bestemd als Openbaar groen. Deze bestemming is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen en biedt geen mogelijkheden om woningbouw te realiseren. Reclamant zijn zienswijze geeft hiertoe ook geen aanleiding.

Conclusie

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving

De zienswijze is ongegrond en geeft dus geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

**21. Adema Vastgoed, email ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 23109.**

- a. *Verzocht wordt om op het perceel Leimuiderdijk 103 te Rijsenhout (kadastraal bekend sectie AM, perceel 225) twee wooneenheden toe te staan en de nok en goothoogte aan te passen naar 4-12 (zoals het perceel Leimuiderdijk 105). Parkeergelegenheid kan aan de achterzijde worden gecreëerd.*
- b. *Verzocht wordt om een vrijstelling voor het verlenen van bouwen tot op de erfgrens zoals toegestaan is op Leimuiderdijk 97.*
- c. *Verzocht wordt om de mogelijkheid voor een gestapelde woning.*

Gemeentelijke reactie

- a. Voor het perceel Leimuiderdijk 103 is al eerder een vergelijkbare aanvraag ingediend (aanvraagnummer 246813), welke is afgewezen. Ook toen betrof de vraag of van de bouwhoogte, de zijdelingse afstand tot de perceelgrens en het realiseren van meerdere woningen op het perceel afgeweken kan worden.  
Verder wordt opgemerkt dat de ruimtelijke uitgangspunten met betrekking tot de Ringdijk dit initiatief niet toelaten. Woningen aan de dijk dienen qua maat en schaal te passen binnen de ringdijkbebouwing, zodat het karakter daarvan versterkt wordt. De in de zienswijze voorgestelde bouwhoogte is niet inpasbaar in de bestaande rij. Ook qua breedte is het voorstel niet passend in de context; het perceel is breed genoeg om een vrijstaande woning te realiseren, maar te smal om het perceel te splitsen.
- b. De situatie op nummer 97 is niet te vergelijken met de bewuste locatie. Het is niet wenselijk dat op nr. 103 in de hoogte op de erfgrens gebouwd wordt in verband met de naastliggende bebouwing. Er zijn voldoende mogelijkheden om op deze kavel een vrijstaande woning te realiseren in de diepte van de kavel, rekening houdend met voldoende afstand tot de zijdelings perceelgrenzen.
- c. Het beleid voor gestapeld wonen aan de Ringdijk is zeer terughoudend. Gezien de zeer beperkte omvang en breedte van het perceel is gestapeld wonen hier niet aan de orde. De aangehouden goot- en bouwhoogte is voor de hele rij 4 respectievelijk 9 meter.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft dus geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

**22. Cumela Advies namens J. van der Luit, ingekomen 16 mei 2013 onder nummer 23112.**

*Reclamant heeft een loonbedrijf – exclusief woning en tuin – met een totale oppervlakte van circa 11.400 m<sup>2</sup>. Binnen de inrichting zijn faciliteiten aanwezig voor onder meer het stallen/parkeren van het materieel en machines. Daarnaast zijn opslagvakken aanwezig voor de (tijdelijke) op- en overslag van bouw-, grond-, afvalstoffen en groenmaterieel. Op een deel van de gronden, ter grootte van circa 3.800 m<sup>2</sup>, vinden – ondergeschikt aan (niet-agrarische) hoofdfunctie – tuinbouwgerelateerde- c.q. kwekerijdoeleinden plaats.*

- a. *Verzocht wordt om aan het gehele perceel Rijshornstraat 130 de bestemming 'Bedrijven' (ex. Artikel 7) toe te kennen, met de nadere aanduiding 'loon-/cultuurtechnisch' bedrijf. Als ondergeschikte functie is daarnaast de aanduiding 'kwekerij' noodzakelijk.*
- b. *Verzocht wordt om de aanduiding 'loon-/cultuurtechnisch bedrijf' toe te kennen aan de meer zuidelijk gelegen gronden.*

- c. *Verzocht wordt om voor het westelijk deel van het perceel (bestemming 'Bedrijf') een adequaat bouwvlak op te nemen met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van tenminste 9 meter.*
- d. *De (bedrijfs-)woning van reclamant, Rijshornstraat 130, is in het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Ongeacht het hiervoor verzochte in casu het opnemen van de bestemming Bedrijven voor het perceel Rijshornstraat 130 wordt verzocht de bestaande planologische- en milieutechnische rechten te accepteren en in stand te laten. De bestemming 'Wonen' mag geen beperking opleveren voor bestaande of toekomstige bedrijfsontwikkelingen.*
- e. *Alhoewel in het vigerende en ontwerpbestemmingsplan, onder nadere voorwaarden, buitenopslag is toegestaan benadrukt reclamant het belang van buitenopslag voor de bedrijfsvoering. Buitenopslag van materialen en stoffen die verbonden zijn aan de activiteiten dienen toegestaan en toelaatbaar te zijn en te blijven. Verzocht wordt dit te bevestigen.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. *Op de gronden van het perceel Rijshornstraat 130 is in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming Agrarisch Tuinbouw opgenomen, met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch tuinbouw – bedrijfserf'. Verder is ook een aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' evenals een bouwaanduiding 'bedrijfsgebouw' opgenomen. Deze regeling kon al gezien worden als een verruiming van het geldende planologisch kader (met een bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden B), terwijl de door reclamant genoemde bedrijfsactiviteiten hiermee toegestaan worden.*
- b. *Voor de begrenzing van de bestemming Bedrijf is uitgegaan van de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf', zoals deze in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Daarnaast is ook het terrein voor de loods bij de bestemming Bedrijf betrokken. Deze planregeling komt tegemoet aan de bestaande situatie.*
- c. *Op grond van 6.2.1 onder d is een hoogte van 9 meter toegestaan op een groot deel van de gronden (met de aanduiding bedrijfsgebouw en bedrijfserf).*
- d. *Dit bestemmingsplan consolideert de reeds bestaande situatie, zodat de woning ruimtelijk gezien geen beperkingen oplevert voor de bestaande bedrijfsactiviteiten.*
- e. *Artikel 6.3 onder d van de planregels bevat de bepaling dat buitenopslag niet is toegestaan, met uitzondering van opslag die niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Indien de buitenopslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg, is deze dus toegestaan.*

#### Conclusie

*De zienswijze is gegrond voor wat betreft de punten a en b hetgeen aanleiding is tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De punten d en e zijn ongegrond.*

#### **23. Ir. P.C.J.M. Sep, ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 23114.**

- a. *In het eerdere bestemmingsplan werd het toegestaan om ondergronds te bouwen onder een aan- en uitbouw. In artikel 28.2.3, betreffende ondergrondse gebouwen, staat in sub a. dat ondergrondse gebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd. Reclamant ziet dit als beperkend, een kelder onder een aan- op uitbouw is vaak een prima oplossing zonder bezwaar of nadeel voor de omgeving.*
- b. *Bij een dijkwoning genereert een aanbouw aan de achterzijde een ruimte naar beneden die vaak wordt benut als hobbyruimte of slaapkamer. Gevraagd wordt in hoeverre artikel 28.2.3 deze mogelijkheid (onnodig) beperkt.*
- c. *Op het perceel Aalsmeerderdijk 600 te Rijsenhout staat een schuur met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, een goothoogte van 3,2 m en een nokhoogte van 5,2 meter. Deze schuur is legaal gebouwd*

*(vergunning d.d. 14 september 1967) en voor een aanpassing van de rechterzijgevel is een omgevingsvergunning verleend (2012-0020663). De afmeting overschrijdt de maximale afmeting die zijn genoemd in artikel 28 Wonen-2. Verzocht wordt de schuur op te nemen in het bestemmingsplan en op de verbeelding.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. De in het bestemmingsplan opgenomen regel dat ondergrondse gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd, is gebaseerd op de standaardregels van de gemeente. In hetgeen reclamant naar voren brengt wordt echter aanleiding gezien om, indien een situatie daarom vraagt, maatwerk te kunnen leveren. Zodoende is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook ondergrondse gebouwen buiten het bouwvlak toe te staan. Voor het kunnen toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid zal wel aan een aantal voorwaarden voldaan moeten worden.
- b. Het gebruik van dergelijke ruimtes als hobbyruimte of slaapkamer past binnen de woonbestemming en wordt niet door het bepaalde in 28.2.3 beperkt.
- c. Anders dan reclamant stelt, betreft het geen schuur maar een zogenaamde rolkas. Deze kas beslaat de helft van de door reclamant genoemde oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Verder is van belang dat in een recente beroepsprocedure, omtrent een bouwvergunning voor een schuur van 150 m<sup>2</sup>, is bepaald dat een dergelijk oppervlak niet in overeenstemming is met het (nog) geldende bestemmingsplan. Zodoende wordt voor de betreffende locatie een aanduiding opgenomen, op basis waarvan het oppervlak van 150 m<sup>2</sup> voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

#### Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft punt a en geeft dus aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). De punt b en c zijn ongegrond.

#### **24. Bianca van Kalmthout, ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 23116.**

- a. *Reclamant heeft de wens om het perceel Leimuiderdijk 103 aan te kopen en op het perceel een nieuwe woning te realiseren. Reclamant is geen eigenaar van het perceel. Reclamant heeft een verklaring van de verkopend makelaar - D.C. Molenaar, Koophuis makelaars – waarin onder meer staat dat reclamant in onderhandeling is en als belanghebbende gezien dient te worden.*
- b. *Reclamant wil een woning bouwen van 7.60 meter breed en 11.90 meter lang met een souterrain.*
- c. *Reclamant wil een veranda / overkapping aan de voorzijde van het huis. Deze moet starten op de hoogte van Leimuiderdijk 102. Dit houdt in dat het huis wat naar achter gebouwd moet worden, gelijk aan de voorgevel van Leimuiderdijk 105.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. Op het perceel Leimuiderdijk 103 kan een nieuwe woning gerealiseerd worden.
- b. Het voorgestelde bouwplan past binnen de ruimtelijke uitgangspunten voor het inpassen van woningen aan de Ringdijk. Deze aanvraag biedt voor deze kavel voldoende ruimtelijke aanknopingspunten voor een stedenbouwkundig aanvaardbare inpassing, passend in het bestaande lint. De beperkt terugliggende voorgevel ten opzichte van de overwegende rooilijn vormt een wenselijke afwisseling in het lint. Dit te meer omdat met de veranda aansluiting wordt gevonden met de rooilijn.
- c. Verwezen wordt naar de reactie onder b.

#### Conclusie

Deze zienswijze is in zijn geheel gegrond en geeft dus aanleiding voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Het bouwvlak op de verbeelding wordt conform de verstrekte tekening aangepast met aanpassing van goot en nokhoogte overeenkomstig de overwegende gegunde bouwmogelijkheden in deze rij.

**25. J. van der Laarse, ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 23117.**

- a. *Reclamant maakt bezwaar tegen de bouw van een Informatiecentrum bij de Meerlanden. Het informatiecentrum krijgt een goothoogte van 10/12 meter en staat bijna in de achtertuin van de woning van reclamant aan de Aarbergerweg 31 waardoor er geen enkele privacy meer is. Verzocht wordt om de goothoogte te wijzigen naar 3 meter zoals dit in het oude bestemmingsplan van kracht was. Ook wordt gevraagd om kritisch naar de locatie te kijken.*
- b. *In het ontwerpbestemmingsplan is een loods voor de Meerlanden opgenomen voor een afvalverwerkings- / vergistingsinstallatie. De Meerlanden heeft op dit moment geen concrete plannen met deze loods. Gevraagd wordt om deze loods niet op te nemen in het bestemmingsplan. Zodra er in de toekomst behoefte is aan uitbreiding kan de situatie en locatie opnieuw worden bekeken.*

**Gemeentelijke reactie**

- a. Voor de bouw van een informatiecentrum is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Gelet op de afstand tot de woning en het gegeven dat het informatiecentrum ertoe leidt dat de woningen aan de Aarbergerweg minder hinder ondervinden van de Meerlanden, werd deze hoogte aanvaardbaar geacht. Vanwege deze zienswijze bestaat aanleiding om de hoogte van de voorgevel enigszins aan te passen, namelijk naar maximaal 8 meter. Voor de achterkant geldt dat de hoogte mag worden vergroot naar maximaal 12.
- b. Voor de percelen van De Meerlanden zijn inderdaad ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen, zodat toekomstige ontwikkelingen gefaciliteerd kunnen worden. Aannemelijk is verder dat binnen 10 jaar van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is ten slotte onderbouwd, zowel planologisch als milieukundig, zodat geen reden bestaat om het plan hierop aan te passen.

**Conclusie**

De zienswijze is voor wat betreft beide punten ongegrond en geeft dus geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

**26. LTO Noord, Pieter de Vries, namens Stallingsbedrijf Glastuinbouw Nederland, ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 23120.**

- a. *Het ontwerpbestemmingsplan maakt de aanleg van een efficiënt CO<sub>2</sub> netwerk niet mogelijk. Het gaat dan om aanleverroutes van CO<sub>2</sub> en ontsluiting van de glastuinbouwpercelen. Nutsvoorzieningen zijn niet binnen alle bestemmingen toegestaan en is niet duidelijk of CO<sub>2</sub> onder het begrip nutsvoorzieningen valt. Ter plaatse van glastuinbouwfuncties, die niet zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' worden geen CO<sub>2</sub> voorzieningen toegestaan, hetgeen het draagvlak niet ten goede komt. Het is de vraag of een CO<sub>2</sub> voorziening kan worden aangemerkt als openbare voorziening en/of nutsvoorziening conform het Besluit omgevingsrecht. Gevraagd wordt om de definitie van nutsvoorzieningen aan te passen en die voorzieningen binnen alle bestemmingen toe te staan. Suggestie wordt gedaan voor gewijzigde bestemmingsoverschrijding van dubbelbestemmingen.*

- b. *Reclamant maakt bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheden, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om de bestemming 'Agrarisch-Tuinbouw' te wijzigen in de bestemmingen 'Water' en 'Groen', dan wel 'Agrarisch'. Vanwege het niet benoemen van omstandigheden, niet afbakenen van bevoegdheden is er sprake van onvoldoende rechtszekerheid voor bestaande en toekomstige grondgebruiker. Twijfels bestaan bij de eisen van watercompensatie en de planhorizon van tien jaar. Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheden niet op te nemen.*
- c. *Het standpunt over bedrijfswoningen zoals ingenomen bij vooroverleg wordt hier herhaald. Kernpunt is dat realisatie van nieuwe bedrijfswoningen niet in de planregels is opgenomen en er derhalve geen garantie bestaat op realisatie van die woningen, die essentieel zijn voor herstructurering van de kavels. Verzocht wordt tevens om wijziging van de in paragraaf 4.3.1 van de toelichting opgenomen voorwaarden tot het toevoegen van bedrijfswoningen. De voorwaarden zouden verruimd moeten worden.*
- d. *Artikel 4.2.1 is niet duidelijk, omdat onbekend is waar kassen zijn toegestaan.*
- e. *Reclamant verzoekt de gemeente haar te vrijwaren van planschade.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. Reclamant merkt terecht op dat nutsvoorzieningen niet in alle agrarische bestemmingen zijn opgenomen, terwijl aannemelijk is dat hieraan wel behoefte bestaat. Om deze reden worden de bestemmingsregels hierop aangepast. Ten behoeve van de duidelijkheid wordt in artikel 1 de definitie van nutsvoorziening aangepast.
- b. De door reclamant genoemde wijzigingsbevoegdheden staan in de artikelen 6.4.3 en 6.4.4 van de planregels. Gesteld kan worden dat deze bevoegdheden nog niet scherp zijn afgebakend. Om die reden worden de betreffende wijzigingsbevoegdheden aangepast.
- c. Algemeen wordt verwezen naar de reactie op dit standpunt, zoals in het vooroverleg naar voren gebracht. In hetgeen reclamant naar voren brengt, wordt geen reden gezien om de planregeling aan te passen. Daarom geldt nog steeds dat terughoudend wordt omgegaan met nieuwe bedrijfswoningen en dat deze enkel via een eigen ruimtelijke procedure kunnen worden toegestaan. Belangrijke reden daarvoor is dat over de inpasbaarheid van nieuwe bedrijfswoningen geen algemene bepalingen kunnen worden opgenomen (in het plangebied komen heel verschillende situaties voor) en eventuele ontwikkelingen sterk afhankelijk zijn van de herontwikkelingsplannen van initiatiefnemers. Gesteld kan worden dat deze insteek meer waarborgen biedt voor een goede ruimtelijke kwaliteit.
- d. Het bepaalde in artikel 4.2.1 van de planregels kan inderdaad leiden tot onduidelijkheid, nu voor kassen geen specifieke regeling is opgenomen. Om deze reden wordt het bepaalde in artikel 4.2.1 redactioneel aangepast.
- e. In de anterieure overeenkomst is bepaald dat SGN alleen de daadwerkelijk toe te rekenen planschade zal moeten vergoeden.

#### Conclusie

De zienswijze is gegrond voor wat betreft de punten a, b en d en geeft derhalve aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. De punten c en e zijn ongegrond.

#### **27. Ontwerpbureau Amstelland namens J. de Graaff, ingekomen 15 mei 2013 onder nummer 23122.**

*Verzocht wordt om een aanvraag voor het realiseren van een woning nabij de Bennebroekerweg 53 in behandeling te nemen, daarvoor de kavel te splitsen en het bouwvlak en goot- en nokhoogte gelijk te laten zijn aan het bouwvlak van de Bennebroekerweg 53.*

#### Gemeentelijke reactie

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving



De functie wonen wordt ter plaatse passend geacht. De ruimte in het lint is voldoende voor het toevoegen van een vrijstaande woning, met een goot- en bouwhoogte die gelijk is aan de woning op het perceel Bennebroekerweg 53. Hiervoor zal een bouwblok worden opgenomen. Wel dient een verklaring van geen bezwaar Wet luchtvaart te worden aangevraagd. Verder dient de hoofdbebouwing op minimaal 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden.

#### Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft dus aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels).

#### **28. P.D. Heymans, 1435 ER Rijsenhout, ingekomen 16 mei 2013 onder nummer 23300.**

- a. *Reclamant heeft overlast van het bedrijf De Meerlanden, ondanks de verwijzingen daarnaar door een speciaal opgerichte bewonerscommissie en ziet de recente en beoogde uitbreidingen niet zitten.*
- b. *Gevraagd wordt naar de noodzaak van de reservering van een kansrijk reconstructiegebied voor glastuinbouwgebied mede omdat er nog voldoende uitgeefbaar gebied is.*

#### Gemeentelijke reactie

- a. Ten behoeve van het onderzoek naar de Ruimtelijke inpasbaarheid van de ontwikkelingsplannen (uitbreiding) van De Meerlanden, is door adviesbureau Witteveen + Bos een akoestisch onderzoek verricht (RSHT6-1 d.d. 19-07-12). Resultaat hiervan is de rapportage "Geluid in de omgeving ten gevolge van De Meerlanden N.V. aan de Aarbergerweg te Rijsenhout". Voor De Meerlanden is een milieuvergunning afgegeven, inmiddels is het Activiteitenbesluit van toepassing. Op grond daarvan gelden geluidsnormen bij de omliggende woningen. Door middel van genoemd onderzoek is inzichtelijk gemaakt of na uitbreiding van De Meerlanden de geluidsnormen worden gerespecteerd. Uit het onderzoek blijkt dat dit het Ogeval is. De woning aan de Aarbergerweg, recht tegenover de inrit van het bedrijf De Meerlanden, is meegenomen in de rapportage (toetspunt 003). In feite fungeert het voorlichtingscentrum als een manier om geluid af te schermen. Hoewel het centrum dicht bij genoemde woning komt te staan, wordt deze situering stedenbouwkundig en daarmee ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Ten aanzien van het aspect geuroverlast wordt verwezen naar de plantoelichting.

Vanuit de bescherming die de Geniedijk geniet als Unesco-monument is het van belang om op te merken dat een deel van de bebouwing is verdwenen uit de 250 meter zone van de Geniedijk (m.u.v. 13 en 14).

In de periode vanaf 2000 zijn, volgens ons systeem, weinig klachten binnengekomen over het afvalverwerkingsbedrijf De Meerlanden. Voor zo ver dat wel het geval was (oktober 2011) is de klacht doorgegeven aan de provincie Noord-Holland, als bevoegd gezag.

- b. Dit gebied is in de 'herijking' glastuinbouwgebied Rijsenhout bestemd als kansrijk gebied voor herstructurering.

Conclusie: de zienswijze is in zijn geheel ongegrond en leidt dus niet tot aanpassing van het plan.

#### **29. Martien Horsman architecten bna, ingekomen 17 mei 2013 onder nummer 23315.**

- a. *De op 10 oktober 2012 vergunde bijgebouwen (garages en luifel) zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*
- b. *Een aanvraag om carport van 9 april 2013 past niet in het ontwerpbestemmingsplan.*

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Rijsenhout en omgeving

- c. *Er is geen rekening gehouden met vergunde bijgebouwen op het perceel, buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw. Voor de bestemming 'Wonen - gestapeld' zijn geen regels opgesteld voor bijgebouwen, terwijl vergunning is verleend tot het bouwen garages op het perceel.*
- d. *Er is geen sprake van gestapelde bouw in de vorm van appartementen of anderszins seriematige bouw, wel van een zogenaamde 'woningencombinatie'*
- e. *Het achterliggende terrein is ingericht als parkeerplaats voor de woningen en de aangevraagde carport past in dit gebruik.*

Gemeentelijke reactie

- a. De vergunde situatie wordt in het plan overgenomen.
- b. De stelling is op zich juist. Stedenbouwkundig gezien betekent een dergelijke carport echter dat er één grote massa ontstaat. Twee losstaande elementen smelten samen tot één volume. Dat laatste is ongewenst. Bouwkundig gezien betekent een dergelijke overkapping het volledig afsluiten van de daglichttoetreding van de onderste woonlaag. De zienswijze is dus ongegrond.
- c. Zoals aangegeven in de reactie onder a wordt de vergunde situatie in het plan verwerkt.
- d. Wij nemen de bestemming 'Wonen – Gestapeld' op conform de standaardwijze van bestemmen. Deze gaat niet over de typologie. De zienswijze is ongegrond.
- e. De stelling is op zich juist, maar gelet op ons commentaar bij punt b. is het ongewenst.

Conclusie

De zienswijze is voor wat betreft de punten a en c gegrond en geeft aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels).

**30. D.W. de Jong, ingekomen 21 mei 2013 onder nummer 23565.**

- a. *Reclamant vraagt om de goothoogte van het informatiecentrum van de Meerlanden te wijzigen van 12 naar 3 meter, omdat deze het uitzicht behoorlijk zal belemmeren.*
- b. *Voor de loods ten behoeve van de Meerlanden voor een afvalverwerking / vergistingsinstallatie bestaat geen concreet plan, waardoor het niet in het bestemmingsplan hoeft te worden opgenomen.*
- c. *Gevraagd wordt naar de noodzaak van de reservering van een kansrijk reconstructiegebied voor glastuinbouwgebied mede omdat er nog voldoende uitgeefbaar gebied is.*
- d. *Verzocht wordt om het gebied te bestemmen naar stille opslag.*

Gemeentelijke reactie

- a. Aan de voorzijde van het informatiecentrum zal de bouwhoogte verlaagd worden naar 8 meter. Aan de achterzijde is een bouwhoogte van 12 meter mogelijk.
- b. Voor de percelen van De Meerlanden zijn inderdaad ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen, zodat toekomstige ontwikkelingen gefaciliteerd kunnen worden.
- c. Aannemelijk is verder dat binnen 10 jaar van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is ten slotte onderbouwd, zowel planologisch als milieukundig, zodat geen reden bestaat om het plan hierop aan te passen. Dit gebied is in de 'herijking' glastuinbouwgebied Rijsenhout bestemd als kansrijk gebied voor herstructurering.
- d. Het wordt ruimtelijk niet wenselijk geacht om dit gebied voor stille opslag te bestemmen. Aan dit verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Conclusie: de zienswijze is voor wat de punten a en b betreft gedeeltelijk gegrond en leidt derhalve tot een aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). De punten c en d zijn ongegrond.