

De ontwikkeling zorgt ervoor dat het huidige rommelige beeld van verschillende gebouwen, verhardingen en paardenbakken op de kavel verdwijnt en er een verzorgd en groen beeld voor in de plaats komt.

Kortom:

De nieuwbouw resulteert in minder bebouwing, een lager gebouw en een groener terrein.

De nieuwbouw betekent het einde van rommelige, vervallen bebouwing en einde van stank- en lawaaioverlast.

Nieuwe gebouw ligt grotendeels op plek waar al gebouw stond, en rest van ondergrond was al verhard.

De nieuwbouw ligt op grotere afstand van huizen van burens.

RSSB houdt rekening met wensen en belangen van burens en speelt in op hun behoeften.

Parkeren gebeurt op eigen terrein – het gebruikte weiland blijft groen en wordt, met uitzondering van een periode van 1 maal per jaar 3 dagen, gebruikt door een lokale boer voor hooi en grazen van vee.

Nieuwe bebouwing past binnen omgeving en vormt geen verstoring voor het landelijk beeld van de Horstermeerpolder.

#### Aanvullende reactie provincie Middenweg 145<sup>E</sup>

In een aanvullende reactie heeft de provincie aangegeven dat het plan, gezien de omvang en impact van deze ontwikkeling op 13 december 2016 is voorgelegd aan de ARO. De conclusie van dit ARO-advies luidt als volgt:

*De ARO is overwegend positief over het plan, maar heeft wel twee kanttekeningen. De belangrijkste betreft het gebruik van het weiland als parkeervoorziening. De ARO wijst op de noodzaak van het respecteren van het historische slotenpatroon; het dempen van sloten ten behoeve van parkeren is daarmee niet gewenst. Daarnaast bestaat de kans dat in natte perioden het weiland door parkerende auto's wordt stuk gereden. Verharding is echter uit den boze. Een plan B om het parkeren op afstand te faciliteren bij een groot evenement in een natte periode is gewenst.*

*Het tweede punt betreft het hoofdgebouw van de stichting, dat erg fors is ten opzichte van andere gebouwen in de omgeving en de schaal van de verkaveling. Hierdoor is het extra goed zichtbaar. Gevraagd wordt om in de verdere uitwerking te onderzoeken of het dak van het gebouw bijvoorbeeld meer gesegmenteerd kan worden, waardoor het kleiner oogt en zich meer beter voegt in het landschap. De ARO adviseert om te zorgen dat het een gebouw wordt dat passend is in de polder.*

De provincie heeft het advies van de ARO overgenomen en aangegeven dat het gebruik van het weiland als parkeervoorziening, een voorwaarde is die in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Het tweede punt van het ARO-advies is bedoeld om de impact van het gebouw in de omgeving passend te maken. Te denken valt aan een gelaagd dak (met meerdere kappen) zodat de gebiedseigen elementen terugkomen in het ontwerp van het gebouw.

Wat betreft het eerste punt geldt dat in het bestemmingsplan specifieke gebruiksregels zijn opgenomen over het parkeren in het weiland en het houden van grote bijeenkomsten. Wat betreft het parkeren is vastgelegd dat maximaal 1 keer per kalenderjaar 3 dagen aaneengesloten mag worden geparkeerd en dat het aanbrengen van verharding en het dempen van sloten ten behoeve van het parkeren niet is toegestaan.

De provincie heeft bevestigd te kunnen instemmen met de opgenomen regeling.

Wat betreft het tweede punt, de opmerking van de ARO over het gelaagde dak, geldt dat dit niet echt in het bestemmingsplan is vast te leggen. Het is ook meer een aspect dat in het kader van de welstandstoets aan de orde moet komen. Bij het ontwerp zal hiermee rekening worden gehouden.

### **B. Ontwikkeling Middenweg 9**

Het initiatief zal eveneens getoetst worden aan de artikelen 14 en 17a van de PRV. Deze toetsing wordt opgenomen in Hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Op het perceel Middenweg 9 wordt geen tweede bedrijfswoning toegestaan. Zoals aangegeven in hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan geldt dat in het voorontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan en het nu voorliggende bestemmingsplan de bouw van een tweede bedrijfswoning binnen genoemde bestemmingen al niet mogelijk is. Dit is in overeenstemming met provinciaal beleid. Ook uit jurisprudentie blijkt dat nut en noodzaak voor een tweede bedrijfswoning feitelijk niet kan worden aangetoond.

### **C. Agrarische bebouwing buiten het bouwvlak**

Gelet op de strijdigheid met het provinciale beleid dient de afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van agrarische bijgebouwen te worden geschrapt. De zienswijze wordt overgenomen. De planregels en toelichting zijn aangepast. Bestaande bergschuren buiten het bouwvlak zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding.

#### Conclusie.

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

#### 48. Waternet te Amsterdam.

Hierbij geeft Waternet, namens het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), haar reactie op ontwerp bestemmingsplan Horstermeer. Waternet voert alle waterbeheer taken van AGV uit. Vanuit dit belang vragen wij uw aandacht voor de volgende zienswijze. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de waterkeringen niet correct opgenomen, wellicht is nog gebruik gemaakt van oude legger gegevens.

#### **Keringen.**

In 2015 zijn de leggers van veel regionale waterkeringen door AGV gewijzigd. Wij verzoeken u de waterkeringen, die zich binnen het plangebied bevinden, op de verbeelding op te nemen als een dubbelbestemming waterstaatswerk, conform de vigerende leggers. De exacte ligging van de waterkeringen en bijhorende beschermingszones uit de vigerende leggers kunnen wij u op verzoek in meerdere bestandsformaten ter beschikking stellen.

In de planregels kan worden volstaan met verwijzing naar de waterbeheerder (AGV). Het is niet nodig en wellicht niet wenselijk aanvullende beperkingen op te leggen voor bouwen binnen de dubbelbestemming waterstaatswerk, daarvoor volstaat de regelgeving van het hoogheemraadschap. Het opnemen van de dubbelbestemming op de verbeelding heeft slechts een signalerende functie.

In de toelichting op het bestemmingsplan kan de volgende tekst worden toegevoegd: In het plangebied is een waterstaatswerk aanwezig. Het betreft een regionale waterkering, die de laaggelegen Horstermeerpolder beschermt tegen overstroming vanuit de omringende boezemwateren. Op de verbeelding zijn de vrijwaringszones (kernzone, beschermingszone, buitenbeschermingszone) van de waterkering opgenomen als dubbelbestemming waterstaatswerk. Binnen deze zones gelden de regels uit de Keur AGV.

#### **Overig.**

In de toelichting is het vigerende waterbeleid omschreven. Daarin wordt herhaaldelijk verwezen naar waterbeleid dat reeds verouderd is, bovendien is de indeling van de tekst warrig. Wij adviseren u om deze paragraaf te controleren op actualiteit en op de indeling van de (sub)paragrafen. De volgende suggesties wil ik u daarbij meegeven:

- De indeling van de kopjes is niet consequent. Zo staat het Waterbeheerplan 2010-2015 apart van het kopje *Beleid hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht*, terwijl het waterbeheerplan een beleidsstuk van het hoogheemraadschap is. Het waterbeheerplan komt ook terug onder het eerstgenoemde kopje. Ik adviseer u onder een subparagraaf *'beleid en regelgeving hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht'* de onderdelen waterbeheerplan 2016-2021 (het vigerende document) en Keur AGV 2011 op te nemen.
- De tweede alinea van het stukje over de Keur AGV 2011 verwijst naar verouderde beleidsdocumenten zoals de *Nota Inrichting Gebruik en Onderhoud*, de *Richtlijnen lozen regen-, grond- en leidingwater* en de *Nota Vaarwater*. Ik adviseer u deze alinea in zijn geheel weg te laten. De tekst die nu onder het kopje *'legger AGV'* staat opgenomen kan worden toegevoegd aan de tekst over de Keur, de leggers zijn een detaillering bij de Keur. De laatste zin van deze alinea kan daarbij worden weggelaten, deze zin lijkt geen verband te houden met het onderwerp.
- Het stukje over het peilbesluit kan worden weggelaten. Een peilbesluit is geen beleidsdocument.
- De beleidsuitgangspunten zijn een onnodige detaillering. Ik adviseer u deze uit de toelichting weg te laten.

#### Commentaar

De waterkeringen worden conform de vigerende legger opgenomen als dubbelbestemming *'Waterstaat – Waterkering'*.

Het tekstvoorstel voor de toelichting wordt overeenkomstig overgenomen. Het beleid zoals opgenomen in de toelichting wordt geactualiseerd.

#### Conclusie

De zienswijze is gegrond.

## Ambtshalve wijzigingen

onderdeel	wijziging
<i>planregels</i>	
art. 1	Het begrip 'plas-dras' is geschrapt.
art. 3.7.1	woordje 'mag' toevoegen
art. 4	Toevoegen aan artikel 4 (Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden) de bevoegdheid ex art. 3.6 Wet ruimtelijke ordening tot verplaatsing van de bestemming Agrarisch conform de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan.
art. 4.2.1	Schrappen art. 4.2.1 leden a en c vervallen omdat de aanduiding "volkstuin" vervalt.
art. 4.7.1	Sub c. wordt toegevoegd. Dit luidt: Het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden is in overeenstemming met een vastgesteld inrichtingsplan of met een daarvoor vastgesteld ontwerp, waaruit de inpasbaarheid redelijkerwijs overzienbaar is.
art. 3, 5, 6, 8, 11 en 14	Bouwhoogte (bedrijfs)woningen van 8 naar 9 m.
art. 5.2.1	Regel voor de nieuwbouw van een bedrijfswoning is aangepast. De regel sloot niet aan bij een volledig nieuwe bedrijfswoning, zoals bij Machineweg 23a en Middelweg 145f.
art. 9	Opgenomen is dat deze grond ook bestemd is voor bestaande masten ten behoeve van telecommunicatie.
art. 12	Opgenomen is dat deze grond ook bestemd is voor bestaande masten ten behoeve van telecommunicatie.
art. 27.2	De datum uit het artikel geschrapt. Opgenomen is dat moet worden voldaan aan de beleidsregels zoals deze gelden op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.
art. 33.	Hobbyfarming. De regeling is zodanig aangepast dat gebouwen ten behoeve van hobbyfarming alleen achter een woning mogen worden gerealiseerd. Tekst in de toelichting in hoofdstuk 9 is ook aangepast.
art. 34.1	De naam van het artikel is gewijzigd naar 'Toepassing voorbereidingsprocedure'. Deze procedure is namelijk niet gebaseerd op de Awb. Daarnaast is 'twee weken' vervangen voor 'zes weken'.
<i>verbeelding (plankaart)</i>	
kaart	Middenweg 65 is gewijzigd naar Maatschappelijk met één woning toegestaan
	Percelen Middenweg 69/71 zijn in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie.
	Middenweg 90/92: Het maximum aantal wooneenheden is verhoogd van 2 naar 3 (feitelijke aantal).
	Machineweg naast 32b. In de inspraaknota is aangegeven dat in het bestemmingplan slechts het vergunde bouwplan ( 7 bedrijfswoningen met bedrijfsruimte) is opgenomen. Echter de bestemming overziende kan er ook iets heel anders worden gebouwd. Bijvoorbeeld slechts een grote loods. Om

	die reden is perceel ingedeeld in zeven bouwvlakken, waardoor een grote loods niet mogelijk is.
--	---

