



Bestemmingsplan

Buitenkaag Zweilandstraat

toelichting
september 2013



gemeente
Haarlemmermeer

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en naamgeving	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.....	1
1.3. Doel en planvorm.....	2
1.4. Geldende bestemmingsplannen - regelingen.....	2
1.5. Planproces	2
1.6. Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE	4
2.1. Ruimtelijke structuur	4
2.2. Functionele structuur	4
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	5
3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen.....	5
3.2. Provinciaal en regionaal beleid.....	6
3.3. Gemeentelijk beleid	7
HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED	11
4.1. Ruimtelijke structuur	11
4.2. Functionele structuur	14
4.3. Verkeer	14
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	15
5.1. Bodem	15
5.2. Water	16
5.3. Cultuurhistorie en archeologie.....	18
5.4. Flora en fauna.....	18
5.5. Luchthavenindelingbesluit	20
5.6. Bedrijven en milieuzonering	21
5.7. Licht- en geurhinder.....	22
5.8. Geluid	23
5.9. Luchtkwaliteit	24
5.10. Externe veiligheid.....	26
5.11. M.e.r.-procedure.....	27
5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie	27
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	29
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	29
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	30
7.1. Opzet regels en planverbeelding.....	30
7.2. Inleidende regels	30

7.3. Bestemmingsregels	30
7.4. Handhaafbaarheid	31
Bijlage 1: Ontwerp watercompensatie Zweilandstraat.....	33

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding en naamgeving

Buitenkaag is een kleine woonkern in het zuidelijkste puntje van de gemeente Haarlemmermeer. De mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen zijn beperkt. Aan de Zweilandstraat doet zich de gelegenheid voor om een locatie binnen de bebouwde kom te ontwikkelen waarbij een ontwikkelaar de benodigde gronden reeds heeft aangekocht. Hiervoor is een ontheffing van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) aangevraagd bij de inspectie Leefomgeving en Transport. De verklaring van geen bezwaar is op 7 september 2012 verleend voor de realisatie van achttien woningen.

De naam van dit bestemmingsplan is Buitenkaag Zweilandstraat. Op ruimtelijkeplannen.nl komt het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De beoogde woningbouwlocatie is gelegen aan de Zweilandstraat in de kern Buitenkaag (figuur 1.1). Deze woonkern ligt aan de ringdijk van de Haarlemmermeer, tussen het open polderlandschap en de Kager plassen.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3. Doel en planvorm

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische basis voor de realisatie van achttien appartementen. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal vier woningen. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. Er is gekozen voor een gedetailleerde regeling op basis van de Standaardregels bestemmingsplannen van de gemeente Haarlemmermeer. Het bestemmingsplan stelt een gedetailleerd eindbeeld vast.

1.4. Geldende bestemmingsplannen - regelingen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 24 november 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 11 juli 1989. Voor het plangebied geldt de bestemming Agrarische doeleinden III.

1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt verschillende fases. Allereerst wordt het voorontwerp bestemmingsplan door het college van Burgemeester en wethouders vrijgegeven voor bestuurlijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit overleg wordt gevoerd met het Rijk, de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap van Rijnland. De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Wel wordt door de gemeente Haarlemmermeer in dit stadium van planvorming de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

Na verwerking van de binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg leggen burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Vervolgens stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na het aflopen van de termijn van terinzagelegging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door een belanghebbende indien die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend, of tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Indien het rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking op heeft maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

1.6. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur van directe omgeving

De beoogde woningbouwlocatie is gelegen aan de Zweilandstraat in de kern Buitenkaag. Deze woonkern ligt aan de ringdijk van de Haarlemmermeer, tussen het open polderlandschap en de Kager plassen.

De ruimtelijke opbouw van Buitenkaag wordt bepaald door twee structuren: de Ringvaart (met zijn dijk) en de Hoofdvaart van de Haarlemmermeer. De bebouwingsstructuur en de wegenstructuur zijn hiervan afgeleid. Het belangrijkste punt is waar de Hoofdvaart met monumentale beplanting de ringdijk ontmoet. Hier staan ook de markantste gebouwen van Buitenkaag: de kerk en het gemaal. Tussen de woonbebouwing en het open polderlandschap bevinden zich kassen en bijbehorende gebouwen. Hierdoor is de kern visueel grotendeels afgeschermd van de polder. Alleen de kerktoren en de bebouwing aan de dijk zijn vanuit het noorden waar te nemen.

De woonkern Buitenkaag heeft twee gezichten: aan de dijk en achter de dijk.

Aan de dijk is de bebouwing op het water georiënteerd en de meeste voorzieningen hebben ook een relatie met het water. In het zomerseizoen vindt hier druk verkeer plaats, zowel te land als te water.

2.2. Functionele structuur

Functionele structuur van directe omgeving

Het plangebied heeft een agrarische bestemming. Momenteel wordt westelijke deel van de locatie veelal gebruikt als hondenuitlaatroute en het oostelijke deel als weide.

Zoals hierboven beschreven staan in de directe omgeving van het plangebied woningen in de typologie van geschakeld als vrijstaand. Daarnaast zijn ten noorden en oosten van het plangebied diverse agrarische bedrijven, met bijbehorende kassen aanwezig.

De hoofdontsluiting van Buitenkaag verloopt via de Hoofdweg, de Huigsloterdijk en de Lisserdijk. De Zweilandstraat is een woonstraat die de verbinding vormt tussen de Hoofdweg en de Huigsloterdijk.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie cq. lands overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk neemt in haar nieuwe beleid afstand van de nationale landschappen. De onderhavige ontwikkeling raakt derhalve geen van de onderwerpen die door het Rijk zijn aangemerkt als nationaal belang.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie, die op 21 juni 2010 is vastgesteld, is aangegeven dat Noord-Holland een mooie provincie is om in te wonen, te werken en om te bezoeken. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

Het plangebied kent op de kaarten bij de structuurvisie de aanduiding nationale landschappen. Binnen de nationale landschappen van Noord-Holland zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn in relatie tot de kernkwaliteiten en bestaande functies in het gebied bepalend voor wat er per locatie mogelijk is.

Provinciale verordening

De Provincie van Noord-Holland heeft op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna Verordening) vastgesteld. In de Verordening heeft de provincie algemene regels gegeven over de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten om te waarborgen dat gemeentelijke bestemmingsplan voldoen aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Voor het bestemmingsplan Buitenkaag Zweilandstraat zijn de in de Verordening opgenomen aspecten bestaand bebouwd gebied (art. 19) en nationale landschappen (art. 20) bindend.

Het gehele plangebied is aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Het plangebied bevindt zich tevens in het nationale landschap "Groene Hart", waarbij geldt dat nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden niet zijn toegestaan. Omdat de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied (BBG), is deze niet in strijd met de verordening.

Tevens ligt een deel van het gebied op gronden met de aanduiding glastuinbouwconcentratiegebied. Op voet van artikel 9, tweede lid van de Verordening zijn andere functies dan kassen niet toegestaan.

De gezamenlijke glastuinbouwbedrijven in Buitenkaag worden geëxploiteerd aan de Hoofdweg, Huigsloterdijk en aan de Leidsemeerstraat. Deze bedrijven bestaan uit circa 100.000 m² glasopstanden, bedrijfswoningen, diverse bedrijfsruimtes, waterbassins en overige aan- en toebehoren. De bedrijven zijn volledig toegerust voor de teelt van snijbloemen, potplanten en voor de vermeerdering van sierteeltgewassen.

De ontwikkelingen in de glastuinbouw gaan zeer snel. Door het kleinschalige karakter van dit gebied, de leeftijd van de ondernemers en de problematiek in de tuinbouwsector (economische teloorgang) zijn de bedrijven in Buitenkaag achtergebleven in de ontwikkelingen. De meeste bedrijven zijn gebouwd in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw en zijn deels verouderd. Grootschalige uitbreidingen zijn op deze locatie niet mogelijk. Grootschalige ontwikkeling van glastuinbouw wordt voorzien in Rijsenhout. Vooraanstaand dilemma heeft er toe geleid dat vrijwel de meeste agrarische ondernemers zich hebben moeten beraden over de toekomst als kwekers in Buitenkaag. Omdat vrijwel elke kweker tegen de beperkingen oploopt van de locatie in de Buitenkaag is het zinvol de eventuele alternatieven in beeld te krijgen waarbij gezien de leeftijd van een aantal bedrijven - en ondernemers - een belangrijke afweging kan zijn om de bedrijven op termijn te beëindigen. In kader van de verkenning van de mogelijkheden is er door LTO Vastgoed, namens de gezamenlijke ondernemers, in het verleden contact gezocht met de Provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer over de toepassing van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Het gegeven dat dit niet voor elke ondernemer toepasbaar is heeft er toe geleid dat het kwekersbedrijf aan de Hoofdweg 1974 een deel van zijn kassen heeft verkocht aan ontwikkelaar de KOM. Dit deel van de kassen is inmiddels gesloopt. Vanuit bedrijven en milieuzonering wordt er daarmee voldaan aan de eisen gesteld aan de afstand van de kassen tot aan de woningen. Aangezien de Zweilandstraat daardoor louter een woonfunctie heeft is de beoogde ontwikkeling passend binnen de Verordening.

De woonfunctie is passend binnen het Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale verordening. In kader van het aspect beeldkwaliteit wordt in paragraaf 4.1 ingegaan op het dorps-DNA van Buitenkaag vanuit de Leidraad Cultuurhistorie en Landschap.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De raad heeft in oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

De structuurvisie beschrijft de grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze zijn samengevat in zes kernpunten:

1. Duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

2. Energie als speerpunt.
3. Netwerk (keten)mobiliteit: de knopen benut.
4. Synergie met Schiphol.
5. Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
6. Cultuurhistorie en diversiteit als drager.

In de structuurvisie is Buitenkaag aangewezen als een historische kern. *Het beleid voor deze kernen moet niet uitgaan van bewonersaantallen, maar van historie, identiteit en kwaliteitsbehoud. Het geringe aantal inwoners zou er anders toe kunnen leiden dat deze kernen/ gebieden niet de aandacht krijgen die ze, op grond van hun plek in de Haarlemmermeerse geschiedenis, verdienen. Deze dorpen verlenen de gemeente immers nog steeds een belangrijk deel van haar identiteit en schoonheid, en zijn voor onze inwoners van grote waarde.*

De ontwikkeling in Buitenkaag gaat uit van 18 appartementen in geschakelde vorm te realiseren. Gebaseerd op de 2-lagen-en-een-kap structuur van de omgeving is het plan dan ook zo ontworpen dat het opgaat in het huidig morfologisch weefsel (zie paragraaf 4.2). Het karakter van de historische kern zal daardoor niet verloren gaan.

3.3.2. Woonbeleid

De Woonvisie 2012-2015 (2012) is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De Woonvisie heeft als centrale doelstelling: *‘Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk’*

In de Woonvisie wordt de bovenstaande doelstelling opgesplitst, verdiept en geoperationaliseerd in het kader van drie pijlers. Deze drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid.

1. Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.
2. Inspelen op de woningmarkt. De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouwprogramma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een ‘draaiknop’ omdat de vraagzijde de markt regeert.
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten. Aangezien Haarlemmermeer beschikt over integraal duurzaamheidsbeleid (programma Ruimte voor Duurzaamheid), is duurzaamheid in de Woonvisie opgenomen als zogenaamd facetbeleid.

Binnen de regionale c.q. Haarlemmermeerse woningmarkt vormen kernen als Buitenkaag eigenlijk een woningmarkt(je) op zich. Buitenkaag (ruim 180 woningen) kent momenteel in de sociale huursector 24 eengezinswoningen.

Algemeen staat de sociale huursector onder druk, terwijl de woningbehoefte in die sector nog steeds groot is en zeker niet minder wordt. Corporaties hebben (bijna) geen geld meer om nieuwbouw te plegen en bestaande woningen worden verkocht of verdwijnen door huurliberalisatie uit de sociale sector. Uitbreiding van de voorraad is in deze tijd dus al heel bijzonder.

Naast de ruimte voor 4 woningen in het dure segment voor, bestaat het project uit 9 ouderenwoningen en 9 starterswoningen in de sociale huursector: twee segmenten die tot nu toe in de sociale huursector ontbreken, maar wel van belang zijn voor de Buitenkaagse woningmarkt. De ouderenwoningen zullen niet alleen leiden tot doorstroming, maar sluiten ook aan bij het (nieuwe) rijksbeleid waarbij ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. De ouderenwoningen, die als nultredenwoningen zullen worden uitgevoerd, bieden daarvoor de mogelijkheid. De starterswoningen bieden aan jongeren en andere 1-en 2-persoonshuishoudens die op de sociale huursector zijn aangewezen, de mogelijkheid om in hun "eigen" kern een sociale huurwoning te betrekken, waar ook het belang van de kern in ruimere zin gebaat bij kan zijn.

Conclusie: Met deze aanvulling van 9 + 9 woningen wordt aldaar het aanbod in de sociale huursector zowel kwantitatief als kwalitatief belangrijk uitgebreid.

Het plan is ook opgenomen in de provinciale 'Monitor Woningbouwcapaciteit'.

3.3.3. Welstandsbeleid

De Welstandsnota 2012 geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. Het grondgebied van Haarlemmermeer wordt onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte'.

Voor de locatie aan de Zweilandstraat geldt het beperkte regime. Bij een aanvraag die valt onder het beperkt welstandsregime worden gebouwen en objecten alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering.

Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de Welstandsnota 2012.

Op dit niveau doet het onderhavige bestemmingsplan in de regels uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving.

3.3.4. Milieubeleid

Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

Op 11 maart 2004 heeft de gemeenteraad de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" vastgesteld. De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling.

In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO₂ de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

Klimaatbeleid Haarlemmermeer

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Kaders klimaatbeleid 2008-2020" vastgesteld. In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/ energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

1. Beperking van de energievraag;
2. Opwekking noodzakelijke energie door gebruikmaking van duurzame energiebronnen;
3. Indien nodig dient de opwekking van de resterende noodzakelijke energie door middel van gebruikmaking van fossiele brandstoffen, zo efficiënt en zo schoon mogelijk te geschieden.

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO₂-reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is. De thema's zijn:

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;
- Nieuwbouw woningen;
- Bestaande bedrijven;
- Agrarische bedrijven / Glastuinbouw;
- Nieuwe bedrijven;
- Verkeer en vervoer;
- Windenergie;
- Overige duurzame energie;
- Interne milieuzorg.

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorg dragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energie zuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven.

HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED

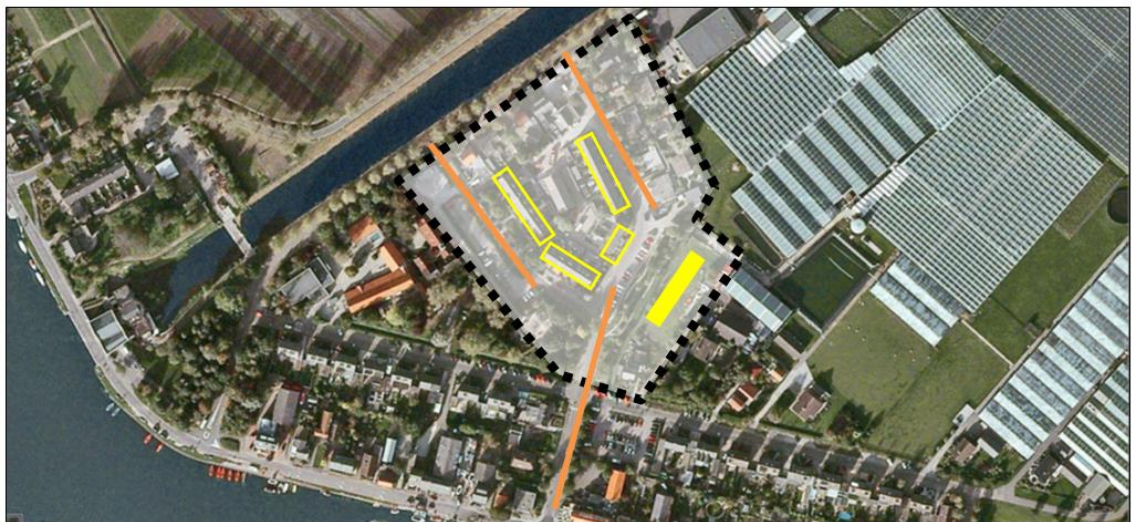
4.1. Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Zweilandstraat, grenzend aan de hondenuitlaatrouten en nu veelal in gebruik als grasveld en weide, te ontwikkelen voor woningbouw.

Er is gekozen om 18 appartementen in geschakelde vorm te realiseren. Gebaseerd op de 2-lagen-en-een-kap structuur van de omgeving is het plan dan ook zo ontworpen dat het opgaat in het huidige morfologisch weefsel. Het karakter van Buitenkaag zal daardoor niet verloren gaan.

Volgens de informatie kaart 'landschap en cultuurhistorie', behorende bij de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is het dorps-DNA het volgende:

- Dorpsgrootte *250-1000 inwoners*
- Structuurdragers *Vaartdorp*
- Dorpsmorfologie *Lintdorp*



- Stratenpatroon
- ▭ *bestaande blokken rijtjeswoningen*
- ▭ *plan locatie*

Aan de ringvaart van de Haarlemmermeerpolder is een duidelijke lintbebouwing zichtbaar. Achter deze heldere structuurdrager is het stratenpatroon, welke haaks op het water staat, dat richting geeft aan de woningen. Dit 'wijkje' dat in de punt van de twee watergangen is gesitueerd bestaat uit rijtjeswoningen en vrijstaande woningen. De planlocatie sluit hierbij direct aan op de bebouwing van de Zweilandstraat en de Eimerstraat bestaande uit lange blokken van 2-lagen-en-een-kap rijtjeswoningen.

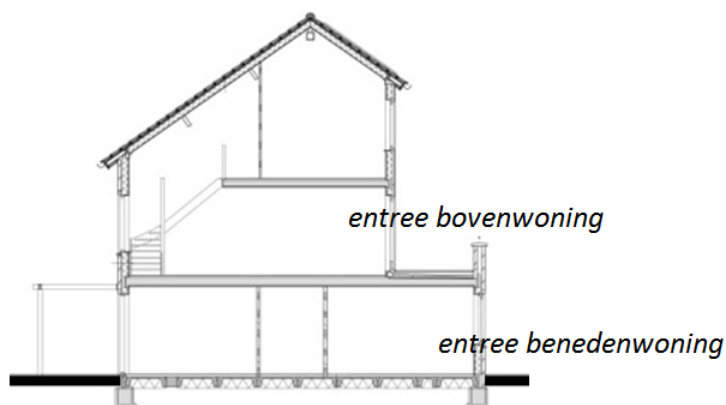


Figuur 4.1 Eimerstraat en de Zweilandstraat

Het volume is uitgevoerd met een asymmetrische kap. Hierbij heeft de goot aan de voorzijde (zijde Zweilandstraat) een hoogte van 6,1m en heeft de nok een hoogte van 10,8m. Aan de achterzijde ligt de goothoogte hoger zodat de buitenontsluiting van de appartementen mogelijk gemaakt kan worden.

De nieuwbouw is aan de Zweilandstraatzijde uitgevoerd als ware het een blok van 2-lagen-en-een-kap rijtjeswoningen waardoor het beeld goed aansluit op de huidige bebouwing van de Zweilandstraat en de Eimerstraat. Het gehele bouwblok van de is ongeveer 650 m². De woningen zullen in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden.

Binnen dit gestelde volume worden beneden- en bovenwoningen gerealiseerd. Het realiseren van dit type sociale woning wordt zeer ondersteund door de dorpsraad en de gemeente Haarlemmermeer. Deze typologie is dan ook een goede toevoeging aan het bestaande typologisch bestand van vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijtjes woningen.



In onderstaande afbeeldingen (4.2 en 4.3) zijn impressies van de locatie met de beoogde appartementen gegeven.



Figuur 4.2 Impressie van het beoogde plan aan de Zweilandstraat - voorzijde



Figuur 4.3 Impressie van het beoogde plan aan de Zweilandstraat - achterzijde

Aan de noordzijde van het perceel is een agrarisch perceel die met een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming kan worden gewijzigd. Voor de ruimtelijke ontwikkeling hier van de 2 twee-onder-een-kapwoningen of 2 vrijstaande woningen wordt uitgegaan van de bestaande karakteristiek in Buitenkaag. Daarbij gelden de volgende stedenbouwkundige regels:

- de locatie wordt ontsloten middels een parallelweg van de Zweilandstraat

- de bouwvolumes zijn straatbegeleidend geplaatst
- de woningen zijn op de straat georiënteerd (voordeuren aan straatzijde)
- bouwvolumes in één rij plaatsen (c.q. niet achter elkaar bouwen)
- vrijstaand tot twee onder één kap
- bouwhoogte twee lagen met een langskap

4.2. Functionele structuur

Het plangebied was tot op heden bestemd voor een agrarische functie. Het initiatief is het plangebied alleen voor wonen aan te wenden. Zoals eerder aangegeven, ligt het plangebied in een gebied waar voornamelijk woonfuncties aanwezig zijn. Het toevoegen van de woonfunctie koppelt de woonfunctie met de Zweilandstraat. Voor de toekomstige woonbestemming (met maximaal vier woningen) aan de noordzijde van de appartementen is dit bestemd met een wijzigingsbevoegdheid. In het plangebied zullen tevens de bestemmingen Verkeer en Tuin worden opgenomen. De weg dient als toegangsweg naar de appartementen en de toekomstige woonkavels. De bestemmingswijziging van Agrarische doeleinden naar Verkeer verandert daarmee mede de functionele structuur van het plangebied

4.3. Verkeer

De hoofdontsluiting van Buitenkaag verloopt via de Hoofdweg, de Huigsloterdijk en de Lisserdijk. De Zweilandstraat is een woonstraat die de verbinding vormt tussen de Hoofdweg en de Huigsloterdijk. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen - op eigen terrein - dient zo nauwkeurig mogelijk aan te sluiten bij de behoefte van de nieuwe bewoners. De minimale parkeernorm voor sociale woningbouw is - ten tijde van de bouwaanvraag - in Haarlemmermeer was bepaald op 1,2. Op basis van het gewenste woningbouwprogramma van 18 appartementen zullen circa 22 nieuwe parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd worden.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Bodem

5.1.1. Wet- en regelgeving en beleid

Besluit bodemkwaliteit

In het Besluit Bodemkwaliteit is het landelijk beleid ten aanzien van het bodembeleid verankerd. Het Besluit streeft naar duurzaam bodembeheer, waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Bodemkwaliteit staat in toenemende mate op de agenda bij ruimtelijke ontwikkelingsprocessen. Het gaat dan om de milieukundige bodemkwaliteit, dus de aanwezigheid van verontreinigingen zoals zware metalen (bijvoorbeeld zink, koper, lood), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's), minerale olie of andere organische stoffen, zoals bestrijdingsmiddelen. In het verleden was het streven alle verontreiniging uit de bodem te halen, zodat ze geschikt zou zijn voor alle mogelijke gebruik. Dit bleek een onbetaalbare en dus onhaalbare operatie. De afgelopen jaren heeft een omslag plaatsgevonden in het denken over bodemkwaliteit en bodemgebruik. Belangrijker dan voorheen is het de bodem goed te beheren, ook al is sprake van bodemverontreiniging.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Om deze vragen te kunnen beantwoorden is informatie over de bodemkwaliteit nodig. Dit is enerzijds informatie die uit de reguliere bodemonderzoeken komt, anderzijds is dit informatie over de gebieds(eigen)kwaliteit (achtergrondwaarden) en de ligging van bronnen van verontreiniging met hun invloedssfeer. Voorts moeten de beoogde bodemgebruikvormen in het plangebied bekend zijn. Voor een afweging of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik kunnen de waarden uit het Besluit bodemkwaliteit gehanteerd worden.

5.1.2. Onderzoek

Van de toekomstige bouwlocatie is een verkennend bodemonderzoek bekend welke was opgesteld in 2005. In dit onderzoek werd gesproken over een bijmenging met puin in de bovengrond. Omdat vrijwel alle omliggende panden verdacht zijn op het voorkomen van asbest op basis van hun bouwjaar, is een aanvullend onderzoek conform de NEN 5707 (asbestonderzoek) uitgevoerd. In dit aanvullende onderzoek is ook een vooronderzoek conform de NEN 5725 opgenomen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem is door adviesbureau Grondslag in december 2012 onderzocht. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

Grond en grondwater

De gestelde hypothese, dat in verband met eerder uitgevoerd bodemonderzoek plaatselijk lichte verhogingen aan OCB (bestrijdingsmiddelen) worden verwacht en ter plaatse van het overige deel van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen worden verwacht boven de gemiddelde waarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, is niet bevestigd. Er zijn in de bovengrond aan de zuidoostzijde van de locatie lichte verhogingen aan hexachloorbenzeen en de som drins aangetoond. In de ondergrond is een lichte verhogingen aan cadmium aangetoond. In het grondwater is een lichte verhoging aan barium gemeten. De gestelde hypothese, dat de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest in de (boven)grond, is niet bevestigd. In alle asbestgaten en boringen is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Wel zijn op het maaiveld enkele stukjes asbestverdacht materiaal aangetroffen (zwerfasbest). Deze stukjes zijn met het onderzoek van de locatie meegenomen.

Aangezien in de grond gehalten zijn gemeten boven de maximale waarde wonen, maar geen verhogingen zijn gemeten ten opzichte van de interventiewaarde, kan tijdens de uitvoering van eventuele graafwerkzaamheden worden volstaan met het basispakket conform de CROW 132.

Waterbodem

De baggerspecie en de vaste waterbodem kan worden verspreid over een aangrenzend perceel. Indien dit niet wenselijk of mogelijk is, bestaan voor de baggerspecie toepassingsmogelijkheden in oppervlaktewater als 'vrij toepasbaar' of op een landbodem elders als 'kwaliteitsklasse Wonen' (na indrogen). Daarnaast kan de specie worden afgezet bij een slibdepot of grondbank. De vaste waterbodem is vrij toepasbaar. De gevolgde onderzoeksstrategie ten behoeve van de waterbodem geeft voldoende inzicht in de kwaliteit van de waterbodem. De resultaten geven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

5.1.3. Conclusies

De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de huidige en de toekomstige (woon)bestemming.

5.2. Water

5.2.1. Wet- en regelgeving en beleid

Waterbeheerplan 2010-2015 Hoogheemraadschap van Rijnland

In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op de uitvoering. De drie hoofdoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven

en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. De waterkwantiteit wordt geregeld door een goede inrichting van het complete watersysteem in combinatie met goed beheer en onderhoud. Daarbij wil het Hoogheemraadschap dat het watersysteem toekomstvast wordt gemaakt.

De keur

In de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwen en gemalen). Zo is in de keur geregeld welke handelingen en activiteiten in en nabij watergangen, waterkeringen en waterbergingsgebieden niet zijn toegestaan zonder vergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Waterplan Haarlemmermeer

Het Waterplan Haarlemmermeer vormt het dynamische contract tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van de Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen. In het waterplan geven de gemeente en het hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma. Ook heeft de gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013.

5.2.2. Onderzoek en conclusie

De locatie krijgt totaal 1.615 m² verharding. Dit bestaat uit het gebouwgedeelte (650 m²) en het straatwerk (920 m²). Hierbij is de bestaande verharding van de toegangsweg niet meegenomen, hier wordt immers geen verhard oppervlak toegevoegd.

Door de toename van het verharde oppervlak is er sprake van een versnelde afvoer van neerslag. Om hier geen overlast van te ondervinden, moet dit in het plangebied worden opgevangen middels extra waterberging. Het Hoogheemraadschap van Rijnland stelt als vuistregel dat de toename van verhard oppervlak voor 15% gecompenseerd dient te worden in nieuw functioneel oppervlakte water. Dit resulteert in minimaal 240 m² aan functioneel oppervlakte water wat na aanleiding van deze ontwikkeling gerealiseerd zal moeten worden.

Voor de benodigde watercompensatie is er overleg geweest tussen Rijnland, de initiatiefnemer van het bouwplan, de Katwijkse Ontwikkelings Maatschappij en Royal van Lent Shipyard bv, dit mede in samenhang met een aan te leggen parkeerplaats voor Royal van Lent Shipyard bv aan de Leidsemeerstraat en de hiervoor benodigde watercompensatie. Toegezegd is om de watercompensatie samen verder uit te werken en de benodigde Watervergunning aan te vragen.

De tekening van de om te leggen watergang en van de aan te leggen watercompensatie is toegevoegd als bijlage aan deze toelichting.

5.3. Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1. Wet- en regelgeving en beleid

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1988 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

5.3.2. Onderzoek

In het kader van het Verdrag van Malta en de wijziging van de Monumentenwet 1988 is gekeken naar de waarden die op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland voor het plangebied worden verwacht. De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft geen archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied. Tevens zijn er geen cultuurhistorische verwachtingen ten aanzien van het plangebied aangegeven op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie.

5.3.3. Conclusie

Op grond van het ontbreken van de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied is het doen van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

5.4. Flora en fauna

5.4.1. Wet- en regelgeving en beleid

Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde planten- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en Faunawet (soortenbescherming). Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte. De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG en 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die gericht zijn op de bescherming van de leefgebieden van deze vogels.

De meest geschikte habitat voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moet als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn (EU-richtlijn 92/43/EEG) worden de speciale beschermingszones direct, zonder toetsing van de EU, door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Flora- en Faunawet.

Tussen beide richtlijnen bestaat een belangrijke koppeling, aangezien voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn namelijk het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing is. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of wanneer in een gebied een bepaald percentage van de Europese populatie voorkomt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en Faunawet is een raamwet en werkt volgens het 'nee-tenzij'- principe. Alle fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen diersoorten worden aangewezen die hierop een uitzondering vormen. Beschermd plantensoorten zijn eveneens aangewezen bij algemene maatregel van bestuur. De wet geeft aan dat het verboden is inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfsplaatsen te beschadigen, vernielen, weg te nemen of verstoren.

Alle beschermde soorten van de Flora- en faunawet zijn opgenomen in drie tabellen: tabel 1 voor algemene soorten, tabel 2 voor overige soorten en tabel 3 voor soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn/bijlage 1 AMvB. Verder zijn alle vogelsoorten in Nederland beschermd (behalve exoten). In de volgende paragraaf wordt aangegeven of, en zo ja welke beschermde soorten in het plangebied voorkomen.

5.4.2. Onderzoek

Omschrijving biotopen

Het betreft een stuk grasveld, gescheiden door een greppel met bramenhaag. Het grasveld grenst aan een veld wat momenteel in gebruik is als hondenuitlaatveld en bestaat uit een glad gemaaid grasveld met enkele bomen (jonge meidoorns en eiken), het andere veld is op dit moment buiten gebruik en groeit vol met ruigte en grassoorten van voedselrijke bodem (kropbaar, engels raaigras, brandnetels en dergelijke). Ook de greppel is voedselrijk, en bevat maar een deel van het jaar water. De begeleidende begroeiing ervan bestaat voornamelijk uit braam.

Natura 2000 en ecologische verbindingzones

Het gebied heeft geen enkele relatie met een Natura-2000 gebied en is het zelf ook niet. Het vormt ook geen onderdeel van of is ook maar op enigerlei wijze gelieerd aan een ecologische verbindingzone.

Mogelijk aanwezige beschermde soorten tabel II en III

Het slootje is niet geschikt voor kleine modderkruiper of bittervoorn, omdat het een deel van het jaar droog ligt. Mogelijk gebruiken soorten als laatvlieger en gewone dwergvleermuis deze veldjes als foerageergebied, maar gezien het gebrek aan luwte is die kans heel klein. De omgeving (bebouwd gebied maar met vrij veel groen en redelijk extensief bebouwd) biedt veel meer mogelijkheden voor deze soorten. Andere vleermuissoorten zijn hier vanwege de openheid en het gebrek aan open water niet te verwachten. Aan amfibieën zal er geen gebrek zijn, maar allemaal algemene soorten als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. De rugstreeppad is in deze buurt nooit waargenomen.

Daarmee is dit gebied dus niet in gebruik bij beschermde soorten van tabel 2 en 3.

Kansen voor verdere natuurontwikkeling

Door bebouwing en daarmee meer windbreking rondom gebouwen, en de aanleg van tuinen met bomen en struiken zou het aantal insecten kunnen toenemen. En daarmee ook de kansen voor vleermuizen. Bij aanleg van vijvers biedt dit kansen voor de amfibieën.

5.4.3. Conclusie

Op het gebied van flora en fauna zijn geen knelpunten te verwachten door de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling en bestemmingen.

5.5. Luchthavenindelingbesluit

5.5.1. Wet- en regelgeving en beleid

De milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol zijn op grond van de Wet luchtvaart vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en het Luchthavenverkeersbesluit. Voor ruimtelijke plannen is met name het LIB van belang. Het LIB legt ten behoeve van startende en landende vliegtuigen van en naar Schiphol beperkingen op aan onder andere de maximum bouwhoogte en toegestane functies (geen functies met hoge personendichtheid of vogelaantrekkende werking) in het gebied. Conform artikel 8.9 van de Wet luchtvaart wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan voor een gebied dat gelegen is binnen het luchthavengebied of het beperkingengebied, het LIB in acht genomen.

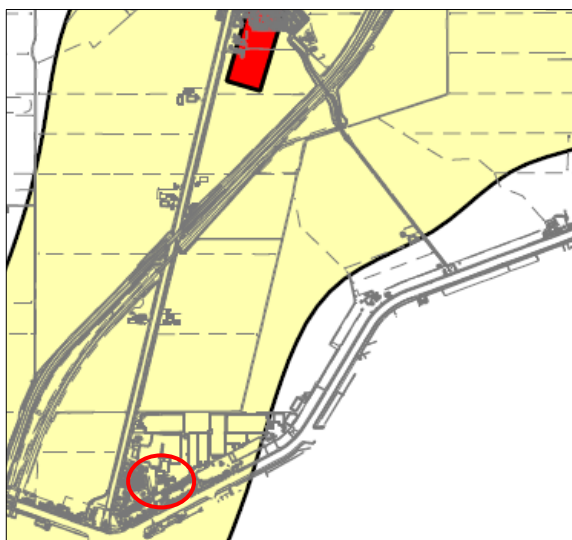
5.5.2. Onderzoek en conclusies

bouwbeperkingen

Het plangebied ligt in zone 4 van het LIB, hetgeen beperkingen vanwege geluid en veiligheid met zich meebrengt (zie figuur 5.1). Op grond van artikel 2.2.1, lid 4 LIB zijn in het plangebied onder meer geen woningen, woonwagens en gebouwen met een onderwijsfunctie toegestaan behoudens bestaand gebruik. Het bestemmingsplan maakt rechtstreeks de realisatie van achttien woningen mogelijk. Aangezien het hier om een binnenstedelijke inpassing gaat heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport op 7

september 2012 een verklaring van geen bezwaar verleend. De verklaring is toegevoegd in bijlage 1.

Tevens dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid - om de bestemming te wijzigen naar wonen - voor het wijzigingsplan in procedure gaat, een verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd bij de inspectie van Leefomgeving en Transport.



Figuur 5.1: Uitsnede bijlage 3b, Luchthavenindelingbesluit, met het plangebied rood omcirkeld.

hoogtebeperkingen

Voor het plangebied gelden volgens het LIB hoogtebeperkingen. Op grond van het LIB (artikel 2.2.2 juncto Bijlage 4 van het LIB) geldt voor het plangebied een maximale bouwhoogte van 150 meter. De toegestane bouwhoogten leveren geen reële beperkingen op.

Vogelaantrekkende beperkingen

Er zijn geen beperkingen voor wat betreft vogelprotectie.

5.6. Bedrijven en milieuzonering

5.6.1. Wet- en regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG- brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

5.6.2. Onderzoek

Beoogde ontwikkeling

De bouwvlakken met gestapelde woningen kunnen worden beschouwd als een milieugevoelige functie, maar niet als een milieubelastende functie. De bouwvlakken liggen in bestaand bebouwd gebied. In de directe omgeving van de locatie zijn alleen woningen aanwezig. Deze functies vormen geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

5.6.3. Conclusie

De ontwikkeling van de nieuwbouw past in de omgeving. Er zijn in de nabijheid van de locatie wat betreft milieuzonering geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

5.7. Licht- en geurhinder

5.7.1. Wet- en regelgeving en beleid

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden.

Samengevat komt de kern van het rijksbeleid (o.a. Nota Ruimte) ten aanzien van licht neer op het volgende. Donkerte hoort samen met onder andere rust en ruimte tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank).

5.7.2. Onderzoek

Geurhinder

In en rondom Buitenkaag zijn er een drietal bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. Vanuit bedrijven en milieuzonering worden er eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. De bedrijven waar het om gaat zijn als volgt in te delen:

Aard bedrijf	aantal	Wettelijk verplichte afstand
Vee (paarden, kippen)	1	50 meter in buitengebied 100 meter in bebouwde kom
horeca	2	25 meter

De afstand tussen het plangebied en het veebedrijf bedraagt circa 900 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 100 meter die van toepassing is binnen de bebouwde kom. De twee horecazaken liggen eveneens op een voldoende afstand van respectievelijk 75 meter en 1,2 kilometer.

Lichthinder

In en rondom Buitenkaag zijn een zevental glastuinbouwbedrijven aanwezig. Voor deze bedrijven moeten afstanden worden gehanteerd tussen het bedrijf en gevoelige objecten voor eventueel lichtoverlast. Dit zijn wettelijk vastgelegde afstanden. Indien de woningen binnen deze afstanden worden gebouwen is een milieuvergunning voor het bedrijf noodzakelijk.

De meeste bedrijven vallen onder de AMvB Glastuinbouw. In deze AMvB is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe situaties en bestaande situaties wat betreft afstanden naar gevoelige objecten, wat is weergegeven in onderstaande tabel.

	Afstand tot cat. I	Afstand tot cat. II
Bestaande situatie vóór 1-5-1996	≥ 25 meter	≥ 10 meter
Bestaande situatie tussen 1-5-1996 en 1-9-2009	≥ 50 meter	≥ 25 meter
Nieuwe situatie	≥ 50 meter	≥ 25 meter

Aangezien het hier gaat om in totaal achttien woningen die aaneengesloten worden gebouwd is dit een cat. I locatie. Hiervoor geldt een afstand van ten minste 50 meter tot de kassen. De maximaal vier woningen die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt kunnen worden vallen in cat. II en daarvoor geldt een afstand van ten minste 25 meter. Voor beiden geldt dat aan deze afstand wordt voldaan.

5.7.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn die geur- of lichthinder opleveren voor de beoogde woningbouw.

5.8. Geluid

5.8.1. Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

In artikel 76 van de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de (ten hoogste toelaatbare) geluidsbelasting in acht genomen moet worden die optreedt als gevolg van de aanwezigheid van wegen in (buiten)stedelijk gebied. Het meten van deze geluidsbelasting is relevant voor de gevel van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen.

Echter, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, geldt het in acht nemen van die geluidsbelasting niet voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen die op dat tijdstip reeds aanwezig zijn.

Luchtverkeerslawaaï

Op basis van de Wet Luchtvaart is zoals eerder in dit hoofdstuk aangegeven het Luchthavenindelingbesluit (LIB) voor de luchthaven Schiphol vastgesteld. Dit besluit bevat een beperkingengebied waarbinnen ook beperkingen zijn opgelegd ten aanzien van bestemming en gebruik van gronden in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Concreet zijn in het LIB gronden aangewezen die niet bestemd of gebruikt mogen worden voor woningen of andere in het besluit aangewezen gebouwen. Het LIB biedt een beschermingsniveau ten aanzien van geluidbelasting.

5.8.2. Onderzoek

Wegverkeer

Woningen worden door de Wet geluidhinder (Wgh) als geluidsgevoelige functie aangemerkt en moeten voldoen aan de normen die hierin zijn gesteld. Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. De maatgevende weg voor het plangebied is de Zweilandstraat. Aangezien deze straat is ondergebracht in een 30 km/uur-gebied (gedezoneerde wegen) is er geen wettelijke geluidzone en is derhalve verder akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet noodzakelijk.

Luchtverkeerslawaaï

Het plangebied ligt in zone 4 van het beperkingengebied, zoals genoemd in het LIB. In deze zone zijn geen nieuwe woningen mogelijk, gelet op de geluidsbelasting en externe veiligheid. Er zijn echter een aantal uitzonderingen mogelijk waarvoor een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart kan worden afgegeven. De opvulling van open gaten in dorpsgebied, tot een maximum van 25 woningen, is één van de genoemde uitzonderingssituaties, waarvoor een verklaring van geen bezwaar kan worden verleend. Hiervan is in dit kader sprake. Bij brief d.d. 13 oktober 2012 heeft de inspectie Leefomgeving en Transport dan ook laten weten dat het verzoek past binnen het beleidskader van het LIB en een verklaring van geen bezwaar af te geven voor het bouwen van 18 extra woningen op de locatie Zweilandstaat te Buitenkaag (zie bijlage 1 Ontheffing Luchthavenindelingsbesluit (LIB)).

5.8.3. Conclusies

Geluidsproductie als gevolg van wegen en de luchthaven Schiphol levert geen belemmering op voor de wijze waarop de gronden in het plangebied bestemd zijn.

5.9. Luchtkwaliteit

5.9.1. Wet- en regelgeving en beleid

Algemeen

Bij besluitvorming in het kader van een Wro-procedure dienen de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met een bestemmingsplan in acht genomen te worden. Concreet betekent dit dat het plan getoetst moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit en onderliggende wet- en regelgeving. Daarnaast dienen de gevolgen voor

luchtkwaliteit binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betrokken te worden bij de integrale belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteitsnormen

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

Toetsingskader

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3 %-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. De Ministeries van VROM en V&W hebben samen met gemeenten en provincies, RIVM en PBL gewerkt aan één algeheel en landsdekkend beeld van de luchtkwaliteit, voor nu en in de toekomst. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren. Verder zijn in het NSL ook maatregelen opgenomen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen.

Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.9.2. Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van achttien appartementen en via een wijzigingsbevoegdheid een woonbestemming voor maximaal vier woningen mogelijk. Dit valt op grond van het Besluit Niet in Betekende Mate in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit wordt gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Uit deze tool blijkt dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wm. Daarnaast liggen er nabij het plangebied geen gevoelige bestemmingen.

5.9.3. Conclusies

Uit het bovenstaande blijkt dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling vanuit het oogpunt luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Wm staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.10. Externe veiligheid

5.10.1. Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties. De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid

buisleidingen (Bevb) in werking getreden met betrekking tot leidingtransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.10.2. Onderzoek

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een veiligheidscontour om zich heen hebben of anderszins een risico wat betreft externe veiligheid vormen. Binnen het plangebied bevinden zich ook geen propaantanks.

5.10.3. Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.11. M.e.r.-procedure

5.11.1. Wet- en regelgeving en beleid

Een m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De wettelijke grondslag hiervoor is te vinden in de Wet milieubeheer.

Voor de beoordeling van een specifiek project dient met name gekeken te worden naar het (op de Wet milieubeheer gebaseerde) Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet *beoordelen* of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst).

In de Wet milieubeheer is voorts bepaald dat een milieueffectrapport verplicht is bij de voorbereiding van een plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet (passende beoordeling van de gevolgen van een activiteit voor een Natura 2000-gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)).

5.11.2. Onderzoek en conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast maakt het bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die op basis van de Wet Milieubeheer m.e.r.-plichting of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Het (laten) opstellen van een milieueffectrapport of het beoordelen van gevolgen van activiteiten voor het milieu is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie

5.12.1. Wet- en regelgeving en beleid

Kabels en leidingen

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de

openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Telecommunicatie installaties

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Voor het plaatsen van antenne-installaties van vijf tot veertig meter hoog moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor antennes die hoger zijn dan 40 meter is een reguliere bouwvergunning nodig. Uitzondering hierop zijn de antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten. Deze zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.12.2. Inventarisatie

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

5.12.3. Conclusie

Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmering op voor de uitvoering van het plan.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit neemt over het verhalen van kosten die verband houden met het bestemmingsplan. In de wet staat ook welke kosten in het kader van grondexploitatie kunnen worden verhaald.

De gemeente Haarlemmermeer en de Katwijkse Ontwikkelingsmaatschappij (de KOM) hebben op 4 juli 2012 een anterieure overeenkomst (ex artikel 6.24, eerste lid, Wro) hebben gesloten voor de betreffende woningbouw aan de Zweilandstraat te Buitenkaag. Deze overeenkomst biedt waarborgen voor een goede ontwikkeling van deze locatie en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de wijkraad van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode kunnen leiden tot aanpassingen in het plan.

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft buitengemeentelijk vooroverleg plaatsgevonden als bedoeld in artikel 3.1.1 van het 'Besluit ruimtelijke ordening'.

De dorpsraad Buitenkaag heeft positief gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan en het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies gegeven.

Vanwege de ligging van het plangebied in het nationale landschap "Groene Hart" bleek de ontwikkeling in strijd met de Provinciale Verordening. De (provinciale) Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) heeft op 20 maart 2013 een positief advies gegeven ten aanzien van de noodzaak voor de ontwikkeling van de woningen.

6.2.2. Resultaten ter visie legging ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in het raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan verwoord en voorzien van een gemeentelijke reactie.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en planverbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.2. Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.3. Bestemmingsregels

7.3.1. Bestemmingen

Agrarisch

De gronden met een bestemming Agrarisch zijn bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Tuin

Aan de voortuinen is de bestemming Tuin gegeven. Waar zijtuinen aan een openbare weg liggen wordt als verlengde van haaks hierop liggende voortuinen, wordt doorgaans ook de bestemming Tuin opgenomen. In deze bestemming is in beperkte mate een vooraanbouw toegestaan. Erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Verkeer

De bestemming Verkeer is van toepassing op de nieuwe toegangsweg in het gebied. In deze bestemming zijn behalve straten dan wel wegen ook openbare ruimte in de vorm van voet- en fietspaden, groen, speelplekken en water toegestaan.

Wonen

De appartementen aan de Zweilandstraat zijn bestemd met de bestemming Wonen - Gestapeld. Dit biedt niet alleen ruimte aan de woonbebouwing, maar ook aan (achter)erf en aan- en bijgebouwen. Uitbreidingen en aanpassingen van de oorspronkelijke woning is binnen bepaalde grenzen mogelijk. Het gaat daarbij om aanbouwen in de vorm van de woonkamer, werkruimten, bijkeukens en dergelijke. Erf- of terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 meter. Het is toegestaan om een beroep danwel bedrijf aan huis in of aan de woning te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie wonen en moet toegankelijk zijn via het hoofdgebouw.

7.3.2. Gebiedsaanduiding

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemmingen Wonen en Tuin is bestemd als Wro-zone wijzigingsgebied. In de regels is opgenomen dat de maximaal vier woningen die daarop gerealiseerd kunnen worden, grondgebonden zijn en maximaal met twee aaneen gebouwd dienen te worden. De maximale goot- en bouwhoogte is 7 en 11 meter.

7.4. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen. Daarbij vormt het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels worden nageleefd. Het bestemmingsplan bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is handhaving van belang voor rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen, waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele ontheffingen.

Bijlage 1: Ontwerp watercompensatie Zweilandstraat

Tekening van de om te leggen watergang en van de aan te leggen watercompensatie.

