



## **Raadsvoorstel 2013.0063923**

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Buitenkaag Zweilandstraat

Portefeuillehouder C.J. Loggen  
Steller Martijn Kipperman  
Collegevergadering 24 september 2013  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van dit bestemmingsplan is om een juridisch-planologische basis te bieden voor de realisatie van achttien appartementen aan de Zweilandstraat te Buitenkaag. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Wonen en Tuin ten behoeve van maximaal vier grondgebonden woningen.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het gewenste juridische en planologische kader voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

#### ***Wat mag het kosten?***

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.

#### ***Wie is daarvoor verantwoordelijk?***

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

#### ***Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?***

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel bestaat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

### **2. Voorstel**

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de ingediende zienswijze van DAS Rechtsbijstand;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst;

4. het bestemmingsplan 'Buitenkaag Zweilandstraat' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGbui zweilandstra-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
5. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

### 3. Uitwerking

#### ***Wat willen we bereiken?***

Het doel van dit bestemmingsplan is om een juridisch-planologische basis te bieden voor de realisatie van achttien appartementen aan de Zweilandstraat te Buitenkaag. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Wonen en Tuin ten behoeve van maximaal vier grondgebonden woningen.

#### ***Wat gaan we daarvoor doen?***

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het gewenste juridische en planologische kader voor de ontwikkeling binnen het 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 Kager plassen. 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*

#### **Het plan**

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. Deze bebouwingstypologie komt terug bij de woningen in de directe omgeving, waardoor het karakter van het gebied 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 een woonbestemming kan worden gewijzigd. In de regels is opgenomen dat de maximaal vier woningen die daarop gerealiseerd kunnen worden, grondgebonden zijn en maximaal met twee aaneen gebouwd dienen te worden. De maximale goot- en bouwhoogte is 7 en 11 meter.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de locatie met de beoogde appartementen.



*Impressie van het beoogde plan aan de Zweilandstraat - voorzijde*

### **Milieueffecten**

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 bodem, water, flora en fauna, geluid, bedrijven en milieuzoneringen. Geconcludeerd is dat bovenstaande aspecten geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

### **Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening**

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

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

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

### **Procedure**

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 10 april 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 11 april 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na 6 weken mag worden gepubliceerd. In deze zes weken krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal belang of rijksbelang schaadt.

Na de terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld, maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking.

### **Ontvangen zienswijzen**

Tijdens de periode van de tervisielegging is een zienswijze ingediend door DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens dhr. CP. Eenennaam.

### **Beoordeling zienswijzen**

De zienswijze is tijdig, binnen de termijn van zes weken, ingediend en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Onderstaand hebben wij deze zienswijze samengevat (cursief) en van een reactie voorzien.

*De heer. mr. J. Hobo van DAS Rechtsbijstand verzoekt namens cliënt, de heer C.P. Eenennaam, de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen en dient hiertoe de volgende zienswijze in.*

*Cliënt van reclamant is eigenaar van het perceel dat grenst aan het perceel waarop het op ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft. Geconstateerd wordt dat met het ontwerpbestemmingsplan is beoogd de agrarische bestemming te wijzigen in - onder meer een woonbestemming. Gesteld wordt dat dit voor cliënt een aanzienlijke verslechtering van het uitzicht betekenen. Thans is immers sprake van een weide en een hondenuitlaatroute op de agrarische bestemming, hetgeen voor cliënt een uitzicht op groenvoorzieningen betekent, terwijl in het volgende bestemmingsplan een woonvoorziening van maximaal dertien meter hoog gebouwd mag worden, hetgeen een uitzicht op verstedelijking zal betekenen. Gesteld wordt dat dit belang niet in aanmerking is genomen bij het voornemen tot wijzigen van het bestemmingsplan en dat gelet op de bestaande situatie, en rekening houdend met de belangen van cliënt, het ontwerpbestemmingsplan planologisch niet aanvaardbaar is.*

reactie:

Zoals in hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan is omschreven is er voor de stedenbouwkundige opzet de keuze gemaakt om 18 appartementen in geschakelde vorm te realiseren. Gebaseerd op de 2-lagen-en-een-kap structuur van de omgeving is het plan dan ook zo ontworpen dat het opgaat in het huidig 'dorps-DNA' van Buitenkaag. Het karakter



van het dorp zal daardoor niet verloren gaan. Dit laat echter onverlet dat voor cliënt het uitzicht (naar de weide) ten gevolge van het onderhavige bouwplan deels verloren zal gaan. Gelet op de stedenbouwkundige opzet en vanwege het feit dat in Nederland geen 'recht op een blijvend vrij uitzicht' bestaat, is het belang van cliënt bij het 'vrije uitzicht' niet groter dan het belang om te voldoen aan de woonbehoefte in Buitenkaag (zoals omschreven in paragraaf 3.3.2 van de plantoelichting) dat gediend is met onderhavig bouwplan.

Conclusie:

Wij stellen voor de zienswijze van DAS Rechtsbijstand ongegrond te verklaren.

#### **Wat mag het kosten ?**

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.

#### **Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

#### **Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep en een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele uitspraak.

#### **Overige relevante informatie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw Raad wordt het vaststellingsbesluit c.a. ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij tijdens de beroepstermijn schorsing wordt gevraagd en deze wordt uitgesproken. Als alleen beroep wordt ingesteld treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

#### **4. Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris, de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)  
planstukken

## OPLEGNOTITIE

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Buitenkaag Zweilandstraat

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Nummer                                | 2013.0063923  |
| Versie                                | 1   |
| Thema                                 | Ruimtelijke ordening, Grootchalig Groen, Recreatie en Water   |
| Indiener                              | C.J. Loggen   |
| Steller                               | Martijn Kipperman   |
| Verzoek portefeuillehouder            | De raad voor te stellen dit raadsvoorstel voor inhoudelijke behandeling en besluitvorming op één dag te agenderen   |
| Beslispunten voor de raad             | Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:<br><ol style="list-style-type: none"><li>1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;</li><li>2. niet in te stemmen met de ingediende zienswijze van DAS Rechtsbijstand;</li><li>3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst;</li><li>4. het bestemmingsplan 'Buitenkaag Zweilandstraat' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGbuisweilandstra-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;</li><li>5. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.</li></ol> |
| Overwegingen m.b.t. proces (deadline) |   |

Historie:

### Planning proces *(In te vullen door de Griffie)*

| Thema: |       |      |                      |
|--------|-------|------|----------------------|
| Stap   | Datum | Doel | Gewenste rol college |
|        |       |      |                      |





Bestemmingsplan

Buitenkaag Zweilandstraat

Regels

september 2013



gemeente  
**Haarlemmermeer**

# INHOUDSOPGAVE

|  |  |
|--|--|
| <b>HOOFDSTUK 1: Inleidende regels</b> .....                      | <b>1</b>                                   |
| Artikel 1: Begripsbepalingen .....                               | 1  |
| Artikel 2: Wijze van meten.....                                  | 4  |
| <b>HOOFDSTUK 2: Bestemmingsregels</b> .....                      | <b>6</b>                                   |
| Artikel 3: Agrarisch .....                                       | 6  |
| Artikel 4: Tuin .....  | 6  |
| Artikel 5: Verkeer.....  | 7  |
| Artikel 6: Wonen.....  | <b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b> |
| Artikel 7: Wonen – Gestapeld .....                               | 8  |
| <b>HOOFDSTUK 3: Algemene regels</b> .....                        | <b>10</b>                                  |
| Artikel 8: Anti-dubbeltelbepaling .....                          | 10   |
| Artikel 9: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening ..... | 10   |
| Artikel 10: Algemene afwijkingsregels .....                      | 10   |
| Artikel 11: Algemene wijzigingsregels.....                       | 11   |
| Artikel 12: Luchtvaartverkeerzone – lib .....                    | 11   |
| Artikel 13: Wro-zone – wijzigingsgebied .....                    | 11   |
| <b>HOOFDSTUK 4: Overgangs- en slotregel</b> .....                | <b>12</b>                                  |
| Artikel 14: Overgangsrecht.....                                  | 12   |
| Artikel 15: 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-B001' 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.

bouwvlak:

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.

water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

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 scheidingsmuren, 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

- a. agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen;
- c. paden;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. 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 – Gestapeld**

### *6.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen;
- 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 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is de aangegeven maximale 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 2 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. de 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 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;  
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 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (uitgave juli 2007);
- 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 webwinkels aan huis, wanneer deze voldoen aan de bepalingen van lid 3.1.

## 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 blijkbaar 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 verdiepingsvloer;
- 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 bestemmingen Wonen en Tuin 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 7 en 10 m;
- e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid binnen het wijzigingsgebied.

## **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 Buitenkaag Zweilandstraat van de gemeente Haarlemmermeer.



## **BIJLAGEN**

LIB 221 en 222



Bestemmingsplan

Buitenkaag Zweilandstraat

toelichting  
september 2013



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 .....                   | 4         |
| <b>HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING .....</b>    | <b>5</b>  |
| 3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen.....      | 5         |
| 3.2. Provinciaal en regionaal beleid.....          | 6         |
| 3.3. Gemeentelijk beleid .....                     | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED.....</b>   | <b>11</b> |
| 4.1. Ruimtelijke structuur .....                   | 11        |
| 4.2. Functionele structuur .....                   | 14        |
| 4.3. Verkeer .....                                 | 14        |
| <b>HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN .....</b> | <b>15</b> |
| 5.1. Bodem .....                                   | 15        |
| 5.2. Water .....                                   | 16        |
| 5.3. Cultuurhistorie en archeologie.....           | 18        |
| 5.4. Flora en fauna.....                           | 18        |
| 5.5. Luchthavenindelingbesluit .....               | 20        |
| 5.6. Bedrijven en milieuzonering .....             | 21        |
| 5.7. Licht- en geurhinder.....                     | 22        |
| 5.8. Geluid .....                                  | 23        |
| 5.9. Luchtkwaliteit .....                          | 24        |
| 5.10. Externe veiligheid.....                      | 26        |
| 5.11. M.e.r.-procedure.....                        | 27        |
| 5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie .....  | 27        |
| <b>HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID .....</b>          | <b>29</b> |
| 6.1. Financiële uitvoerbaarheid .....              | 29        |
| 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....        | 29        |
| <b>HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>       | <b>30</b> |
| 7.1. Opzet regels en planverbeelding .....         | 30        |
| 7.2. Inleidende regels .....                       | 30        |

|  |           |
|--|-----------|
| 7.3. Bestemmingsregels .....                                   | 30        |
| 7.4. Handhaafbaarheid .....                                    | 31        |
| <b>Bijlage 1: Ontwerp watercompensatie Zweilandstraat.....</b> | <b>33</b> |



## 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 Luchthavenindulingsbesluit (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](http://ruimtelijkeplannen.nl) komt het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

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



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

### **1.3. Doel en planvorm**

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

### **1.4. Geldende bestemmingsplannen - regelingen**

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

### **1.5. Planproces**

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

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

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

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

## **1.6. Leeswijzer**

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



## HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ruimtelijke structuur

#### *Ruimtelijke structuur van directe omgeving*

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

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

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

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

### 2.2. Functionele structuur

#### *Functionele structuur van directe omgeving*

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

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

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

## HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

### 3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen

#### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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



## 3.2. Provinciaal en regionaal beleid

### 3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

#### *Provinciale verordening*

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

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

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

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

De gezamenlijke glastuinbouwbedrijven in Buitenkaag worden geëxploiteerd aan de Hoofdweg, Huigsloterdijk en aan de Leidsemeerstraat. Deze bedrijven bestaan uit circa 100.000 m<sup>2</sup> glasopstanden, bedrijfswoningen, diverse bedrijfsruimtes, waterbassins en overige aan- en toebehoren. De bedrijven zijn volledig toegerust voor de teelt van snijbloemen, potplanten en voor de vermeerdering van sierteeltgewassen.

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

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

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030**

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

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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

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

1. Duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

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

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

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

### **3.3.2. Woonbeleid**

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

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

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

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



Binnen de regionale c.q. Haarlemmermeerse woningmarkt vormen kernen als Buitenkaag eigenlijk een woningmarkt(je) op zich. Buitenkaag (ruim 180 woningen) kent momenteel in de sociale huursector 24 eengezinswoningen. Algemeen staat de sociale huursector onder druk, terwijl de woningbehoefte in die sector nog steeds groot is en zeker niet minder wordt. Corporaties hebben (bijna) geen geld meer om nieuwbouw te plegen en bestaande woningen worden verkocht of verdwijnen door huurliberalisatie uit de sociale sector. Uitbreiding van de voorraad is in deze tijd dus al heel bijzonder.

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

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

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

### **3.3.3. Welstandsbeleid**

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

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

Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de Welstandsnota 2012.

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

### **3.3.4. Milieubeleid**

#### *Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030*

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

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

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- Klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO<sub>2</sub> de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

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

#### *Klimaatbeleid Haarlemmermeer*

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Kaders klimaatbeleid 2008-2020" vastgesteld. In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de 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, grenzend aan de hondenuitlaatroute en nu veelal in gebruik als grasveld en weide, te ontwikkelen voor woningbouw.

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

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

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



- Stratenpatroon
- bestaande blokken rijtjeswoningen
- plan locatie

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

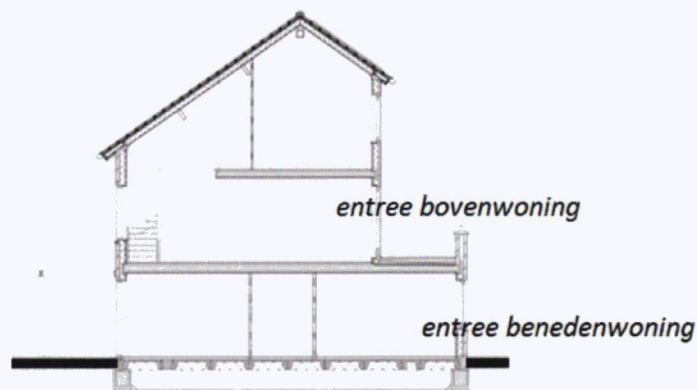


**Figuur 4.1** Eimerstraat en de Zweilandstraat

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

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

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





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



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



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

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

- de locatie wordt ontsloten middels een parallelweg van de Zweilandstraat

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

#### **4.2. Functionele structuur**

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

#### **4.3. Verkeer**

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



## HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

### 5.1. Bodem

#### 5.1.1. Wet- en regelgeving en beleid

##### *Besluit bodemkwaliteit*

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

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

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

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

#### 5.1.2. Onderzoek

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



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

#### *Grond en grondwater*

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

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

#### *Waterbodem*

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

#### **5.1.3. Conclusies**

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

## **5.2. Water**

### **5.2.1. Wet- en regelgeving en beleid**

#### *Waterbeheerplan 2010-2015 Hoogheemraadschap van Rijnland*

In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op de uitvoering. De drie 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 en conclusie**

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 na aanleiding van deze ontwikkeling gerealiseerd zal moeten worden.

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



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

### **5.3. Cultuurhistorie en archeologie**

#### **5.3.1. Wet- en regelgeving en beleid**

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

#### **5.3.2. Onderzoek**

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

#### **5.3.3. Conclusie**

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

### **5.4. Flora en fauna**

#### **5.4.1. Wet- en regelgeving en beleid**

##### *Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)*

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

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

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

#### *Flora- en faunawet*

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

De Flora- en Faunawet is een raamwet en werkt volgens het 'nee-tenzij'- principe. Alle fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen diersoorten worden aangewezen die hierop een uitzondering vormen. Beschermd plantensoorten zijn eveneens aangewezen bij algemene maatregel van bestuur. De wet geeft aan dat het verboden is inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of 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 stuk grasveld, gescheiden door een greppel met bramenhaag. Het grasveld grenst aan een veld wat momenteel in gebruik is als hondenuitlaatveld en bestaat uit een glad gemaaid grasveld met enkele bomen ( jonge meidoorns en eiken), het andere veld is op dit moment buiten gebruik en groeit vol met ruigte en grassoorten van voedselrijke bodem ( kropbaar, engels raaigras, brandnetels en dergelijke). Ook de greppel is voedselrijk, en bevat maar een deel van het jaar water. De begeleidende begroeiing ervan bestaat voornamelijk uit braam.

##### *Natura 2000 en ecologische verbindingzones*

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



#### *Mogelijk aanwezige beschermde soorten tabel II en III*

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

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

#### *Kansen voor verdere natuurontwikkeling*

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

#### **5.4.3. Conclusie**

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

### **5.5. Luchthavenindelingbesluit**

#### **5.5.1. Wet- en regelgeving en beleid**

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

#### **5.5.2. Onderzoek en conclusies**

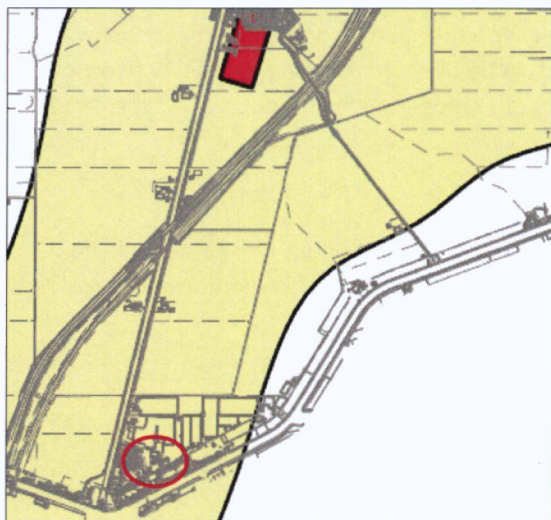
##### *bouwbeperkingen*

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



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

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



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

#### *hoogtebeperkingen*

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

#### *Vogelaantrekkende beperkingen*

Er zijn geen beperkingen voor wat betreft vogelprotectie.

## 5.6. Bedrijven en milieuzonering

### 5.6.1. Wet- en regelgeving en beleid

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

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

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

### 5.6.2. Onderzoek

#### *Beoogde ontwikkeling*

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

### 5.6.3. Conclusie

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

## 5.7. Licht- en geurhinder

### 5.7.1. Wet- en regelgeving en beleid

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

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

### 5.7.2. Onderzoek

#### *Geurhinder*

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

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

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

### *Lichthinder*

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

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

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

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

### **5.7.3. Conclusie**

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

## **5.8. Geluid**

### **5.8.1. Wet- en regelgeving en beleid**

#### *Wegverkeer*

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

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



### *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 bezwaar af te geven voor het bouwen van 18 extra woningen op de locatie Zweilandstaat te Buitenkaag (zie bijlage 1 Ontheffing Luchthavenindelingsbesluit (LIB)).

### **5.8.3. Conclusies**

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

## **5.9. Luchtkwaliteit**

### **5.9.1. Wet- en regelgeving en beleid**

#### *Algemeen*

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



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

### *Luchtkwaliteitsnormen*

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (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 verbeterd 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 algeheel en landsdekkend beeld van de luchtkwaliteit, voor nu en in de toekomst. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren. Verder zijn in het NSL ook maatregelen opgenomen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen.

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

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor 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 een woonbestemming voor maximaal vier woningen mogelijk. Dit valt op grond van het Besluit Niet in Betekende Mate in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit wordt gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](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. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de wijkraad van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode kunnen leiden tot aanpassingen in het plan.

#### 6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

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

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

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

#### 6.2.2. Resultaten ter visie legging ontwerpbestemmingsplan

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

## HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1. Opzet regels en planverbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

### 7.2. Inleidende regels

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

### 7.3. Bestemmingsregels

#### 7.3.1. Bestemmingen

##### *Agrarisch*

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



### *Tuin*

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

### *Verkeer*

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

### *Wonen*

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

#### **7.3.2. Gebiedsaanduiding**

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

#### **7.4. Handhaafbaarheid**

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

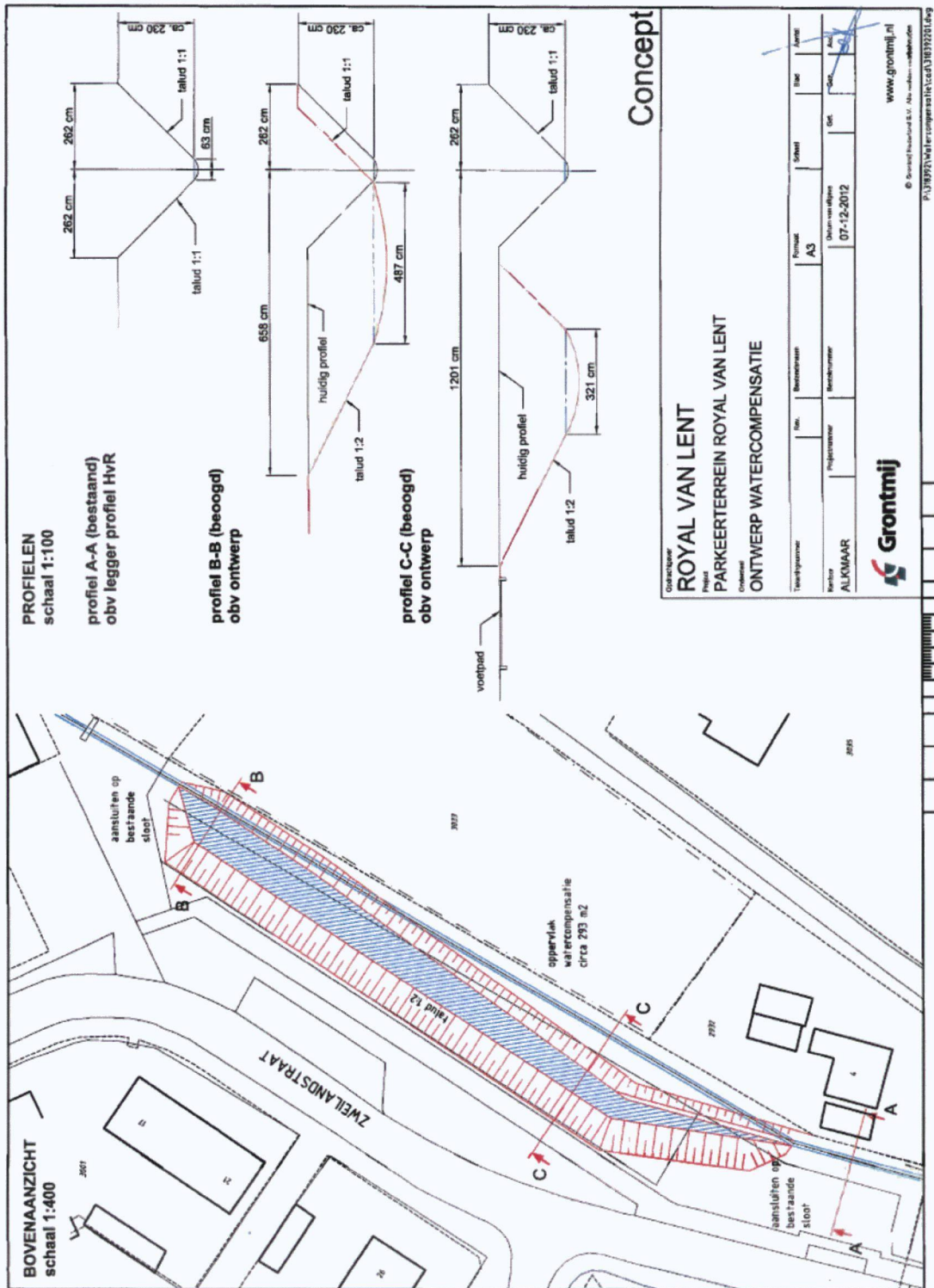
Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is handhaving van belang voor rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan het plan gehouden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

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

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

## Bijlage 1: Ontwerp watercompensatie Zweilandstraat

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







Kantoor Zaandam / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam  
 Bezoekadres: Provincialeweg 33, Zaandam Telefoon via Amsterdam

Gemeente Haarlemmermeer  
 T.a.v. de gemeenteraad  
 Postbus 250  
 2130 AG HOOFFDORP

RAAD

| Gemeente Haarlemmermeer |    |    |                      |
|-------------------------|----|----|----------------------|
| PV                      |    |    |                      |
| Datum: 22 MEI 2013      |    |    |                      |
| Briefnr.: 2013 / 23882  |    |    |                      |
| Afschrift<br>aan:       | Rx | IX | Afgedaan<br>(paraaf) |

Cobiv PV

**Bij antwoord vermelden:**  
 BA.8.13.31721  
 C.P.van Eenennaam

**Behandeld door:**  
 JH  
**Telefoon:** 020-6518888  
**e-mail:** j.hobo@das.nl

**Datum:**  
 21 mei 2013  
**Fax:** 020-6513601

**Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Buitenkaag Zweilandstraat'**

Geachte Raad,

Tot mij heeft zich gewend de heer C.P. van Eenennaam, wonende te (2158 MK) Buitenkaag, Leidsemeerstraat 4, met het verzoek hem bij te staan bij het opstellen en indienen van een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Buitenkaag Zweilandstraat" dat – blijkens de Staatscourant van 10 april 2013, nummer 9182 – in de periode van 11 april tot en met 22 mei ter inzage ligt.

Cliënt heeft kennis genomen van dat ontwerpbestemmingsplan. En cliënt kan zich hiermee niet verenigen. Dit zal worden toegelicht.

Cliënt is eigenaar van het perceel dat grenst aan het perceel waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft. En met het ontwerpbestemmingsplan is beoogd de agrarische bestemming te wijzigen in – onder meer – een woonbestemming. Met ruime bebouwingmogelijkheden. Dit zal voor cliënt een aanzienlijke verslechtering van het uitzicht betekenen. Thans is immers sprake van een weide en een hondenuitlaatroute op de agrarische bestemming, hetgeen voor cliënt een uitzicht op groenvoorzieningen betekent, terwijl in het volgende bestemmingsplan een woonvoorziening van maximaal dertien meter hoog gebouwd mag worden, hetgeen een uitzicht op verstedelijking zal betekenen. Dit houdt dus een aanzienlijke verslechtering van diens uitzicht in.

Dit belang is niet in aanmerking genomen bij het voornemen tot wijzigen van het bestemmingsplan. En los van de (bouw)mogelijkheden die het oude bestemmingsplan biedt, zal voor de planologische aanvaardbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden moeten worden met de bestaande situatie en de belangen van cliënt (vgl. ABRvS 23 mei 2012, nummer 201108372/1/T1/R4, r.o. 2.6.2). En cliënt is van oordeel dat gelet op de bestaande situatie, en

DAS Nederlandse Rechts- en Adviesmaatschappij N.V.



Amsterdam

Kars 15

020 651 7517

ABN AMRO 24 31 30 359 jre

33110754

Postbus

020 6914737

ABN AMRO 24 31 60 496 jre

Postbus 23000

Postbus

.L07 ABNA 0243 333 59 jre

1100 DM Amsterdam

1100 DM Amsterdam

.L07 ABNA 0243 333 59 jre

33110754



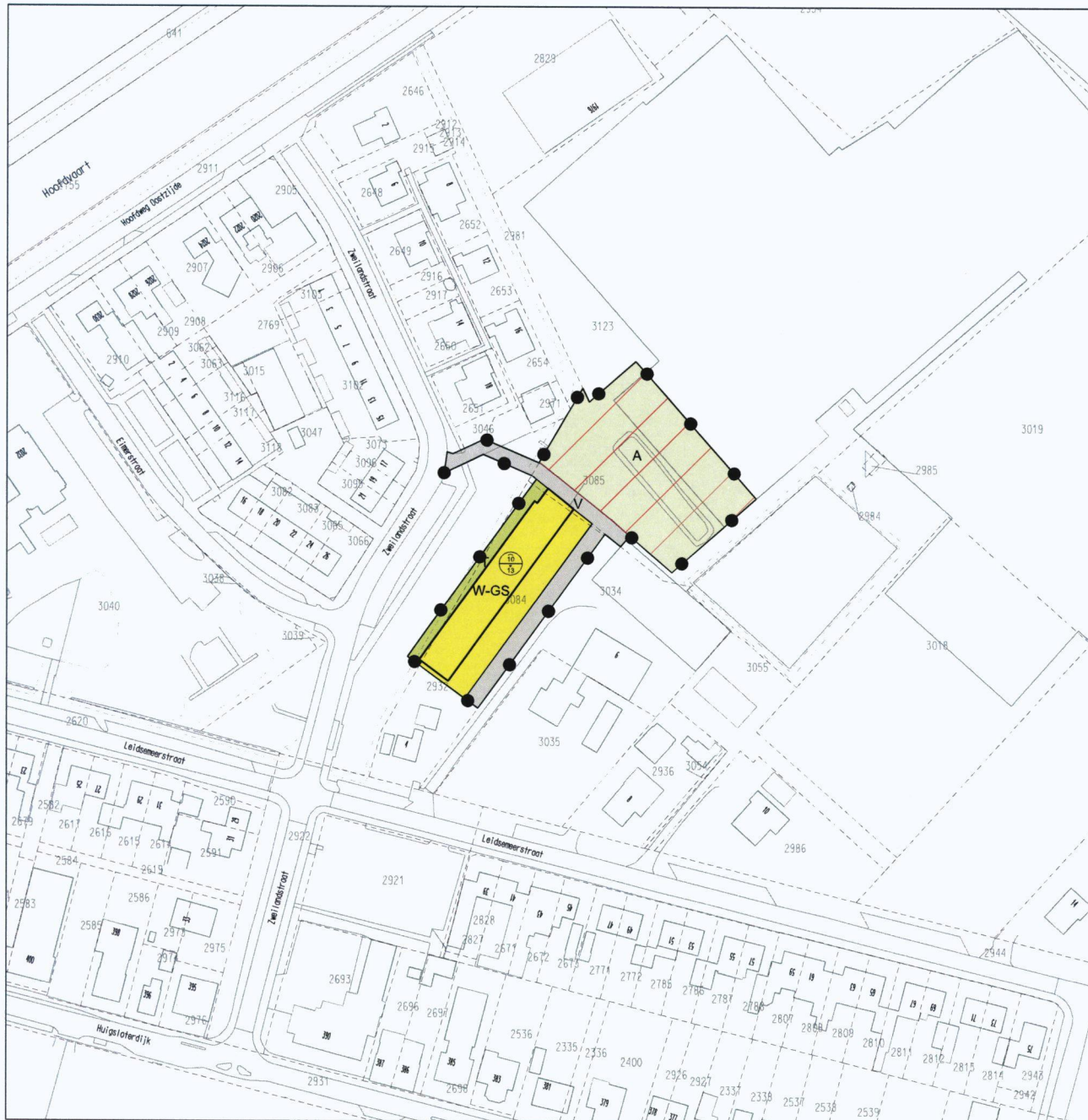
rekening houdend met zijn belangen, het ontwerpbestemmingsplan planologisch niet aanvaardbaar is.

Gelet op het voorgaande wordt uw Raad dan ook verzocht om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

DAS

dhr. J. Hobo



**Plangebied**



**Plangebiedsgrens**

**Bestemmingen**



**A Agrarisch**



**T Tuin**



**V Verkeer**



**W-GS Wonen - Gestapeld**

**Gebiedsaanduidingen**



**wro-zone - wijzigingsgebied**

**Bouwvlak**



**bouwvlak**

**Maatvoeringaanduidingen**



**maatvoeringsvlak**



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

**bestemmingsplan  
Buitenkaag Zweilandstraat  
verbekking**

IDN:  
status:  
datum:  
schaal:  
papierformaat:  
blad:

NL.IMRO.0394.BPGbuzweilandstra-C001  
vastgesteld  
oktober 2013  
1 : 1000  
A x 2  
1 van 1



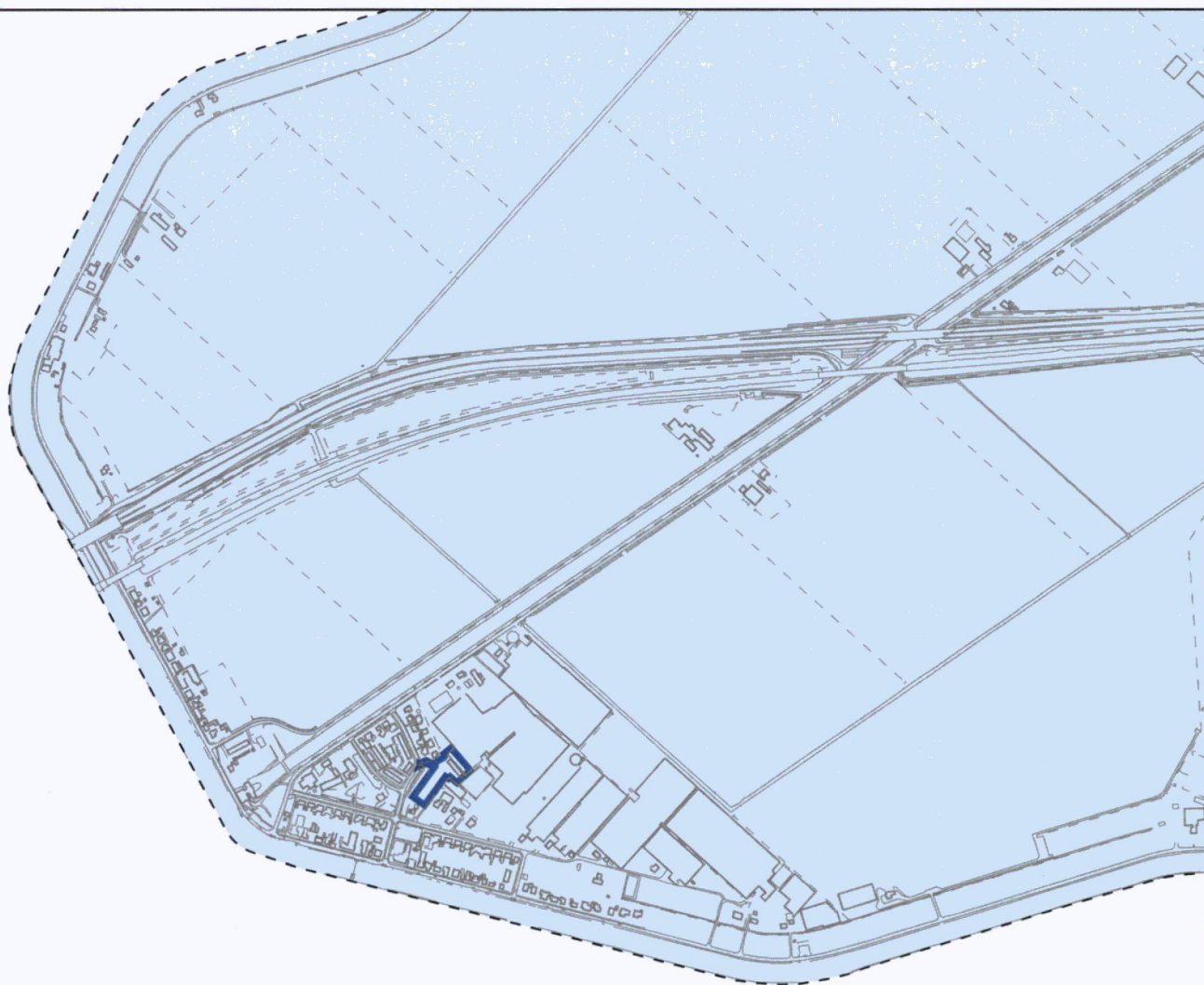
**gemeente  
Haarlemmermeer**

Raadhuisplein 1  
postbus 260  
2130 AG Haarlem  
www.haarlemmermeer.nl  
info@haarlemmermeer.nl  
T: 0900 1852






## LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.2 HOOGTEBEPERKINGEN



 GRENS BP BUITENKAAG ZWEILANDSTRAAT

 HORIZONTAAL VLAK 150 M

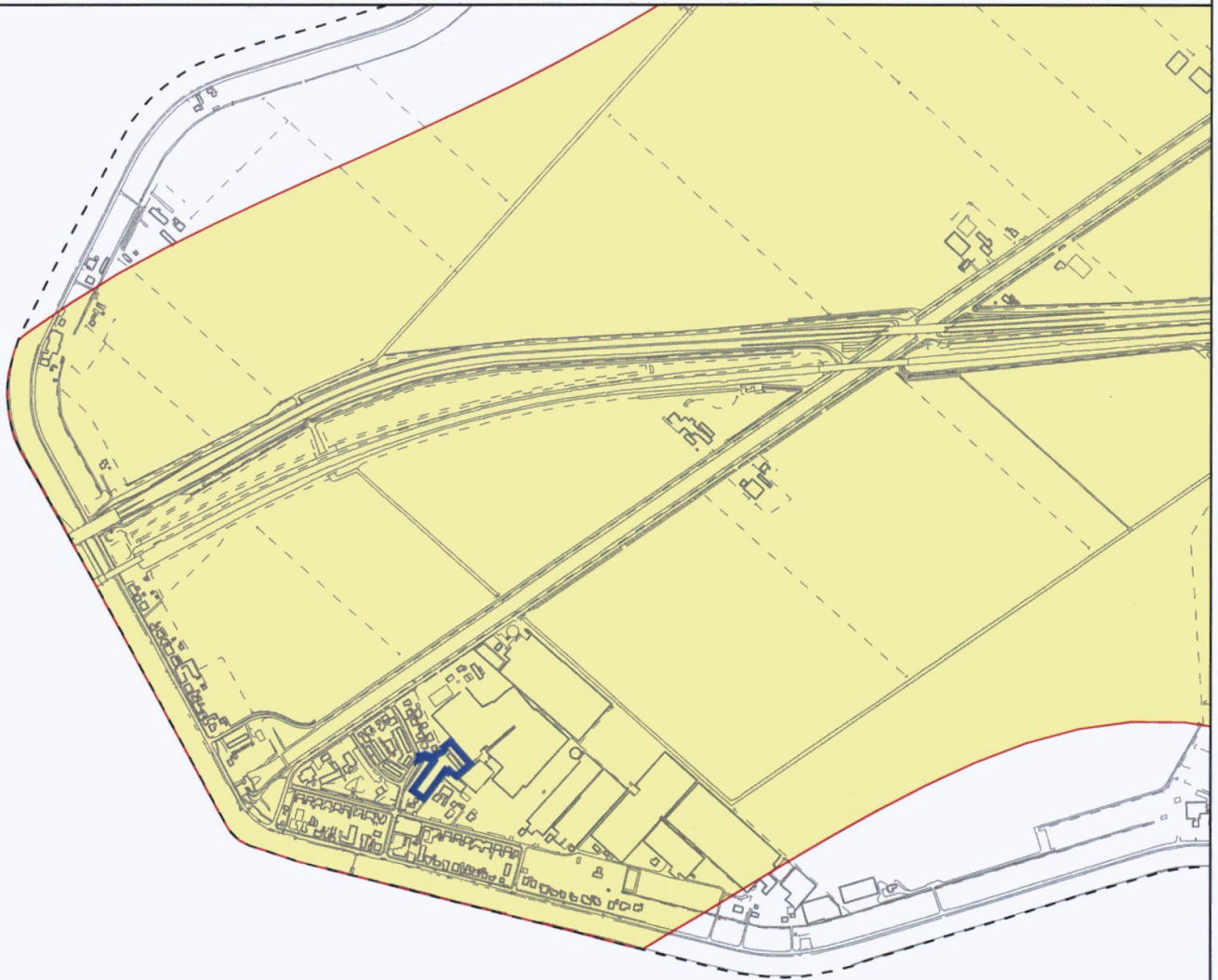
 GRENS HOOGTEVLAKKEN

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



noordpijl

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.1 BEPERKING BEBOUWING



-  GRENS BP BUITENKAAG ZWEILANDSTRAAT
-  BOUWBEPERKINGEN GELUIDCONTOUR

