

## **Memo overleg met belanghebbenden over het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied eerste herziening.**

Het bestemmingsplan is opgesteld als antwoord op de vernietigde plan-onderdelen bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, op 6 april 2016. Bij deze uitspraak is een aantal beroepen gedeeltelijk gegrond verklaard. Reden daarvoor was dat op een aantal punten de motivering en het onderzoek dat aan de motivering ten grondslag lag als onvoldoende werd beoordeeld. Het merendeel van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de uitspraak onbestreden in werking gebleven. Er is onderzoek verricht op het gebied van geluid vanaf Dynamique richting De Laars en er is nieuw onderzoek verricht naar de feitelijke aanwezigheid van natuurlijke waarden op het terrein van Dynamique.

Het is gebruikelijk ten aanzien van een nieuw bestemmingsplan participatie toe te passen. Bij de voorbereiding van de eerste herziening naar aanleiding van een rechterlijke uitspraak, is het participatietraject zodanig ingevuld dat met de direct belanghebbenden een persoonlijk gesprek heeft plaatsgevonden, waarbij hen de gelegenheid is geboden te reageren op de inhoud van het voorontwerp van de eerste herziening van het bestemmingsplan. Dit memo is het overzicht van dat overleg. Tevens omvat dit het advies aan het bevoegd gezag ten aanzien van het formeel in gang zetten van de bestemmingsplanprocedure.

J.J.B. van der Aar, Liedeweg 32 Haarlemmerliede.

De heer Van der Aar stelt dat het voorstel om 35 m<sup>2</sup> ondergeschikte horeca mogelijk te maken heel gering is. Hij verwijst in zijn opmerkingen hieromtrent naar een brief van de gemeente over het toestaan van terrassen.

Verder geeft hij aan dat de aard van zijn agrarisch bedrijf steeds meer opschuift richting biologische landbouw. Consequentie daarvan is onder meer dat hij meer grond per koe nodig heeft. Hij is hierover in gesprek (geweest) met het Recreatieschap Spaarnwoude, maar dat wil geen medewerking verlenen aan het verpachten van meer grond aan zijn bedrijf. Hij is van mening dat hij gelijkwaardig behandeld moet worden met andere bedrijven die ook meer bedrijfsgrond hebben gekregen. Hij is nogal ontstemd over het feit dat een ander agrarisch bedrijf binnen het bestemmingsplan een ruimhartiger behandeling ten deel is gevallen dan zijn bedrijf.

De minicamping is in het bestemmingsplan gesitueerd op een onhandige plek. De locatie die is toegestaan leidt tot een onwerkbaar situatie. De uitspraak van de Afdeling is helder over de locatie en omvang.

Daarnaast heeft de heer Van der Aar via email enkele opmerkingen toegezonden.

Hij meent dat de term "ondergeschikte horeca" niet handig is gekozen. Naar zijn mening is "ondersteunende horeca" beter.

Met betrekking tot de planregel 1.54 (onderdeel van de begripsbepalingen), heeft hij een aantal opmerkingen. Het gaat in het bijzonder over de omschrijving van het ruimtelijke begrip ondergeschikte horeca.

De omschrijving van 1.54 b, de waarneembare ondergeschiktheid van de hoofdfunctie, vindt hij een vreemde omschrijving die naar zijn oordeel gemist kan worden.

Bij 1.54 c, wordt bepaald dat de hoofdfunctie en de ondergeschikte functie uitsluitend via dezelfde hoofdingang bereikbaar mogen zijn. De heer Van der Aar vindt dit een onnodige bepaling en stelt geen andere ingang te hebben.

Met de bepaling in 1.54 d, heeft hij grote moeite. Deze bepaling geeft aan dat ruimten niet mogen worden verhuurd voor feesten en andere partijen. Hij geeft hierbij wel aan dat destijds is afgesproken dat geen openbare feesten mogen worden gehouden.

De bepaling van 1.54 e, begrijpt hij niet, aangezien in de horecaverunning een getal is genoemd van 90 m<sup>2</sup>, in plaats van de 35 m<sup>2</sup> die nu in de planregel staat. 35 is heel weinig als hij groepen ontvangt.

Tenslotte merkt hij ten aanzien van het terrassenverbod in 1.54 f, op dat mensen vaak buiten hun laarzen aan- en uitdoen. Bovendien is in de horecaverunning wel een terras toegestaan.

#### G.J. van Tunen en C. van Diest, namens de Stichting Agrarische bedrijven Spaarnwoude.

De kuilvoeropslag op Kerkweg 33 en 34 lijken op de openbare weg te lopen. Op de kaart in pdf schijnt het er nu goed op te staan, maar graag op de html versie controleren. Hierbij wordt aangetekend dat de kuilvoer feitelijk doorloopt tot aan het pad. Het voorstel is om dit dan ook als zodanig in te tekenen.

De mestplaat is in het ontwerp bestemmingsplan gebonden aan een maximum hoogte van 1,5 meter. In hun geval is vergunning verleend voor 1,8 meter. Het verzoek is om dit op te trekken tot 2 meter, aangezien dat gelijk is aan de hoogte van de kuilvoer.

Verder is niet helder of de mestplaat is ingetekend. Het lijkt van niet. De oppervlakte is 40 bij 20 meter. Vraag is of hier een aparte vergunning van is of niet.

Met betrekking tot het perceel Groeneweg 6 constateert men dat in feite sprake is van een agrarisch bouwvlak zonder bewoning. Wat hen betreft is het de vraag of zo iets bedrijfsmatig en juridisch wel kan. Stel dat in de toekomst het erf heringericht moet worden, is dat dan wel mogelijk.

#### Q. Dalhuisen, namens Dynamique watersportcentrum, De Laars 14 Spaarndam.

In het vervolg op eerdere momenten, wijst de heer Dalhuisen er op dat een exclavering van de locatie van de toekomstige opslag noodzakelijk is uit de EHS aanwijzing van de provincie.

Hij geeft aan dat op 15 april 2008 door gedeputeerde staten een verklaring is afgegeven als bedoeld in artikel 19 van de toenmalige Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Afgesproken is dat de stukken behorende bij het voorontwerp van het bestemmingsplan via wettransfer worden gezonden aan [info@dynamique.org](mailto:info@dynamique.org), zodat op de voorgestelde planregel, met name voor zover betrekking hebbend op ondergeschikte horeca nader bekeken kunnen worden.

#### S. Jonker, Lagedijk 11, Spaarndam.

Gesteld wordt dat het gaat om het gebruik van woonhuis en bijgebouwen. De intentie is om het woonhuis als bed & breakfast te gebruiken. Ter verduidelijking wordt gemeld dat de containers vroeger stallen zijn geweest. Daarvoor zijn vergunningen verleend.

Parkeren is mogelijk op eigen terrein, dus de omgeving wordt daarmee niet belast.

Er zou gelijkheid moeten zijn met andere percelen, wonen II en recreatie II.

De stukken worden via wettransfer gezonden, zodat reactie op het ontwerp mogelijk is.

#### R. Heykoop, Lagedijk 11 A, Spaarndam.

Het gaat hem om de bestemming tuin, dat wil zeggen het normale gebruik dat een bewoner van zijn tuin zou maken. Dan gaat het bijvoorbeeld om een berging, een schutting, een hek. Het gaat nadrukkelijk niet om het oprichten van vakantiewoningen of iets dergelijks in de tuin.

Op het eerste gezicht lijkt het te passen. Afgesproken wordt dat de stukken behorende bij het bestemmingsplan via wettransfer worden gezonden, zodat de mogelijkheid bestaat hierop te reageren.

Per email heeft de heer Heykoop een voorstel ingediend om de in het voorontwerp van het bestemmingsplan aangegeven twee vlakken Tuin te verkleinen en het vlak Wonen navenant te vergroten (zie bijlagen).

#### N. Beerepoot, De Laars 13, Spaarndam.

Het woonschip van belanghebbende is gelegen naast het perceel dat in gebruik is bij het watersportcentrum van Dynamique.

Wat haar betreft gaat het vooral over de onderdelen ondergeschikte verblijfsrecreatie en opslag. Zij geeft aan dat op het terrein van Dynamique buiten de zone waar de opslag moet komen, andere bouwsels zijn gerealiseerd, die deels voor opslag worden gebruikt. Zij vraagt of het mogelijk is bij een omgevingsvergunning voorschriften te geven dat illegale bouwsels moeten worden verwijderd.

Graag zou zij een persoonlijk gesprek willen met Dynamique, onder begeleiding van de gemeente over de plannen voor de toekomst van het terrein van Dynamique.

Afgesproken wordt dat mevrouw Beerepoot de stukken behorend bij het voorontwerp van het bestemmingsplan via wettransfer krijgt toegezonden, zodat zij op de inhoud kan reageren.

Zij vraagt zich af of het noodzakelijk is een regeling vast te leggen voor kamperen op het terrein.

Van de kant van de gemeente wordt geopperd dat het niet regelen van dit onderwerp waarschijnlijk leidt tot meer problemen dan het opnemen van een heldere regeling.

Voor wat betreft de term kampeermiddel wordt gevraagd of hiertoe ook caravans moeten worden gerekend.

Gevraagd wordt of de maximale aanduiding van 30 overnachtingen is bedoeld voor het gehele terrein.

Een kampvuur, is dat toegestaan of is dat verboden.

Met betrekking tot de bouwregels wordt gevraagd of bedrijfsgebouwen inderdaad 10 meter hoog mogen zijn.

Overwegingen van burgemeester en wethouders ten aanzien van de ingekomen opmerkingen, vragen en wensen.

### **De heer J.J. B. van der Aar.**

De heer Van der Aar wijst er op dat 35 m<sup>2</sup> voor ondergeschikte horeca heel weinig is. Hij stelt voor eerder te denken aan 90 m<sup>2</sup>, zoals dit in de horecaverunning is aangegeven. Ervan uitgaande dat deze oppervlakte te realiseren is binnen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, lijkt dit een verzoek dat uitvoerbaar is.

Het toestaan van terrassen is een veel verder gaand verzoek. De terrassen kunnen een zelfstandige horecafunctie vervullen, hetgeen nadrukkelijk niet de bedoeling is. Dat mensen buiten hun laarzen aan- en uittrekken is normaal. Er is geen correspondentie gevonden dat de gemeente toezeggingen of anderszins heeft gedaan over terrassen.

De heer Van der Aar is ontstemd over het feit dat een ander bedrijf van het recreatieschap een andere behandeling krijgt dan zijn bedrijf als het gaat over beschikbaar stellen in pacht van meer grond voor de ontwikkeling richting biologische landbouw.

Geconstateerd moet worden dat het beleid van het recreatieschap om privaatrechtelijk grond te verpachten, buiten het bestek van deze heroverweging valt. De bestemmingsplanprocedure is hiervoor niet het juiste kanaal, omdat de gemeente eenvoudig geen beslissingsbevoegdheid in deze aangelegenheid heeft.

De situering van de minicamping is in overeenstemming met de uitspraak van de Afdeling. Ter bescherming van het weidevogelleefgebied is afwijken van de rechterlijke uitspraak niet aan de orde.

De term "ondergeschikte horeca" is naar het oordeel van de heer Van der Aar niet handig. Deze mening is niet nader gemotiveerd. De terminologie is een ruimtelijk begrip. Het geeft aan dat de horeca-functie nooit een op zichzelf staande bestemming of functie kan zijn. De functie van horeca is ondergeschikt aan de hoofdbestemming en moet dat blijven. De term "ondersteunende horeca" geeft die ruimtelijke bedoeling onvoldoende weer en neigt naar een zelfstandige horeca functie, zolang deze maar ondersteunend blijft. Dat is een rekbaar begrip en dat wordt door de gemeente niet nagestreefd. Het nader omschrijven van de ruimtelijke betekenis van "ondergeschikte horeca" is naar de mening van de gemeente niet vreemd, maar draagt bij aan de juiste betekenis en handhaafbaarheid van de functie.

De bepaling van artikel 1.54c van de planregels is naar zijn oordeel onnodig. Er is slechts een ingang, dus is het onnodig te bepalen dat de ondergeschikte functie alleen via de ingang van de hoofdfunctie bereikbaar mag zijn. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de bepaling niet ten nadele van het bedrijf uitwerkt. De bepaling verhindert alleen dat elders zelfstandige ingangen worden gerealiseerd en is daarom zinvol tegen het langzamerhand creëren van zelfstandige functies/bestemmingen, in afwijking van het bestemmingsplan.

De bepaling in artikel 1.54 d geeft aan dat feesten en andere partijen niet zijn toegestaan. De functie hiervan is dat de horeca activiteit op het perceel, mede in het belang van de omwonenden, echt beperkt moet blijven tot ondergeschikte horeca. Het langzamerhand ontwikkelen tot een zelfstandige horeca bestemming is uitdrukkelijk niet de bedoeling.

De bepaling van 1.54 e gaat over de 35m<sup>2</sup> en 90 m<sup>2</sup> die in het voorgaande al aan de orde zijn geweest.

Ook het terrassenverbod is bedoeld om een zelfstandige en niet meer ondergeschikte horecafunctie te voorkomen. In de horecaverunning is geen bepaling terug te vinden die toestemming geeft voor een terras.

### **Stichting Agrarische bedrijven Spaarnwoude.**

De kuilvoeropslag op Kerkweg 33 en 34 lijken op de openbare weg te lopen. De kuilvoeropslag is niet ingetekend op de openbare weg, wel is in de nabijheid een gasleiding aangegeven. Op de locatie van de kuilvoeropslag is geen openbare weg. De kuilvoeropslag kan geen bebouwing zijn, want boven de gasleiding mag niet worden gebouwd. Het agrarisch gebruik voor de opslag van kuilvoer is toegestaan.

De mestplaat is gebonden aan een maximum hoogte van 1,5 meter. Er is destijds vergunning verleend voor 1,8 meter hoogte. Het verzoek is 2 meter toe te staan. Dit verzoek lijkt redelijk, zodat dit in de planregel kan worden verwerkt.

Ten aanzien van de mestplaat is in het gemeentelijk archief te vinden dat voor het perceel Kerkweg 33 een vergunning is verleend voor een mestplaat op 11 augustus 2009. Deze wordt op de planverbeelding aangegeven.

Het perceel Groeneweg 6 is een agrarisch bouwvlak zonder bewoning. De vraag of dit bedrijfsmatig of juridisch wel kan, is te beantwoorden aan de hand van de bepalingen van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol, waardoor een ander regime geldt dan in het algemeen in agrarische gebieden gebruikelijk is. Ter plaatse is geen woningbouw toegestaan vanwege beperkingen in verband met het vliegverkeer op de Polderbaan. De bedrijfsbebouwing mag worden gehandhaafd en gebruikt. Het plan laat geen belemmeringen voor een eventuele herinrichting van het erf als dit uit bedrijfsmatige overwegingen nodig is.

### **Dynamique watersportcentrum**

Ten aanzien van de exclavering van de locatie van de toekomstige opslag wordt opgemerkt dat de herziene Provinciale Ruimtelijke Verordening, die in maart 2017 in werking is, een deel van het terrein dat bij Dynamique in gebruik is buiten de aanwijzing EHS, ofwel NNN laat. De locatie van de opslag is daarin begrepen. Aan de wens van Dynamique wordt op dit punt tegemoetgekomen.

### **S. Jonker**

Het woonhuis en de bijgebouwen zouden idealiter gebruikt moeten kunnen worden voor woning en bed & breakfast. Voor de voormalige stallen zijn vergunningen verleend. De intentie is een bestemming vast te leggen die recht doet aan de situatie ter plaatse en de mogelijkheid geeft een bed & breakfast te exploiteren. In het gemeentelijk archief is alleen een bouwvergunning gevonden

van januari 2000 voor de bouw van een garage. Vergunningen voor containers zijn niet aangetroffen. De planregels en de verbeelding worden hierop aangepast. De mogelijkheid voor een bed & breakfast ligt vast in de planregel behorende bij de bestemming Wonen.

### **R. Heykoop**

De bedoeling van deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, is het plan aan te passen aan de rechterlijke uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De toevoeging van de twee stroken "Tuin" is daarvoor passend. De wens om de tuin te kunnen gebruiken als gewoon erf bij een woning, wordt daarmee gerealiseerd. Dit biedt tevens de mogelijkheid tot het oprichten van erfafscheidingen etcetera. Het vergroten van de bestemming wonen ten koste van de beoogde bestemming "Tuin" is niet onderbouwd. Aangezien de uitspraak van de Afdeling gaat over de bestemming "Tuin" en het normale gebruik dat daarbij hoort, zal daaraan worden tegemoet gekomen door een aanpassing van de verbeelding. Vergroten van de bestemming "Wonen" sluit niet aan bij de uitspraak van de Afdeling, gaat te ver en wordt om die reden niet overgenomen.

### **N. Beerepoot**

Naast de zone die nu voor opslag op de planverbeelding wordt aangegeven, is een aantal bouwsels op het terrein gerealiseerd. Zij gaat ervan uit dat bij een omgevingsvergunning voorschriften kunnen worden gegeven, bijvoorbeeld dat andere bouwsels zonder vergunning moeten worden verwijderd. De gemeente zal bezien om welke bouwsels het gaat en zo nodig tot handhaving en nadere voorschriften bij de omgevingsvergunning over gaan.

Gevraagd is om een persoonlijk gesprek met Dynamique onder leiding van de gemeente, zodat een juist beeld kan ontstaan voor ontwikkelingen in de toekomst. De gemeente is bereid zich hiervoor in te zetten.

De vraag is of een regeling voor kamperen op het terrein noodzakelijk is. De gemeente meent met een heldere regeling toekomstige problemen voor te zijn.

Moet onder de term kampeermiddelen ook worden gedacht aan caravans. Geconstateerd wordt dat in de begripsbepalingen van de planregels geen definitie wordt gegeven van het begrip "kampeermiddel". De gemeente stelt zich op het standpunt dat dit in de begripsbepalingen moet worden verduidelijkt en dat in de planregels moet worden opgenomen dat caravans ter plaatse niet zijn toegestaan.

Is de aanduiding van maximaal 30 overnachtingen bedoeld voor het gehele terrein. De door belanghebbende genoemde verwijzing is afkomstig uit de plantoelichting en maakt zodoende geen onderdeel uit van de rechtens bindende onderdelen van het bestemmingsplan. De bedoelde passage geeft wel de intentie goed weer. Daarom kan aan de wens van de belanghebbende tegemoet worden gekomen door in de planregels hier een passage over op te nemen.

Is een kampvuur toegestaan? De gemeente merkt hierover op dat een klein kampvuur nauwelijks in planregels te vatten is.

Met betrekking tot de bouwregels wordt gevraagd of bedrijfsgebouwen inderdaad 10 meter hoog mogen zijn. De gemeente wijst er op dat in het betreffende bouwblok op de planverbeelding een

maximale hoogte is gegeven van 6 meter. Dat betekent dat op het betreffende perceel deze hoogte als maximum geldt en niet 10 meter.

**Conclusie:**

Op basis van de uitkomsten van de overleggen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de volgende punten bij te stellen:

1. De omvang voor ondergeschikte horeca voor de Liedehoeve te bepalen op maximaal 90 m<sup>2</sup>, mits binnen de bestaande bebouwing;
2. De maximale hoogte voor mestplaten te bepalen op 2 meter;
3. De garage waarvoor bouwvergunning is verleend op het perceel Lagedijk 11 op te nemen op de planverbeelding;
4. Aan de planregels in de begripsbepalingen toe te voegen een heldere omschrijving van het begrip kampeermiddel;
5. De kuilvoeropslag op Kerkweg 33 wordt gecontroleerd op juiste weergave op de verbeelding en zo nodig aangepast.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan met in acht neming van het voorgaande vast te stellen en voor te leggen aan de Commissie Raadsvoorbereiding met het oog op behandeling in de gemeenteraad op 23 maart 2017 zodat het als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.

Halfweg, 14 februari 2017.