

# Nota behandeling zienswijzen ingediend ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan "De Leck en De Bergen"

## Inhoudsopgave:

Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar .....	2
1. Spaarnberg .....	2
2. Paardenbak en voederopslag aan de Wüstelaan .....	3
3. Agrarisch gebruik, recreatie, pensionpaarden en afwatering aan Wüstelaan.....	5
4. Land van Handgraaf aan de Wüstelaan.....	5
5. Omzetten 'Agrarisch' naar 'Wonen' aan de Wüstelaan .....	6
6. Verplaatsing boerderij, behoud van openheid, nieuwe ontsluitingsweg en woningbouw aan Litslaan.....	7
7. Verplaatsing boerderij en woningbouw aan Litslaan .....	10
8. Verplaatsing boerderij en nieuwe ontsluitingsweg .....	12
9. Omzetten 'Agrarisch' naar 'Wonen' aan de Van Dalenlaan .....	16
10. Het Terras, Bosbeekschuur, pensionpaarden, hoveniers- en loonbedrijf, verplaatsing boerderij, nieuwbouw aan Litslaan.....	16
11. Bosbeekschuur .....	19
12. Bosbeekschuur .....	20
13. Bosbeekschuur .....	20
14. Nieuwe ontsluitingsweg.....	21
15. Aansluiting op Het Terras .....	22
16. Het Terras .....	23
17. Bosbeekschuur .....	24
18. Hoveniers- en loonbedrijf.....	24
Conclusie.....	27
Bijlage: Naar voren gebrachte zienswijzen.....	29

# Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 27 mei tot en met donderdag 7 juli 2011. Een ieder heeft tijdens de termijn van terinzageligging op het plan kunnen reageren. Er zijn 24 zienswijzen ontvangen, waarvan er 18 ontvankelijk en 6 niet-ontvankelijk zijn (bijlage 1). Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende, ontvankelijke zienswijzen, voorzien van commentaar.

## 1. Spaarnberg

Vereniging van Eigenaren flatgebouw Spaarnberg, Spaarnberglaan 13, 2071 AD Santpoort-Noord

Reactie 1a:

In paragraaf 2.3 is opgenomen dat de landschappelijke en monumentale kwaliteiten van Spaarnberg in verval zijn geraakt. Dit geldt voor het deel dat valt onder het eigendom van de gemeente. Het deel dat door de Vereniging van Eigenaren wordt onderhouden alsmede de graslanden, worden door de gebruikers goed onderhouden. Het park behoort tot de fraaiste delen van de gemeente.

Commentaar ad 1a:

In de toelichting wordt ingegaan op de gehele historische buitenplaats Spaarnberg, waarvan kwaliteiten verloren zijn geraakt. Er wordt niet alleen het park mee bedoeld rond het nieuwe appartementengebouw Spaarnberg dat in 1993 is opgericht. Voor meer informatie over de historische buitenplaats verwijzen wij graag naar het boek van J. Morren, Kastelen en buitenplaatsen in Velsen, deel 1 Santpoort (2002). *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

Reactie 1b

Paragraaf 3.5.3 gaat in op het Landschapsbeleidsplan. Hierin staat dat in overleg met eigenaren van buitenplaatsen zoals Spaarnberg wordt gekeken hoe het beheer van hun eigendommen geoptimaliseerd kan worden. Verzocht wordt dat de raad hierover uitleg vraagt aan het college en dat de vereniging van eigenaren hierover geïnformeerd wordt.

Commentaar ad 1b

Het voorstel om met eigenaren van (delen van) buitenplaatsen in overleg te treden teneinde het beheer te optimaliseren is een maatregel die algemeen in het Landschapsbeleidsplan is opgenomen voor alle particuliere buitenplaatsen. Zodra het proces in gang wordt gezet, zullen de eigenaren uiteraard hiervan op de hoogte worden gesteld en erbij worden betrokken. Het is de bedoeling dat dit win-win situaties oplevert, waarbij de eigenaren, eventueel met ondersteuning van subsidies, worden geholpen om het beheer van hun terreinen te verbeteren. Het is echter ook mogelijk dat hierbij blijkt dat aanpassing van het onderhoud niet noodzakelijk is. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

Reactie 1c

Verzocht wordt om een bevestiging dat op de weilanden tussen Spaarnberg en de N208 ook in de toekomst geen bebouwing plaatsvindt.

Commentaar ad 1c

Het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in het Landschapsbeleidsplan, is er op gericht dit gebied open te houden. Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan, wat inhoudt dat er in dit bestemmingsplan de gronden een agrarische bestemming hebben gekregen en er geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen voor dit gebied. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

## **2. Paardenbak en voederopslag aan de Wüstelaan**

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens:

- P.P.E. Heeremans, Wüstelaan 74, 2082 AD Santpoort-Zuid

### Reactie 2a

Er is in het verleden een bouwaanvraag ingediend voor een overdekte voederopslag op het perceel Wüstelaan 74. Deze bouwaanvraag is aangehouden in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan. Daar waar een paardenbak en opslag is toegestaan, is het gebied aangeduid met sa-1 om medewerking te kunnen verlenen aan de aangevraagde overdekte voederopslag. De maatvoering voor de nieuwe opslag is echter niet opgenomen, waarmee artikel 3.2.2 onder k. geldt. De opslag betreft een overkapping en mag niet groter zijn dan 65 m<sup>2</sup>. De aangevraagde overkapping, die in het bestemmingsplan opgenomen zou worden bedraagt echter 32,90 bij 21 meter.

### Commentaar ad 2a

Volgens onze gegevens is de voederopslag voorzien in de uiterste zuidoosthoek van het bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Middels het opgenomen bebouwingspercentage wordt ruimte geboden voor de nieuwe overdekte voederopslag. De aanduiding specifieke vorm van agrarisch 1 (sa-1) is opgenomen ten noorden van het bouwvlak, volgens onze informatie is hier niet de overdekte voederopslag voorzien. Hier zijn paardenbakken aanwezig en deze worden mogelijk gemaakt middels dit bestemmingsplan.

De vergunning voor de nieuwe voederopslag is aangehouden tot het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan past deze voederopslag binnen het bestemmingsplan. Wij konden ons vinden in de aangegeven situering, zoals aangegeven op de aanvraag. Overigens bleek bij het nameten van de bouwaanvraag dat de gewenste overdekte voederopslag niet als zodanig kan worden gerealiseerd als de aangegeven afmetingen die op de overzichtstekening, behorende bij de bouwaanvraag, staan aangegeven. Wij willen benadrukken dat de nieuwe voederopslag binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd, om het karakter en de openheid van het landschap te behouden. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

### Reactie 2b

Het bouwvlak, zoals nu ingetekend, is niet groot genoeg voor een levensvatbaar agrarisch bedrijf. Conform de vastgestelde normering door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland dient een bouwvlak van 1,5 ha te worden opgenomen.

### Commentaar ad 2b

Het is aan de gemeente om te oordelen over de wenselijkheid van uitbreiding van bebouwing. De provincie heeft aangegeven dat zij tot 1,5 ha bouwen buiten bestaand bebouwd gebied kan toestaan. Echter is het standpunt van de gemeente dat het niet wenselijk is meer bebouwing toe te voegen in dit gebied. Dit standpunt vloeit mede voort uit het Landschapsbeleidsplan dat door de Raad op 28 januari 2010 is vastgesteld. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

### Reactie 2c

Verzocht wordt om, overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State in zake bestemmingsplan Agrarisch Gebied Zuid, de mogelijkheid voor boom- en sierteelt op te nemen.

### Commentaar ad 2c

In de uitspraak van de Raad van State uit 1991 is inderdaad opgenomen dat "Naar ons oordeel is niet uitgesloten dat in bepaalde gedeelten van het plangebied bomen- en sierteeltcultuur, met name cultuur van doorgaans beperkte hoogte, aanvaardbaar zou kunnen zijn. In verband hiermede is het aanvaardbaar dat in het plan alsnog een daartoe strekkende wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen. Derhalve bestaat aanleiding alsnog goedkeuring te onthouden aan artikel 13, eerste lid, van de voorschriften, zodat dit beroepsonderdeel gegrond is."

Wij zijn nog steeds van mening dat de openheid van het landschap het best gewaarborgd blijft als deze vrij blijft van opgaande gewassen. Dit is ook zo opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsbeleidsplan. Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 2d

De vergunde en legale situatie is niet als zodanig op de plankaart opgenomen. Het gaat hier om paardenbakken, paddocks, uitloopmogelijkheden en verharde voeropslagplaatsen. Verzocht wordt dit aan te passen en in te tekenen.

#### Commentaar ad 2d

Het bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor alle vergunde gebouwen en overkappingen. Eveneens is de mogelijkheid opgenomen voor een nog nieuw te bouwen voederopslag aan de zuidzijde van het perceel. Wij vinden het ruimtelijk niet wenselijk dat paardenbakken uitbreiden in noordelijke richting. Wij zijn van mening dat in principe één paardenbak en één longeercirkel (of één grote paardenbak van 20 bij 60 meter) voldoende zou moeten kunnen zijn voor een paardenpension van dergelijke omvang. Dit is ook in lijn met de wijze waarop invulling wordt gegeven aan Artikel 16, waarmee ook wordt voorzien in een paardenpension en –bak.

Het houden van pensionpaarden past niet binnen de agrarische bestemming. Agrarisch gebruik is gericht op het voortbrengen van agrarische producten. Als nevenactiviteit is het houden van pensionpaarden toegestaan. Hierbij hoort een paardenbak. Wij vinden het echter niet nodig meerdere kleine paardenbakken mogelijk te maken. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*



Afbeelding: Luchtfoto 2010

#### Reactie 2e

Op pagina 24 is een waterloop verkeerd ingetekend. Er is daadwerkelijk één waterloop aanwezig. Deze loopt van de weg naar de bosrand. Daarnaast is nog een tweede waterloop getekend, dwars over de weg en de paardenbakken. Deze waterloop is in werkelijkheid niet aanwezig. Op pagina 24 afbeelding 7 staat de erfbeplanting aangegeven op de locatie van de paardenbakken. Ook dit is niet overeenkomstig de werkelijke en vergunde situatie. Langs de paardenbakken is ruimte ingetekend voor een plasdraszone. De paardenbakken staan echter naast de sloot, zodat daar geen ruimte voor is.

#### Commentaar ad 2e

De afbeelding op pagina 24 van de toelichting is de visie uit het reeds door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsbeleidsplan. Dit is niet de juridische weergave zoals op de verbeelding is opgenomen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 2f

Verder wordt verzocht om de bestemming van de bedrijfswoning te wijzigen in 'Wonen'.

#### Commentaar ad 2f

Het wonen op een agrarisch bedrijf wordt altijd bestemd als een bedrijfswoning. Wanneer de agrarische bedrijfsvoering beëindigd zou worden, kan in een nader overleg bezien worden of de bestemming 'Wonen' een goed alternatief is voor de agrarische bedrijfswoning. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

### **3. Agrarisch gebruik, recreatie, pensionpaarden en afwatering aan Wüstelaan**

Ing. L.H.M.M. Kortekaas, J.T. Cremerlaan 55, 2071 SL Santpoort-Noord

#### Reactie 3a

Door het nieuwe bestemmingsplan wordt perceel F8538 dat in eigendom is van indiener van de zienswijze, onbruikbaar gemaakt.

#### Commentaar ad 3a

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het perceel agrarisch te gebruiken. In 2000 zijn de agrarische gronden die behoorden tot het agrarische bedrijf Wüstelaan 68-70 verkocht. De grond is gesplitst en in eigendom gekomen bij verschillende eigenaren. Dat de grond in kleine delen is verkocht en daarmee kennelijk niet exploitabel is, is geen reden om vanuit ruimtelijk oogpunt een andere bestemming aan de gronden toe te kennen. Ten tijde van de verkoop was de grond in gebruik als grasland. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om zich te laten informeren over het toegestane gebruik van het perceel. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 3b

Indiener van zienswijze is niet akkoord met het hoofdstuk over pensionpaarden en tegen recreatie als boerengolf. Voor het bijbehorende toegangsverkeer bestaat geen recht van overpad en er is geen parkeerruimte.

#### Commentaar ad 3b

Ruimtelijk gezien zien wij mogelijkheden voor de nieuwe activiteit boerengolf. Voor het houden van pensionpaarden is een milieuvergunning verstrekt, het gaat hier dus om een bestaand recht. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren voor het houden van pensionpaarden op deze locatie. Het recht van overpad is een privaatrechtelijke overeenkomst waar de gemeente geen partij in is. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 3c

Indiener van zienswijze wijst erop dat de vaarsloot verbonden is met het recht van overpad en met een duiker voor de waterafvoer zorgt. Door het inkorten van de vaarsloot worden vaarrechten en drainage onmogelijk gemaakt. Er is sprake van strijd met de waterhuishouding en verdachte grondstortingen. De toegang tot de sloot is onbereikbaar door in onbruik zijnde werktuigen.

#### Commentaar ad 3c

Middels het bestemmingsplan wordt de sloot niet ingekort. De bestemming 'Water' is opgenomen voor de sloot zoals de contouren van de sloot bij onze gemeente bekend zijn. Uw melding van het storten van grond hebben wij doorgegeven aan de Milieudienst IJmond, die het bevoegd gezag is voor het bodembeheer. Voorts geldt ook bij beantwoording van deze zienswijze dat toegang tot de sloot en het vaarrecht privaatrechtelijke kwesties zijn die losstaan van het bestemmingsplan. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

### **4. Land van Handgraaf aan de Wüstelaan**

N.J.W. Thijssen, Dr. De Grootlaan 1, 2071 TG Santpoort-Noord

Indiener van de zienswijze, eigenaar van kavel F8537 aan de Wüstelaan stelt dat de huidige problemen in het deelgebied Handgraaf niet worden genoemd. Over discussies en processen die al jaren lopen tussen de gemeente en eigenaren van en rond het zogeheten land van Handgraaf, wordt niet geïnformeerd. Oplossingen waren niet mogelijk door verouderd bestemmingsplan en besprekingen werden vertraagd omdat een nieuw bestemmingsplan in de maak was. Voor Pré Wonen is een uitzondering gemaakt door medewerking te verlenen als het caravanpark leeg gemaakt zou worden.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op de economische basis van het oude plan niet meer haalbaar is en dat de primitieve bereikbaarheid met het gewijzigde gebruik grote problemen veroorzaakt (meer verkeer, paarden, zwaar verkeer en parkeren).

#### Reactie 4a

Verzocht wordt daarom in het bestemmingsplan voor het gebied Handgraaf een paragraaf en ontwikkelingslocatie op te nemen;

#### Commentaar ad 4a

De keuze voor het vaststellen van het plangebied is niet van invloed op de bestemming van het perceel van de indiener van de zienswijze. Er is geen aanleiding om de grens van het plangebied te verleggen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 4b

Verzocht wordt daarom in overleg met betrokkenen te komen met een voorstel voor een goede openbare bereikbaarheid van de percelen.

#### Commentaar ad 4b

De toegang tot Wüstelaan is zoals door u eerder aangegeven nu geregeld via een recht van overpad. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst waarin de gemeente geen partij is. De gronden die toegang geven tot de percelen zijn niet in eigendom bij de gemeente. Er is voor de gemeente geen aanleiding om op gronden van derden een weg aan te leggen of op percelen van derden de bestemming Verkeer op te nemen. In 2000 zijn de agrarische gronden die behoorden tot het agrarische bedrijf Wüstelaan 68-70 verkocht. De grond is gesplitst en in eigendom gekomen bij verschillende eigenaren. Dat de grond in kleine delen is verkocht welke niet allen vanaf de openbare weg bereikbaar zijn, is voor de verantwoordelijkheid van de nieuwe eigenaren. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 4c

Verzocht wordt daarom om een bestemmingsplanwijziging die economisch haalbaar is en als zodanig waarborg is voor de kwaliteit van dit gebied. Hiervoor is ruilverkaveling mogelijk.

#### Commentaar ad 4c

De kwaliteit van het gebied is het open karakter, zoals dit is verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan. Door het opnemen van de agrarische bestemming wordt deze kwaliteit gewaarborgd. Hoewel niet expliciet genoemd door indiener zienswijze, wordt hierbij nogmaals benadrukt dat het toevoegen van bebouwing in dit gebied niet wenselijk is. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 4d

Aangegeven wordt dat deze vragen eerder gesteld zijn in de brief van 25 maart 2009 en heeft hier geen antwoord op ontvangen.

#### Commentaar ad 4d

Brieven die binnenkomen in het kader van het bestemmingsplan, zijn beantwoord middels het toezenden van het startdocument en vervolgens de inspraakrapportage. Naar aanleiding van de binnengekomen brieven van indiener zienswijze is er op 2 juli 2010 gesprek geweest op het gemeentehuis, waarbij is aangegeven wat de procedures zijn en op welke momenten er gelegenheid is om in te spreken op de gemeentelijke plannen. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

## **5. Omzetten 'Agrarisch' naar 'Wonen' aan de Wüstelaan**

N. Waasdorp, Wüstelaan 68, 2082 AD Santpoort-Zuid

#### Reactie 5a

Indiener van de zienswijze mist in het ontwerpbestemmingsplan zijn inspraak betreffende het voorontwerpbestemmingsplan. Zijn schrijven van 10 april 2009, 21 december 2010 en 21 maart 2011 ziet hij niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Ook ziet hij het bouwinitiatief SP-17-2009 met kenmerk U 09.004324 uit 2009 niet terug in het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Commentaar ad 5a

De ontvangen reacties zijn allen ingediend (ver) buiten de reactietermijnen en waren daarmee niet ontvankelijk. Ook werd de artikel 19-procedure over hetzelfde onderwerp in die periode gevoerd. De gemeenteraad heeft uiteindelijk besloten geen medewerking te verlenen aan de bouw van een minipaardenstoeterij. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

#### Reactie 5b

Indiener van de zienswijze heeft een Notitie agrarisch bouwblok van LTO-Noord toegestuurd, waarin wordt gesteld dat de grootte bouwblok voor volwaardig agrarisch bedrijf 1 tot 1,5 ha bedraagt en de grootte van een perceel ten behoeve van een hobbyboer 0,5 tot 1 ha bedraagt. Verwezen wordt naar de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Het beleid van de provincie is ook om bouwblokken toe te staan tot 1,5 ha. Verder wordt erop gewezen dat het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan groter is dan het huidige bouwvlak van 645 m<sup>2</sup>. Door schaalvergroting, de ontwikkeling van een agrarische neventak en de benodigde logistieke ruimte is behoefte aan een groter agrarisch bouwblok.

Door bestaande milieueisen is de agrarische bestemming binnen het huidige bebouwingsvlak onmogelijk. Het lijkt de indiener van de zienswijze dan ook een noodzakelijke optie om agrarisch om te zetten in een woonbestemming. Verzocht wordt om het bouwvlak en –volume te verruimen om agrarische of woonmogelijkheden te verruimen.

#### Commentaar ad 5b

In 2000 is het perceel gesplitst. Door deze splitsing is de situatie ontstaan dat op de gronden geen agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van het houden van dieren kan worden geplaatst. De gronden kunnen wel gebruikt worden voor het begrazen door vee. Het is inmiddels niet meer aannemelijk dat de voormalige agrarische bedrijfswoning nog als zodanig gebruikt gaat worden, temeer omdat besloten is geen medewerking te willen verlenen aan de bouw van agrarische opstallen (gelet op de onlangs gevoerde artikel 19-procedure en het besluit op bezwaar). Het woonhuis zal daarom als 'Wonen' worden bestemd, met een daarbij behorend erf en tuin. Het grasland behoudt wel de agrarische bestemming. Het beleid van de gemeente is er op gericht het landschap open te houden, wat met de agrarische bestemming wordt gewaarborgd. Om het grasland te onderhouden wordt wel de mogelijkheid geboden om hobbymatig dieren te kunnen houden en een tractor te stallen. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

## **6. Verplaatsing boerderij, behoud van openheid, nieuwe ontsluitingsweg en woningbouw aan Litslaan**

Woongemeenschap Santpoort-Zuid, Wijnoldy Daniëlslaan 33, 2082 HB Santpoort-Zuid

#### Reactie 6a

Een nieuwe ontwikkeling die dateert van na de inspraakronde op het voorontwerpbestemmingsplan, is dat het gebied als gevolg van recente provinciale besluitvorming niet meer binnen de ecologische hoofdstructuur valt. Bepleit wordt om een bescherming van het plangebied op te nemen, die inhoudt dat de bestemming beperkt blijft tot de huidige recreatieve en agrarische activiteiten. Grote terughoudendheid moet worden betracht bij het toevoegen van nieuwe bebouwing. De woongemeenschap kan zich onder voorwaarden vinden in verplaatsing van de boerderij van Sintenie. In de visie van de woongemeenschap wordt het huidige open karakter het beste gewaarborgd door vestiging van een levensvatbaar boerenbedrijf, dat het weidegebied gebruikt voor begrazing door verschillende soorten vee.

Aan een eventuele verplaatsing zou de woongemeenschap de voorwaarden willen verbinden, die ertoe strekken het landelijke en open karakter te behouden:

- Extra bebouwing, alsmede de voorgestelde locatie, doet ernstige afbreuk aan het beoogde open karakter van het gebied. De boerderij zou moeten worden gevestigd op de plaats van een van de al bestaande gebouwen, waardoor er nauwelijks inbreuk wordt gemaakt op het landschap. De woongemeenschap acht deze optie realistisch, omdat een van de bestaande panden te koop heeft gestaan en het andere pand voor bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, die niet verbonden zijn met het weidegebied;

- Voorts zouden voorwaarden moeten worden gesteld ten aanzien van de omvang van de bedrijfsactiviteiten en de bebouwing. Voorkomen moet worden dat het gebied wordt gevuld met schuren, oefenbakken of andere bebouwing.

#### Commentaar ad 6a

De agrarische gronden willen wij ook in de toekomst behouden. Door het agrarisch gebruik van de gronden wordt het karakter en de openheid van het landschap behouden. Het zicht op het gebied en de openheid in het gebied zijn belangrijke landschappelijke kwaliteiten. Want ondanks het gegeven dat de gronden niet meer onder de ecologische hoofdstructuur vallen blijven deze kwaliteiten aanwezig en is het bestemmingsplan gericht op het behoud hiervan. Ook de realisering van een goede ecologische verbinding blijft een belangrijk voornemen. Wij zouden er geen bezwaar tegen hebben als het nieuwe agrarische bedrijf gevestigd zou worden op de bestaande locaties. Echter zijn deze gronden niet in eigendom bij de gemeente en zijn er in 2006 met de nota van uitgangspunten boerderijverplaatsing harde toezeggingen door de gemeenteraad gedaan over de nieuwe locatie. De uitgangspunten zijn zo verwoord dat de bebouwing zo compact mogelijk wordt gerealiseerd. Het is niet toegestaan om buiten het ontheffingsgebied (bouwvlak) paardenbakken en schuurtjes te bouwen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 6b

De woongemeenschap onderschrijft de conclusie dat vanuit oogpunt van verkeersveiligheid een toegang via de Jan Gijzenvaart de beste optie is. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een traject voorgesteld, dat aan het begin is ingeklemd tussen de woning Schoterkerkpad 8 en de spoordijk. Het voorgestelde traject zal leiden tot overlast van betrokken bewoners. Ook is het de vraag of deze ligging langs het spoor veiligheidsrisico's met zich meebrengt.



De woonschap stelt een alternatief traject voor, dat een oplossing biedt voor zowel geluidsoverlast als voor verkeersveiligheid. De extra doorsnijding is minimaal. Bij handhaving van één of beide overgangen is het gewenst dat de beveiliging plaatsvindt met tenminste automatische dubbele overwegbomen.

#### Commentaar ad 6b

De keuze voor een type spoorwegovergang valt buiten het bestek van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt niet een bepaald type spoorwegovergang mogelijk of onmogelijk. Ten aanzien van de voorgestelde nieuwe ontsluitingsroute stelt de gemeente zich op het standpunt dat deze afweging reeds in een eerder stadium gemaakt is. Bij het vaststellen van de nota van uitgangspunten boerderijverplaatsing door de gemeenteraad in 2006 is ook de keuze voor dit tracé gemaakt. We hebben de voorgestelde route oostelijk van het perceel Schoterkerkpad 8 verder uitgewerkt en onderzocht. Hieronder zijn de twee opties in beeld gebracht:





Er is nog geen overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Dit zal worden gedaan wanneer de details verder uitgewerkt zijn en duidelijk is wie de woningen gaat bouwen. Voordat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. Verder betreft dit een private ontwikkeling waarbij de gemeente geen partij is. De gemeente heeft wel in het verleden toegezegd dat de planschade voor rekening van de gemeente komt. Toevoegen aan economische paragraaf. *Bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 6d

Verzocht wordt om de horecacategorieën voor het zogenoemde Zwitserse Chalet aan te passen aan de parkachtige omgeving. Horeca met grote verkeersaantrekkende werking past hier niet bij. Voorgesteld worden de volgende horecacategorieën: la detailhandelsfunctie verwante horeca zoals lunchroom en traiteur; lb (lichte horeca zoals bistro en restaurant); en ld, hotel en pension.

#### Commentaar ad 6d

Het is een groot pand, waardoor ook horecacategorie lc van toepassing is. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

## **7. Verplaatsing boerderij en woningbouw aan Litslaan**

J.J. Sintenie, Bloemendaalsestraatweg 4-a, 2082 GG Santpoort-Zuid

*De reacties a t/m h hebben betrekking op Artikel 16 wro-zone - ontheffingsgebied.*

#### Reactie 7a

De bouwhoogte van de bedrijfswoning is overeenkomstig het plan. Inclusief schoorsteen bedraagt de voorziene nieuwbouw een hoogte circa 10 meter.

#### Commentaar ad 7a

Een schoorsteen is een ondergeschikt bouwdeel, dat wil zeggen dat deze de bouwhoogte mag overschrijden. Zie artikel 2 lid 4. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 7b

De inhoud van de nieuwe bedrijfswoning bedraagt ongeveer 790 m<sup>3</sup>, terwijl in artikel 3 'Agrarisch' een inhoud van 500 m<sup>3</sup> is opgenomen.

#### Commentaar ad 7b

De maten zoals opgenomen in artikel 16 zijn op maat gemaakt voor de nieuwe locatie. De inhoud van de specifieke bedrijfswoning mag in dit geval dus meer bedragen dan 500 m<sup>3</sup>. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 7c

Verzocht wordt een mogelijkheid op te nemen voor een garage/berging bij de bedrijfswoning van maximaal 55 m<sup>2</sup>.

#### Commentaar ad 7c

Er zal worden toegevoegd aan artikel 16 dat er maximaal 1 garage/berging mag worden gebouwd van maximaal 55 m<sup>2</sup>. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 7d

Er is opgenomen dat de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan 2.100 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het reeds ingediende plan bedraagt 2108,5 m<sup>2</sup>. Dat is exclusief een garage van 55 m<sup>2</sup> en een mestberging van 200m<sup>2</sup>. Overigens is het bouwperceel van 2.100 m<sup>2</sup> erg krap bemeten. In Noord-Holland zijn bedrijven met een oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup> heel normaal. Mogelijk heeft bij de toekenning van het bouwperceel meegespeeld dat het gebied destijds in de EHS lag. Dat is nu niet meer aan de orde.

#### Commentaar ad 7d

Een mestberging is geen gebouw als het niet met meer dan twee wanden omsloten is en het voor mensen niet toegankelijk is. Er wordt in artikel 16 opgenomen dat maximaal 2.200 m<sup>2</sup> van het terrein met bedrijfsbebouwing bebouwd mag worden. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 7e

Op dit moment is de norm voor bebouwing 12,25 m<sup>2</sup> per pensionpaard. Als deze norm wordt aangepast moet mij de mogelijkheid worden gegeven tot aanpassing aan deze norm.

#### Commentaar ad 7e

Wanneer het aandeel pensionpaarden ondergeschikt blijft aan de totale bedrijfsvoering en de maximale te bebouwen oppervlakte niet wordt overschreden, zou de mogelijkheid kunnen bestaan om bijvoorbeeld stallen te vergroten. Aangezien in het bouwplan dat reeds is ingediend, de bouwmogelijkheden reeds volledig worden benut, is er op dit moment geen ruimte meer om extra bebouwingmogelijkheden op te nemen ten behoeve van de pensionpaarden. Omdat ook op dit moment geen zicht is op mogelijk een vergroting van de 12,25 m<sup>2</sup> per pensionpaard, is er op dit moment geen aanleiding om deze afweging te maken. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 7f

Over verlichting van de paardrijdpak is reeds per briefwisseling overeenstemming bereikt.

#### Commentaar ad 7f

Er is overeenstemming dat verlichting kan worden geplaatst, mits armaturen worden toegepast welke geen strooilicht veroorzaken. Dit zal in het bestemmingsplan worden opgenomen en toegevoegd aan artikel 16. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 7g

Het 'emissiepunt' is voor rundveestallen niet van toepassing in het buitengebied.

#### Commentaar ad 7g

Het emissiepunt van de op te richten stallen is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij én aan het Besluit landbouw milieubeheer. Voor de geurhinder van (rundvee)stallen zijn dat de kaderstellende normen. Er gelden normen voor de afstand van geurgevoelige bestemmingen tot dierverblijven én voor de afstand tot het emissiepunt van een stal. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 7h

Verplaatsing van de bedrijfsvoering kan alleen doorgaan als de gronden van de vrijkomende locatie worden verkocht, zodat met de opbrengst het nieuwe agrarische bedrijf kan worden gerealiseerd. Voor de huidige bedrijfsvoering wordt aangegeven dat beide spoorwegovergangen van het grootste belang zijn. Deze overwegen mogen dus niet worden gesloten voordat het nieuwe bedrijf is gerealiseerd.

#### Commentaar ad 7h

Over de uitvoer en de fasering zullen nader afspraken moeten worden gemaakt. Dit valt echter buiten het bestek van het bestemmingsplan. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

#### *Reacties i t/m l hebben betrekking op artikel 17 wro-zone - wijzigingsgebied*

#### Reactie 7i

Verzocht wordt om de bouwhoogte voor woningen aan te passen aan de hoogtes die genoemd worden in de bouwaanvraag die reeds is ingediend.

#### Commentaar ad 7i

In de Nota van Uitgangspunten, vastgesteld door de gemeenteraad, is een bouwhoogte van 9 meter opgenomen, dit is ook zo opgenomen in de wijzigingsregels. Reden hiervoor is dat het wenselijk is dat de nieuwe woningen aansluiten bij de bestaande bebouwing aan de Litslaan. De bouwhoogte van woningen zoals aangevraagd bedragen 9,3 meter, 10,3 meter en 10,4 meter. Wij zien geen aanleiding om af te wijken van de reeds vastgestelde bouwhoogte van 9 meter. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 7j

De tekst met betrekking tot het parkeren moet worden aangepast in: "parkeren dient binnen het wijzigingsgebied te worden opgelost".

#### Commentaar ad 7j

Overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente Velsen dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Daarnaast zullen langs de doorgetrokken Litslaan ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van het bezoekersparkeren. Op deze wijze dient het parkeren binnen het wijzigingsgebied te worden opgelost. Dit is opgenomen in de wijzigingsregels. Wij zien geen aanleiding dit aan te passen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 7k

De tekst aangaande de overige bedrijfsbebouwing aan te passen in: "de bestaande overige bedrijfsgebouwen worden deels gesloopt".

#### Commentaar ad 7k

De oude hooiberg en kalverstal blijft bestaan. Deze gebouwen zijn ongeveer 100 jaar oud en behoren bij het ensemble van de boerderij. De nieuwe paardenstallen, aangegeven met stippellijn op de principeverkeveling, worden gesloopt. Dit wordt opgenomen in paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 7l

Bij de verplaatsing van de agrarische bedrijfsvoering naar de nieuwe locatie moet worden bedacht dat er mogelijk een periode zal bestaan dat de bouw van één of meer van de nieuwe woningen samenvalt met het nog niet verplaatste agrarische bedrijf. Voor deze tijdelijke situatie mag dit geen belemmeringen opleveren.

#### Commentaar ad 7l

Over de uitvoer en de fasering zullen nader afspraken moeten worden gemaakt. Dit valt echter buiten het bestek van het bestemmingsplan. Maar het is niet de bedoeling dat er woningen worden gebouwd en de bedrijfsvoering uiteindelijk niet verplaatst wordt. *Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.*

## **8. Verplaatsing boerderij en nieuwe ontsluitingsweg**

T.C. Leemans van Pot Junker Seunke, Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem, namens:

- H.S. Swen, Van Dalenlaan 122, 2082 VH Santpoort-Zuid
- M.Y. van Vliet, Litslaan 19, 2082 GW Santpoort-Zuid
- P.A. Nijssen, Kluijksenslaan 20, 2082 GV Santpoort-Zuid
- R.H. Nijssen, 4128 Inspiration Street, Schwenksville PA 19473, Verenigde Staten van Amerika

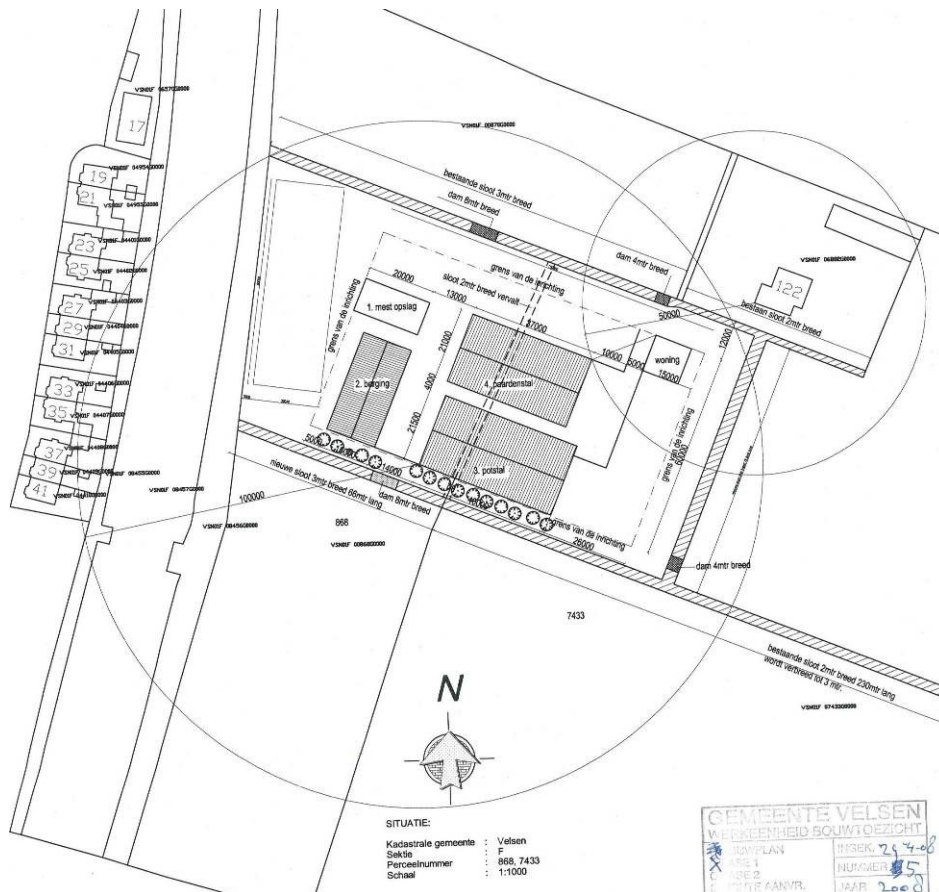
De voorgenomen boerderij wordt te dicht geplaatst bij de woningen van cliënten van indiener zienswijze. Hierdoor zullen zij in de toekomst hinder ondervinden van stank, lawaai, lichthinder, stofhinder en verkeersbewegingen.

#### Reactie 8a

Stank: een groot deel van de agrarische bedrijfsvoering kan niet binnen de toegestane 2.100 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden omdat de in acht te nemen afstanden van veestallen en emissiepunten te dicht op de woningen liggen.

#### Commentaar ad 8a

Er is al een bouwaanvraag ingediend voor de nieuwe boerderijlocatie. In Artikel 16 wro-zone - ontheffingsgebied is reeds opgenomen welke afstanden moeten worden aangehouden. Ter verduidelijking wordt de verkeveling bij de bouwaanvraag opgenomen als illustratie in paragraaf 6.2.2 van de toelichting. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*



#### Reactie 8b

Er is niet onderbouwd waarom ervan kan worden uitgegaan dat het agrarisch bedrijf, gelet op de bedrijfsvoering, gereguleerd wordt door het Besluit landbouw en niet onder de werkingssfeer van de Wet geurhinder en veehouderij valt. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moeten de in acht te nemen geurcontouren voor schapen en lammeren worden bepaald door middel van berekening van odour units en kan niet worden volstaan met toetsing aan vaste afstanden.

#### Commentaar ad 8b

De Wet geurhinder en veehouderij is ook normstellend voor het Besluit landbouw milieubeheer. Indien aan de randvoorwaarden van het Besluit wordt voldaan wordt ook aan de geurbelasting van de Wet geurhinder en veehouderij voldaan. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

#### Reactie 8c

De voorwaarde voor verplaatsing is dat het bedrijf wordt voortgezet in de huidige omvang. Binnen de wettelijke regels en de randvoorwaarden van het bestemmingsplan, althans zoals de gemeente deze uitlegt, kan de bedrijfsvoering nog flink worden uitgebreid. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening om een ontwikkeling mogelijk te maken waarvan de omvang en de ruimtelijke gevolgen (hinder omwonenden) onbekend zijn.

#### Commentaar ad 8c

In de juridische regeling wordt niet bepaald hoeveel dieren mogen worden gehouden. Dit wordt geregeld in een milieuvergunning. In de toelichting op het bestemmingsplan is wel een overzicht gegeven van de dieren die gehouden zullen gaan worden op de nieuwe locatie. Deze input dient als onderbouwing voor de benodigde bebouwing, maar ook om bijvoorbeeld objectief het aandeel pensionpaarden vast te stellen. Binnen de toegestane bebouwing kunnen dieren worden houden. Zie afbeelding onder 8a, waarin de afstanden zijn opgenomen die moeten worden aangehouden tot woningen van derden. Deze afstanden zijn bovendien ook in de regels van het bestemmingsplan opgenomen waardoor er geen onbekende ruimtelijke gevolgen zijn. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 8d

De gemeente kijkt ongemotiveerd af van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, waar het gaat om de in acht te nemen afstand tussen paardenstallen en solitaire woningen. Volgens artikel 16 van het bestemmingsplan bedraagt deze afstand 25 meter, terwijl dit in de VNG-brochure 50 meter bedraagt in verband met geur en 30 meter in verband met stof en geluid.

#### Commentaar ad 8d

Zie ook ons commentaar onder 8a

De adviesafstanden van de VNG-brochure kunnen gemotiveerd worden toegepast. De adviesafstanden zijn gemaakt ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Er is echter sprake van een agrarisch gebied waardoor van de adviesafstand kan worden afgeweken. Voor de geurbelasting vanuit de stallen is aangesloten bij het Besluit landbouw milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij. Op deze manier wordt zorg gedragen voor een aanvaardbaar geurniveau. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 8e

Het valt niet goed in te zien waarom het agrarisch bedrijf ten opzichte van de sportvelden een grote afstand, ruim boven de wettelijke afstandsnorm wordt gehanteerd in verband met stankoverlast, terwijl als gevolg daarvan het bedrijf net op of zelfs binnen de minimaal aan te houden afstanden tot de woningen van cliënten worden aangehouden. Ook met inachtneming van de afstandsnormen ten opzichte van de sportvelden kan het agrarisch bedrijf een heel stuk in de richting van de sportvelden worden opgeschoven.

#### Commentaar ad 8e

Het is vanuit stedenbouwkundig opzicht wenselijk de bebouwing te clusteren met de overige bebouwing aan de Van Dalenlaan. De keuze voor de nieuwe locatie is gemaakt in de Nota van Uitgangspunten bedrijfsverplaatsing Litslaan, die door de gemeenteraad is vastgesteld. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 8f

Gevreesd wordt voor overlast door verkeersbewegingen ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de pensionpaarden die er worden gehouden. 22 pensionpaarden genereren minimaal 44 verkeersbewegingen per dag. Dit moet vooral gezien worden in combinatie met de nieuwe ontsluitingsroute langs het spoor. Bovendien is het aantal pensionpaarden in absolute zin niet gemaximeerd; er is alleen opgenomen dat deze minder dan 50 % van de totale bedrijfsvoering mogen uitmaken. Dus wanneer het aandeel andere dieren toeneemt, kunnen er ook meer pensionpaarden komen. Gelet op het Besluit Landbouw tot maximaal 50 pensionpaarden.

#### Commentaar ad 8f

Als de overige activiteiten toe kunnen nemen, ligt het inderdaad in de lijn dat dan ook het aandeel pensionpaarden mag toenemen. Echter is het deel dat bebouwd mag worden ten behoeve van paarden en overig vee beperkt, waardoor een (forse) uitbreiding van vee en pensionpaarden niet wordt verwacht. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 8g

Er wordt hinder ondervonden door de beoogde weg, parallel aan het spoor. Daarnaast wordt de weg onderhoudsgevoelig en gevaarlijk door de ligging tegen het spoortalud. Zeker voor vervoer met paarden en andere dieren is dit bepaald geen aantrekkelijke optie. Verder is de direct aanwonende de heer Philips tegen deze weg en zonder zijn medewerking is de weg niet aan te leggen. De alternatieven die aanwezig zijn, zijn niet goed onderzocht. Er wordt niet aangegeven dat gemeenten Haarlem en Bloemendaal niet bereid zijn mee te werken en er wordt ook niet aangetoond dat alternatieven duurder zijn. In rapport met kenmerk 141265/HN4/H02/000010.003/mwo waarnaar verwezen wordt, staat bovendien dat verder onderzoek moet worden gedaan.

#### Commentaar ad 8g

De alternatieven zijn in het verleden onderzocht en staan niet opnieuw ter discussie. Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten voor de boerderijverplaatsing is ook voor deze ontsluitingsvariant gekozen. Ruimtelijk en verkeerstechnisch gezien heeft deze variant nog steeds de voorkeur. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 8h

Er is niet aangegeven welks snelheidsregime gaat gelden op de nieuwe weg. Als dit meer dan 30 km/u is, had op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek moeten worden verricht. Uit zorgvuldigheidsoogpunt had een mobiliteitstoets niet mogen ontbreken vanwege het grote aantal extra verkeersbewegingen.

#### Commentaar ad 8h

De nieuwe weg wordt een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (van Santpoort-Zuid) en krijgt het bij deze wegcategorie behorende snelheidsregime van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Een mobiliteitstoets is overbodig, want het is duidelijk dat de nieuwe weg toegang biedt tot slechts enkele erven en er sprake is van een doodlopende weg. De verkeersgeneratie is daarom zeer beperkt. In de toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangevuld dat het snelheidsregime op de weg 30 km/u wordt. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 8i

Het ecologisch onderzoek dateert uit 2006 en is te oud. Er is geen naverkenning vleermuizen uitgevoerd. Het bestemmingsplan maakt de verplaatsing juridisch mogelijk, dus er moet voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld uit ecologisch onderzoek blijken of de ontwikkeling doorgang kan vinden en zo ja, onder welke voorwaarden het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd.

#### Commentaar ad 8i

Het onderzoek is geactualiseerd en bijlage 5 van de separate bijlagen bij Toelichting wordt vervangen door een nieuwe bijlage 5 Notitie quick scan Bloemendaalsestraatweg 4, te Santpoort van 19 september 2011 verzorgd door Bureau Waardenburg bv te Culemborgwordt. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 8j

In hoofdstuk 8 is de financiële haalbaarheid niet aangetoond. Vanwege de kosten die de gemeente moet maken en het reële risico op planschade en onteigeningskosten had een exploitatieberekening of exploitatieplan opgenomen moeten worden.

#### Commentaar ad 8j

Er zal in hoofdstuk 8 van het bestemmingsplan nader worden opgenomen wat de financiële gevolgen zijn van de ontwikkelingen in het plangebied, zoals de nieuwe ontsluitingsroute, boerderijverplaatsing en woningbouw Litslaan en Het Terras. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 8k

Verzocht wordt om variant 3 in plaats van variant 1 van rapport met kenmerk 141265/HN4/H02/000010.003/mwo in het bestemmingsplan op te nemen.

Voordelen variant 3:

- de nieuwe weg bedraagt 100 meter in plaats van 430 meter
- aantal vluchthavens kan beperkt worden tot 1
- kruisen van de watergang met duiker is alleen nodig indien geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande duiker die de weilanden waarin de percelen van Dalenlaan 120-122 zich bevinden verbindt met het bestaande fietspad
- goedkoper dan variant 1

Nadelen variant 1:

- gecompliceerd door koppeling met spoorbaan, verleggen sloten en de nabijheid van grond en opstallen van één van de grootste tegenstanders van de nieuwe ontsluitingsroute
- risico's met plaatsing op de afglijdstrook spoorbaan niet onderzocht
- aanschaft grond van zes partijen, bij sommige partijen is vastgelegd dat de grond niet gesplitst mag worden
- een partij heeft aangegeven pas medewerking te verlenen als hij bouwvergunning krijgt voor het bouwen van een nieuw agrarisch bedrijf
- Feit dat keuze voor variant 1 al in 2004 en 2006 gemaakt is, geeft aan dat de doelstelling, het vergroten van veiligheid, al meer dan 7 jaar ondergeschikt is aan procedures

Commentaar ad 8k

In variant 3 wordt aangesloten het fietspad langs de Delftaan. Wij hebben in een eerder stadium vastgelegd dat wij geen gemotoriseerd (landbouw)verkeer willen mengen met fietsverkeer. Dit brengt een verkeersonveilige situatie met zich mee. Het betreft een vrij liggend fietspad dat ook veel door scholieren wordt gebruikt. De keuze voor een ontsluitingsroute staat op dit moment niet ter discussie. Bovendien wordt het landschap extra doorsneden door te kiezen voor deze route. Dit vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

## **9. Omzetten 'Agrarisch' naar 'Wonen' aan de Van Dalenlaan**

T.C. Leemans van Pot Junker Seunke, Nieuwe Gracht 124, 2011 NM Haarlem, namens:

- P.A. Nijssen, Kluijksenslaan 20, 2082 GV Santpoort-Zuid
- R.H. Nijssen, 4128 Inspiration Street, Schwenksville PA 19473, Verenigde Staten van Amerika

Reactie

Onduidelijk is waarom in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor de bestemming 'Wonen', terwijl in het voorontwerp het perceel Van Dalenlaan 120 een agrarische bestemming had. Een agrarische bestemming past meer bij het feitelijk gebruik van het perceel dan de bestemming 'Wonen'. Op dit moment zijn er 4 paarden, 2 koeien en 20 schapen. Het grasland wordt gebruikt voor de productie van hooi. Verzocht wordt om het volgende op te nemen:

Westelijk deel: agrarisch met ter plaatse van de opstallen een bouwvlak. Ten noorden van de bebouwing een paardenbak met aanduiding sa-1. Oostelijk deel kan de bestemming Wonen behouden. Wel zou voor de schuur een bouwvlak moeten worden toegevoegd.

Commentaar

Naar aanleiding van een eerste persoonlijk gesprek met een van de eigenaren op het gemeentehuis is de bestemming overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan weer aangepast van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Uit nadere informatie is gebleken dat er sprake is van 3 wooneenheden binnen het hoofdgebouw. In vervolggesprek is afgesproken dat het gebruik van de schuur als onderkomen voor 1 februari 2012 gestaakt zal zijn. Met beide eigenaren zijn deze afspraken op 11 november 2011 bevestigd. Ook is overeengekomen dat het noordelijke deel, dat in het ontwerpbestemmingsplan als erf aangeduid was, alsnog te bestemmen als 'Agrarisch'. Voor de grootste van de twee aanwezige hooibergen, wordt een bouwvlak opgenomen. De tweede hooiberg zal door de eigenaren verwijderd worden. De voorziening voor de paarden is niet van dusdanige aard, dat deze als paardenbak aangemerkt en aangeduid hoeft te worden. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

## **10. Het Terras, Bosbeekschuur, pensionpaarden, hoveniers- en loonbedrijf, verplaatsing boerderij, nieuwbouw aan Litslaan**

Stichting Santpoort, Postbus 21, 2080 AA Santpoort-Zuid

Reactie 10a

Verzocht wordt om voor Dinkgrevelaan een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 6 meter op te nemen in plaats van 10 meter. De bovenste twee lagen worden gebruikt voor wonen, de benedenverdieping mag worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Het is dus een gebouw die meer wordt gebruikt voor wonen dan voor maatschappelijk. Daarom is het wenselijk het qua uiterlijk aan te laten sluiten op de aanwezige bebouwing.

Commentaar ad 10a

Voor de locatie Dinkgrevelaan 19-21 is bij het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het voornemen bestaat voor sloop en nieuwbouw. In dat kader ligt het stedenbouwkundig gezien voor de hand om de locatie als onderdeel te beschouwen van het cluster van maatschappelijke functies in combinatie met wonen, bestaande uit de Parnassiaschool en de nieuwbouw voor buurthuis het Terras. Om deze reden is voor deze percelen eveneens een bouwhoogte van 10 meter opgenomen en zijn andere dakvormen dan een kap mogelijk. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*



#### Reactie 10b

De bestemming BO (gd) voor de Bosbeekschuur maakt horeca en maatschappelijke doeleinden mogelijk. Daarnaast maakt de bestemming mogelijk dat er aan- uit en bijgebouwen worden gebouwd, terrasschermen, parkeerplaatsen en speeltoestellen tot 4 meter hoog. Hierdoor wordt het monument geweld aangedaan en zal er overlast ontstaan van jongeren en geluidsoverlast. Verzocht wordt geen horeca mogelijk te maken.

#### Commentaar ad 10b

Wij zien mogelijkheden om de Bosbeekschuur te gebruiken te gebruiken voor lichte horeca. Wij zullen onder de aanduiding 'gemengd' binnen de bestemming 'Bos' horeca 1a en 1b opnemen. Het gebouw is aangewezen als monument. Voor ingrepen aan het gebouw zal een monumentenvergunning moeten worden aangevraagd, waarmee wordt voorkomen dat het gebouw geweld wordt aangedaan. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 10c

Onduidelijk is hoe het percentage pensionpaarden (ondergeschikte activiteit) is gekozen en hoe dit zich verhoudt tot de doelstelling van het plan: behoud van landelijke en open karakter. Verzocht wordt om nader onderzoek te doen naar beweiding door paarden. Verwezen wordt naar bijlage 1 die nog moet worden toegestuurd.

#### Commentaar ad 10c

Niet geheel duidelijk is waarnaar verwezen wordt. De bijlage is niet ontvangen. De pensionpaarden zijn toegestaan als ondergeschikte of nevenactiviteit bij een agrarische functie. Zo wordt gezorgd voor een levensvatbaar agrarisch bedrijf, waardoor de gronden open gehouden kunnen worden. Bovendien wordt in het bestemmingsplan alleen het feitelijk gebruik dat sinds jaar en dag bestaat, vastgelegd. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 10d

Verzocht wordt het stallen van paardentrailers te verbieden bij bestemmingsplan. Deze zijn niet noodzakelijk voor een agrarische bedrijfsvoering.

#### Commentaar ad 10d

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zal onder "specifieke gebruiksregels" worden toegevoegd dat het alleen toegestaan is de gronden te gebruiken ten behoeve van de stalling van trailers in de openlucht tot 5 meter uit de gevel van de bebouwing. Zo is het stallen van trailers nog altijd mogelijk, maar gaat er geen negatieve uitstraling vanuit op het landschap. Ook zal dit worden toegevoegd aan de regels die verbonden zijn aan het ontheffingsgebied. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 10e

Stapelning van functies zoals het recreatief medegebruik en zorg in het landelijk gebied is niet wenselijk, omdat iedere vorm van medegebruik bebouwing vraagt waardoor het gebied alsnog wordt volgebouwd.

#### Commentaar ad 10e

Er worden geen bouw mogelijkheden opgenomen voor uitbreiding van bebouwing ten behoeve van het recreatieve medegebruik. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 10f

Het gebied ter hoogte van Wüstelaan 74 aangeduid met sa-1 maakt paardenbakken en opslag mogelijk. De stichting kan zich vinden in maximaal één paardenbak, en niet duidelijk is welke vorm van opslag bedoeld wordt. Dit gebied ligt tegen de bosrand van Spaarnberg aan en is daarmee een kwetsbaar gebied.

#### Commentaar ad 10f

Zie ook ons commentaar onder zienswijze 2 over paardenbak en voederopslag aan de Wüstelaan.

#### Reactie 10g

Verzocht wordt een bebouwingspercentage op te nemen om te voorkomen dat het hele gebied ter plaatse van Hoofdstraat 290 volgebouwd wordt. Bovendien wordt er ook een kantine, instructieruimte en wasgelegenheden mogelijk gemaakt. Het moet niet de bedoeling zijn dat er gewoond gaat worden.

Commentaar ad 10g

Zie ook ons commentaar onder zienswijze 18 over hoveniers- en loonbedrijf.

Reactie 10h

In het voorontwerpbestemmingsplan was rond Hoofdstraat 290 nog een strook opgenomen met de bestemming 'Groen', deze is nu verdwenen. Hiervoor ontbreekt de motivatie. Bovendien geldt voor dit gebied een hoge welstandsnorm waar de bestaande bebouwing volstrekt niet aan voldoet. Als nu ook nog de groensingel mag verdwijnen, wordt nog duidelijker dat dit bedrijventerrein met her en der bergen afval en opslag hier niet past.

Commentaar ad 10h

De bestemming Groen voorkomt niet dat er bomen worden gekapt, of verplicht ze deze aan te planten. Het gehele terrein mag worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Het opslaan van afval en puin is in elk geval verboden, ongeacht de bestemming. Dit is opgenomen onder Artikel 20 Algemene gebruiksregels. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

Reactie 10i

Toevoegen aan artikel 10.2.3 dat het samenvoegen van de oppervlaktes voor een plantenkasje en dagverblijf niet is toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat erg grote dagverblijven ontstaan.

Commentaar ad 10i

Een plantenkasje en een dagverblijf zijn verschillende onderkomens. Het is niet nodig om dit nader aan te duiden in het bestemmingsplan. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

Reactie 10j

Een volwaardig agrarisch bedrijf bestaat uit 70 nge. Gebleken is dat het agrarisch bedrijf iets meer dan 50 nge heeft. De rest van het bedrijf is niet-agrarisch.

Commentaar ad 10j

Een rondgang langs verschillende boerenbedrijven leert dat de volwaardigheid niet alleen uit te drukken is in nge of SO. Ook speelt mee dat het bedrijf volledige werkgelegenheid en inkomen moet bieden voor tenminste één arbeidskracht. *Het bestemmingsplan wordt aangepast en onderstaande definitie wordt opgenomen in artikel 1:*

**volwaardig agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf met een minimale omvang van 50 nge en/of naar arbeid, omvang en inkomen aan een volwaardige arbeidskracht gedurende het gehele jaar volledige werkgelegenheid met een bijbehorend volwaardig inkomen biedt.

Reactie 10k

Verzocht wordt de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het spoor te gebruiken als nieuwe boerderijlocatie, om zo de openheid te behouden.

Commentaar ad 10k

De gemeente is geen eigenaar van de gronden van de bestaande bebouwing, noch de ontwikkelaar van de nieuwe locatie. Mocht de ontwikkelaar van de nieuwe locatie de bestaande bebouwing (willen) verwerven, dan zijn wij bereid om te onderzoeken op welke manier op deze locaties invulling kan worden gegeven aan het nieuwe bedrijf. Zolang dat nog niet aan de orde is, houden wij vast aan eerder gemaakte afspraken. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

Reactie 10l

Waarom is een onderdoorgang onder het spoor door geen mogelijkheid? Als dit niet mogelijk is, wordt verzocht om de ontsluitingsroute achterlangs het perceel van de familie Philips te laten lopen.

Commentaar ad 10l

Zie ook ons commentaar onder zienswijze 14 over nieuwe ontsluitingsweg.

Reactie 10m

Verzocht wordt om toe te voegen aan artikel 16 dat verlichting van de paardenbak is niet toegestaan.

Commentaar ad 10m

Er zijn in het verleden afspraken gemaakt over het plaatsen van verlichting. Zie ook ons commentaar onder zienswijze 4 over verplaatsing boerderij en woningbouw aan Litslaan.

Reactie 10n

Met de voorgestelde verkaveling van de bebouwing aan de Litslaan wordt niet bijgedragen aan het behoud en versterking van het open en landelijke karakter. Verzocht wordt een andere invulling van het gebied.

Commentaar ad 10n

Zie ook ons commentaar onder zienswijze 6 onder c over woningbouw aan Litslaan.

Reactie 10o

De vraag waarom de bebouwing Litslaan is losgekoppeld van de bedrijfsverplaatsing is niet beantwoord in de inspraakrapportage. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Commentaar ad 10o

De bebouwing aan de Litslaan is niet losgekoppeld van de bedrijfsverplaatsing, zoals wordt gesteld. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de agrarische activiteiten mogen worden verplaatst wanneer het bedrijf aan de Bloemendaalsestraatweg wordt opgeheven (artikel 16.1 onder a) en dat de woningen pas kunnen worden gebouwd wanneer de agrarische bedrijfsvoering is verplaatst naar de nieuwe bedrijfslocatie (artikel 17.1 onder l). *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

Reactie 10p

Artikel 19: wat wordt bedoeld met “overbouwingen ter verbinding van twee bouwwerken”?

Commentaar ad 10p

*Het bestemmingsplan wordt aangepast en onderstaande definitie wordt opgenomen in artikel 1:*

**overbouwing**

een deel van een gebouw, gelegen boven het peil vrij van het aansluitende afgewerkte terrein, dat ter weerszijden wordt ondersteund door gebouwen

## **11. Bosbeekschuur**

E. Constapel en A. Eder, Bosbeeklaan 16, 2071 AL Santpoort-Noord

Reactie 11a

De herinrichting van de Velserhooflaan en de Bosbeeklaan met minder parkeerplaatsen en een smallere rijbaan verhoudt zich niet tot een nieuwe functie in de Bosbeekschuur. Wanneer de Velserhooflaan nog drukker wordt, komt de doorstroming van deze belangrijke doorgangsweg in gevaar.

Commentaar ad 11a

De Velserhooflaan en Bosbeeklaan zijn beide 30 km/uur wegen en dienen primair als erftoegangswegen. De Velserhooflaan heeft een beperkte betekenis voor doorgaand verkeer, doordat het een schakel vormt tussen de Wüstelaan en de Middenduinerweg. De verkeersintensiteit en de parkeerdruk zijn zodanig dat er in de huidige situatie zelden sprake is van hinder voor het verkeer. De nieuwe functie in de Bosbeekschuur zal naar verwachting de verkeersintensiteit en de parkeerdruk niet zodanig wijzigen dat dit tot een merkbare toename in verkeershinder leidt. Zonodig kunnen te zijner tijd gepaste maatregelen worden getroffen. Mede gelet op het feit dat de Bosbeekschuur is ongeveer 90 m<sup>2</sup> groot is, zal de verkeersaantrekkende werking gering zijn. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

Reactie 11b

Bezoekers van de Bosbeekschuur zullen in zomer en winter hun auto parkeren in het gebied en luid toeterend vertrekken en racen door de straten. Vergelijk de overlast ter plaatse van het Chalet en Villa Westend. Er is al voldoende horeca in Santpoort aanwezig. Extra lawaai is niet goed voor mens en dier.

Commentaar ad 11b

Zie ook ons commentaar onder 11a. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

Reactie 11c

De recentelijk ingevoerde Wabo is de eerste stap van de gemeente voor verdere plannen met de Bosbeekschuur. Een uniek stukje Santpoort gaat verdwijnen.

Commentaar ad 11c

Er is geen relatie tussen de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de keuzes die in het bestemmingsplan gemaakt worden ten aanzien van het toekomstig gebruik van de Bosbeekschuur. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

Reactie 11d

Extra verkeer leidt tot een groter risico voor ongelukken met kinderen ter plaatse van de Bosbeekschool.

Commentaar ad 11d

Zie ook ons commentaar onder 11a. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

Reactie 11e

Het risico op hangjongeren neemt toe. Brommers, brandjes stichten. Vergelijk snackbar aan de Westerplas.

Commentaar ad 11e

Wij nemen kennis van uw opmerking. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

## **12. Bosbeekschuur**

Rolink Healthcare, Wüstelaan 92, 2071 AG Santpoort-Noord

Indiener van zienswijze tekent bezwaar aan tegen een horecabestemming in de Bosbeekschuur.

Commentaar ad 12

Niet duidelijk wordt waarom er bezwaar bestaat tegen de horecabestemming voor de Bosbeekschuur en op welke wijze de indiener van de zienswijze in zijn belangen wordt geschaad. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

## **13. Bosbeekschuur**

J. Bras, Velselhoofdlaan 3, 2071 AJ Santpoort-Noord, mede namens:

R. Bakker, Eyndenhoefflaan 12, 2071 AM Santpoort-Noord

D.S. Goedhart, Bosbeeklaan 22, 2071 AL Santpoort-Noord

Door het opnemen van maatschappelijke doeleinden en lichte horeca wordt de rustieke sfeer verstoord. Overlast voor bewoners door toename verkeer, parkeren en lawaai.

Commentaar ad 13

Zie ook ons commentaar onder zienswijze 11 over Bosbeekschuur. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

## **14. Nieuwe ontsluitingsweg**

mr. J.A. Wols, Stichting Achmea Rechtsbijstand, Lange Marktstraat 26, 8911 AD Leeuwarden, namens:

- J.F.F. Philips, Schoterkerkpad 8, 2082 XK Santpoort-Zuid

### Reactie 14a

Er zijn tot op heden door ProRail geen gronden verworven welke de aanleg van een nieuwe ontsluitingsroute mogelijk zou maken. Voor de aanleg moeten sloten worden verlegd en de sloot op perceel behorend bij Schoterkerkpad 8 zelf gedempt.

### Commentaar ad 14a

Eigendomssituatie is geen reden om de gewenste weg niet op te nemen in het bestemmingsplan. Door ProRail is een ontwerp voor de weg gemaakt waarbij geen gronden van Schoterkerkpad 8 benodigd zijn. Volgens de gegevens van het Kadaster is de te dempen sloot aan de westzijde van Schoterkerkpad 8 in eigendom bij NS Vastgoed BV en Railinfratrust BV. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

### Reactie 14b

De weg kan niet veilig worden aangelegd en mag daarom niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

### Commentaar ad 14b

De aanleg van de weg langs het spoor is ruimtelijk gezien wenselijk en technisch mogelijk en zal daarom met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

### Reactie 14c

Er worden diverse inhoudelijke opmerkingen gemaakt bij de ontwerptekeningen van Arcadis.

### Commentaar ad 14c

De ontwerptekeningen zijn technische tekeningen en geen onderwerp van inspraak. Het bestemmingsplan maakt in ruimtelijke zin de weg mogelijk. Zie ook onder 14b. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

### Reactie 14d

Akoestisch onderzoek: onder punt 25b van de inspraakrapportage wordt aangegeven dat er akoestisch onderzoek zal worden gedaan. De inspraakreactie vermeldt echter niets over akoestische maatregelen voor Schoterkerkpad 8. De situatie is identiek aan Litslaan en maatregelen zijn dringend gewenst.

### Commentaar ad 14d

Onder punt 25b van de inspraakrapportage geeft de VROM-Inspectie aan dat er geen akoestische gegevens voor locatie Het Terras zijn opgenomen. De gemeente antwoordt hierop dat het niet nodig is omdat het een 30 km/u weg betreft. Voor de nieuwbouw Litslaan is opgenomen dat akoestisch onderzoek is uitgevoerd in verband met railverkeerslawaaï. Schoterkerkpad 8 betreft een bestaande woning en er hoeft hier geen onderzoek te worden gedaan naar railverkeerslawaaï. In het bestemmingsplan zal ook worden opgenomen dat de nieuwe ontsluitingsweg een 30 km/u weg wordt en dat derhalve akoestisch onderzoek niet nodig is. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

### Reactie 14e

De sloot naast Schoterkerkpad 8 moet de bestemming 'Water' krijgen in plaats van de bestemming Verkeer. Het gaat om het recht van afwatering op deze sloot. Als deze sloot wordt gedempt zal deze gecompenseerd moeten worden

### Commentaar ad 14e

Binnen de bestemming 'Verkeer' is het ook toegestaan om water aan te leggen. Alle sloten die gedempt worden, zullen uiteraard worden gecompenseerd. Deze toekomstige situatie is al in het bestemmingsplan opgenomen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 14f

Verzocht wordt om aan te geven of er bij het onderzoeken van alternatieve ontsluitingsroutes is gekeken naar kosten, overlast, handhaving karakteristieke open graslanden en het behoud van cultuurhistorische waarden. Dat ondertunneling van het spoor te duur zou zijn is volgens indiener slechts een aanname.

#### Commentaar ad 14f

Er is in het verleden een afweging gemaakt over de nieuwe ontsluitingsroute, waarbij is gekeken naar diverse aspecten. Het bestemmingsplan sluit niet uit dat eventuele aanpassingen bij uitvoering nog doorgevoerd kunnen worden. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 14g

Aangevoerd wordt dat het aspect veiligheid een rol speelt bij het aanleggen van de weg, maar er spelen bij ProRail alleen economische motieven. Het is daarom niet duidelijk waarom de gemeente meewerkt aan de aanleg van een weg en deze als kostenpost in beheer krijgt in geval van calamiteit (de weg wordt aangelegd op afglijdstrook).

#### Commentaar ad 14g

De vraag wie de weg in de toekomst gaat beheren is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging die in het bestemmingsplan wordt gemaakt. De weg zou ook een particuliere weg kunnen worden, dat wil zeggen in eigendom bij de bewoners. De gemeente heeft aangegeven met ProRail te willen werken aan de nieuwe ontsluitingsroute en het gevolg is dat de gemeente de weg in onderhoud krijgt. Het onderhouden van openbare wegen is een gemeentelijke taak. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

#### Reactie 14h

Indiener van de zienswijze becijfert het alternatief waarbij een ontsluitingsroute om Schoterkerkpad 8 wordt aangelegd.

#### Commentaar ad 14h

Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren tegen de door de heer Philips voorgestelde route. Het verdient echter niet de voorkeur om een uitwijkstrook in een bocht te situeren. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### 14i

Indiener zienswijze geeft aan dat het ontwerp van ProRail niet passend is en onderbouwd dit met diverse tekeningen.

#### Commentaar ad 14i

Het technisch ontwerp van de ontsluitingsweg staat op dit moment niet ter discussie. Er is onderzocht dat het technisch mogelijk is een weg aan te leggen op de strook westelijk van Schoterkerkpad 8, zonder dat grond benodigd is van Schoterkerkpad 8. Indien de huidige tekening daar onduidelijk over is, zal dit in een later stadium verder worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan worden alleen de ruimtelijke kaders gegeven voor de aanleg van de weg, waarbinnen de weg gerealiseerd kan worden. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

## **15. Aansluiting op Het Terras**

W.J. Dijkma, Dinkgrevelaan 19-21, 2071 BP Santpoort-Noord

#### Reactie 15a

Verzocht wordt de achtergevelrooilijn gelijk te trekken met die van Het Terras.

#### Commentaar ad 15a

Voor de locatie Dinkgrevelaan 19-21 is bij inventarisatie ten behoeve van het startdocument aangegeven dat het voornemen bestaat voor sloop en nieuwbouw. In dat kader ligt het stedenbouwkundig gezien voor de hand om de locatie als onderdeel te beschouwen van het cluster van maatschappelijke functies in combinatie met wonen, bestaande uit de Parnassiaschool en de nieuwbouw voor buurthuis het Terras. De achtergevelrooilijn zal daarom gelijk getrokken worden met

het naastgelegen perceel. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 15b

De feitelijke situatie: nummer 19 is geheel als woonhuis in gebruik en nummer 21 als dienstverlenend bedrijf. Het voorschrift dat wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan, past hier niet.

#### Commentaar ad 15b

Binnen de bestemming 'Gemengd' is het wonen niet aan verdiepingen gebonden en toegestaan binnen het gehele pand waarop de bestemming van toepassing is. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

#### Reactie 15c

Het mogelijk maken dat het perceel aansluitend met de nieuwbouw van Het Terras bebouwd kan worden. Eén bouwproject levert meer rendement op.

#### Commentaar ad 15c

De gemeente heeft in een quick scan gekeken naar het verbinden of mogelijk integraal herontwikkelen van het betreffende pand met de nieuwbouw van Het Terras. Dit bleek verre van financieel haalbaar en in het geheel geen rendement op te leveren. Daarnaast is het stedenbouwkundig ongewenst om een zodanig lange gevel zonder onderbreking mogelijk te maken aan de Dinkgrevelaan. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

## **16. Het Terras**

Stichting Bewonersbelangen Terras en omgeving, Terrasweg 76, 2071 BE Santpoort-Noord

#### Reactie 16a

Verzocht wordt om voor de nieuwbouw van Het Terras een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter op te nemen zodat de bebouwing beter past in de omgeving, te weten twee bouwlagen met een puntdak. Helaas zijn enkele delen van de Parnassiaschool opgetrokken tot 9 meter.

#### Commentaar ad 16a

Voor de locatie Dinkgrevelaan / het Terras bestaat een vastgesteld Ruimtelijk Functioneel Kader. Hierin wordt gesteld dat de nieuwbouw voor onder andere een buurthuis onderdeel uitmaakt van een cluster van maatschappelijke functies (zoals de Parnassiaschool) met andere kapvormen en bebouwingshoogte dan de omringende woonbebouwing. Hier is qua bebouwingshoogte en dakvorm bij aangesloten. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 16b

Voor Dinkgrevelaan 19-21 is nu in plaats van twee bouwlagen met een puntdak, een bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Dit past niet bij de omgeving. Verzocht wordt om voor dit pand goot 6 en nok 8 meter op te nemen.

#### Commentaar ad 16b

Voor de locatie Dinkgrevelaan 19-21 is bij inventarisatie ten behoeve van het startdocument aangegeven dat het voornemen bestaat voor sloop en nieuwbouw. In dat kader ligt het stedenbouwkundig gezien voor de hand om de locatie als onderdeel te beschouwen van het cluster van maatschappelijke functies in combinatie met wonen, bestaande uit de Parnassiaschool en de nieuwbouw voor buurthuis het Terras. Om deze reden is voor deze percelen eveneens een bouwhoogte van 10 meter opgenomen en zijn andere dakvormen dan een kap mogelijk. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 16c

In de Welstandsnota is voor dit gebied eveneens opgenomen dat voor nieuw- en verbouw eenheid en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw en bebouwingssamenhang behouden blijft of versterkt wordt. De overheersende op de straat georiënteerde bebouwingssamenhang behouden blijft, aangesloten dient te worden bij de overwegend aanwezige bouwmassa's met kap, bij bijzondere bebouwing de bouwhoogte aanpassen aan de overheersende hoogte in het straatbeeld.

Commentaar ad 16c

Voor de locatie Dinkgrevelaan / het Terras bestaat een vastgesteld Ruimtelijk Functioneel Kader. Hierin wordt gesteld dat, hoewel de woningen in de omgeving uitsluitend kappen hebben, de nieuwbouw onderdeel uitmaakt van een cluster van maatschappelijke functies (zoals de Parnassiaschool) met andere kapvormen en bebouwingshoogte dan de omringende woonbebouwing waardoor ook een andere dakvorm dan een kap mogelijk is. In architectuur zal worden aangesloten bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

## **17. Bosbeekschuur**

Fam. Hoffman, Wüstelaan 81, 2071 AE Santpoort-Noord, mede namens 52 omwonenden

Door het opnemen van de aanduiding 'gemengd', is het mogelijk dat de Bosbeekschuur gebruikt kan worden voor horeca, detailhandel of sociaal culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen. Insprekers geven aan dat om 'diverse redenen' verzocht wordt een andere bestemming op te nemen.

Commentaar ad 17

Niet duidelijk wordt waarom er bezwaren bestaan tegen het opnemen van de aanduiding gemengd voor de Bosbeekschuur. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

## **18. Hoveniers- en loonbedrijf**

Mr. F.T. Pardaán, Pardaán advies BV, Ravensbos 47, 2134 TN Hoofddorp, namens:

- P.J.W. Heeremans, Peter Heeremans Hoveniers- en loonbedrijf, Wüstelaan 74, 2082 AD Santpoort-Zuid

Reactie 18a

Het belang van natuur- en landschappelijke waarden is alleen een kwestie van lokaal beleid nu de provincie de EHS heeft geschrapt. Indiener van zienswijze meent dat zijn bedrijf ook belangrijk is en dus net zoveel bestaansrecht heeft als de landschappelijke waarden. Daarbij hoort een planologisch kader dat het voortbestaan en toekomstige groei mogelijk maakt. Dit vindt men niet terug in het bestemmingsplan.

Commentaar ad 18a

Ook al ziet de provincie af van aankoop van percelen in het plangebied ten behoeve van realisatie van de EHS, is het gebied nog steeds onderdeel van de ecologische verbindingzone Santpoort-Spaarnwoude. Deze verbindingzone wordt nu door de provincie aangemerkt als verbindingzone met vooral een landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Zowel op provinciaal als op gemeentelijk niveau wordt de landschappelijke en ecologische waarde van dit gebied nog steeds hoog ingeschat, reden waarom het bestemmingsplan terughoudend is ten aanzien van (uitbreiding van) bedrijvigheid en bebouwing. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

Reactie 18b

Verzocht wordt het gehele bedrijf in één bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar ad 18b

De grens zal worden verlegd tot op de kadastrale grens. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

Reactie 18c

Het noordelijk deel (bij de toegang aan de Hoofdstraat) is nu bestemd als 'Groen' en niet zoals burgemeester en wethouders in 2003 hebben toegezegd als zijnde bestemd voor de bedrijfsvoering. In 2011 is dit bevestigd door de rechtbank ik Haarlem. Verzocht wordt daarom voor het gehele perceel op te nemen: "gebruik ten behoeve van een hoveniers- en loonbedrijf, handelend als aannemersbedrijf, dat cultuur- en civieltechnische werken aanneemt, met de daarbij noodzakelijke opslag van goederen, materialen en materieel.



#### Commentaar ad 18c

De rechtbank heeft besloten dat op basis van de brief uit 2003 het recht kon worden ontleend om de gehele locatie aan te wenden voor opslag. Er is sinds die tijd nog geen nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden ruimtelijke keuzes opnieuw afgewogen. Wij vinden het niet wenselijk dat hier opslag van goederen plaatsvindt. Daarom is gekozen voor een toegangsweg, begeleid door groen, met een bedrijfsgebouwe in de driehoek, waar meer mogelijk is. De milieuv vergunning die is afgegeven voor de percelen F8778 en F8779 houdt niet per se in dat alle activiteiten overal mogen plaatsvinden. Het is een planologische keuze om dit wel of niet toe te staan. Wij kiezen ervoor om de opslag te concentreren op de plek waar in het bestemmingsplan "Agrarisch gebied Zuid" bebouwing is toegestaan. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 18d

Er is milieucategorie 2 opgenomen; dit moet 3.2 zijn aangezien het een hoveniers- en loonbedrijf betreft met een oppervlakte van 7.500 m<sup>2</sup>.

#### Commentaar ad 18d

Overeenkomstig de bedrijvenlijst van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering is voor een hoveniersbedrijf groter dan 500 m<sup>2</sup>, milieucategorie 3.1, hetzelfde geldt voor loonbedrijven groter dan 500 m<sup>2</sup>. Wij zullen milieucategorie 3.1 opnemen. *Het bestemmingsplan wordt aangepast.*

#### Reactie 18e

De omschrijving maakt niet duidelijk dat er nog steeds een zoutopslag is. Sinds de oprichting in 1993 is Heeremans een groothandel in strooizout. Als gevolg hiervan is op het terrein opslag van zout, zand en grind aanwezig. Toen Rijkswaterstaat het terrein nog gebruikte werd het terrein ook gebruikt ten behoeve van een infra-bedrijf. Er is toen door de gemeente toegezegd dat het terrein ook ten behoeve van groen gebruikt kon worden. Ook voor deze activiteit is milieucategorie 3.2 benodigd.

#### Commentaar ad 18e

De opslag van zout, zand en grind wordt gezien als ondergeschikte activiteit van het loon- en hoveniersbedrijf. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 18f

In de inspraakrapportage is aangegeven dat een kantoor en kantine is toegestaan. Verzocht wordt dit expliciet in de regels op te nemen.

#### Commentaar ad 18f

Een kantoor en een kantine zijn ondergeschikt aan de bedrijfsvoering, dat is bij elk bedrijf zo en dat wordt nooit expliciet in de regels opgenomen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 18g

Om ook het gebruik van het terrein in de toekomst te waarborgen wordt verzocht ook een groot- en kleinveefokkerij mogelijk te maken. De locatie is bij uitstek geschikt voor agrarisch gebruik of een gecombineerde bestemming te weten bedrijfsmatig / agrarisch.

#### Commentaar ad 18g

Wij hebben op verzoek een bedrijfsmatige bestemming aan het gebied gegeven. Wij zien op dit moment geen noodzaak om een nieuw agrarisch bedrijf in het plangebied te vestigen. Een nieuw agrarisch bedrijf gaat gepaard met nieuwe bebouwing en bebouwingmogelijkheden (de stallen hebben een grotere hoogte nodig, het vestigen van een bedrijfswoning). Wij willen geen verdere toename van bebouwing in het buitengebied. Ook het beleid van de provincie is om buiten bestaand bebouwd gebied geen bebouwing toe te voegen (zie ook 18k). *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

#### Reactie 18h

In het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak met een percentage opgenomen, in het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwvlakken voor de bestaande bebouwing opgenomen. Hierdoor kan de bebouwing niet worden verschoven als dat voor de bedrijfsvoering nodig is. Vergelijk ook de manier van bestemmen voor de gemeentewerf aan de Wijnoldy Danielslaan. Verzocht wordt een bouwvlak met een percentage op te nemen.

Commentaar ad 18h

Het perceel is niet gelegen op een bedrijventerrein, waar in bestemmingsplannen doorgaans gewerkt wordt met percentages, maar in het buitengebied. Het daarom gewenst om enige sturing te kunnen houden op de situering van bebouwing, om verrommeling te voorkomen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

Reactie 18i

Verzocht wordt een grotere bouwhoogte op te nemen: goot 5 nok 7 in plaats van goot 3 nok 5. Dit ten behoeve van een moderne bedrijfsvoering. Er is geen relatie met weidegebied, hogere bebouwing kan werken als een buffer tussen snelweg en weidegebied, logisch in relatie tot zoutopslag.

Commentaar ad 18i

Wij zien niet de noodzaak van een hogere bouwhoogte op deze locatie. Er is op deze locatie geen relatie met de bebouwing van Haarlem-Noord, noch is er behoefte aan 'een buffer' in de vorm van bedrijfsbebouwing tussen de weg en het weidegebied. Er is geen aanleiding een grotere bouwhoogte op te nemen. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

Reactie 18j

Er kan een erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog worden geplaatst. Het vigerende bestemmingsplan staat bouwwerken toe tot een hoogte van 5 meter en lichtmasten tot een hoogte van 15 meter. Verzocht wordt deze mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Commentaar ad 18j

Wij maken standaard erfafscheidingen tot 1 meter hoogte mogelijk. Het vigerend bestemmingsplan is de bestemming voor uw perceel Verkeer. Binnen deze bestemming zijn inderdaad lichtmasten tot 15 meter toegestaan. Lichtmasten van een dergelijke hoogte zijn ten behoeve van het wegverkeer. Aangezien uw perceel geen openbare weg is, is er geen noodzaak deze bepaling op te nemen. De vigerende hoogte van 5 meter voor overige bouwwerken is ook opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van het verkeer, niet ten behoeve van bedrijven. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

Reactie 18k

Het bedrijf ligt erg afgelegen. Verzocht wordt om een bedrijfswoning op te nemen. Het bedrijf is al gelegen in de rode contour, waardoor het oprichten van een bedrijfswoning geen verdere verstedelijking met zich meebrengt.

Commentaar ad 18k

Ook al maakt de bedrijfsbebouwing onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied zoals bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, het is aan de gemeente om te bepalen welke functie er wordt toegestaan. Wij zien geen aanleiding om een bedrijfswoning toe te staan, aangezien wij deze alleen toestaan in geval van zorg voor levende have. *Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.*

Reactie 18l

De door de gemeente geschetste ecologische en cultuurhistorische waarden zijn op geen enkele wijze onderbouwd of beargumenteerd. De gemeente dient zich van algemene bewoordingen.

Commentaar ad 18l

Onderbouwing van het bestemmingsplan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. *Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.*

## Conclusie

Een aantal van de naar voren gebrachte zienswijzen geeft, al dan niet deels, aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Op het perceel Wüstelaan 68 worden de woning en bijbehorende gronden bestemd als 'Wonen' met deels de aanduiding 'erf' en 'Tuin'
- In hoofdstuk 8 over de economische uitvoerbaarheid wordt een passage opgenomen over eventuele planschade als gevolg van woningbouw aan de Litslaan te plaatse van de aanduiding 'wro-zone -wijzigingsgebied'
- In artikel 16, lid 1, sub d. wordt het maximum aan totale oppervlakte van bedrijfsbebouwing gewijzigd in 2.200 m<sup>2</sup>
- Aan artikel 16, lid 1, wordt onder sublid c. een sublid d. toegevoegd, luidende: "maximaal 1 garage dan wel berging mag worden gebouwd;" en wordt de nummering van de daaropvolgende subleden aangepast
- Aan artikel 16, lid 1, wordt onder sublid c. een sublid e. toegevoegd, luidende: "het grondoppervlak van een garage dan wel berging mag niet meer dan 55 m<sup>2</sup> bedragen;" en wordt de nummering van de daaropvolgende subleden aangepast
- Aan artikel 16, lid 1, wordt onder sublid n. een sublid q. toegevoegd, luidende: "de maximale bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van een paardenbak is 15 m;"
- In paragraaf 6.2.1 van de toelichting wordt de zinsnede "sloop van diverse bestaande bijgebouwen" te wijzigen in "de bestaande overige bedrijfsgebouwen deels te slopen."
- In paragraaf 6.2.2 van de toelichting wordt als illustratie opgenomen de verkaveling behorende bij de aanvraag
- In paragraaf 6.2.3 van de toelichting wordt opgenomen dat op de nieuwe ontsluitingsweg een snelheidsregime van 30 km/u van toepassing zal zijn en dat deze geen akoestisch onderzoek behoeft op grond van de Wet geluidhinder
- Bijlage 5 van de separate bijlagen bij Toelichting te vervangen door een nieuwe bijlage 5 Notitie quick scan Bloemendaalsestraatweg 4, te Santpoort van 19 september 2011 verzorgd door Bureau Waardenburg bv te Culemborg
- In hoofdstuk 8 van de toelichting zal verkort worden opgenomen wat financiële gevolgen zijn van ontwikkelingen in het plangebied, zoals de nieuwe ontsluitingsroute, boerderijverplaatsing en woningbouw Litslaan en Het Terras
- Op de verbeelding wordt voor een deel van het perceel Van Dalelaan 120, ten noorden van de woning de bestemming 'Agrarisch' opgenomen, met een bouwvlak van 10 bij 10 meter
- In artikel 5, lid 1 'horeca l' te wijzigen in 'horeca 1a en 1b'
- Aan artikel 3 wordt toegevoegd na 3.2 Bouwregels:  
"3.3 Specifieke gebruiksregels  
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het stallen van trailers in de open lucht, op meer dan 5 meter afstand van de gevel van bebouwing;" en wordt de nummering van de daaropvolgende leden en subleden aangepast
- Aan artikel 1 wordt toegevoegd na lid 1.81:  
"overbouwing  
een deel van een gebouw, gelegen boven het peil vrij van het aansluitende afgewerkte terrein, dat ter weerszijden wordt ondersteund door gebouwen;" en wordt de nummering van de daaropvolgende subleden aangepast
- Aan artikel 1 wordt toegevoegd na lid 1.66:  
"overbouwing  
een deel van een gebouw, gelegen boven het peil vrij van het aansluitende afgewerkte terrein, dat ter weerszijden wordt ondersteund door gebouwen;" en wordt de nummering van de daaropvolgende subleden aangepast
- Op de verbeelding wordt voor het perceel Dinkgrevelaan 19-21 het bouwvlak gewijzigd door de bouwvlakgrens die gesitueerd is op de achtergevel te verleggen tot in het verlengde van de bouwvlakgrens die van toepassing is op Het Terras
- De plangrens wordt ter hoogte van de ontsluitingsweg Hoofdstraat 290 dusdanig gewijzigd dat het gehele perceel met kadastrale aanduiding F8778 in het bestemmingsplan De Leck en De Bergen gelegen zal zijn
- In artikel 4, lid 1, sub a. wordt de maximale milieucategorie 2 gewijzigd in milieucategorie 3.1

- In hoofdstuk 8 van de toelichting wordt de tekst vervangen door:  
 “Er is overwegend sprake van een bestaand gebied met reguliere uitbreidingsmogelijkheden. Hoewel er sprake is van uitbreidingsmogelijkheden (met name op basis van bestaande bouwrechten) is er geen sprake van kosten. Met uitzondering van enkele ontwikkelingslocaties zijn er geen financiële consequenties verbonden aan de vaststelling van het bestemmingsplan “De Leck en De Bergen”.  
 Net als het Burgemeester Rijkenspark is de Bosbeekschuur eigendom van de gemeente Velsen. In het kader van het bestemmingsplan zijn er geen kosten om te verhalen voor een ontwikkeling ervan met een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen rond Het Terras.  
 Voor wat betreft de verplaatsing van de boerderij en woningbouw op de vrijkomende locatie aan de Litslaan, zal er een anterieure overeenkomst gesloten worden met de ontwikkelaar. Dit zal worden gedaan wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en de details verder zijn uitgewerkt en duidelijk is wie de woningen gaat bouwen. Verder betreft dit een private ontwikkeling waarbij de gemeente geen partij is. De gemeente heeft wel in het verleden toegezegd dat de planschade voor rekening van de gemeente komt. Voor de aanleg nieuwe ontsluitingsweg geldt dat de te dempen sloot aan de westzijde van Schoterkerkpad 8 reeds in eigendom is bij NS Vastgoed BV en Railinfratrust BV. Hiervoor hoeft in het kader van het bestemmingsplan geen overeenkomst gesloten of exploitatieplan opgesteld te worden.  
 Kosten voor uitbreidingen die mogelijk zijn op basis van wijzigingsbevoegdheden, kunnen nog middels een aparte overeenkomst bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid verhaald worden. Gelet hierop is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.”
- Op de verbeelding wordt voor het perceel Hoofdstraat 272 het bouwvlak vergroot door de bouwvlakgrens die de uiterste situering van de achtergevel bepaalt, in zuidwestelijke richting op te schuiven

Voor het overige worden de zienswijzen niet gehonoreerd en overeenkomstig deze nota weerlegd.

Het bestemmingsplan “De Leck en De Bergen” wordt gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het wettelijk bepaalde ter visie gelegd en vrijgegeven voor beroep bij de Raad van State.

## **Bijlage: Naar voren gebrachte zienswijzen**