

Bestemmingsplan

**HAARLEMMERMEER NOORDWEST
GROENGEBIEDEN 2010
1^E HERZIENING**

toelichting

Oktober 2014



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	1
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	1
1.5. PLANPROCES	1
1.6. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE	3
SITUATIE	3
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	3
2.2. BEDRIJVEN	3
2.3. VOLKSTUINENCOMPLEX	4
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	6
3.1. ALGEMEEN	6
3.2. PKB RANDSTAD 380 kV VERBINDING	6
HOOFDSTUK 4: ONDERZOEKEN EN BEPERKINGEN	8
4.1. ALGEMEEN	8
4.2. WATER	8
4.3. BODEM	10
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	12
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	12
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	12
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE ASPECTEN	14
6.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	14
6.2. INLEIDENDE REGELS	14
6.3. BESTEMMINGSREGELS	14
6.4. ALGEMENE REGELS	15
6.5. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	16
6.6. HANDHAAFBAARHEID	16

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het plan betreft de 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010'. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de planologische regeling herzien voor een aantal kleine gebieden uit het bestemmingsplan 'Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010'. Voor de gronden die in dat plan de bedrijfsbestemming hebben wordt een nieuwe bedrijvenlijst vastgesteld. Op de gronden ten zuidwesten en zuidoosten van het complex de Baarsjes bij Vijfhuizen wordt de bestemmingsgrens aangepast.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit 4 kleine gebieden in het groene carré. De gebieden liggen aan de zuidzijde van Zwanenburg, ten oosten van Vijfhuizen en ten noorden van de Geniedijk in Hoofddorp.

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de bestaande situatie en/of de ruimtelijke ontwikkelingen binnen



het plangebied.

het plangebied.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld
Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010	30 september 2010

1.5. Planproces

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De eventuele wijzigingen die voortvloeien uit ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt nogmaals ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door een ieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

1.6. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Het buitengebied van gemeente Haarlemmermeer bestaat uit een vlak polderlandschap met wegen en vaarten in een rechte structuur, waarlangs het merendeel van de bebouwing staat. De bebouwing wisselt en bestaat onder meer uit boerderijen met bijgebouwen, woonhuizen en bedrijven. De meeste bebouwing ligt iets terug van de weg in een veelal verspringende rooilijn die de weg of het slotenpatroon volgt.

De panden staan vrij, zijn gericht op de weg en tussen de bebouwing is er zicht op het achterliggende landschap. Bijgebouwen staan meestal achter het hoofdgebouw.

De groengebieden sluiten aan op andere recreatiegebieden die de laatste 30 jaar zijn ontwikkeld, te weten het Haarlemmermeerse Bos, het voormalige Floriadeterrein en de te ontwikkelen gebieden bij De Liede.

2.2. Bedrijven

Het merendeel van dit bestemmingsplangebied heeft de bedrijf bestemming.

In het bestemmingsplan uit 2010 zijn de bedrijven bestemd als categorie 2 bedrijven. In de toelichting van dat plan staat beschreven dat het gaat om agrarische bedrijfsgebouwen. Dit is niet geheel juist. In het plangebied bevinden zich behalve agrarische bedrijfsgebouwen ook andere soorten bedrijven. In onderstaande tabel staan per adres de bedrijven zoals die bekend zijn bij de gemeente.

Adres	Bedrijf / voorziening
IJweg 180	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <1000 m2
IJweg 180	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)
IJweg 180	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)
IJweg 180	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimten)
IJweg 180	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimten)
IJweg 923 a	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders
Vijfhuizerweg 797 a	Opslag aannemersmaterialen (zonder werkplaats)
Vijfhuizerweg 799	
Vijfhuizerweg 801	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.
Vijfhuizerweg 803	Detailhandel voor zover n.e.g.
Vijfhuizerweg 805	Autosloperijen: b.o. <=1000 m2

Dit bestemmingsplan staat het gebruik van de gronden voor bedrijven tot en met categorie 2 toe. Op IJweg 180 en 923 zijn bedrijven gevestigd die officieel categorie 3.1 hebben. Deze bedrijven, het houden van dieren op IJweg 180, en het gebruik van schuren voor opslag op IJweg 923, zijn echter naar aard en omvang beperkt zodat deze bedrijven aangemerkt kunnen worden als een categorie 2 bedrijf.

Aan de Vijfhuizerweg 805 is een autosloperij gevestigd, dit bedrijf heeft de categorie 3.1. Het is niet wenselijk dat dit bedrijf uitbreid of dat de hogere milieucategorie blijvend mogelijk

wordt gemaakt zodat ook eventueel nieuwe bedrijven met een hogere categorie zich hier kunnen vestigen. De huidige situatie wordt daarom positief bestemd met een bedrijfsgebonden overgangsrecht. Dit betekent dat het bedrijf dat nu aanwezig is in deze vorm op deze locatie mag blijven, maar als het bedrijf vertrekt, dan geldt weer de lagere milieucategorie 2.

Als bijlage van de regels is een lijst van toegelaten bedrijfstypen opgenomen, de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is toelaatbaar door middel van een afwijking.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

2.3. Volkstuinencomplex

Het volkstuinencomplex ligt ten zuidoosten van het dorp Vijfhuizen en ten noordoosten van het park Vijfhuizen aan de Stevensweg.

Sinds 1974 exploiteert SSB het complex op het perceel ten behoeve van nutstuinen. Hoewel dit gebruik niet in overeenstemming was met het ter plaatse eerder geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958", heeft de gemeente niet tegen dit gebruik opgetreden. De gronden werden en worden gebruikt als nutstuin. Dit zijn tuinen



waarbij de nadruk ligt op het verbouwen van aardappels, groente, fruit en (snij)bloemen. Het complex heeft een open karakter, ondanks dat het te midden van akkers ligt.

Het complex ligt middenin het westelijk deel van het plangebied Groene Carré West. Het Groene Carré West vormt de schakel tussen de "Strategisch Groen Project"-gebieden in het zuiden en noorden van de gemeente. Dit project beoogt het hele gebied groen in te richten en er worden veel recreatieve mogelijkheden gecreëerd, maar bebouwing is

uitgesloten. Het Groene Carré West is gecategoriseerd als een matig intensief gebied, dit impliceert dat het gebied wordt voorzien van open plekken, bos, waterpartijen, picknickplekken, vissteigers, fiets- en wandelpaden. Direct ten zuiden van het complex wordt het deelplan "Park Vijfhuizen" van het Groene Carré West aangelegd. Dit recreatiegebied is bedoeld als uitloopgebied voor het dorp Vijfhuizen. Mede in verband met dit recreatiegebied is een intensivering van het gebruik van het complex niet gewenst.

In verband met de aanleg van de provinciale weg, de N205, die direct grenst aan de zuidoostelijke kant van de gronden van het complex, is in 1999 het bestemmingsplan N22-Noord vastgesteld. In het kader van de behandeling van een beroep en verzoek om voorlopige voorziening tegen het goedkeuringsbesluit kwam in 2000 een grondruil aan de orde. Een lange smalle strook ten zuidwesten van de gronden zou bij het perceel worden betrokken en in ruil daarvoor zou de grond die direct grenst aan de N205 worden afgestaan aan de gemeente.

In het bestemmingsplan uit 2010 is voor de begrenzing van de bestemmingen recreatie en recreatie-volkstuin uitgegaan van een grondruil tussen de gemeente en de grondeigenaar die op dat moment nog plaats moest vinden. Na de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de eigenaar van het complex aangegeven definitief af te zien van de grondruil. Dit betekent dat voor de gronden die betrekking hadden op de grondruil een herziening van het bestemmingsplan moet worden opgesteld om deze gronden de juiste bestemming te geven.

Dit plan voorziet hierin. Op de verbeelding wordt de bestemmingsgrens tussen de bestemming 'recreatie' en 'recreatie – volkstuin – 1' aangepast aan de definitieve eigendomssituatie. De regels voor de beide bestemmingen worden integraal overgenomen uit het bestemmingsplan uit 2010.

De gronden van het volkstuinencomplex krijgen de bestemming 'recreatie – volkstuin – 1'. In deze bestemming is per tuin maximaal 20 m² aan bebouwing toegestaan, onderverdeeld in een tuinhuisje, een schuurtje en een hobbykastje.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Algemeen

In het bestemmingsplan “Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010” is een uitgebreide beschrijving gegeven van de beleidsonderdelen van verschillende overheden en organen, voor zover het beleid van belang is voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van het plangebied. Zoals hierboven beschreven maakt het plan geen nieuwe functies mogelijk. Deze herziening beslaat slechts een beperkte wijziging van het eerdere plan, waarbij het oppervlak van de bestemmingen hetzelfde blijft en de bedrijvenlijst wordt vervangen. Gerelateerd aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid vindt er geen inhoudelijke wijziging plaats. Daarom wordt er in dit hoofdstuk van af gezien hier opnieuw op in te gaan.

Omdat in 2012, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010, het rijksinpassingsplan voor de nieuwe 380 kV verbinding in werking is getreden wordt hieronder wel op de gevolgen hiervan voor dit plan ingegaan.

3.2. PKB Randstad 380 kV verbinding

Het tracé in van de nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding Beverwijk-Zoetermeer/Bleiswijk ligt voor een klein deel in het plangebied en loopt aan de oostkant van het volkstuintencomplex bij de N205. Om het project Randstad 380 kV mogelijk te maken moeten bestemmingsplannen worden aangepast. Dat gebeurt door middel van een rijksinpassingsplan, dat is vastgesteld door de ministers van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en van Infrastructuur en Milieu. De ter inzage ligging van definitieve inpassingsplan voor het tracé Beverwijk-Zoetermeer/Bleiswijk, waar Haarlemmermeer binnen valt, heeft plaatsgevonden in het najaar 2012 het plan is eind 2012 vastgesteld en in werking getreden.

Het bestemmingsplan Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010 1^e herziening is geheel in overeenstemming met de inhoud van dat plan, zoals wettelijk voorgeschreven. Het tracé is opgenomen in het bestemmingsplan met daarbij de bebouwingsafstanden ter bescherming van de leiding en veiligheidszones vanwege gezondheidsaspecten. De leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook zijn geprojecteerd over een groot deel van de grond die in deze herziening de bestemming ‘Recreatie – volkstuin-1’ krijgt. De planning is om in 2015 het gedeelte Beverwijk-Vijfhuizen in gebruik te nemen en in 2017 het gedeelte Vijfhuizen-Zoetermeer/Bleiswijk in gebruik te nemen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Voor diverse werkzaamheden voorziet het inpassingsplan in een zogenaamd aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunning voor uitvoeren van werken of werkzaamheden). Bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zijn aan een vergunningplicht gekoppeld om te voorkomen dat in een bestemmingsplan begrepen gronden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de daarin

opgenomen bestemmingen maar ook om reeds verwezenlijkte bestemmingen te handhaven en te beschermen. De vergunningplicht dient ervoor om het ongestoorde functioneren van de verbinding te kunnen garanderen alsmede de veiligheid van gebruikers van gronden die in de nabijheid van de verbinding zijn gelegen. Het functioneren van de hoogspanningsverbinding en de veiligheid van de burger kunnen in het geding komen door de werken en werkzaamheden die zijn toegestaan op grond van de daar tevens geldende vigerende bestemming. Zo kan het zijn dat op grond van de agrarische (enkel)bestemming het graven van een nieuwe watergang is toegestaan terwijl ter plaatse een hoogspanningskabel op 1,5 m diepte in de grond ligt. In het kader van een aanvraag om een vergunning worden de belangen in verband met de veiligheid en het ongestoorde functioneren van de hoogspanningsverbinding afgewogen tegen de belangen van de aanvrager van de vergunning. Indien in het kader van een aanvraag wordt geconstateerd dat de belangen met betrekking tot de hoogspanningsverbinding in het geding zijn, zal in eerste instantie worden gekeken naar de mogelijkheden om de belangen veilig te stellen door aan een vergunning voorwaarden te koppelen. Indien dat niet mogelijk is en er ook geen andere mogelijkheden zijn om de belangen van de hoogspanningsverbinding te beschermen, kan de vergunning geweigerd worden. In dat geval kan in samenspraak met de netbeheerder naar een alternatief worden gezocht. De afweging in het kader van een aanvraag is overigens in ieder specifiek geval anders. Zaken als de feitelijke hoogte van de draden in relatie tot de uit te voeren werkzaamheden, de afstand van uit te voeren (graaf)werkzaamheden tot een mastvoet en de diepte van (graaf)werkzaamheden spelen een belangrijke rol in de afweging. Omdat elk geval op zichzelf staat kunnen geen algemene richtlijnen worden gegeven. Om die reden vindt er altijd een afweging plaats in het kader van een aanvraag. TenneT zal bij haar advisering ten aanzien van een aanvraag aansluiten bij de richtlijnen die in zakelijk recht overeenkomsten worden opgenomen inzake het gebruik van materieel onder en nabij de hoogspanningsverbinding.

Conclusie

In het plangebied komen kabels en leidingen voor die van bovenlokaal belang zijn en/of gevaarlijke stoffen transporteren. Van belang is deze leidingen in het bestemmingsplan planologisch te beschermen. Voor de 380 kV hoogspanningsleiding geldt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming dient te zijn en is met het rijksinpassingsplan.

HOOFDSTUK 4: ONDERZOEKEN EN BEPERKINGEN

4.1. Algemeen

Net als in hoofddruk 3 is beschreven geldt ook met betrekking tot de onderzoeken en beperkingen dat deze onderwerpen in het bestemmingsplan “Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010” een uitgebreide beschrijving is gegeven van de relevante aspecten. Zoals hierboven beschreven maakt het plan geen nieuwe functies mogelijk. Deze herziening beslaat slechts een beperkte wijziging van het eerdere plan, waarbij het oppervlak van de bestemmingen hetzelfde blijft en de bedrijvenlijst wordt vervangen. Gerelateerd aan de onderzoeken en beperkingen vindt er geen inhoudelijke wijziging plaats. Daarom wordt er in dit hoofdstuk van af gezien hier in zijn geheel opnieuw op in te gaan. De aspecten water en bodem, die eventueel nog vragen zouden kunnen oproepen, worden wel nader toegelicht.

4.2. Water

4.2.1. Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015 en is opgesteld op basis van de Waterwet. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, “Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren”

Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling proactief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op 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 én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomst vast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de meest recente Keur is ingespeeld op de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Datgene wat Rijnland zelf geregeld heeft in de Keur wordt niet extra geregeld in het bestemmingsplan. Wel moeten de uitgangspunten van beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening terugkomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakkig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

4.2.2. Onderzoek

Het aspect water is in het kader van het bestemmingsplan uit 2010 onderzocht. Voor dat bestemmingsplan is een watertoets verricht. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Gezien de beperkte inhoud van deze herziening is er geen aanleiding tot nieuw onderzoek. Deze herziening is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.2.3. Conclusie

De van toepassing zijnde conclusies uit 2010 kunnen worden overgenomen.

- In de plangebieden vindt geen peilverandering plaats. Voor het watersysteem zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor het oppervlakte- en grondwater.
- Door functieverandering en getroffen maatregelen zal de waterkwaliteit in de plangebieden verbeteren;
- De aanleg van natuurvriendelijke oevers is keurplichtig. Voor de aanleg zal een keurontheffing bij het Hoogheemraadschap van Rijnland aangevraagd moeten worden.

4.3. Bodem

4.3.1. Wet- en regelgeving

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid "Van Trechter naar Zeef". Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

4.3.2. Onderzoek

Voor het bestemmingsplan uit 2010 is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder is de conclusie uit dat onderzoek, voor zover hier van belang, overgenomen.

Bodemkwaliteit

Er wordt naar gestreefd bodemverontreinigingen zoveel mogelijk op te heffen en andere milieubelastende activiteiten en milieurisico's te minimaliseren. Dit gebeurt onder andere door een zorgvuldige toetsing van de bedrijven aan de mate van hinder voor de omgeving.

Park Zwanenburg

Binnen dit deelgebied hebben voor zover bekend geen activiteiten plaatsgevonden die de bodem nadelig kunnen hebben beïnvloed.

Park Vijfhuizen

Aan de Vijfhuizerweg is een autosloperij gevestigd. Volgens Bodemloket dient op deze locatie een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op het noordelijk deel van de locatie is een volkstuinencomplex aanwezig. Ter plaatse van volkstuinen bestaat de kans dat de bodem verontreinigd is met asbest en/of bestrijdingsmiddelen.

Plesmanhoek

Aan de IJweg staat een boerderij. Wanneer hier werkzaamheden worden verricht dient volgens Bodemloket op deze locatie een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.3.3. Conclusie

De bodem ter plaatse van de groengebieden Park Zwanenburg, Park Vijfhuizen en Plesmanhoek is voor de onbebouwde delen naar verwachting schoon en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde bestemming. De kwaliteit van de grond ter plaatse van de autosloperij en het volkstuinencomplex ter plaatse van Park Vijfhuizen is niet bekend. Wanneer deze verdachte locaties daadwerkelijk van functies veranderen wordt geadviseerd om op deze locaties een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een asbestonderzoek in de bodem uit te voeren.

Dit bestemmingsplan gaat uit van bestendiging van de huidige situatie. Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Gezien het karakter van het bestemmingsplan zal er geen afweging hoeven te worden gemaakt tussen de aanwezige bodemkwaliteit en een eventueel toekomstig gebruik van de bodem. Ten behoeve van dit bestemmingsplan was het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. 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.

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor dit plangebied geldt dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk consoliderend van aard is, het bestemmingsplan leidt niet tot toename van de bouwmogelijkheden in het gebied.

5.2. 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 dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode worden voorzien van een beantwoording verwerkt in het bestemmingsplan.

5.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Niet in alle gevallen is het echter nodig een voorontwerp bestemmingsplan voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn is vooroverleg nodig. Het plan is voorgelegd aan de provincie Noord-Holland

In het geval van dit bestemmingsplan is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan Tennet in verband met het inpassingsplan voor de 380 Kv.

Concreet zijn de volgende instanties verzocht uiterlijk 6 mei 2014 op het plan te reageren:

1. Provincie Noord-Holland, postbus 3007, 2001 DA Haarlem;
2. Tennet TSO B.V., Postbus 718, 6800AS Arnhem;
3. Hoogheemraadschap Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden;

De provincie Noord-Holland heeft een kleine tekstuele aanwijzing gegeven. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en geeft een positief wateradvies. Tennet heeft opgemerkt dat op de verbeelding en in de regels van het voorontwerp de nieuwe hoogspanningsverbinding (Randstad 380 kV) ontbreekt. In het ontwerpbestemmingsplan is dit gerepareerd.

Daarnaast zijn de Vereniging Dorp Vijfhuizen en de wijkraad Stellinghof in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Zij zagen geen aanleiding om op het plan te reageren.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Opzet regels en verbeelding

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 (SVBP2012). 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.

6.2. 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.

6.3. Bestemmingsregels

6.3.1. Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf – 2

De gronden die voor 'Bedrijf – 2' zijn aangewezen zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. In deze bestemming zijn de hoofdgebouwen en bedrijfsgebouwen met een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte en het maximale bebouwingsoppervlak worden op de

verbeelding aangegeven. Hiernaast zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mogelijk. In dit artikel is een afwijking opgenomen voor bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende lijst van Bedrijfstypen.

Artikel 4 Recreatie

De gronden met de bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor dagrecreatie en zijn openbaar toegankelijk.

Artikel 5 Recreatie – Volkstuin – 1

Deze bestemming is een specificatie van de bestemming 'Recreatie' en is enkel en alleen bedoeld voor nutstuinen. Binnen deze bestemming is maximaal 20 m² aan bebouwing per nutstuin mogelijk.

6.3.2. Dubbelbestemmingen

Met een dubbelbestemming kunnen ruimtelijk relevante belangen veilig gesteld worden die niet of onvoldoende met "onderliggende" bestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Daarbij hebben de met de dubbelbestemming samenhangende belangen in beginsel voorrang op de belangen van de onderliggende bestemming. Het waarborgen van belangen met behulp van een dubbelbestemming leidt tot bijzondere of extra regels.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De bovengrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding wordt in deze bestemming geregeld. In de bestemming wordt bepaald dat bouwwerken en andere werkzaamheden pas toegestaan zijn na het verkrijgen van een omgevingsvergunning waarbij gekeken is naar de belangen van de hoogspanningsverbinding.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding II

De bovengrondse 380 kV-hoogspanningsverbinding wordt geregeld door de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Binnen deze bestemmingen zijn hoogspanningsmasten toegestaan. De bouwhoogte van deze hoogspanningsmasten varieert van 46 tot 78 m.

De zone aan weerszijden van de verbinding is 44 meter. Dit komt overeen met de zakelijk recht zone die noodzakelijk is voor de verbinding. Deze zone is vastgesteld op basis van het benodigde ruimtebeslag voor aanleg en instandhouding. Daarbij is rekening gehouden met veiligheidseisen, onder andere om veilig (onderhouds)werkzaamheden uit te kunnen voeren en ongestoord functioneren van de bovengrondse verbinding te kunnen garanderen.

6.4. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

6.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.6. Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn voorschriften opgesteld waarbij het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt vormt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze regels ook 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 de handhaving van belang uit een oogpunt van 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 afwijkingen.