



## Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling voorontwerp bestemmingsplan Buitenkaag Zweilandstraat

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Collegevergadering 20 november 2012  
Inlichtingen Martijn Kipperman (023 657 6103)  
Registratienummer 2012.0068090

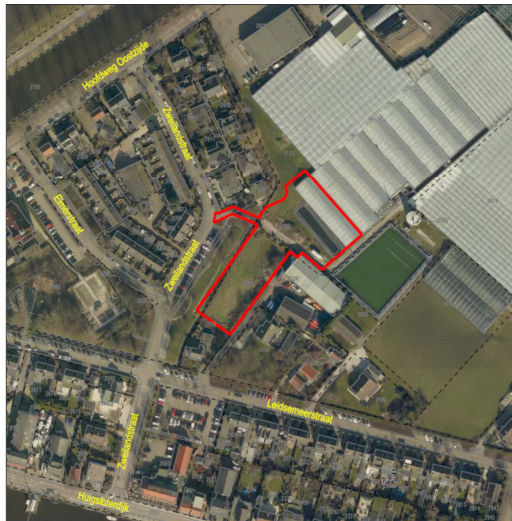
### Inleiding

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.

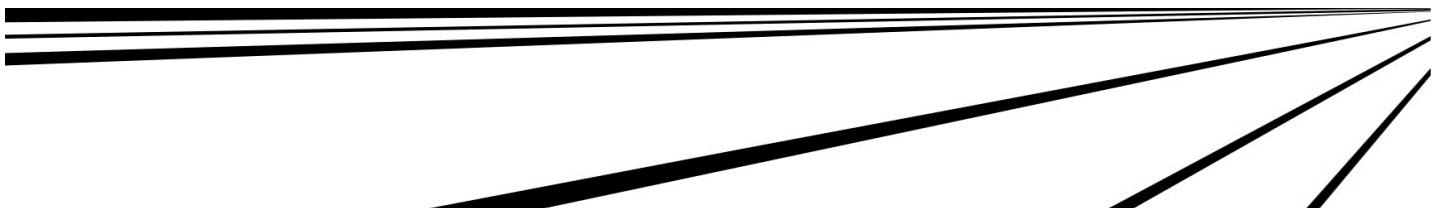
Het doel van dit bestemmingsplan is om een juridisch-planologische basis te bieden voor de realisatie van achttien appartementen. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor twee vrije woonkavels.

### Plangebied

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 Kagerplassen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een deel van de kassen op het aangrenzende perceel aan de Hoofdweg nr. 1974 verwijderd.



*Ligging en begrenzing plangebied*



### **Inhoud bestemmingsplan**

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

Er is gekozen om appartementen in geschakelde vorm te realiseren. Ten noorden daarvan zullen twee percelen worden uitgegeven waarop twee ruime vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze bebouwingstypologieën komen terug bij de woningen in de directe omgeving, waardoor het karakter van het plangebied niet verloren zal gaan.

De appartementen krijgen een goothoogte van maximaal 10 m en een bouwhoogte van maximaal 13 m. Het gehele bouwblok van de appartementen is ongeveer 650 m<sup>2</sup>. De woningen zullen in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden.

Aan de noordzijde van het perceel is een agrarisch perceel die met een wijzigingsbevoegdheid naar twee woonkavels kunnen worden gewijzigd. In de regels is opgenomen dat de woningen die daarop gerealiseerd kunnen worden een maximale goothoogte van 6 m en bouwhoogte 10 m hebben.

### **(Milieu)onderzoeken**

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de nieuwe ontwikkeling aan de Zweilandstraat op de juiste wijze te bestemmen. Onderzocht is of er belemmeringen te verwachten zijn op het gebied van water, flora en fauna, geluid, bedrijven en milieuzonerings.

Geconcludeerd is dat bovenstaande aspecten geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

In het voorontwerp bestemmingsplan is geconcludeerd omliggende panden verdacht zijn op het voorkomen van asbest op basis van hun bouwjaar. In de fase tussen voorontwerp en ontwerp zal dit aspect nader onderzocht worden.

### **Middelen**

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) 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.

### **Wettelijk vooroverleg**

Wij zullen het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorleggen aan de betrokken Rijksinstanties, de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daarnaast geven wij de dorpsraad Buitenkaag gelegenheid tot het geven van een reactie.

### **Communicatie**

Dit voorontwerp wordt in buitengemeentelijk vooroverleg gebracht conform artikel 3.1.1. Bro. Inmiddels is het houden van inspraak op een bestemmingsplan niet meer wettelijk verplicht. In de gemeentelijke inspraakverordening is het bieden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling. Voor het onderhavige bestemmingsplan zullen wij geen afzonderlijke inspraakprocedure voeren anders dan de wettelijke zienswijze procedure. Na verwerking van de vooroverlegreacties, zullen wij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Deze nota en de nota waarmee het voorontwerp bestemmingsplan wordt vastgesteld zullen ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd.

### **Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitenkaag Zweilandstraat';
2. het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het art. 3.1.1. Bro-overleg toe te zenden aan de (wettelijke) overlegpartners;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
namens dezen,  
de portefeuillehouder,

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)

- voorontwerp bestemmingsplan



Bestemmingsplan

Buitenkaag Zweilandstraat  
Voorontwerp

Regels  
November 2012



# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1: Inleidende regels</b> .....	<b>1</b>
Artikel 1: Begripsbepalingen .....	1
Artikel 2: Wijze van meten.....	3
<b>HOOFDSTUK 2: Bestemmingsregels</b> .....	<b>6</b>
Artikel 3: Agrarisch .....	6
Artikel 4: Tuin .....	6
Artikel 5: Verkeer.....	7
Artikel 6: Wonen.....	8
<b>HOOFDSTUK 3: Algemene regels</b> .....	<b>10</b>
Artikel 7: Anti-dubbeltelbepaling .....	10
Artikel 8: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening .....	10
Artikel 9: Algemene afwijkingsregels .....	10
Artikel 10: Algemene wijzigingsregels.....	11
Artikel 11: Luchtvaartverkeerzone – lib.....	11
Artikel 12: Wro-zone – wijzigingsgebied .....	11
<b>HOOFDSTUK 4: Overgangs- en slotregel</b> .....	<b>12</b>
Artikel 13: Overgangsrecht.....	12
Artikel 14: Slotregel .....	12

## HOOFDSTUK 1: Inleidende regels

### Artikel 1: Begripsbepalingen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan Buitenkaag Zweilandstraat van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0394.BPGbuizweilandstra-A001' met de bijbehorende regels en bijlagen

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwwak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

erker:

een aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel.

gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

maaiveld:

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.



ondergronds bouwen:

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages).

planverbeelding:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

stedenbouwkundige waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied.

webwinkel aan huis:

een aan de hoofdfunctie van het perceel ondergeschikte vorm van detailhandel waarbij goederen via internet te koop worden aangeboden aan particulieren. Daarbij kan ook horen dat de gedane bestellingen worden geaccepteerd, de betalingen worden gecontroleerd en de bestelde goederen worden verzameld, verpakt, gereedgemaakt ter verzending en ter verzending worden aangeboden. Ter plaatse worden geen goederen te koop aangeboden, vindt geen uitstalling van goederen plaats en worden geen goederen geleverd aan klanten. De activiteit mag niet zodanig zijn dat deze onevenredige hinder oplevert in de woonomgeving

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woongebouw:

een gebouw dat twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

## **Artikel 2: Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen

gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.

hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend).

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug : de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

## HOOFDSTUK 2: Bestemmingsregels

### Artikel 3: Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij; met daarbij behorend(e):

- a. verhardingen;
- b. paden;
- c. groen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling: gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Voor het bouwen van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

### Artikel 4: Tuin

#### 4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbij behorend(e):
- b. opritten, terreinverhardingen en paden;
- c. bouwwerken, met uitzondering van carports

#### 4.2. Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65 % van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;

- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

4.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

#### 4.3. *Specifieke gebruiksregels*

4.3.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

### **Artikel 5: Verkeer**

#### 5.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. kunstwerken

met daarbij behorend(e):

- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- j. kunstobjecten;
- k. reclame-uitingen.

#### 5.2 *Bouwregels*

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling;

- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m<sup>2</sup>;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

## Artikel 6: Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;  
met daarbij behorend(e):
- c. tuinen;
- d. terreinverhardingen;
- e. erven;
- f. bergingen;
- g. parkeervoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

6.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

6.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

### 6.3 *Specifieke gebruiksregels*

6.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

6.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- d. het gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van webwinkel aan huis, wanneer deze voldoet aan de begripsbepaling in artikel 1.

6.3.3 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bergingen.

## HOOFDSTUK 3: Algemene regels

### Artikel 7: Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 8: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,



ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

#### **Artikel 10: Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

#### **Artikel 11: Luchtvaartverkeerzone – lib**

##### *11.1 Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.1*

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'

##### *11.2 Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.2*

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'

#### **Artikel 12: Wro-zone – wijzigingsgebied**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld dient voor de woningen een verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart afgegeven te zijn;
- b. de woningen zijn grondgebonden en maximaal met twee aaneen gebouwd;
- c. het maximum aantal woningen is 4;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte is 6 en 10 m;
- e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

## **HOOFDSTUK 4: Overgangs- en slotregel**

### **Artikel 13: Overgangsrecht**

#### *13.1 Overgangsrecht bouwwerken*

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### *13.2 Overgangsrecht gebruik*

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### *13.3 Hardheidsclausule*

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

### **Artikel 14: Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost van de gemeente Haarlemmermeer.

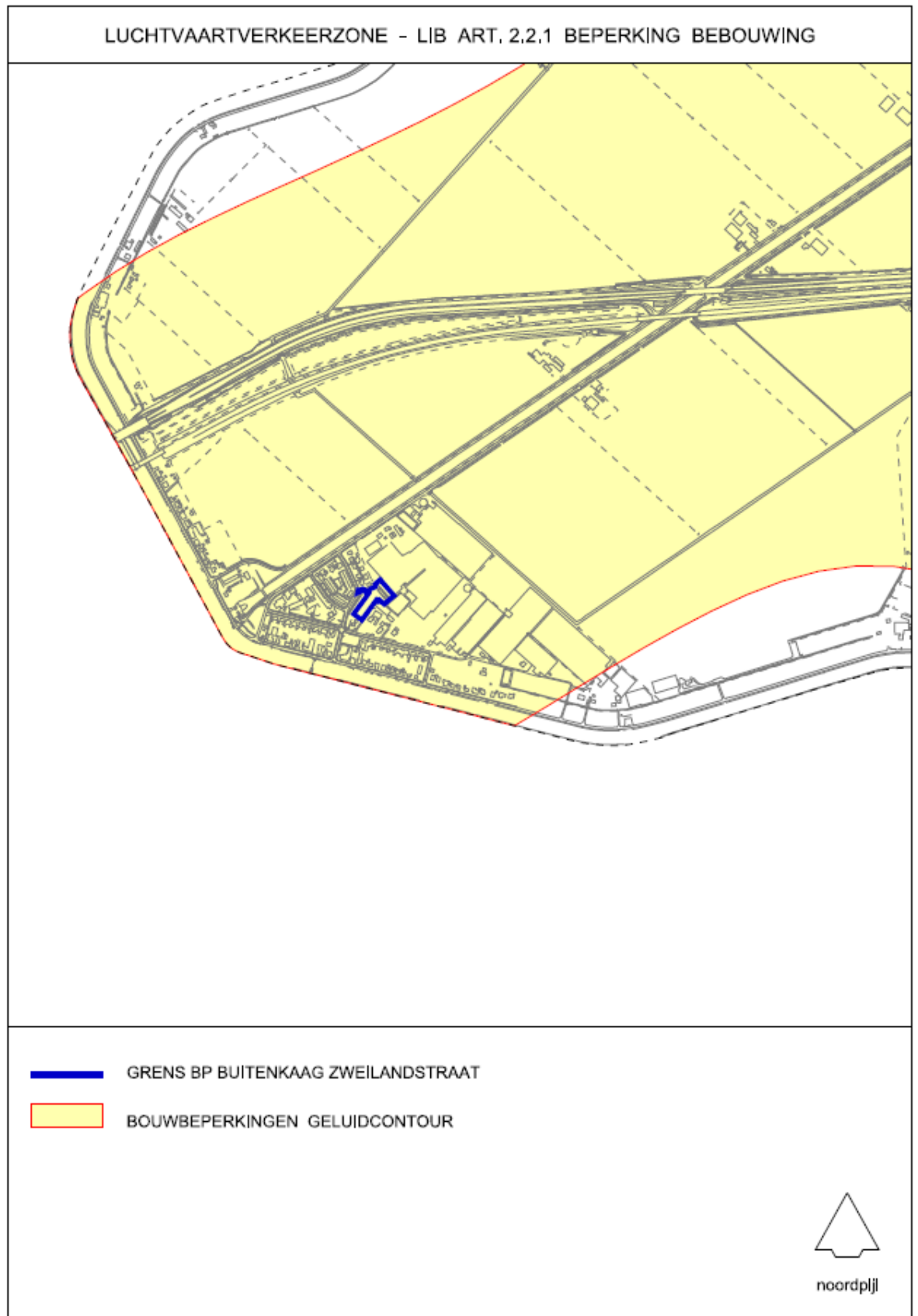
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

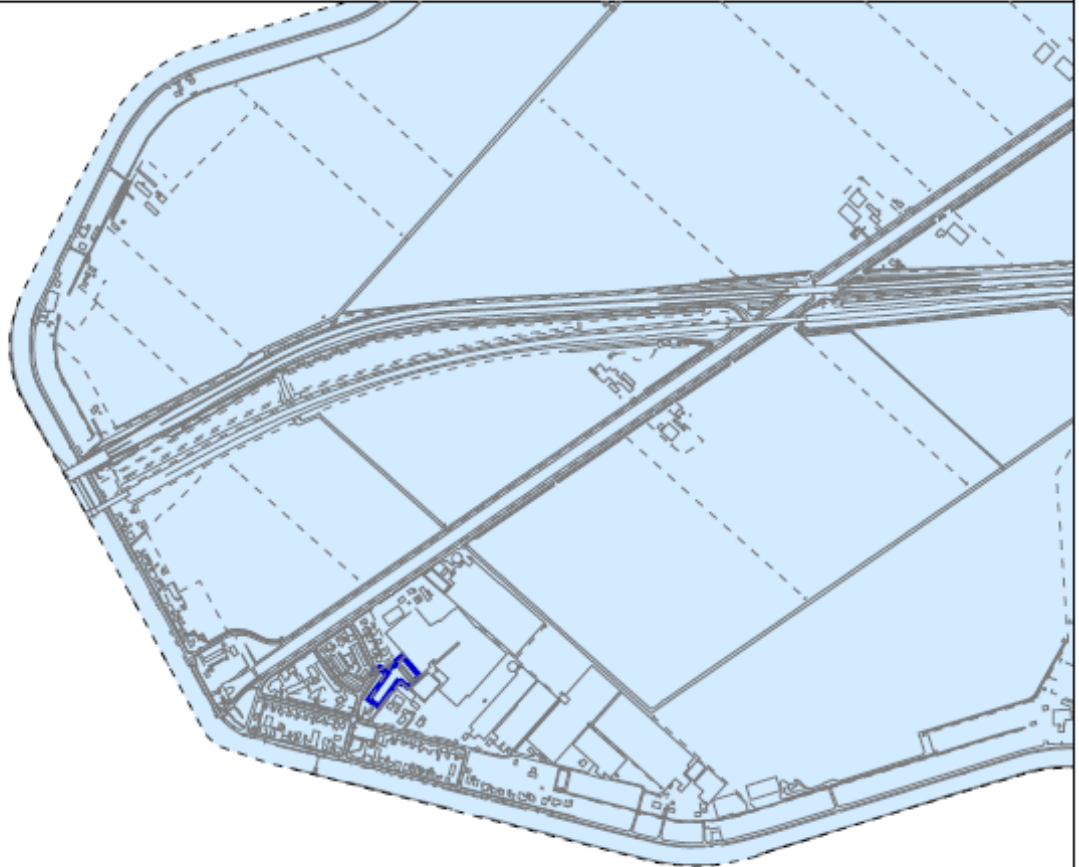
De griffier,


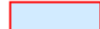
**BIJLAGEN**


LIB 221 en 222



LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2,2,2 HOOGTEBEPERKINGEN



-  GRENS BP BUITENKAAG ZWEILANDSTRAAT
-  HORIZONTAAL VLAK 150 M

-  GRENS HOOGTEVLAKKEN
- 45 ALLE HOOGTEMATEN WORDEN GERELATEERD AAN DE REFERENTIEHOOGTE VAN DE LUCHTHAVEN: -4.00 M N.A.P.







Bestemmingsplan

Buitenkaag Zweilandstraat  
Voorontwerp

toelichting  
oktober 2012



gemeente  
**Haarlemmermeer**





# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1: INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
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
<b>HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>4</b>
2.1. Ruimtelijke structuur .....	4
2.2. Functionele structuur .....	<u>54</u>
<b>HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING .....</b>	<b>6</b>
3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen.....	6
3.2. Provinciaal en regionaal beleid.....	7
3.3. Gemeentelijk beleid .....	8
<b>HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED.....</b>	<b>11</b>
4.1. Ruimtelijke structuur .....	11
4.2. Functionele structuur .....	<u>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.14</u>
4.3. Verkeer .....	<u>1244</u>
<b>HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN .....</b>	<b><u>1342</u></b>
5.1. Bodem .....	<u>1342</u>
5.2. Water .....	<u>1443</u>
5.3. Cultuurhistorie en archeologie.....	<u>1544</u>
5.4. Flora en fauna.....	<u>1645</u>
5.5. Luchthavenindelingbesluit .....	<u>1847</u>
5.6. Bedrijven en milieuzonering .....	<u>1948</u>
5.7. Licht- en geurhinder.....	<u>1948</u>
5.8. Geluid .....	<u>2120</u>
5.9. Luchtkwaliteit .....	<u>2224</u>
5.10. Externe veiligheid.....	<u>2423</u>
5.11. M.e.r.-procedure.....	<u>2423</u>
5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie .....	<u>2524</u>
<b>HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID .....</b>	<b><u>2625</u></b>
6.1. Financiële uitvoerbaarheid .....	<u>2625</u>
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	<u>2625</u>
<b>HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>	<b><u>2726</u></b>
7.1. Opzet regels en planverbeelding.....	<u>2726</u>
7.2. Inleidende regels .....	<u>2726</u>

7.3. Bestemmingsregels .....	<del>27</del> <u>26</u>
7.4. Handhaafbaarheid .....	<del>28</del> <u>27</u>

## 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. De digitale kaart met de geometrisch bepaalde planobjecten, regels en bijlagen staan in het GML-bestand: **PM**.

### 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 ~~nieuwe~~ bestemmingsplan ~~heeft als doel het geven~~biedt van een juridisch-~~planologisch-planologische regeling-basis om voor de r~~realisatie van achttien appartementen. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor twee vrije woonkavels. -mogelijk te maken. Daarnaast wordt met een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gefaciliteerd voor twee woonkavels. 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.



**Figuur 2.1** Foto's van het plangebied

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.

Achter de dijk is de bebouwing grotendeels die parallel aan de ringdijk gegroepeerd. De Zweilandstraat heeft een divers karakter: tussen de Zweilandstraat en de Hoofdweg zijn de woningen deels in rijen aan de straat gepositioneerd en deels vrijstaand op een eigen kavel geplaatst. De ontwikkelingslocatie dient zicht qua karakter naar deze woningen te voegen.

## **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.



**Figuur 3:** Uitsnede Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2040, waarbij het plangebied rood omcirkeld.

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 (BBG) gebied, is deze niet in strijd met de verordening. De woonfunctie is zodoende passend binnen het Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale verordening.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (ontwerp)

Het college heeft op 6 maart 2012 de ontwerp 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 gewoon, 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)mobilititeit: 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.*

#### 3.3.2. Woonbeleid

Op 4 december 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2008-2011" vastgesteld. Leidraad voor nog op te stellen woningbouwprogramma's is voortaan 40 procent sociale huur en goedkope koop en 60 procent (middel)dure segment. De woonruimteverdeling in de sociale sector in de Stadregio Amsterdam is nog altijd een

kwestie van het verdelen van schaarste. Woningtoewijzing blijft maatwerk waarbij de gemeente extra aandacht geeft aan kwetsbare groepen.

De uitvoeringagenda omvat concrete woonproductie afspraken met wooncorporaties:

- Het voortvarend tot uitvoering brengen van de woningproductie;
- Programma's van stedelijke vernieuwing en transformatie: Het stimuleren van duurzaamheid, veiligheid en toegankelijkheid in (met name) de bestaande woningvoorraad;
- Samenhang aanbrengen tussen de fysieke en sociale aanpak van buurten die extra kwaliteitsimpulsen nodig hebben;
- Het leveren van een hogere bijdrage aan lokale doorstroming en de huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder starters.

### **3.3.3. Welstandsbeleid**

De Welstandsnota geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. De Welstandsnota is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en is op 5 maart 2010 in werking getreden.

In de nieuwe welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte': een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks toetsingscriteria.

In de Welstandsnota valt de locatie aan de Zweilandstraat onder 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. 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.

Een beperkt welstandsregime beperkt zich tot de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

### **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 CO<sub>2</sub> de lucht in gaat teneinde het broeikas effect 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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

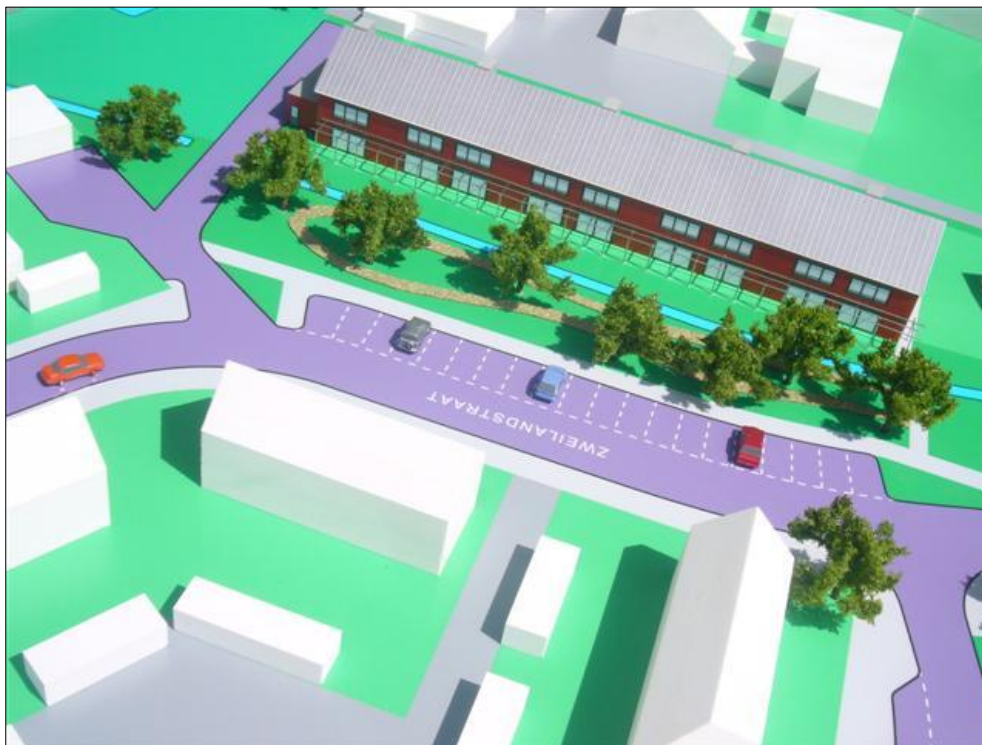
De initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Zweilandstraat, wat nu veelal in gebruik is als hondenuitlaatroute en weide, te ontwikkelen voor woningbouw.

Er is gekozen om appartementen in geschakelde vorm te realiseren. Ten noorden daarvan zullen twee percelen worden uitgegeven waarop twee ruime vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze bebouwingstypologieën komen terug bij de woningen in de directe omgeving, waardoor het karakter van het plangebied niet verloren zal gaan.

De appartementen krijgen een goothoogte van maximaal 10 m en een bouwhoogte van maximaal 13 m. Het gehele bouwblok van de appartementen is ongeveer 650 m<sup>2</sup>. De woningen zullen in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld worden.

Aan de noordzijde van het perceel is een agrarisch perceel die met een wijzigingsbevoegdheid naar twee woonkavels kunnen worden gewijzigd. In de regels is opgenomen dat de woningen die daarop gerealiseerd kunnen worden een maximale goothoogte van 6 m en bouwhoogte 10 m hebben.

In onderstaande figuur (4.1) wordt een impressie van de beoogde appartementen gegeven.



Figuur 4.1: Impressie plangebied



**Figuur 4.2:** Ontwerp plangebied

#### 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 twee toekomstige uit te geven woonkavels is dit met 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 twee 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 huurwoningen (sociale woningbouw) is in Haarlemmermeer vastgesteld op 1,7. Op basis van het gewenste woningbouwprogramma van 18 appartementen zullen circa 31 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 bodemonderzoek bekend welke is opgesteld in 2005. In het bodemonderzoek uit 2005 wordt 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, moet een aanvullend onderzoek conform de NEN 5707 (asbestonderzoek) worden uitgevoerd. In dit aanvullende onderzoek dient ook een vooronderzoek conform de NEN 5725 opgenomen te worden. **PM**

### 5.1.3. Conclusies

#### *PM conclusies onderzoek*

## 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 hoofddoelen 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

De locatie krijgt totaal 1.615 m<sup>2</sup> verharding. Dit bestaat uit het gebouwgedeelte (650 m<sup>2</sup>) en het straatwerk (920 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup> aan functioneel oppervlakte water wat gerealiseerd zal moeten worden. De compensatie van het verharde oppervlak kan plaatsvinden in de vorm van het verbreden van een bestaande, in hetzelfde peilvak gelegen, watergang met minimaal 0,50 meter. Hierover heeft het Hoogheemraadschap in principe akkoord gegeven. De omlegging dient te voldoen aan de eisen van het Hoogheemraadschap met betrekking tot het profiel en nat oppervlak. Derhalve dient tijdig een vergunningaanvraag te worden ingediend.

### **5.2.3. Conclusie**

De ontwikkeling van de woningen in het plangebied is niet in strijd met de waterbelangen. Voor het verbreden van de watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

## **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 verblijfplaatsen 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 tweetal grasvelden, gescheiden door een greppel met bramenhaag. Het ene veld is in gebruik 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 ( kropaar, engels raagras, 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

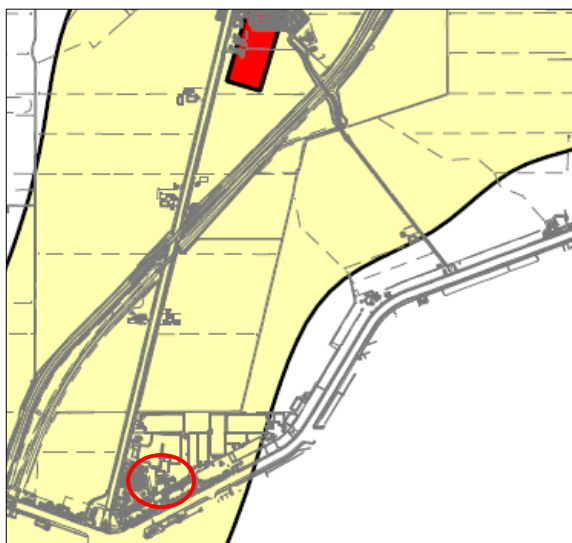
De milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol zijn op grond van de Wet luchtvaart vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en het Luchthavenverkeersbesluit. Voor ruimtelijke plannen is met name het LIB van belang. Het LIB legt ten behoeve van startende en landende vliegtuigen van en 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, waarbij het plangebied rood omcirkeld is.

### *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 gebouwd 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 twee nog te ontwikkelen woonkavels 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.

#### *Luchtverkeerslawaai*

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 wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet noodzakelijk.

#### *Luchtverkeerslawaai*

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 bewaar af te geven voor het bouwen van 18 extra woningen op de locatie Zweilandstaat te Buitenkaag (zie bijlage 1 Ontheffing Luchthavenindielingsbesluit (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 (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) 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 PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>), 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 (NO<sub>2</sub>) of fijn stof (PM<sub>10</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> 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 geheel 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 PM<sub>10</sub> en/of NO<sub>2</sub>. 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 twee uit te geven woonkavels mogelijk. Dit valt op grond van het Besluit Niet in Betekenende 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](http://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. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

**PM**

## 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*

@@

*Tuin*

*Verkeer*

*Wonen, Wonen - Gestapeld*

### **7.3.2. Algemene regels**

*Wijzigingsbevoegdheid*

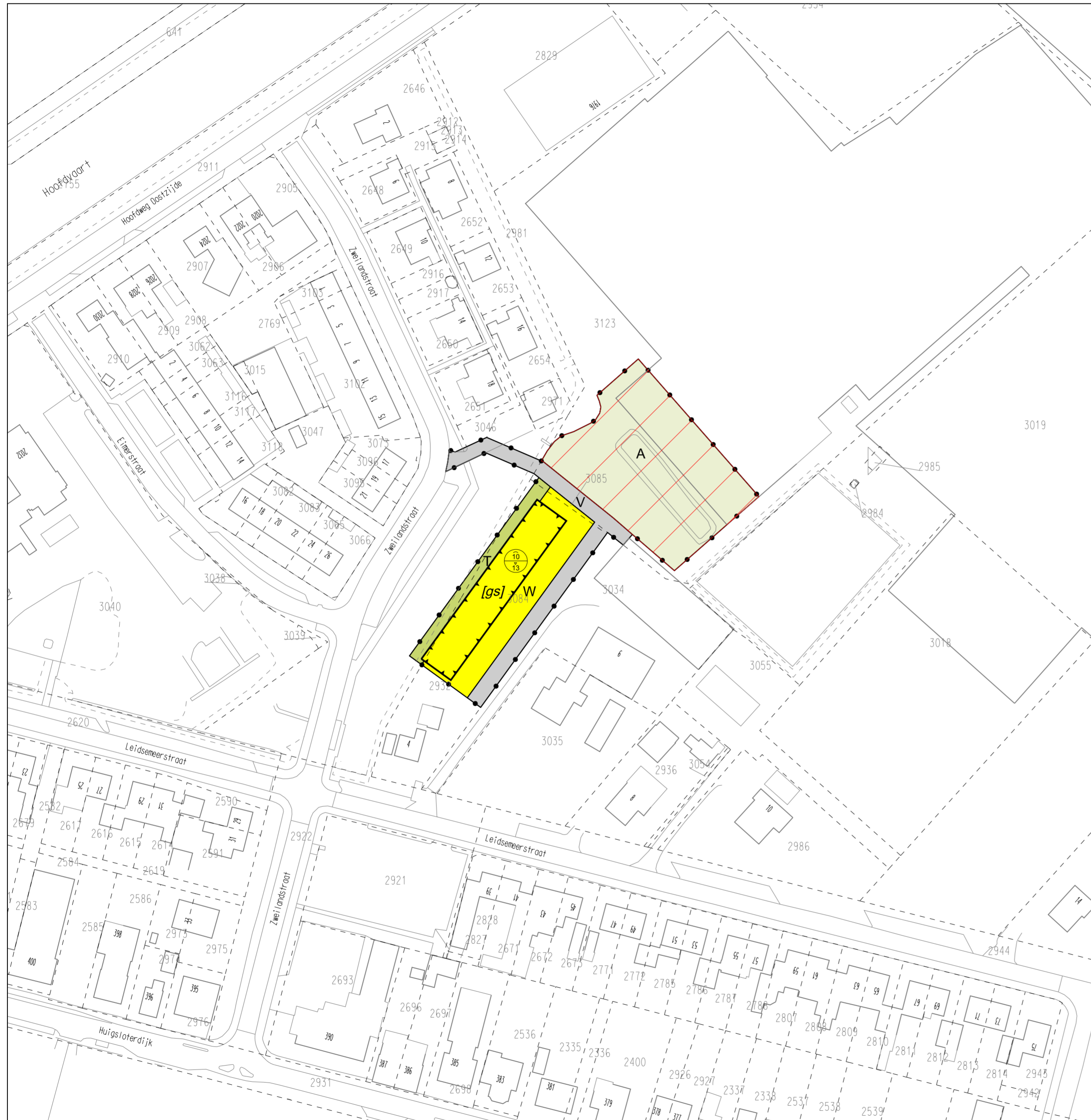
## **7.4. Handhaafbaarheid**

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.

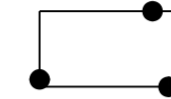
Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is handhaving van belang voor rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden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

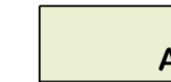


**Plangebied**



**Plangebiedgrens**

**Bestemmingen**



**A Agrarisch**



**T Tuin**



**V Verkeer**



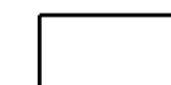
**W Wonen**

**Gebiedsaanduidingen**



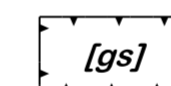
**wro-zone - wijzigingsgebied**

**Bouwvlak**



**bouwvlak**

**Bouwaanduidingen**



**[gs] gestapeld**

**Maatvoeringaanduidingen**



**maatvoeringsvlak**



**maximale goot- en bouwhoogte (m)**

bestemmingsplan  
**Buitenkaag Zwielandstraat**

verbeelding

IDN: NL.IMRO.0394.BPGbuzweilandstra-A001  
 status: voorontwerp  
 datum: 20 - 09 - 2012  
 schaal: 1 : 1000  
 papierformaat: A x 2  
 blad: 1 van 1



gemeente  
**Haarlemmermeer**  
 Raadhuisplein 1 postbus 250 2130 AG Hoofddorp T: 0900 1852  
 www.haarlemmermeer.nl  
 info@haarlemmermeer.nl

