



bestemmingsplan

Zwaanshoek Noord en Boseilanden 2^e herziening

Juni 2016



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. GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.5. PLANPROCES	2
1.6. LEESWIJZER	2
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	3
2.1. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	3
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	6
3.1. ALGEMEEN	6
3.2. RIJK	6
3.3. PROVINCIAAL BELEID	7
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	10
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	13
4.1. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING (ARTIKEL 3.1.6 LID 2 BRO)	13
4.2. VISIE OP HET PLANGEBIED	13
4.3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	14
4.4. FUNCTIONELE STRUCTUUR	14
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	16
5.1. ALGEMEEN	16
5.2. WATER	16
5.3. BODEM	20
5.4. FLORA EN FAUNA	21
5.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	22
5.6. GELUID	23
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	25
5.8. GEUR	26
5.9. OVERIGE MILIEUASPECTEN	26
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	28
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	28
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	31
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	31
7.2. INLEIDENDE REGELS	31
7.3. BESTEMMINGSREGELS	31
7.4. ALGEMENE REGELS	32
7.5. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	32

7.6. HANDHAAFBAARHEID.....	33
----------------------------	----

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Boseilanden is een natuur- en recreatiegebied aan de westzijde van Hoofddorp, nabij Zwaanshoek. In het gebied is ruimte gereserveerd voor wonen, in de vorm van villa's en twee landhuizen (appartementengebouwen).

De villa's zijn gegroepeerd in ensembles met een eigen karakter: het Water-, Larens-Riet- en Bosensemble. De kavelgrootte is ca. 2000 m². Sinds 2002 zijn hier gronden voor zelfbouw of particulier opdrachtgeverschap uitgegeven.

Door verschillende oorzaken is de uitgifte van kavels beperkt gebleven.

Dit geldt met name voor de Rietkavels, die groot zijn, maar relatief smal en diep. Daarom is besloten tot een gedeeltelijke herontwikkeling van dit ensemble op dezelfde plot waarbij binnen door de gemeente te stellen kaders (kavelpaspoort) de markt het programma bepaalt.

Tegelijk wordt de kavel waarop het Noorderlandhuis, aansluitend aan het Rietensemble, was geprojecteerd, bestemd voor een grondgebonden woning. Op de kavel voor het Zuiderlandhuis blijft de bouw van een appartementengebouw mogelijk, maar wordt nu ook de gelegenheid geboden voor een ontwikkeling met maximaal twee grondgebonden woningen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat gronden die onderdeel uitmaken van de Boseilanden. De Boseilanden is een natuur- en recreatiegebied ten oosten van de Spieringweg en ten noorden van Zwaanshoek. In dit gebied zijn woonkavels gegroepeerd in ensembles met een eigen karakter: het Water-, Larens-, Bos- en Rietensemble. Het plangebied betreft de Rietkavels, het Noorderlandhuis en het Zuiderlandhuis.



Figuur 1: het plangebied van deze herziening betreft de in oranje aangegeven delen; de Rietkavels 1 t/m 6, het Noorderlandhuis en het Zuiderlandhuis.

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden 2^e herziening (NL.IMRO.0394.BPGzwhnrd2eherz-C001) is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

Door te kiezen voor een globale woonbestemming met stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt optimale flexibiliteit gegeven, binnen de gestelde kwaliteitseisen

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan (naam) vervangt voor een gedeelte de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1 ^e herziening	4 februari 2010	30 april 2010
Zwaanshoek Noord en Boseilanden	20 juli 2006	9 maart 2007

1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan rijk, provincie en waterschap. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt in dit stadium van planvorming ook de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan, gedurende zes weken, kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Vastgesteld 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 andere belanghebbenden 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 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 gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. 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: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

2.1.1. Algemeen

In het groengebied Boseilanden is vanaf 2006 gestart met de ontwikkeling van een aantrekkelijk recreatief uitloopgebied van 80 hectare en een belangrijke ecologische verbindingszone, gecombineerd met een specifiek woongebied, ten oosten van de Spieringweg.

Om de Boseilanden goed toegankelijk te maken vanuit de omgeving zijn in oostelijke richting verbindingen over en onder de N205 gemaakt voor fietsers en voetgangers en in westelijke richting doorgetrokken in het in ontwikkeling zijnde park Zwaanshoek.

De totstandkoming en aanwezigheid van omliggende ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het groengebied De Groene Weelde, Floriande en de autoweg N205, hebben het omringende landschap in ruimtelijke zin verdicht. Er is een behoorlijke schaalverkleining opgetreden, waardoor de karakteristieke openheid van de polder is verdwenen. Daarom is er voor gekozen om in de Boseilanden een grote mate van openheid te behouden. Met name in de noord/zuid lengterichting zijn lange zichtlijnen gecreëerd, die veelal samenvallen met het watersysteem. Het gebied is gestructureerd door middel van boscomplexen, waarbij middels het toepassen van bovengenoemde lange zichtlijnen en open water de illusie van een grote maat en openheid versterkt is.

2.1.2. Woningbouw

De situering, de omvang en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen op ruime kavels zijn zorgvuldig gekozen met het oog op een goed landschappelijk en ecologisch evenwicht. Het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voorzag in 43 grondgebonden woningen en 2 woongebouwen (met in totaal 16 wooneenheden) gerealiseerd over verschillende zogenaamde ensembles.

De verkeersontsluiting per auto is via een beperkt aantal aansluitingen op de Spieringweg mogelijk maakt.

De huidige kwaliteiten van de Spieringweg met grote tussenruimten tussen de woningen en veel zicht op het achterliggende land is grotendeels behouden.

Het stedenbouwkundig concept beschouwt de bebouwing als zijnde 'te gast' in zijn groene omgeving. Dit is bepalend geweest voor het beperkte bouwprogramma, de grootte van de ensembles met kavels van overwegend 2000 m² of meer (met uitzondering van de locaties voor de gestapelde bebouwing) en het strakke regime van de groene omzoming van de verschillende ensembles. Voor alle ensembles geldt dat de ruimtelijke werking van omringende groene omgeving bepalend is voor de gewenste samenhang en beeldkwaliteit. Elk ensemble wordt gekenmerkt door een eigen, specifieke wisselwerking tussen bebouwing en de overgang naar de groene omgeving.

De 43 woningen worden gerealiseerd in de vorm van vrijstaande woningen en deels in de vorm van 2 aan elkaar gebouwde woningen op zeer ruime kavels temidden van het groen dan wel water en 2 woongebouwen met in totaal 16 wooneenheden.

De oorspronkelijke inrichtingseisen zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan, dat dient als onderlegger voor het welstandsbeleid en voor de advisering door de welstandsc commissie.

Van de verschillende ensembles zijn er 3 opgenomen in de onderhavige planherziening:

- Rietkavels: woningen aan riet en water.

Het Rietensemble is het meest noordelijke ensemble en kent de meest open uitstraling naar het openbaar gebied, waardoor het de meest uitgebreide ontwikkelingskaders heeft. Het ensemble voor 11 woningen wordt gekarakteriseerd door relatief smalle en diepe kavels plus een ruimtelijke coulissewerking door hoge en brede Elzensingels die de kavels onderling scheiden. De Elzensingels, ruim 4 meter breed en maximaal 6 meter hoog, worden uitgegeven en vormen natuurlijke onderlinge erfafscheidingen. Dit grondlichaam is bij het woonrijp maken van de kavels aangelegd en wordt per kavel in eigendom overgedragen. Doorzichten naar de achterliggende rietkraag (deels openbaar gebied) zijn hier essentieel; zelf aan te brengen voor- en achtererfafscheidingen worden daarom beperkt in hoogte, tot maximaal 1.20 meter en zijn transparant dan wel groen van karakter. Het talud aan de achterzijde van het perceel is met riet ingeplant. Deze strook is eigendom van Staatsbosbeheer. De eigendomsgrens wordt visueel geaccentueerd met een greppel. De bebouwing kan zich uitspreiden over het hele bouwvlak, doch met een afstand van 2.50 meter ten opzichte van de zij-erfgrens. Alle aan- en bijgebouwen dienen achter de hoofdmassa te blijven.

Het totaalbeeld van voorgevelrooilijnen is gedifferentieerd; de voorgevelrooilijn is een maximale, geen verplichte. Een kap is hier verplicht, een kapvorm is echter niet voorgeschreven.

Elke kavel wordt ontsloten met een eigen brug, die 4,5 meter breed is. Duikers zijn niet toegestaan. Voor de aanleg van bruggen is niet alleen een omgevingsvergunning maar ook ontheffing van de Keur bij het Hoogheemraadschap van Rijnland nodig. In het ensemble Rietkavels is 1 perceel verkocht en bebouwd.

- Noorder- en Zuiderlandhuis / geclusterde woonvormen.

Op twee plekken in het plan is voorzien in landhuizen, waarin ruime zelfstandige wooneenheden worden geclusterd. De landhuizen zijn als solitair en markant bebouwingselement bedoeld om de twee fietsverbindingen in oostwest-richting via het Bollenlaantje en het Duinpad te accentueren. De gebouwen zijn gesitueerd in een bosrijke omgeving, waarbij de bomenlanen zodanig zijn geprojecteerd dat de huizen alleen aan het einde van de zichtlijn herkenbaar zijn.

Beide landhuizen bieden mogelijkheden voor de ontwikkeling van in totaal 16 appartementen. De bouwhoogte voor het Noorder- en Zuiderlandhuis zijn vastgelegd op resp. 15 en 20 meter. Eventueel toe te passen erfafscheidingen dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur.

Bij beide landhuizen is voorzien in een eigen, directe ontsluiting op de Spieringweg. De ontsluiting van het Noorderlandhuis is reeds gerealiseerd via Elzenhaege en de Larenselaan. De ontsluiting van het Zuiderlandhuis was oorspronkelijk gekoppeld aan een doorgaande fietsverbinding met de Spieringweg en geprojecteerd ter hoogte van huisnummer 1026. In verband met het niet beschikbaar zijn van de gronden is deze niet gerealiseerd.

Parkeren dient inpandig te worden opgelost. Het toegestane bouwvlak omvat de volledige kavel.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Algemeen

In de onderhavige herziening wordt het planologisch gebruik voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2. vastgelegd. Logischerwijs zal hiervan de inhoud van de overeenstemming moeten zijn met het geldende beleid en regelgeving. Het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente hebben in de loop der jaren diverse beleidsnota's opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze beleidsnota's bevatten zodoende mede de uitgangspunten voor deze herziening.

3.2. Rijk

In het kader van het Rijksbeleid is de volgende beleid en regelgeving van kracht:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012);
- AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Barro.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening meer overlaten aan gemeenten en provincies, tenzij rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Er worden in de structuurvisie onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Betreffende opgaven worden per regio beschreven. Gemeente Haarlemmermeer valt binnen regio Noordwest-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn ondermeer:

- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten.

De Randstad 380 kV-verbinding Beverwijk-Zoetermeer (Bleiswijk) ligt op 70 meter afstand van het plangebied. De verbinding wordt parallel aan bestaande bovenregionale infrastructuur gerealiseerd, ter plaatse ondergronds.

Geconcludeerd kan worden dat in onderhavig geval er dus geen sprake is van een nationaal belang, een gebied van nationaal belang of een nadelige invloed op ontwikkelingen van nationaal belang. Hiermee dient verdere toetsing dan ook plaats te vinden aan het provinciale beleid.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, staan een aantal onderwerpen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt. Voor Haarlemmermeer is hierin van belang:

- Toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- Zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- Aan de provincies is opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- Nationale Landschappen zoals het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, worden ruimtelijk beschermd;
- Kadasters voor onder meer het bundelen van verstedelijking en voor de bufferzones.

Voor het plangebied zijn de kadasters voor het bundelen van verstedelijking van belang.

3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van deze nieuwe bepaling moet voortaan in een bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze, met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen (voor o.a. bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties) rekening is gehouden met de voorkeursvolgorde:

- Voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio aan deze voorziening, woningen in dit segment of aan bedrijventerreinen binnen deze milieucategorie?
- Als er wordt voorzien in de behoefte, dan bij voorkeur de ruimte hiervoor maken binnen bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken), door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en als het niet mogelijk is om de ruimte hiervoor binnen bestaand stedelijk gebied te maken, dan bij voorkeur op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

In hoofdstuk 4 is de in dit plan beoogde herontwikkeling aan de ladder getoetst.

3.3. Provinciaal beleid

Naast het rijksbeleid dient ook beleid en regelgeving op provinciaal niveau in acht genomen te worden genomen bij het opstellen van deze herziening. Voor de provincie Noord-Holland betreft het:

- Structuurvisie Noord-Holland 2040;
- Provinciale ruimtelijke verordening;
- Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020';

- Provinciale Watervisie 2021

3.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben, zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. Op structuurvisiekaart is aangegeven dat het plangebied onderdeel uitmaakt van 'Recreatie om de stad' en van het 'Transformatiegebied – meervoudig'.

De Boseilanden wordt dus als zodanig gezien als recreatiegebied voor de stedeling. De provincie streeft daarin naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden. Uitgangspunt voor het recreatiebeleid in relatie tot verstedelijking is intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden, en extensieve recreatie op verdere afstand.

Beleidsuitgangspunten binnen 'Transformatiegebied – meervoudig' zijn:

- inzetten op verscheidenheid in aanbod woonmilieus;
- gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recreatie, natuur en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit;
- waarborgen / versterken bereikbaarheid.

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting is binnen het natuur- en recreatiegebied de Boseilanden de woonfunctie in feite 'te gast' met een ruimtelijke opzet, programma en verschijningsvorm die daarbij aansluit. Daarbij blijft ook de ontsluitingsstructuur gehandhaafd.

Geconcludeerd kan worden dat onderhevige herontwikkeling derhalve past binnen het provinciale beleidskader om recreatieve voorzieningen te behouden en te versterken.

3.3.2. Provinciale ruimtelijke verordening

De Provinciale ruimtelijke verordening geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten voldoen. Met het in werking treden van de Wro is het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen komen te vervallen. Voor het streekplan is de structuurvisie in de plaats gekomen, echter deze is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening.

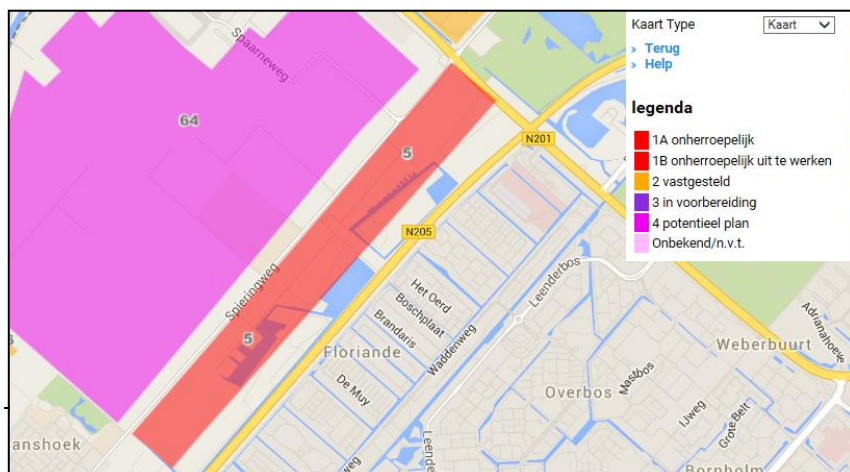
Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van de bestemmingsplannen. Het specifieke provinciale belang voor het plangebied komt naar voren in de hierboven beschreven paragraaf (3.3.1). Het algemene uitgangspunt is verder dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

3.3.3. Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'

Voldoende woningen in 2020, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Noord-Holland. Dat is de doelstelling van de provinciale woonvisie. Er is gebrek aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, jongeren, senioren en zorgvragers. De woonconsument van vandaag neemt geen genoegen meer met zomaar een woning. Doel van de visie is om ook te komen tot een betere afstemming tussen vraag en aanbod. Samen met de regio's vier zijn vier Regionale afstemmingsprogramma's (RAP's) ontwikkeld met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's. Haarlemmermeer valt onder de RAP Stadsregio Amsterdam.

Het monitoren van de in de RAP's gemaakte afspraken over woningbouwproductie gebeurt in de jaarlijkse Monitor Woningbouw. Deze vormt input voor een jaarlijkse analyse van de match tussen vraag en aanbod. Het aanbod is opgetekend in de 'monitor plancapaciteit' die is opgenomen in de woningbouwmonitor.

De locatie van de Boseilanden is opgenomen in de monitor plancapaciteit (gebied 5) als onherroepelijk plan. De onderhavige herontwikkeling van de woonkavels draagt bij aan de aanbeveling die in de monitor wordt gedaan.



Figuur 2: Uitsnede monitor plancapaciteit.

3.3.4. Provinciale Watervisie 2021

De provinciale watervisie 2021 is vastgesteld op 16 november 2015 door Provinciale Staten. In hoofdstuk 5 (waterparagraaf) wordt ingegaan op de inhoudelijke aspecten daarvan.

3.4. Gemeentelijk beleid

In het kader van het gemeentelijk beleid zijn de volgende beleidsdocumenten van kracht:

- Structuurvisie 2030 Haarlemmermeer;
- Deltaplan Bereikbaarheid (incl. parkeerbeleid);
- Woonvisie 2012-2015 Haarlemmermeer.

3.4.1. Structuurvisie 2030 Haarlemmermeer

In de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (vastgesteld in oktober 2012) worden de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente beschreven. De Structuurvisie gaat over belangrijke structurerende zaken met ontwerpprincipes voor duurzaamheid, een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem, energie, netwerk- en ketenmobiliteit, de synergie met Schiphol, ruimte voor attracties, en de cultuurhistorie en diversiteit als drager van de ontwikkelingen.

Het doel van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de gemeente Haarlemmermeer waarmee de gemeente:

1. de ruimtelijk bestaande situatie, de huidige ontwikkelingen en de gewenste toekomstige ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang (voor de periode tot 2030) borgt;
2. het toetsingskader voor het ruimtelijk beleid voor de periode 2010-2020 geeft;
3. de kaders voor het maken van financiële afspraken met overheden en marktpartijen voor bovenplanse verevening biedt.

In de huidige situatie worden er in de structuurvisie vijf landschappen onderscheiden:

1. stedelijk landschap;
2. agrarisch landschap;
3. infralandschap;
4. luchthavenlandschap;
5. recreatielandschap.

Het gebied van de Boseilanden is aangewezen als 'Recreatielandschap'. Voor het recreatielandschap is de volgende opgave geformuleerd: "In de afgelopen decennia is in Haarlemmermeer flink geïnvesteerd in recreatief groen. Zo is het Haarlemmermeerse Bos uitgebreid met Groene Weelde en het Floriade-terrein. In het kader van het Groene Carré zijn de gekantelde kavels, Plesman Hoek en de Buitenschot, tot ontwikkeling gebracht. Aanvullend op de bestaande groene uitloop-gebieden wordt in de komende decennia, zowel publiek als privaat, gewerkt aan de verdere ontwikkeling van het

grootschalig recreatief groen in Haarlemmermeer. Park21, Buurderij en het Geniepark zijn de belangrijkste voorbeelden hier van. Als enig akkerbouwgebied in de Randstad kan Haarlemmermeer het recreatief imago 'Moestuin voor de Randstad' verder ontwikkelen. Cultuurhistorische kwaliteiten en de verbredende landbouw, verbonden door een krachtig recreatief raamwerk, bieden een goede bodem voor een lokale, gebiedseigen recreatieve kwaliteit, met betekenis voor de gehele regio. Het recreatief netwerk strekt zich ook uit buiten het recreatielandschap.

De onderhavige herontwikkeling gaat uit van het behouden van de recreatieve functie van de Boseilanden en sluit daarmee aan op de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030.

3.4.2. Deltaplan Bereikbaarheid

Als onderdeel van het Deltaplan Bereikbaarheid is het Categoriseringsplan 2011 op 26 januari 2012 vastgesteld door de raad als opvolger van het Categoriseringsplan Gemeente Haarlemmermeer uit 2004. Hiermee wordt gevolg gegeven aan de landelijke aanpak Duurzaam Veilig. Daarin is afgesproken dat alle wegbeheerders hun wegennet categoriseren. Daarmee worden wegen afgestemd en ingericht op het gewenste gebruik van de weg en ingepast in de omgeving. Het uitgangspunt van functionaliteit van wegen is in de Duurzaam Veilig visie vertaald in een eenduidige categorisering van wegtypen. Er worden drie categorieën wegen onderscheiden met een verschillende functie:

- Stroomwegen zijn bedoeld voor een betrouwbare afwikkeling van relatief grote hoeveelheden verkeer met een hoge gemiddelde snelheid.
- Gebiedsontsluitingswegen zijn wegen die zowel doorstroming als uitwisselen tot doel hebben. Gebiedsontsluitingswegen zorgen ervoor dat woonwijken, bedrijventerreinen, winkelcentra etc. bereikbaar blijven.
- Erftoegangswegen zijn bedoeld voor het veilig toegankelijk maken van percelen staan beter bekend als de 30km/uur en 60km/uur-zones. Op erftoegangswegen maken alle verkeersdeelnemers (voetgangers, fietsers en automobilisten) van dezelfde rijbaan gebruik.

Het verkeer ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling wordt gescheiden van het huidige verkeer door middel van het instellen van eenrichtingsverkeer op de Rietsingel. De wijkontsluiting geschiedt via de Rietsingel in noordelijke richting op de Spieringweg.

Het parkeerbeleid heeft als doel:

- de bereikbaarheid van voorzieningen te bevorderen door het toepassen van geschikte parkeernormen voor de diverse woon- en werkgebieden;
- objectieve parkeeroverlast in woonwijken terug te dringen;
- de leefbaarheid te bevorderen.

Parkeren voor een voorziening of functie moet bij die voorziening worden opgelost, zoveel mogelijk op eigen terrein of binnen de plangrenzen van een grootschalige ontwikkeling. De te hanteren parkeernorm is afhankelijk van het type gebied en de functie. Het parkeren mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte.

In woonwijken richten wij ons op parkeerplaatsen voor bewoners en hun bezoekers.

Voor dit plan gelden thans de parkeernormen zoals opgenomen in het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (december 2013).

Woonvisie In 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2012-2015' vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. Dit in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen.

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen in wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'

Drie belangrijke pijlers daarin zijn:

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 woningbouw-programma 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. Aangezien Haarlemmermeer een integraal duurzaamheidsbeleid heeft (programma Ruimte voor Duurzaamheid), volgt de Woonvisie de uitgangspunten van dat duurzaamheidsbeleid.

In de Woonvisie zijn beleidsspeerpunten geformuleerd die nader worden uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma Wonen. Voor deze planherziening zijn relevante beleidsspeerpunten ondermeer de richtlijnen voor particulier opdrachtgeverschap als volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer, alsmede een duurzame gebouwde omgeving.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Toets ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling van de Rietkavels voorziet in de realisering van maximaal 18 kleinere woonkavels, binnen de(zelfde) plots waar in het geldende bestemmingsplan 6 grote kavels waren voorzien.

Tegelijkertijd wordt de bestaande plot voor het Noorderlandhuis, waar appartementen waren voorzien, bestemd voor 1 grondgebonden woning.

Daarnaast wordt de plot voor het Zuiderlandhuis ofwel gehandhaafd voor een appartementengebouw of voor maximaal 2 grondgebonden woningen bestemd.

De toename van het aantal woningen is daarmee minder dan 12 woningen, of wel is er zelfs sprake van een afname van het woningaantal. Er is sowieso geen toename van het ruimtebeslag.

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is daarmee niet aan de orde,

In deze plantoelichting wordt uiteengezet dat aan relatief kleinere kavels voor grondgebonden vrijstaande woningen in het ensemble Rietkavels meer behoefte bestaat dan aan de grote diepe kavels waarin het vigerende plan voorziet. Datzelfde geldt voor de mogelijkheid om in plaats van appartementen grondgebonden woningen te kunnen realiseren.

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied.

4.2. Visie op het plangebied

Binnen het natuur- en recreatiegebied de Boseilanden is de woonfunctie in feite 'te gast' en heeft een ruimtelijke opzet, programma en verschijningsvorm die daarbij aansluit.

Verschillende ensembles met vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen zijn dusdanig gepositioneerd in het groene gebied dat de verkaveling aansluit bij de ontworpen groene structuren en de kavels een directe relatie aangaan met de aanwezige groenelementen zoals water en bomensingels. De ontworpen en inmiddels ontwikkelde kwaliteiten van het groene setting vormen de basis voor het wonen.

Rietkavels -

Door verschillende oorzaken is de uitgifte van kavels beperkt gebleven.

Dit geldt met name voor de Rietkavels, die groot zijn, maar relatief smal en diep.

Daarom is besloten tot een gedeeltelijke herontwikkeling van dit ensemble op dezelfde plot waarbij binnen door de gemeente te stellen kaders (kavelpaspoort) de markt het programma bepaalt. De eerste 6 kavels (gezien vanaf het noorden) zijn de smalste en minste aantrekkelijke kavels voor de markt en worden betrokken in de herontwikkeling.

Uitgangspunt blijft het principe dat het wonen 'te gast' is in dit gebied en de verkavelingsvorm zich beperkt tot uitsluitend vrijstaande woningen op relatief ruimere kavels. Daarbij blijft ook de ontsluitingsstructuur gehandhaafd. De herontwikkeling vindt plaats binnen de nu reeds voor "Wonen" en "Tuin" aangewezen bestemmingen.

Aangezien er in dit stadium nog geen concreet verkavelingsplan bekend is, wordt het stedenbouwkundige concept direct vertaald in een globaal bestemmingsplan teneinde de

Bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden 2^e herziening

creatieve flexibiliteit zo groot mogelijk te maken, maar met waarborg van de oorspronkelijk vastgelegde landschappelijke belangen. Het bestaande beeld van landelijke woningen met ruime voortuinen aan de Rietsingel, de waterstructuur en de beeldbepalende Elzensingels en rietkraag als onderlinge erfafscheidingen tussen de woonkavels zijn de te behouden ruimtelijke kwaliteiten.

Noorder- en Zuiderlandhuis -

Tegelijk wordt de kavel, aansluitend aan het Rietensemble, waarop het Noorderlandhuis was geprojecteerd, bestemd voor een grondgebonden woning. De oorspronkelijk vastgestelde maximale bouwhoogte van 10 meter blijft hier gehandhaafd.

Het Zuiderlandhuis krijgt een ruimere bestemming, waarbij naast de huidige mogelijkheden voor een appartementengebouw ook maximaal 2 grondgebonden woningen kunnen worden ontwikkeld. De oorspronkelijke maximale bouwhoogte van 20 meter blijft gehandhaafd voor gestapelde bouw; voor grondgebonden woning is deze maximaal 10 meter

Ook hier is het behoud van het stedenbouwkundig concept uitgangspunt. De te ontwikkelen woningen zullen als solitair element de bestaande groene oost-westgerichte zone met een doorgaande fietsverbinding dienen te accentueren. De oorspronkelijk vastgelegde positie, de oppervlakte van de te ontwikkelen plot en ontsluitingsstructuur blijven gehandhaafd.

4.3. Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het oorspronkelijke en uitgevoerde plan blijft rondom het ensemble de Rietkavels gehandhaafd. Dit geldt voor zowel de groen-, water- als de ontsluitingsstructuur. De totale omvang van de te ontwikkelen plot / uitgeefbaar terrein blijft hetzelfde. De kavelomvang wordt aan een minimum van 500 m2 gekoppeld teneinde het beeld van ruime tuinen te kunnen waarborgen.

In het ruimtelijk kader dat voor de nieuwe planvorming is opgesteld wordt wel de mogelijkheid geboden om de groenelementen binnen de ontwikkelen plot zelf op een andere manier te integreren in de verkaveling.

Elk woonperceel van de Rietkavels is aan de oostzijde / achterzijde voorzien van een 30 meter brede strook rietmoeras, waarvan 10 meter eigendom is van Staatbosbeheer. De overige 20 meter maakt deel uit van de te ontwikkelen woonkavels. In het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de kavels 1 t/m 6 is opgenomen dat 50% van dit uitgeefbare moerasdeel behouden moet blijven.

Aansluitend op de bestaande en reeds bebouwde woonkavel aan de zuidzijde wordt een versterking en verbreding van de aanwezige elzensingel, die als onderlinge erfafscheiding functioneert, als randvoorwaarde meegenomen.

4.4. Functionele structuur

De functionele hoofdopzet van woonbebouwing op relatief ruime groene kavels als ondergeschikt onderdeel van het natuur- en recreatiegebied blijft gehandhaafd.

De herontwikkeling van een deel van het ensemble Rietkavels richt zich slechts op de gestelde omvang van de woonkavels. Door het loslaten van de vooraf vastgestelde

oppervlakte van 2000 m² wordt getracht een planontwikkeling tot stand te brengen die aansluit bij de bestaande woonmarkt.

De minimum kavelomvang wordt bepaald op 500 m² en in samenhang daarmee wordt het woonprogramma verruimd van de huidige 6 woningen op deze kavels naar totaal maximaal 18 woningen binnen de voor herverkaveling aangewezen kavels.

De bestaande ontsluitingsstructuur via de Rietsingel en Elzenhaege heeft voldoende capaciteit om de voorgestane wijzigingen in het woonprogramma te kunnen blijven ontsluiten. Aan de noordzijde van de Rietkavels neemt het aantal grondgebonden woningen met maximaal 12 toe, terwijl het Noorderlandhuis wordt ontwikkeld als 1 grondgebonden woning in plaats van een appartementengebouw. Binnen de bestaande ontsluitingsstructuur zal er derhalve enige verschuiving van autoverkeer plaatsvinden in noordelijke richting. Daarom is als uitgangspunt binnen de planontwikkeling opgenomen dat het autoverkeer middels éénrichtingsverkeer in noordwestelijke richting wordt oplost en ontsloten op de Spieringweg.

Uitgangspunt voor het parkeren blijft dat alles binnen de te ontwikkelen plot wordt opgelost, zowel het bewonersparkeren op eigen terrein als de parkeerruimte voor bezoekers.

De ontsluiting van het Zuiderlandhuis wordt in de planvorming herzien ten gevolge van het niet beschikbaar zijn van de benodigde gronden. Waar in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan een aansluiting op de Spieringweg, gekoppeld aan een doorgaande fietsverbinding, was geprojecteerd ter hoogte van huisnummer 1026 ('Bosstaete'), wordt een nieuwe oplossing voorzien aan de zuidzijde van het perceel. De doorgaande fietsverbinding is aan deze zijde inmiddels aangelegd en wordt wederom voor een deel gebruikt als auto-ontsluiting voor het zuiderlandhuis. Deze sluit zuidelijk van huisnummer 1032 op de Spieringweg aan.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Algemeen

Ten behoeve van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden zijn de noodzakelijke (milieu)onderzoeken verricht.

De resultaten daarvan liggen ten grondslag aan het besluit van de gemeenteraad van 20 juli 2006 tot vaststelling van het bestemmingsplan en vormen ook de onderbouwing voor de onderhavige herziening.

Alleen voor zover van de onderzoeken in verband met deze herziening een actualisatie nodig was, wordt daaraan hieronder aandacht besteed. Dat geldt eveneens voor relevante onderwerpen die voor het eerst bij deze planherziening spelen.

5.2. Water

Voor het aspect water zijn de volgende beleids- en wetregels van kracht:

- Het Nationaal Waterplan 2016-2021
- Provinciale Watervisie 2021
- Waterbeheerplan 5 2016-2021 (Hoogheemraadschap van Rijnland)
- Keur Rijnland 2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)
- Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030
- Gemeentelijke rioleringsplan 2015-2019

5.2.1. Inventarisatie

De Boseilanden is aangesloten op de polderboezem. Dit is een aaneengesloten watersysteem bedoeld voor al het water voordat het de Haarlemmermeerpolder uitgepompt wordt. Er spelen in het gebied geen knelpunten.

In onderstaande inventarisatie is aangegeven welke eisen het watersysteem aan de planherziening oplegt. Hieronder zijn daartoe per beleidsstuk de consequenties van het vigerende beleid voor onderhavige planherziening op overzichtelijke wijze in beeld gebracht. Hieruit blijkt tevens de uitwerking van de vaststelling van de planherziening op het watersysteem.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen

de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld.

Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming

tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het omvat een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Consequenties voor de planherziening

De planherziening staat het beleid van het Nationaal Waterplan niet in de weg.

Provinciale Watervisie 2021

De inzet van het provinciaal waterbeleid is om Noord-Holland nog mooier, bedrijviger en veiliger maken. Daarbij moet er een impuls uitgaan voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Waterproblemen worden aangepakt wanneer er toch al gebiedsontwikkeling plaats vindt.

Voor waterveiligheid wordt uitgegaan van: veilige dijken en duinen (laag 1 en ook de belangrijkste); een waterrobuuste ruimtelijke inrichting van overstromingsgevoelige gebieden (laag 2) en een op overstromingsrampen toegesneden calamiteitenorganisatie (laag 3). Deze meervoudige benadering van waterveiligheid wordt "meerlaagsveiligheid" genoemd.

Op de kaart Overstromingsrisico Noord-Holland zijn de overstromingsgevoelige gebieden indicatief aangegeven. De provincie maakt nog duidelijk welke gemeenten tot het overstromingsgevoelige gebied worden gerekend en in hun bestemmingsplannen duidelijk moeten maken hoe rekening wordt gehouden met het overstromingsrisico. Daarbij is uitgangspunt het "waterrobuust inrichten": het zodanig inrichten van overstromingsgevoelig gebied dat bij een overstroming de kans op slachtoffers klein is en de economische schade beperkt blijft.

Er is nauwelijks overstromingsrisico vanuit de Noordzee, omdat deze kust voor het merendeel door brede duinen wordt beschermd.

Consequenties voor de planherziening

Voor Haarlemmermeer speelt met name het vinden van toekomstbestendige oplossingen voor de schoon- en zoetwaterproblematiek. De planherziening staat deze beleidsvisie van de provincie niet in de weg.

Waterbeheerplan 5 2016 -2021 (ontwerp)

Samen werken aan water staat centraal. Zodat nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Water is een maatschappelijke opgave, en Rijnland wil samen met haar omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Die toekomst wordt mede bepaald door trends in klimaat en maatschappij en de noodzaak om op duurzame wijze met onze omgeving om te gaan. De verwachte toename van

neerslag en droogte, bodemdaling, verzilting zeespiegelrijzing en de verdergaande verstedelijking, leggen een steeds grotere druk op het watersysteem.

De hoofdambitie is schoon water en droge voeten. Dit wordt bereikt door:

- Beschermen tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem door een aanpak in drie lagen (meerlaagsveiligheid):

1. preventie
2. adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking).
3. voorbereiden op een calamiteit.
 - Zorgen voor schoon en gezond water dat past bij de verschillende functies in een gebied.
 - Optimaliseren van de verwerking van het afvalwater en hergebruiken van de grondstoffen uit afvalwater.
 - Zorgen voor voldoende water : niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.

Consequenties voor de planherziening

Aangezien de bestaande gebruiksfunctie ten behoeve van wonen gehandhaafd blijft staat deze planherziening het beheer van het plangebied niet in de weg.

Keur Rijnland 2015

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen) en voor kwelgevoelige gebieden. Maar ook voor onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente).

In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Consequenties voor de planherziening

De herontwikkeling de Rietkavels voorziet niet in extra verharding ten opzichte van de planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. De planherziening staat derhalve de Keur en Beleidsregels niet in de weg.

Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030

De Strategische Samenwerkingsagenda Haarlemmermeer-Rijnland (verder Waterplan) is een samenwerkingsdocument tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Het geeft de

situatie en problemen weer van het hele watersysteem (oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en afvalwater) in Haarlemmermeer. Het stelt doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen.

Het Waterplan heeft onder andere als ambitie:

- het scheiden van vuil afvalwater en schoon regenwater;
- het tijdelijk bergen van water om extreme neerslag op te vangen;
- afvalwater als bron te gebruiken waaruit afvalstoffen en energie gewonnen kunnen worden. Haarlemmermeer past bijvoorbeeld innovatieve ontwikkelingen toe bij het inzamelen van afvalwater zoals riothermie, het winnen van warmte uit afvalwater.

In het Waterplan worden ook grondwatermaatregelen beschreven, omdat deze een belangrijke link hebben met de rest van het watersysteem, zoals oppervlaktewater en de ruimtelijke inrichting. Daarnaast is er in het verleden onvoldoende aandacht besteed aan grondwater, waardoor een inhaalslag nodig is om aan de zorgplicht te voldoen.

De maatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen voor het watersysteem te bereiken zijn verzameld in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan. De financiering van deze maatregelen komt uit verschillende bronnen, waaronder het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Consequenties voor de planherziening

De planherziening staat de doelen voor de metropool-regio Amsterdam niet in de weg; het zijn van een klimaatbestendige, veilige delta en het voldoen aan de vraag naar kwaliteit in de ruimte.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verplicht periodiek een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) vast te stellen om invulling te geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP bevat rioleringsbeleid en een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden.

Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd.

De gedachten vanuit de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, Proeftuin klimaatbestendige stad en het integraal Waterplan Haarlemmermeer 2015-2030 zijn ook van toepassing op het gemeentelijke riolerings- en grondwaterbeleid. De rode draad in het beleid is dat de gemeente streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

Het GRP geeft basis de planning van nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijfjaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst.

Bij nieuwbouw en verbouw is het gescheiden aanbieden van het afvalwater en het hemelwater het uitgangspunt. Voor nieuwbouwwijken en grotere reconstructiegebieden wordt uitgegaan van een zwaardere ontwerpnorm voor het rioolstelsel, waardoor zwaardere regenbuien minder snel overlast veroorzaken.

Om overlast door grondwater te voorkomen voorziet het GRP in de aanleg van drainage in vijf wijken: Rijsenhout-Zuid, Pax, Graan voor Visch (Hoofddorp), Linqenda, Welgelegen (Nieuw-Vennep), en het uitvoeren van grondwatermaatregelen in Zwanenburg.

Vanuit het Bestuursakkoord Water heeft de gemeente verdere invulling gegeven aan een verbetering van de samenwerking met omliggende gemeenten en met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Consequenties voor de planherziening

Aangezien de bestaande gebruiksfunctie ten behoeve van wonen gehandhaafd blijft staat deze planherziening de uitgangspunten ten aanzien van het (gescheiden) rioleringssysteem niet in de weg.

5.2.2. Conclusie

In het bestemmingsplan is het van belang dat de in het bestemmingsplan aanwezige hoofdwatgangen een passende bestemming krijgen. De planherziening staat het beleidskader ten aanzien van water niet in de weg.

In het kader van het (voor)overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland. Daaruit blijkt dat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn die voor Rijnland aanleiding zijn om hierover opmerkingen te maken.

5.3. Bodem

5.3.1. 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.

5.3.2. Onderzoek

De gronden in het gehele plangebied de Boseilanden zijn in het verleden altijd voor agrarische doeleinden gebruikt. Dit betreft hoofdzakelijk bouwland en een relatief klein deel weiland.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden is in 2000 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Tevens zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de Vinex locatie Floriande. Deze onderzoeken omvatten ook het gebied de Boseilanden.

Met de uitkomst van deze onderzoeken is een bodemkwaliteitskaart gemaakt. Hierbij is vastgesteld dat voor verontreinigende stoffen zowel het gemiddelde als de 95 percentiel lager is dan de streefwaarden voor deze stoffen.

In 2011 is opnieuw verkennend bodemonderzoek gedaan voor Boseilanden, waaronder het onderhavige plangebied (rapport 29 juni 2011, Grondslag Bodemkwaliteitsbureau). Daarbij zijn eerdere bevindingen bevestigd. De gronden die het plangebied omvatten zijn bouwrijp gemaakt.

5.3.3. Conclusie

De aangetoonde lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen milieuhygienische belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.4. Flora en fauna

5.4.1. Wet- en regelgeving

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.

5.4.2. Onderzoek

Op 10 maart 2015 is bij helder, windstil en relatief warm weer (10 graden) ter plaatse onderzoek gedaan. Hieruit komen de volgende bevindingen.

De kort gemaaide grasmat bestaat uit kleigrond, en biedt geen onderdak aan beschermde soorten. Het verlaagde rietmoeras biedt daar nu zo te zien ook geen onderdak aan, maar is een potentieel rijk gebied: de watertoevoer van de moerasstroken is kwalitatief hoogwaardig, omdat zij gevoed worden met grondwater uit het bodempakket van de bouwpercelen en achterliggende gronden. Het waterniveau van elk moeras ligt dan ook boven het waterpeil van de aanliggende vaart. Er is een grote kans op de groei van soorten als dotterbloem, zwanenbloem, orchideeën, zomerklokje en kievitbloem. Vogels broeden hier niet, hooguit dat in het moeras soorten gaan broeden als meerkoet,

knobbelzwaan en fuut. Mogelijk ergens tussen de elzenranden tussen de percelen wilde eenden.

Er zijn geen kansen voor oeverzwaluwen of ijsvogels, de oever is niet steil genoeg. Zoogdieren vinden in dit kale gebied geen onderdak, en in het moeras is de waterstand te hoog voor hollen.

Elk woonperceel is aan de oostzijde / achterzijde voorzien van een 30 meter brede strook rietmoeras, waarvan 10 meter eigendom is van Staatbosbeheer. De overige 20 meter maakt deel uit van de te ontwikkelen woonkavels.

In het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van de kavels 1 t/m 6 is opgenomen dat 50% van dit uitgeefbare moerasdeel behouden moet blijven.

5.4.3. Conclusie

Ecologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling van de percelen. Omdat de moerassen een potentieel rijk gebied zijn, wordt vastgelegd dat van het moerasdeel dat deel uitmaakt van de uit te geven kavels, 50% behouden moet blijven.

5.5. Cultuurhistorie en archeologie

5.5.1. Wet- en regelgeving

Nederland tekende in 1992 het Verdrag van Malta dat de omgang met het Europees archeologisch erfgoed regelt. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Ruimtelijk Beleid en Archeologie Haarlemmermeer wordt uiteengezet hoe de gemeente omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

5.5.2. Inventarisatie

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten.

Op de Indicatieve kaart van Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten worden droogmakerijen aangemerkt als gebieden met lage tot zeer lage waarden. Dit geldt dus ook voor de droogmakerij van de Haarlemmermeerpolder.

5.5.3. Conclusie

In het plangebied zijn geen te beschermen waarden aanwezig.

5.6. Geluid

5.6.1. Wet- en regelgeving

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.¹

Luchtverkeerslawaaï

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidbelasting (overdag (Lden) en 's nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Voor het gebied gelden geen beperkingen voor de woonfunctie vanuit het Luchthavenindelingbesluit.

5.6.2. Onderzoek

In opdracht van de gemeente Haarlemmermeer is in het kader van de gewenste herverkaveling van het woningensemble Rietkavels onderzoek verricht naar de geluidsbelasting.

Eerder werd onderzoek gedaan ten behoeve van het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1^e herziening (rapportage kenmerk *M+P.GHMM.08.05.1*, d.d. 16 maart 2009 [3]).

De indeling van de kavelgrenzen (en dus de positionering van de woningen) van de Rietkavels zijn iets gewijzigd ten opzichte van het eerdere onderzoek en het aantal woningen wordt mogelijk groter. Om dit mogelijk te maken is de geluidsbelasting op de Rietkavels opnieuw bepaald.

De geluidsbelastingen zijn berekend met rekenmethode II van het *Reken- en meetvoorschrift geluid 2012* [2] met behulp van het programma Geomilieu versie 2.61. De berekende geluidsbelastingen zijn getoetst aan de eisen welke volgen uit de *Wet geluidhinder*.

Er is onder andere gebruik gemaakt van verkeersgegevens en digitale ondergronden afkomstig van de gemeente Haarlemmermeer.

5.6.3. Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat er op verschillende plaatsten op de kavelgrenzen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van $L_{den} = 48$ dB, afkomstig van de Drie Merenweg. De geluidsbelasting bedraagt maximaal $L_{den} = 53$ dB na aftrek. Alle kavels hebben een geluidsluwe zijde (van de Drie Merenweg afgekeerd). Dit biedt, samen met het gegeven dat aanvullende maatregelen bij de bron en in de overdracht praktisch gezien niet mogelijk zijn, grond voor een hogere waarde besluit.

Vanwege de Spieringweg is er nergens sprake van een verhoogde geluidsbelasting.



5.7. Externe veiligheid

5.7.1. Wet- en regelgeving

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 Wet basisnet.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. 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).

5.7.2. Onderzoek

Er is geen sprake van Bevi-inrichtingen of vervoer van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied.

Er bevinden zich geen buisleidingen in en nabij het plangebied.

380 kV hoogspanningsverbinding

Het rijksinpassingsplan voor de nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding is eind 2012 vastgesteld en onherroepelijk geworden. Het tracé ligt ondergronds op 70 meter afstand van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Vanaf de jaren '70 is er veel onderzoek gedaan naar de mogelijke invloed van magnetische velden op de gezondheid. Daaruit is naar voren gekomen dat het niet erg waarschijnlijk is dat de elektrische en magnetische velden veroorzaakt door hoogspanningslijnen of kabels in de woon- en werkomgeving schadelijk zijn voor de gezondheid.

Wel is duidelijk dat bij hoge en zeer hoge veldsterkten, die echter niet voorkomen in de normale woon- en werkomgeving, effecten kunnen optreden die mogelijk hinderlijk zijn en schadelijk voor de gezondheid kunnen zijn.

Om mensen te beschermen tegen deze effecten zijn door onafhankelijke instellingen grenswaarden voorgesteld. Internationaal worden vooral de grenswaarden van de International Commission for Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP) veel gebruikt. Deze worden door de Europese Unie aanbevolen. In Nederland vormen deze grenswaarden ook de basis van het beleid rond elektrische en magnetische velden

Voor burgers liggen deze grenswaarden minstens een factor 5 tot 50 lager dan de laagste veldsterkte waarbij is aangetoond dat deze effecten kunnen veroorzaken.

5.7.3. Conclusie

Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige planherziening.

5.8. Geur

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. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan t.a.v. de Wet milieubeheer.

5.8.1. Onderzoek

Tegenover het plangebied aan de westkant (overkant) van de Spieringweg bevinden zich verspreid een stoeterij en een kunstwerkplaats waar ook paarden worden gehouden. Deze liggen op tenminste 150 meter van het plangebied en vormen daarmee geen belemmering.

5.8.2. Conclusie

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van geurveroorzakende activiteiten.

5.9. Overige milieuaspecten

Ter hoogte van de Rietkavels is aan de Spieringweg op nr. 762 sinds 2013 een hovenier gevestigd.

Bij de vergunningverlening is in verband met de nabijgelegen woonbestemming van de Rietkavels het volgende overwogen en vastgelegd.

Milieu

De VNG heeft een normenstelsel ontwikkeld om te kunnen bepalen of functies zich al of niet goed met elkaar verdragen, uit een oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een hoveniersbedrijf groter dan 500 m² is aangemerkt als een categorie 3.1-bedrijf. De richtafstand tot aan een gevoelige functie als wonen is 50 meter, in verband met het aspect geluid.

De afstand tussen de beoogde vestiging en de dichtstbijzijnde woning, Spieringweg 796, is 75 meter. De afstand van het bedrijf tot aan de woning in de boseilanden (opgenomen in het bestemmingsplan, maar nog niet gebouwd) is ongeveer 27 meter. Afhankelijk van de aard van het gebied en van de aard van de activiteiten, is een kleinere afstand toelaatbaar. De genoemde richtafstand van 50 meter is gebaseerd op het aanmerken van de omgeving van het besluitgebied als een rustige omgeving.

Slechts indien de omgeving van het plangebied zou kunnen worden aangemerkt als gemengd gebied, kan worden uitgegaan van 30 meter als richtafstand voor dit bedrijf. Een polderlint met agrarische en de andere bedrijven kan aangemerkt worden als een gemengd gebied. In dit geval is het zo dat de agrarische bedrijvigheid alleen aan de overzijde van de weg aanwezig is. Andersoortige bedrijven zijn niet aanwezig. Op het perceel van aanvrager vinden echter al meer dan tien jaar niet-agrarische

bedrijfsactiviteiten plaats. Sinds 1985 betreft dit bedrijvigheid in de transportsector, een stoffengroothandel en opslag van allerlei materiaal. Het verschil tussen een hovenier en wat er heeft plaatsgevonden is qua milieueffecten gering. Verder zijn de eerder genoemde activiteiten van dit hoveniersbedrijf als weinig milieubelastend aan te merken vanwege de kleinschaligheid van het bedrijf (eenmansbedrijf) en omdat er beperkte voertuigbewegingen te verwachten zijn op grond van de ingediende milieumelding d.d. 15 november 2013. De 'afstandsstap' van 50 naar 30 meter is acceptabel. Aan deze 30 meter-afstandsnorm kan worden voldaan als de grens van de inrichting met vijf meter wordt verlegd. Het terugleggen van de inrichtingsgrens is een voorwaarde voor inwilliging van de aanvraag.

Planologische en stedenbouwkundige beoordeling

Er is sprake van een redelijke locatie. Het perceel ligt in het polderlint, grenzend aan een gebied dat vooral voor recreatieve doeleinden is ontwikkeld en ingericht. De vestiging maakt geen inbreuk op de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving. Gezien de bedrijfsactiviteiten en de ligging met (geprojecteerde) woningen in de nabijheid dient het bedrijf zorgvuldig te worden ingepast. Aanvrager dient langs beide zijanten en aan de achterzijde een beplantingsstrook van vijf meter breed te realiseren. De grens van de inrichting dient te worden teruggelegd tot binnen de beplantingsstrook, 5 meter vanaf de perceelgrens.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

6.1.1. Aangewezen bouwplannen in plangebied

Het plangebied omvat woningen, dus aangewezen bouwplannen.

Aangezien de gemeente de grond uitgeeft is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

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

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan 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.

In dit geval is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland, Gasunie, Tennet en Staatsbosbeheer, in verband met het beheer en inrichting van het recreatiegebied de Boseilanden.

Daarnaast is de dorpsraad van Zwaanshoek en de wijkraad Floriande in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

Opmerkingen en reacties na aanleiding van het vooroverleg

<u>Provincie Noord-Holland</u> Het voorontwerpbestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden 2e herziening geeft voor de provincie	De plantoelichting is conform de reactie tekstueel aangepast.
--	--

aanleiding tot een enkele opmerking. Ten aanzien van de in de plantoelichting genoemde Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie: dit moet sinds februari 2014 Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn, <i>zonder</i> structuurvisie. Verder wordt opgemerkt dat de teksten over het provinciale waterplan en de ontwerp-Watervisie (Rijnland) zijn gedateerd.	
<u>Hoogheemraadschap Rijnland</u> Er zijn geen waterhuishoudkundige belangen in het geding die voor Rijnland aanleiding zijn om hierover opmerkingen te maken. Wij willen wel u erop wijzen dat het grondwaterbeheer ook onder het hoogheemraadschap van Rijnland valt.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
<u>Gasunie</u> Het voornoemde plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	<u>Reactie gemeente</u> De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
<u>Tennet</u> Tennet heeft geconstateerd dat het plangebied buiten het tracé van de nieuwe 380 kV-hoogspanningsverbinding ligt. Daarom zijn er van de kant van Tennet geen opmerkingen.	De reactie van Tennet is voor kennisgeving aangenomen.
<u>Staatsbosbeheer Noord-Holland</u> Staatsbosbeheer heeft met interesse kennis genomen van het plan. Staatsbosbeheer streeft er naar om samen met de gemeente en Recreatie Noord-Holland te komen tot een integrale visie voor de gehele westflank, waarvan dit gebied onderdeel is. Wat concreet het ontwerp betreft ziet	In het kader van het ontwikkeltraject van de plannen voor de westflank staat de gemeente open voor samenwerking met Staatsbosbeheer ten aanzien van het streven om te komen tot een integrale visie. Ten aanzien van de opmerking over het eigendom van Staatsbosbeheer ter hoogte van het ensemble de Boskamers merken

Staatbosbeheer in de oostelijke Boskamer een bouwblok ingetekend waar tussen een smalle strook in eigendom van Staatsbosbeheer ligt. Omdat beheer van natuur en recreatie hier niet realistisch is, lijkt het Staatsbosbeheer een betere oplossing de grond te verkopen aan de ontwikkelaar, zodat deze uitgegeven kan worden aan de toekomstige woning eigenaren.	wij op dit gebied geen onderdeel uitmaakt van deze planherziening.
<u>Dorpsraad Zwaanshoek</u> De dorpsraad Zwaanshoek heeft te kennen gegeven geen reactie (meer) te hebben naar aanleiding van het voorontwerpplan.	Met de dorpsraad Zwaanshoek zijn diverse gesprekken gevoerd over de herontwikkeling van de Rietkavels en landhuiskavels. Deze hebben geleid tot aanpassingen in het concept-voorontwerpplan.
<u>Wijkraad Hoofddorp Floriande</u> Het bestuur van wijkraad Hoofddorp Floriande vraagt zich af het voornemen tot instelling van eenrichtingsverkeer op de Rietsingel voldoende verkeerstechnische onderbouwing geeft om hiermee de toekomstige bewoners later zonder overleg te confronteren.	De maatregel eenrichtingsverkeer zal, zoals gezegd, geregeld worden via een verkeerbesluit en niet via het bestemmingsplan. Voor de toekomstige bewoners zal dit voornemen een gegeven zijn.

6.2.2. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Er is op het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingediend. Het betreft het hoverniersbedrijf, genoemd in par. 5.9. De zienswijze heeft niet heeft geleid tot wijzingen bij de vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. 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.

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

De Bollensloot, die parallel loopt aan de Rietsingel, heeft de bestemming Water.

Hierin zijn bruggen en duikers toegestaan.

De grondgebonden woning op de solitaire kavel aan de zuidkant van de Rietkavels – het Noorderlandhuis - is als Wonen (W) bestemd.

De overige te herontwikkelen kavels hebben resp. de bestemmingen Woongebied – 1 (WG-1) en Woongebied – 2 (WG-2) gekregen.

Woongebied – 1 betreft de gronden van het Rietensemble. Hier is een herontwikkeling naar in totaal maximaal 18 vrijstaande woningen mogelijk. Ten behoeve van flexibiliteit bij

de planontwikkeling zijn hier erfafscheidingen van 2.20 meter mogelijk gemaakt met een groen karakter. Dit geldt niet voor erfafscheidingen die evenwijdig aan de Rietsingel lopen. Een vergelijkbare regeling is opgenomen in de (aangrenzende) bestemming Tuin, en in de andere woonbestemmingen.

Woongebied – 2 betreft de Zuiderlandhuiskavel. Hier is zowel een appartementengebouw mogelijk, zoals oorspronkelijk gepland, als grondgebonden woningen. In het laatste geval zijn dat er maximaal 2.

Voor alle woonbestemmingen geldt dat aan huis verbonden beroepsuitoefening onder voorwaarden is toegestaan. Het gaat daarbij om een beperking qua oppervlakte en een beperking in milieucategorie (maximaal 1 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG).

In de bestemming Recreatie zijn recreatieve voorzieningen voorzien. Middels een functieaanduiding is hierin ook een ontsluiting voor de aanliggende woningen toegestaan, evenals parkeren, indien een appartementengebouw wordt gerealiseerd.

7.4. Algemene regels

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

Voor de bouwhoogtebeperkingen en de beperkingen voor vogelaantrekkende functies die vanwege het luchthavenindelingbesluit gelden, zijn de gebiedsaanduidingen Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2 en Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3 opgenomen.

In de Parkeerregels wordt verwezen naar het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan betreft dit het Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer (december 2013).

7.5. 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.

7.6. 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.

