

**Toelichting behorende bij het bestemmingsplan
Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1^e herziening**

1. Inleiding.

1.1. Aanleiding

Het op 20 juli 2006 door de gemeenteraad van Haarlemmermeer vastgestelde bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden voorziet in de ontwikkeling van (nieuwe) natuurwaarden en landschapswaarden met inbegrip van vormen van extensieve recreatie.

Het plan maakte voorts de ontwikkeling van 46 woonkavels mogelijk. Het betrof 44 ruime kavels ten behoeve van grote vrijstaande of twee aan elkaar gebouwde woningen in het duurste segment en 2 kavels ten behoeve van elk één appartementengebouw.

De mogelijkheid om dergelijke woningbouw op te nemen in het plangebied was reeds vastgelegd in door de provincie vastgestelde Raamplan Haarlemmermeer Groen. Dat is een strategisch groenproject waarmee ook de ministeries van VROM en LNV hebben ingestemd.

Op 16 juli 2008 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan inzake de tegen het goedkeuringsbesluit van de provincie Noord Holland ingestelde beroepen. De Afdeling constateerde ondermeer dat de plandelen met de bestemming "Woondoeleinden" buiten de op de op de streekplankaart aangegeven rode contour liggen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling beslaat meer dan 5 hectare en moest daarom volgens de Afdeling als verstedelijking worden aangemerkt. De Afdeling was van oordeel dat uit de tekst van het streekplan niet blijkt dat provinciale staten voor Boseilanden een uitzondering hebben willen maken. Omdat de ligging van de rode contour een essentiële beleidslijn betreft en provinciale staten ten tijde van het goedkeuringsbesluit op dit onderdeel geen streekplanherziening hadden vastgesteld is de goedkeuring van het bestemmingsplan op dit onderdeel daarmee in strijd. Het goedkeuringsbesluit dient daarom voor wat betreft de bestemming woondoeleinden van rechtswege te worden vernietigd, aldus de Afdeling.

De Afdeling heeft daarom goedkeuring onthouden aan de plandelen met de bestemming "Woondoeleinden" in combinatie met de aanduidingen "wd1", "wd2", "wg" of "wdr2".

In november en december 2007 hebben Provinciale Staten de "Partiële herziening actualisering streekplannen Streekplan Noord-Holland Zuid en Ontwikkelingsbeeld / Streekplan Noord-Holland Noord" vastgesteld. Hierbij is de status van de rode contour gewijzigd: het betreft geen essentiële beleidslijn meer.

Op 1 januari 2009 is de Provinciale ruimtelijke verordening in werking getreden. Op basis van deze verordening is ontheffing nodig en mogelijk voor het kunnen bouwen buiten de rode contour. Deze ontheffing is op 23 juni 2009 door Gedeputeerde Staten verleend.

1.2. Aard en doel

Met het onderhavige bestemmingsplan "Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1^e herziening" wordt beoogd de van goedkeuring onthouden onderdelen van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden te repareren. Het heeft dan ook alleen betrekking op die betreffende (onder)delen van plankaart en voorschriften. Uitzondering daarop vormt de bestemming Water ter hoogte van de meest noordelijke 6 (Riet)kavels. Om toegangsbruggen naar de kavels met een noodzakelijke breedte van 4,5 meter te kunnen realiseren en flexibeler te zijn in de situering daarvan, is in het onderhavige bestemmingsplan een bestemming Water 1 opgenomen die de aanleg van bruggen van 4,5 meter breed (overal) in die bestemming mogelijk maakt. De bestemming Tuin (voortuin) loopt nu door tot het water (zodat er tussen bouwkegel en water geen strook openbaar gebied meer ligt).

2. Onderzoek

Ten behoeve van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden zijn de noodzakelijke (milieu)onderzoeken verricht.

De resultaten daarvan liggen ten grondslag aan het besluit van de gemeenteraad van 20 juli 2006 tot vaststelling van het bestemmingsplan en vormen ook de onderbouwing voor de onderhavige herziening.

Alleen voor zover van de onderzoeken in verband met deze herziening een actualisatie nodig was, wordt daaraan hieronder aandacht besteed. Dat geldt eveneens voor relevante onderwerpen die voor het eerst bij deze planherziening spelen.

Akoestisch rapport wegverkeerslawaaï

Aan de hand van de meest recente gegevens van verkeersintensiteiten op de N205 en Bennebroekerweg is (opnieuw) akoestisch onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor woningen wordt overschreden, hetgeen ook al naar aanleiding van eerder onderzoek bij het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden was geconcludeerd. Dit maakt de vaststelling van (de actuele) hogere grenswaarden (met uitzondering van de meest noordelijke kavel) noodzakelijk, variërend van 49 tot 53 dB. Per adres zijn die waarden in een bij het akoestisch rapport gevoegde tabel aangegeven. De procedure daarvoor zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Quick scan van verrichte luchtkwaliteitsonderzoek

In aanvulling op het luchtkwaliteitsrapport van 11 januari 2006 is in een quickscan de recente situatie voor luchtkwaliteit beoordeeld.

Gezien het beperkte aantal nieuwbouwwoningen is het plan niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Uit de recent gepubliceerde jaarrapportage luchtkwaliteit 2007 blijkt dat in de omgeving van het bestemmingsplan Boseilanden geen grenswaarden voor luchtkwaliteit worden overschreden.

De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Quick scan Flora en Fauna

Ter aanvulling op het rapport van Bureau Waardenburg van 12 december 2002 is een quick scan uitgevoerd (november 2008). Dit heeft de volgende conclusie opgeleverd.

Gezien het vastgestelde voorkomen van de rugstreeppad dient bij gebruik van de bouwkavels een ontheffing te worden aangevraagd. Voor de broedwanden voor ijsvogel en oeverzwaluwen is ook een ontheffing nodig, tenzij in de(z) winter op een geschikte locatie vervangende wanden worden aangelegd elders in het gebied, en tegelijkertijd de huidige wanden worden afgevlakt tot minder dan 45 graden helling of op een andere wijze ontoegankelijk gemaakt voor de zwaluwen en ijsvogels. In een notitie van januari 2009 wordt nader op de hiervoor genoemde mogelijkheden ingegaan. Met de daarin voorgestelde uitgewerkte aanleg- en beheersmaatregelen zullen ev. benodigde ontheffingen verleend kunnen worden, dan wel niet nodig zijn.

Externe veiligheid

Boseilanden wordt aan alle zijden omsloten door wegen waarover momenteel transport gevaarlijke stoffen is toegestaan en mogelijk ook plaats vindt.

Gemeten vanuit het hart van de meest-nabije rijstrook van de betreffende wegvakken liggen 3 woningen nog net (dus maximaal deels) binnen de 200 meter inventarisatiezone van de N205 en 1 woning volledig binnen de 200 meter inventarisatiezone van de kruising Spieringweg-Spaarneweg.

Dit betekent dat - uitgaande van een gemiddelde woningbezetting en langdurig verblijven binnen de inventarisatiezone - voor de situatie binnen de inventarisatiezone van de N205 het aantal potentiële slachtoffers met 10 zal toenemen en onder dezelfde voorwaarden het aantal potentiële slachtoffers binnen de inventarisatiezone van de kruising Spieringweg-Spaarneweg zal toenemen met maximaal 5 personen.

In relatie tot het aantal ritten met LPG en propaan in beide situaties kan geconcludeerd worden dat het aantal potentiële slachtoffers niet significant zal toenemen en dat er in het kader van externe veiligheid geen verantwoording behoeft te worden afgelegd.

Archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta uit 1992 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Gemeenten zijn verplicht om het archeologisch bodemarchief te beschermen en passend beleid te formuleren.

Op de Indicatieve kaart van Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten worden droogmakerijen aangemerkt als gebieden met lage tot zeer lage waarden. Dit geldt dus ook voor de droogmakerij van de Haarlemmermeerpolder. In het plangebied bevinden zich geen door beschermde archeologische en gebouwde monumenten.

3. Ruimtelijke visie

3.1. Samenhang groengebied en woningbouw

Uitgangspunt voor het groengebied Boseilanden is de wens om een aantrekkelijk recreatief uitloopgebied voor de bewoners van de Hoofddorpse woonwijk Floriande te combineren met een belangrijke ecologische verbingszone. In en aan de randen van het bijna 80 hectare grote groengebied (waarvan 13 hectare water) ten oosten van de Spieringweg, mag op beperkte schaal worden gewoond.

Om de Boseilanden goed toegankelijk te maken vanuit Floriande zijn verbindingen over en onder de N205 gemaakt voor fietsers en voetgangers. Er is ook voorzien in onderdoorgangen voor kanovaarders. Er zijn twee grote speelplaatsen gesitueerd: een grasveld dat voor balspelen gebruikt kan worden en een avonturenspeelplek waar kinderen zich uit kunnen leven. Verder komen er nog 3 kleinere speelplaatsen.

De totstandkoming en aanwezigheid van omliggende ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het groengebied De Groene Weelde, Floriande en de autoweg N205, maken dat het omringende landschap in ruimtelijke zin wordt verdicht. Er treedt een behoorlijke schaalverkleining op, waardoor de karakteristieke openheid van de polder verdwijnt. Daarom is er voor gekozen om in de Boseilanden een grote mate van openheid te behouden. Met name in de noord/zuid lengterichting worden lange zichtlijnen gecreëerd, die veelal samenvallen met het watersysteem. Van belang is ook dat de Boseilanden een essentiële schakel in de ecologische en recreatieve verbindingen worden. Dit geldt zowel in noord/zuid als in oost/west richting.

Het gebied wordt gestructureerd door middel van boscomplexen. Door het toepassen van diagonale zichtlijnen wordt de illusie van een grote maat versterkt. Het water accentueert de openheid.

Om de functies recreatie en ecologische verbingszone elk tot hun recht te laten komen wordt bij de inrichting uitgegaan van een zonering in gebruik. De zonering bestaat niet alleen uit intensieve en extensieve door de mens gebruikte delen, maar ook uit voor de mens niet toegankelijke delen en de toepassing van verschillende gradiënten. Gebieden met een verschillende hoogteligging liggen niet naast elkaar maar zijn met elkaar vervlochten tot één gebied met diverse karakteristieken. Hierdoor wordt de gewenste diversiteit vergroot.

3.2.1. Woningbouw

De situering, de omvang en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen op ruime kavels zijn zorgvuldig gekozen met het oog op een goed landschappelijk en ecologisch evenwicht. Er worden 43 grondgebonden woningen en 2 woongebouwen met in totaal 16 wooneenheden gerealiseerd. De grondopbrengsten van deze woningen zijn nodig om een bijdrage te leveren voor de realisering van het groengebied. De verkeersontsluiting per auto voor deze woningen en ten behoeve van recreanten wordt via een beperkt aantal aansluitingen op de Spieringweg mogelijk maakt.

De huidige kwaliteiten van de Spieringweg met grote tussenruimten tussen de woningen en veel zicht op het achterliggende land blijven behouden. Het landelijke karakter blijft bewaard.

3.2.2. Karakteristiek wooneenheden (ensembles)

Algemeen

Het ruimtelijk concept gaat er van uit dat ook de bebouwing 'te gast' is in zijn groene omgeving. Dit is bepalend voor de grootte van de kavels van 2000 m² of meer en het strakke regime van de groene omzoming van de verschillende ensembles.

Voor alle ensembles geldt dat de ruimtelijke werking van omringende groene omgeving bepalend is voor de gewenste samenhang en beeldkwaliteit. Elk ensemble wordt gekenmerkt door een eigen, specifieke wisselwerking tussen bebouwing en de erfafscheiding.

Qua architectuur wordt het gebied vrijwel losgelaten; de afstemming binnen een ensemble wordt niet vooraf bedacht en vastgelegd, maar komt tot stand in het bouwplanproces.

De 43 woningen worden gerealiseerd in de vorm van vrijstaande woningen en deels in de vorm van twee aan elkaar gebouwde woningen op zeer ruime kavels temidden van het groen dan wel water en 2 woongebouwen met in totaal 16 wooneenheden.

Er worden verschillende woonensembles gecreëerd met een eigen karakteristiek:

- Woningen aan riet en water – de zogenaamde Rietkavels
- Woningen in een landelijke sfeer tegen een achtergrond van bos – het zogenaamde Larens profiel.
- Losse woningen omringd door water – de zogenaamde Waterkavels
- Wonen in een dichte bosomgeving – de zogenaamde Boskavels
- Individuele woningen, verborgen in het bos – de zogenaamde Boskamers
- Landhuizen met geclusterde woonvormen.

Ieder ensemble heeft zijn eigen identiteit. Zoals genoemd verschilt de relatie van de kavel met het openbaar gebied per ensemble. De mate van individualisering en dus bebouwingsvrijheid neemt in het plan van noord naar zuid toe. De Rietkavels kennen de grootste mate van uitstraling naar het openbaar gebied en krijgen daarmee de meeste ontwikkelingskaders. De Boskamers daarentegen liggen totaal verscholen in het omringende bos en krijgen de minste kaders.

Er zijn inrichtingseisen opgenomen in een beeldkwaliteitsplan. Dat dient als onderlegger voor het welstandsbeleid en voor de advisering door de welstandscommissie. Het maakt als zodanig geen onderdeel uit van de planregels.

Kaartbeeld en regels geven een beeld van de nagestreefde stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing en de inpassing in het gebied. Er worden niet meer beperkingen gesteld dan noodzakelijk is.

Hieronder wordt het beeldkwaliteitsplan kort samengevat.

De Ensembles

• Rietkavels

Het ensemble Rietkavels (11 woonkavels) wordt gekarakteriseerd door een ruimtelijke coulissewerking door hoge en brede Elzensingels die de kavels onderling scheiden.

De Elzensingels, ruim 4 meter breed en maximaal 6 meter hoog, worden uitgegeven en vormen natuurlijke onderlinge erfafscheidingen. Deze grondzone zal bij het woonrijp maken van de kavels worden aangelegd en zo in eigendom worden overgedragen.

Doorzichten naar de achterliggende rietkraag (openbaar gebied) zijn hier essentieel; zelf aan te brengen voor- en achtererfafscheidingen worden daarom beperkt in hoogte, tot maximaal 1.20 meter en zijn transparant dan wel groen van karakter. Het talud aan de achterzijde van het perceel wordt met riet ingeplant. Deze strook is provinciaal eigendom. De eigendomsgrens wordt visueel geaccentueerd met een greppel.

De bebouwing kan zich uitspreiden over het hele bouwvlak, doch met een afstand van 2.50 meter ten opzichte van de zij-erfgrens..

De woningbreedte mag niet meer dan 50% van de bouwvlakbreedte bedragen en dat geldt voor de totale diepte. De situering van de bouwmassa is vrij, binnen dat bouwvlak. Alle aan- en bijgebouwen dienen derhalve achter de hoofdmassa te blijven.

Het totaalbeeld van voorgevelrooilijnen is gedifferentieerd. De voorgevelrooilijn is een maximale, geen verplichte.

Een kap is hier verplicht, een kapvorm is echter niet voorgeschreven. Een terug liggende dakverdieping is hier niet gewenst.

Elke kavel wordt ontsloten met een eigen brug, die 4,5 meter breed is. Duikers zijn niet toegestaan. Voor de aanleg van bruggen is niet alleen een bouwvergunning maar ook ontheffing van de Keur bij het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

• Larens profiel

Het gaat hier om een ensemble met 12 woonkavels, dat omkaderd is door een brede bosstrook. Het beheer hiervan is zo dat het uitzicht naar de Spieringweg behouden blijft. Het strakke kader van de Groene Zoom op de achtergrond is beeldbepalend.

De overgang van de woonkavels naar het profiel van de hoofdontsluiting wordt vormgegeven door een brede graszone met daarin verspreid staande bomen, zonder onderbegroeiing.

Erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit groene aanplant in de vorm van een beukenhaag, dan wel een transparant hek tot een hoogte van maximaal 1,20 meter aan de voorzijde.

Op het achterste deel van de kavels, buiten het bouwvlak, kunnen bijgebouwen e.d. worden gerealiseerd.

• Waterkavels

Het betreft een ensemble met 5 woningen, die direct omringd zijn door water.

Deze woningen zijn het ruimtelijk oriëntatiepunt van het bestemmingsplan. De doelstelling is dat deze woningen zich qua vormgeving en vooral herkenbaarheid manifesteren als het meest wezenlijke deel van de bebouwing in de Boseilanden. De architectuur is hier gericht op oprijzende sculpturen van lichte kleur en materiaal, in samenspel met het omringende water.

De situering van de bouwmassa is vrij binnen het bouwvlak.

De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 15 meter vanaf de erfgrens.

Erfafscheidingen dienen in het oorspronkelijke ontwerp te zijn geïntegreerd.

• Boskavels

Het gaat hier om een ensemble met 12 woonkavels, aan alle zijden omzoomd door een dicht bos met onderbegroeiing, waarbij de individuele kavel alleen nog herkenbaar is door zijn oprijlaan met een transparant toegangshek.

De erfafscheiding mag maximaal 1,50 meter hoog zijn om te voorkomen dat die uitsteekt boven de onderbeplanting. De doelstelling is uitvoering in groene kleur of van transparant materiaal.

De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Het toegestane bouwvlak omvat de volledige kavel, m.u.v. een vrije strook van 5 meter aan de voorzijde en 2.50 meter langs de kavelgrenzen.

- **Boskamers**

Het betreft 3 op zichzelf staande woonkavels in een dicht bos, waarbij zowel de bebouwing als het erf aan het zicht zijn onttrokken. Het bos rondom de kavels is openbaar en het bestemmingsplan laat de inrichting van paden toe.

De gedachte woonvorm die het verborgen karakter het sterkst ondersteunt is een woning met een omsloten binnenplaats of patio. De omringende erfafscheiding wordt al dan niet in samenhang met de woning gevormd door een stenen muur en maakt daarmee deel uit van de architectuur van de woning en het bouwplan.

Aangezien elke kavel op zichzelf staat en zowel door het omringende groen en de architectuur van de omgeving wordt afgesloten, is het hier uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord dat het bouwvlak de hele kavel omvat. Maximale bouwhoogte is 10 meter.

- **Noorder- en Zuiderlandhuis**

Op twee plekken wordt voorzien in landhuizen, waarin ruime zelfstandige wooneenheden worden geclusterd.

De landhuizen zijn als afwijkend bebouwingsbeeld bedoeld om de twee fietsverbindingen in oostwest richting via het Bollenlaantje en het Duinpad te accentueren. De gebouwen zijn gesitueerd in een bosrijke omgeving, waarbij de bomenlanen zodanig zijn geprojecteerd dat de huizen alleen aan het einde van de zichtlijn herkenbaar zijn.

Goot/bouwhoogte zijn vastgelegd op 15 meter voor het Noorder - en 20 meter voor het Zuiderlandhuis.

Eventueel toe te passen erfafscheidingen dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur. Parkeren dient inpandig te worden opgelost.

Het toegestane bouwvlak omvat de volledige kavel.

4. Toelichting op de planregels en plankaart

4.1. Systematiek herziening

In de Inleiding is de aanleiding en het doel van het onderhavige herzieningsplan aangegeven.

Aan artikel 3 gedeeltelijk, artikel 4 en artikel 5 van het op 20 juli 2006 vastgestelde bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden is goedkeuring onthouden; dit herzieningsplan (" 1^e herziening ") dient derhalve in een reparatie van de inhoud van deze artikelen, in combinatie met een hiermee overeenkomende plankaart (verbeelding), te voorzien.

De overige delen van voorschriften en plankaart zijn onherroepelijk van kracht geworden.

Voorzover de "oude" artikelen 3, 4 en 5 een beschrijving (in hoofdlijnen) bevatten van de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen is er nu voor gekozen de achtergronden en beschrijvingen daarvan in deze toelichting op te nemen (zie paragraaf 3. Ruimtelijke visie). Artikel 4 geldt niet meer en artikel 3 is alleen nog van toepassing op de artikelen 9 en 11.

Concrete bebouwingsnormen zijn nu op de plankaart (verbeelding) met bouw- en maatvoeringsaanduidingen en in de nieuwe redactie van artikel 5 in de regels opgenomen.

Na het van kracht worden van dit plan maken de in deze herziening opgenomen artikelen en plankaartonderdelen deel uit van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden.

De aanpassing van deze herziening aan de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) maakte het nodig ook een bestemming Tuin toe te voegen.

Deze herziening is tevens aanleiding geweest voor een praktische aanpassing. De toevoeging van de bestemming Water -1 maakt de aanleg van (erftoegangs)bruggen met een noodzakelijke breedte van 4,5 meter mogelijk.

Daar waar in de flexibiliteitsbepaling (Algemene vrijstellingen) in lid 1 onder c. een onjuist artikellid werd aangehaald is de tekst nu gecorrigeerd.

Voorts zijn de van toepassing zijnde beperkingen uit het LIB (Luchthavenindelingbesluit) als gebiedsaanduidingen over het plan heen gelegd.

Bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan is het ter visiegelegde ontwerpplan gewijzigd door de woonbestemming van de kavel achter Spieringweg 1080 te veranderen in Recreatieve Doeleinden. Deze bestemming geldt ook (al) voor de direct omliggende gronden. Het voorschrift bij deze bestemming is artikel 9 van het vigerende bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden.

4.2. Inhoud

Het plan voorziet in de bestemmingen Recreatieve Doeleinden, Tuin, Water - 1, Wonen – B.

Voor de bestemming Recreatieve Doeleinden geldt artikel 9 van het vigerende bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden.

Op gronden met de bestemming Tuin mag in beperkte mate worden aan-, uit- en bijgebouwd. Voor de Boskamers geldt dat de bestemming Tuin alleen is toegepast voor de toerit naar de kavels.

In de regel bij de bestemming Water – 1 is de mogelijkheid van de aanleg van bruggen voor auto's opgenomen. Hierdoor is er flexibiliteit in de keuze van de plaats waar toegangsbruggen naar de Rietkavels worden gesitueerd. In verband met eisen van de hulpdiensten dienen deze bruggen 4,5 meter breed te zijn en een doorrijhoogte van 4,2 meter te hebben.

Op de bouwkavels is de bestemming Wonen – B toegepast, een verbijzondering van de standaardbestemming Wonen.

Per kavel is de bouw van één woning toegestaan. Op gronden met de bouwaanduiding [tae] mag per als zodanig uitgegeven kavel naar keuze één vrijstaande, dan wel aaneengebouwd met het woonhuis op de naastgelegen kavel, maximaal 2 aaneen gebouwde woningen worden gerealiseerd.

Indien de twee oostelijke Boskamers als 1 bouwkavel worden uitgegeven, mag hierop maximaal 1 woning worden gebouwd.

Teneinde het bebouwingsbeeld optimaal in de groene setting te laten integreren mag bebouwing alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden gesitueerd. Dit geldt ook voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Ook in de achtertuinen laat het bestemmingsplan geen bebouwing toe. Een uitzondering wordt gemaakt voor het zogenaamde Larens profiel, waar aan- of bijgebouwen wel op het achtererf gerealiseerd mogen worden. Het bouwvlak van dit type kavel is kleiner dan die van de andere kavels. Uitgangspunt is dat de woningen alleen mogen worden gebruikt voor het wonen. Bedrijf of praktijk aan huis, anders dan tot een oppervlakte van 50 m² voor vrije beroepsuitoefening, is niet toegestaan omdat dit zou kunnen leiden tot ongewenste verkeersbewegingen. Bovendien is de parkeerbalans hier niet op afgestemd.

Binnen het bouwvlak wordt het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) aan een maximum oppervlakte gekoppeld, afhankelijk van de kavelgrootte. Het bebouwingspercentage is maximaal 15% daarvan. Er mag maximaal 206m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd, waarvan 150m² als zogenaamde hobbyruimten (dierenverblijf, zwembad, kas).

Voor de twee meest westelijke Boskamers is het maximum bebouwd oppervlak bepaald op 800m².

In een hobbyruimte is het hobbymatig houden van dieren toegestaan. Een (overdekt) zwembad al dan niet in combinatie met fitness of sauna is eveneens toegestaan. Onoverdekte zwembaden en tennisbanen, alsmede een paardenbak voor eigen hobbymatig gebruik zijn toelaatbaar.

Ballenvangers langs tennisbanen mogen 3,5 meter hoog zijn.

Voor het houden van dieren kan de milieuwetgeving van toepassing zijn. Dit is doorslaggevend voor de situeringeisen van een dergelijke hobbyruimte. Bij het hobbymatig houden van paarden binnen de bebouwde kom wordt uitgegaan van niet meer dan 4 paarden.

Het maximum bebouwd oppervlakte wordt verder beperkt door de 50% breedte-regeling bij de Waterkavels en de Rietkavels, teneinde de doorzichten naar het groene achtergebied te kunnen garanderen.

Bij de Rietkavels geldt als randvoorwaarden dat aan/bijgebouwen in het verlengde dan wel achter het hoofdgebouw worden geplaatst

Het toepassen van kappen of terug liggende dakverdieping wordt niet voorgeschreven. Een uitzondering hierop wordt gevormd binnen de zogenaamde Rietkavels. Hier wordt een maximale goot/bouwhoogte van 7/10 meter met verplichte kap voorgeschreven. Kaphellingen zijn hierbij aan een minimum (30%) en maximum (75%) gebonden.

Binnen de overige ensembles is de maximale hoogte bepaald op 10/10 meter.

De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 1 bouwlaag, al of niet met een kap. Qua verschijningsvorm onderscheidt een bijgebouw zich ook duidelijk van het hoofdgebouw en het toepassen van een kap is afhankelijk van de architectuur.

Ter plaatse van de aanduiding [gs] zijn in totaal 2 woongebouwen toegestaan, waarin tezamen 16 appartementen zijn voorzien.

Voor zover voor het plangebied luchtvaartverkeerzones krachtens het LIB van toepassing zijn, zijn deze als gebiedsaanduiding over de hiervoor genoemde bestemmingen heen gelegd. Het betreft resp. regels tot beperking van het aantrekken van vogels en hoogtebeperkingen (variërend van 145 tot 60 meter) voor het hellend vlak. De maximaal toegestane bouwhoogte van woningen blijft hier ver onder. Tenslotte biedt het bestemmingsplan als vrijstellingsbevoegdheid een marge van 10% voor percentages, maten en oppervlakten.

5. Economische uitvoerbaarheid / exploitatieplan

Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het uitgiftebaar terrein van het plangebied is volledig in eigendom van de gemeente. De kosten worden gedekt via de gronduitgifteprijs binnen de Grondexploitatie Boseilanden.

De opbrengsten zijn mede afhankelijk van het tempo van uitgifte. De woningmarktsituatie is hierbij een bepalende factor.

6. Resultaten van het vooroverleg (art. 3.1.1. B.r.o.)

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Hoogheemraadschap van Rijnland, Archimedesweg 1, Postbus 156, 2300 AD Leiden
2. Inspectie VROM, Regio Noord-West, Postbus 1006, 2100 BA Haarlem
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Houtplein 33, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

Ad 1. Van het Hoogheemraadschap is samengevat de volgende reactie ontvangen.

In de nieuwe bestemming Woondoeleinden mogen blijkens de planregels steigers en vlonders worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 75m². Mogelijk is dit niet in overeenstemming met de beleidsregel 7 van "Kunstwerken" van Rijnland en de in artikel 18 daarvan opgenomen afmetingen van overkluizingen. Verzocht wordt de vermelde afmetingen op te nemen, met de toevoeging dat daarvoor vergunning van Rijnland is vereist. Voor bruggen in de bestemming Water wordt naar artikel 2 van de genoemde beleidsregel verwezen.

Reactie gemeente

Artikel 5 geeft een mogelijkheid tot het oprichten van steigers en vlonders voor zover deze op de woonkavel worden opgericht. Dit voorschrift regelt dus géén bouwwerken in (de bestemming) water.

De bestemming van het water is al onherroepelijk geregeld in het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden, waarvan het onderhavige plan een partiële herziening is.

De nu opgenomen bestemming Water-1 heeft alleen betrekking op de watergang die aan de voorzijde aan de Rietkavels grenst. Om bij die woonkavels te kunnen komen is een erftoegangsbrug over dat water nodig. Een dergelijke brug zal moeten voldoen aan het bepaalde in artikel 2 van de beleidsregels van Rijnland.

Ad 2. Van de inspectie VROM is het bericht ontvangen dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

Ad 3. Op 23 juni 2009 is door Gedeputeerde Staten van Noord Holland de voor dit bestemmingsplan benodigde ontheffing van de Provinciale ruimtelijke verordening verleend. Voorts is medegedeeld dat er van provinciale zijde geen inhoudelijke opmerkingen over het plan zijn.