

Bestemmingsplan Buitenkaag

goedgekeurd met uitzondering van

- . de met rode omlijning aangegeven gebieden op de plankaart
- . artikel 22, lid 5 en 6 van de voorschriften

Gemeente Haarlemmermeer,
Dienst Ruimte, Wonen en Economie,
Sector Ruimtelijke Planvorming

Grontmij Midden bv, Afdeling Ruimtelijke Inrichting
De Bilt

oktober 1998

Inhoudsopgave

Toelichting.....	5
1 Inleiding.....	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan.....	7
1.2 Aard en doel van het bestemmingsplan.....	7
1.3 Leeswijzer.....	7
2 Beschrijving van het plangebied.....	9
2.1 Situering en begrenzing plangebied.....	9
2.2 Historie en ruimtelijke structuur.....	12
2.2.1 Historie.....	12
2.2.2 Huidige ruimtelijke structuur.....	12
2.3 Wonen.....	13
2.4 Bedrijven en detailhandel.....	13
2.5 Maatschappelijke voorzieningen, groen en recreatie.....	13
2.6 Verkeer.....	14
2.7 Water en milieu.....	15
3 Beleidskader.....	17
3.1 Relevant (rijks- en) provinciaal beleid.....	17
3.1.1 Groene Hart.....	17
3.1.2 Schiphol en vliegverkeerslawaaï.....	17
3.2 Relevant gemeentelijk beleid.....	19
3.2.1 Kleine kernen.....	19
3.2.2 Ringdijkzone.....	22
3.2.3 Koepelplan.....	23
3.2.4 Visie Haarlemmermeer 2015.....	24
4 Planbeschrijving.....	27
4.1 Ruimtelijke visie.....	27
4.2 Ontwikkelingsrichting per functie.....	31
5 Uitvoerbaarheid.....	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	35
5.2 Handhaafbaarheid.....	35
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
6 Juridische opzet van het bestemmingsplan.....	37
6.1 Algemeen.....	37
6.2 Bestemmingen plankaart.....	38
6.3 Voorschriften.....	40
7 Procedure, overleg en inspraak.....	41
7.1 Procedure.....	41
7.2 Inspraak.....	41
7.3 Artikel-10-overleg.....	46
Bijlagen.....	57
Bijlage 1 Lijst van bedrijven (inclusief detailhandel) in Buitenkaag.....	59

Bijlage 2 Verslag informatieavond in Buitenkaag, 22 september 1997, Restaurant Kaagzicht.....	61
--	----

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

VERANTWOORDING

ROMT.98001469.doc / ROMT.98001470.doc / P.N. 2176241

Toelichting

Bestemmingsplan Buitenkaag

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Haarlemmermeer heeft zich tot taak gesteld de komende jaren een inhaalslag te maken met de herziening van de verouderde bestemmingsplannen binnen haar grondgebied, in het bijzonder in de dorpen en kernen.

De bestaande plannen vormen geen goed kader meer voor actuele ruimtelijke ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor het bouwen als voor het gebruik van opstallen en onbebouwde grond.

De aanpak van de 'Inhaalslag bestemmingsplannen' is verwoord in een 'Startnotitie'. De inhaalslag betreft vijftien plangebieden, verdeeld over vijf clusters van kernen in Haarlemmermeer. Buitenkaag behoort samen met Burgerveen, Leimuiderbrug, Weteringbrug, Vredenburg/Huigsloot tot één cluster, dat als eerste wordt aangepakt. Het betreft hier zes kleine kernen die gelegen zijn in het zuidelijke randgebied van Haarlemmermeer (zie figuur 1).

1.2 Aard en doel van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voor Buitenkaag betreft een herziening van de vigerende regelingen. Het plan beoogt de juridische basis te bieden voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften, waaraan wordt getoetst, vergezeld door een toelichting waarin de achterliggende gedachten bij het plan zijn opgenomen.

De inzet van het bestemmingsplan is om de binnen bestaand beleid aanwezige mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen te verwoorden en tevens om mogelijkheden te bieden voor aanpassing en verbetering van de fysieke woon- en werkomgeving. Hierbij dient het huidige dorpskarakter te worden behouden.

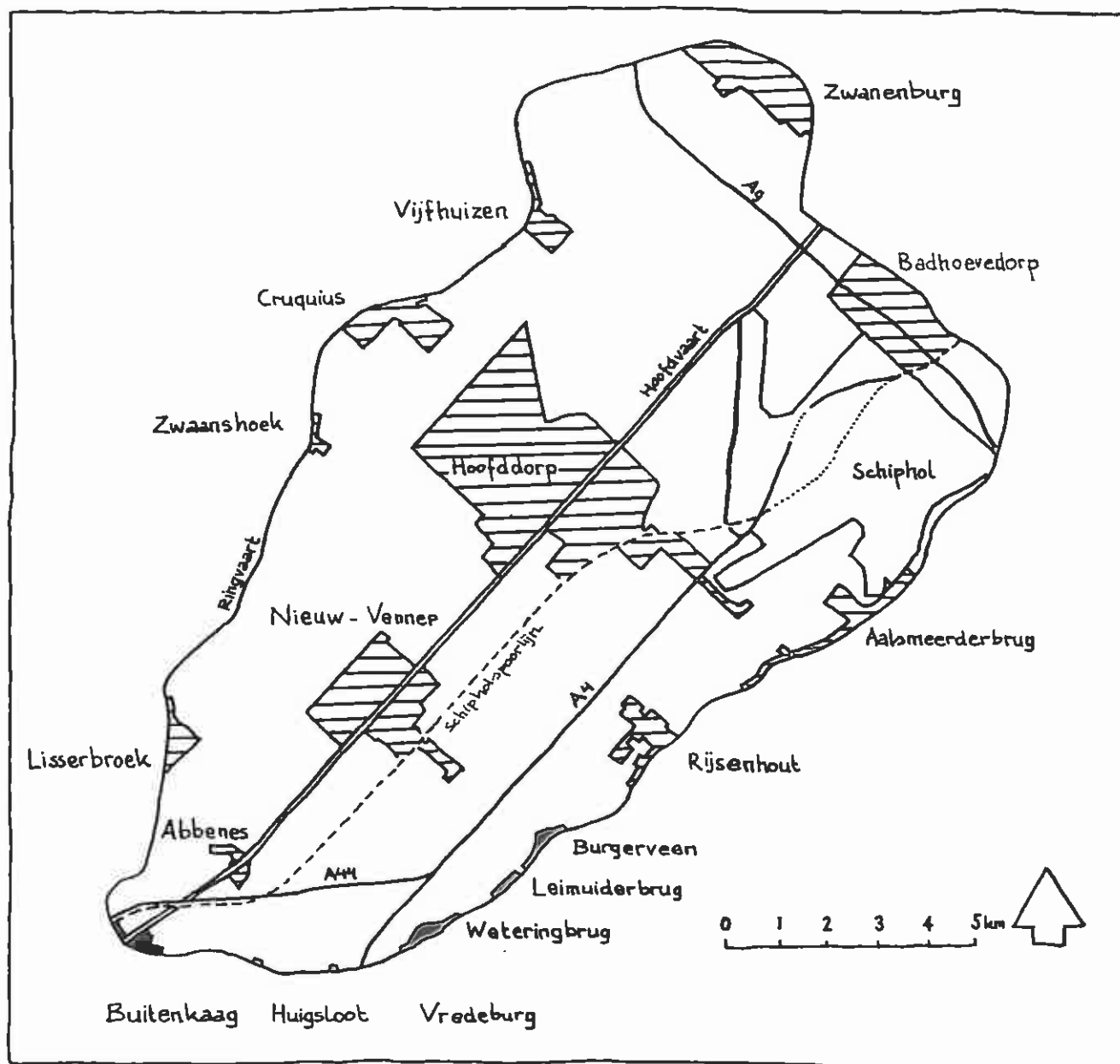
De gemeente wenst een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan voor Buitenkaag, door onder andere vanaf het begin de Dorpsraad Buitenkaag/De Kaag in het planproces te betrekken door middel van overleg en informatie-uitwisseling. Hiertoe is ook voorafgaande aan het bestemmingsplan zelf, een 'keuzenotitie' opgesteld met aandachts- en keuzenpunten ten aanzien van het plangebied, waarover met de Dorpsraad van gedachte is gewisseld.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid. Hoofdstuk 4 geeft de beschrijving van dit bestemmingsplan, de belangrijkste randvoorwaarden en ontwikkelingen staan in dit hoofdstuk weergegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 geeft de juridische opzet van het plan en in hoofdstuk 7 wordt tenslotte de te volgen procedure, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, beschreven.

Na deze toelichting zijn de voorschriften en de plankaart opgenomen, die samen het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan vormen.

Figuur 1. Overzichtskaart Haarlemmermeer

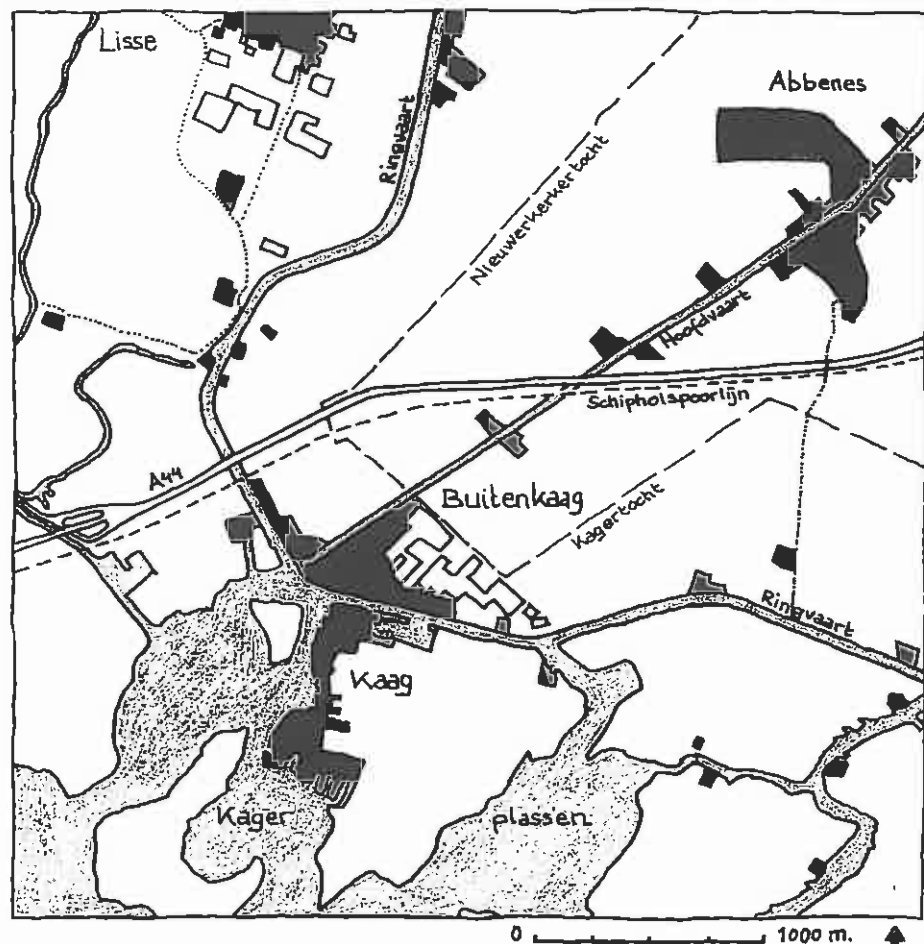


2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied 'Buitenkaag' is gelegen in de zuidwesthoek van de Haarlemmermeerpolder, langs de Ringdijk (zie figuur 1). Aan de overkant van de Ringvaart, op Kaageiland, ligt Kaag. Buitenkaag ligt ten zuiden van de A44 en de spoorlijn Amsterdam-Leiden. Ten westen van Buitenkaag ligt Sassenheim, ten noorden ligt Lisse. In het zuidwesten grenst Buitenkaag aan de Dieperpoel, één van de Kagerplassen (zie figuur 2).

Figuur 2. Buitenkaag en omgeving



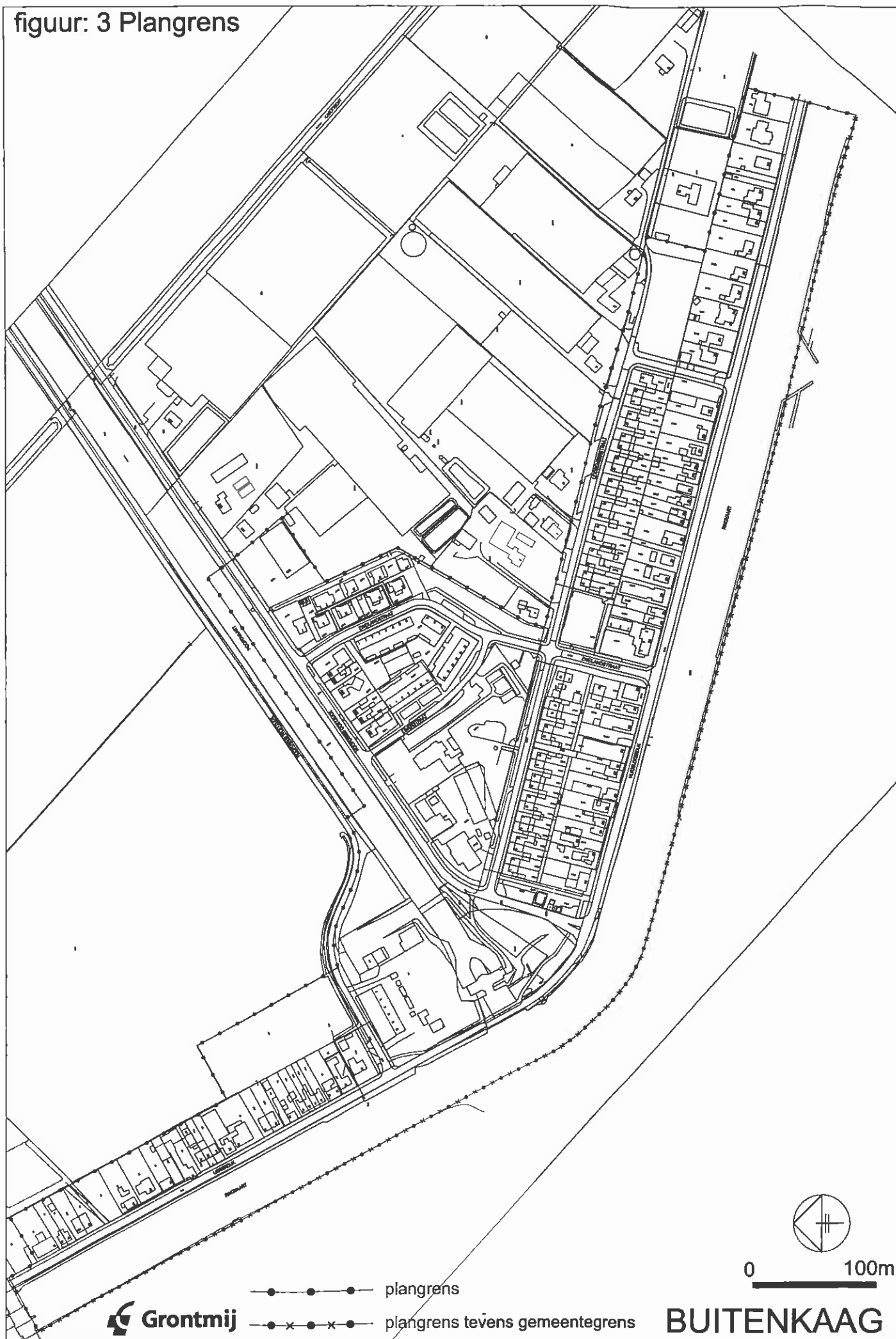
In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Ringvaart, tevens gemeentegrens. De begrenzing is afgestemd op de voornaamste bebouwing van de kern. Zo volgt de noordwestgrens globaal achtereenvolgens de naast het spoor gelegen bebouwing van de Lisserdijk, de Hoofdweg Westzijde en de Hoofdweg Oostzijde; in het noordoosten wordt de grens globaal bepaald door de bebouwing langs de Zweilandstraat en de Leidsemeerstraat. Met de gekozen begrenzing wordt zoveel mogelijk aangesloten op het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'.

De precieze planbegrenzing is aangegeven in figuur 3.

Totdat dit bestemmingsplan rechtsgeldig is, is het gebruik van de gronden en de opstal-
len geregeld in:

- U.P. in onderdelen Buitenkaag (geldend vanaf 1962);
- U.P. in onderdelen Buitenkaag, 1e wijziging 1963;
- Bestemmingsplan Schipholspoorlijn (1983)
- besluit 'Aanvulling/aanpassing van uitwerkingsplanvoorschriften en bestemmings-
planvoorschriften (1988);

figuur: 3 Plangrens



2.2 Historie en ruimtelijke structuur

2.2.1 Historie

Halverwege de negentiende eeuw is de Haarlemmermeer drooggelegd. De verkaveling van de Haarlemmermeerpolder werd uitgevoerd in een patroon van wegen die op twee kilometer afstand van elkaar in de richting noordoost/zuidwest liepen. Haaks daarop kwamen de dwarswegen, onderling op drie kilometer afstand. Op dezelfde wijze groef men de vaarten en tochten op één kilometer afstand van de lengte wegen.

Sinds 11 juli 1855 vormt de Haarlemmermeerpolder in zijn geheel, inclusief ringdijk en ringvaart, de gemeente Haarlemmermeer.

Aanleiding voor het ontstaan van Buitenkaag, voorheen Leeghwaterbuurt genoemd, is het stoomgemaal 'de Leeghwater' (één van de drie gemalen waarmee de Haarlemmermeer is drooggelegd). Doordat het gemaal ver van de bewoonde wereld lag, was het noodzakelijk voor de arbeiders zich dichtbij te vestigen. Op de kaart van 1850 zijn al enkele woningen te zien. Van daaruit heeft Buitenkaag zich verder ontwikkeld. Eerst voornamelijk in noordwestelijke richting langs de Ringvaart, later voornamelijk in oostelijke richting. Achter de Huigsloterdijk heeft in de zeventiger jaren een uitbreiding plaats gehad, die aan de noordkant wordt begrensd door kassenbouw. Na de jaren '70 is vanwege het vliegverkeerslawaai en het Groene Hart beleid nagenoeg geen woningbouw meer gepleegd; bij hoge uitzondering op het beleid zijn alleen aan het lint aan de oostzijde een drietal woningen bijgebouwd.

2.2.2 Huidige ruimtelijke structuur

De dorpen aan de zuidflank van Haarlemmermeer zijn klein tot zeer klein en passen goed in het omringende open landschap. Ze hebben een landelijke uitstraling en sommige, zoals ook Buitenkaag, hebben een tuinstedelijk karakter. Het aantrekkelijk dorpsbeeld van Buitenkaag is voornamelijk informeel en gevarieerd. Wonen is er een belangrijke functie.

Het dorp wordt gekenmerkt door een dubbele lintbebouwing, dat wil zeggen een rij kavels met bebouwing gelegen langs de Huigsloterdijk en daarachter nog een rij kavels met bebouwing gelegen aan de Leidsemeerstraat. Langs de Lisserdijk is een enkele lintbebouwing aanwezig.

De architectuur van de lintbebouwing langs de dijk is afwisselend en informeel van karakter waarbij verschillen optreden in nokrichting, nokhoogte, goothoogte, kleur en materiaalgebruik. Ook de afstand tussen de woningen en de Huigsloterdijk en de Lisserdijk varieert.

Overeenkomst wordt voornamelijk gevonden in de vorm van het dak (het zadeldak) en in de schaal van de bebouwing (tuinstedelijk tot landelijk). Bebouwing met stedelijke allure komt niet voor.

De lintbebouwing langs de Leidsemeerstraat is regelmatiger van opzet en vertoont meer onderlinge samenhang, het karakter is tuinstedelijk.

De polderbebouwing achter het lint (Zweilandstraat en Eimerstraat) is niet duidelijk in haar ruimtelijke opbouw. Ze is daarbij niet zichtbaar verankerd in de structuur van het landschap.

De polder zelf is open en biedt lange vergezichten. Vanaf de dijk is de polder achter Buitenkaag nauwelijks zichtbaar. Alleen de twee wegen (Hoofdweg Oost- en Westzijde) aan weerszijden van het gemaal bieden een mooi zicht de polder in.

Het terrein rond het gemaal is dermate dicht beplant dat zicht op de Hoofdvaart vanaf de dijk niet mogelijk is. Ter hoogte van de bocht in de dijk bij het gemaal is het zicht naar de Kagerplassen afwisselend en de moeite waard.

Buitenkaag heeft, in samenhang met de Ringvaart en de nabijheid van de Kagerplassen, een sterke toeristische en recreatieve waarde.

2.3 Wonen

Op 1 januari 1997 telde Buitenkaag 456 inwoners, het aantal woningen bedroeg 176. Door een vertrekoverschot is het inwonertal sinds 1975 teruggelopen. Naar verwachting blijft het inwonertal de komende 10 jaar vrijwel gelijk. De samenstelling van de bevolking zal wel veranderen door een toenemende vergrijzing en een vertrekoverschot in de leeftijdsklassen 15-24 en 45-49 jaar. Dit heeft invloed op het draagvlak van en de vraag naar voorzieningen. Er zijn in Buitenkaag geen speciaal gebouwde woningen voor ouderen. Door het groeiend aantal ouderen zal de vraag naar huisvesting voor deze bevolkingscategorie toenemen.

De ligging nabij de Kagerplassen maakt Buitenkaag aantrekkelijk als woonplaats. Dit uit zich onder anderen in het vervangen van oude woningen in de lintbebouwing door nieuwbouw in de vrije sector. Dit proces is ook van invloed geweest op de stabilisatie van het inwonertal.

2.4 Bedrijven en detailhandel

Buitenkaag en het naastgelegen tuinbouwgebied telt in totaal 33 vestigingen die werk bieden aan 122 personen. Werkgelegenheid is vooral te vinden in de groothandel, bloementeel, recreatiesector en in de zeilmakerij (omgevingsgebonden bedrijvigheid). De beroepsbevolking omvat 275 personen. Een beperkt aantal personen woont en werkt binnen de eigen woonplaats. In Buitenkaag zelf bevinden de meeste bedrijven zich in de lintbebouwing waarin ze zich mengen met andere functies.

In Buitenkaag is geen autotankstation, wel bevindt zich tegenover Huigsloterdijk 400 een drijvend tankstation ten behoeve van de scheepvaart.

De lijst van bedrijven in het plangebied (per augustus 1997), inclusief detailhandel, is opgenomen in bijlage I.

Buitenkaag heeft geen supermarkt. Wel is er een winkel waar in beperkte mate levensmiddelen te verkrijgen zijn. Meest nabij ligt de supermarkt op Kaageiland. Hiervan is echter het draagvlak vanuit de bewoners van Buitenkaag en Kaageiland te beperkt, de perspectieven voor het rendabel exploiteren hangen mede af van de bestedingen van de waterrecreanten. De meeste mensen doen boodschappen in omringende kernen (Sassenheim, Lisse, Nieuw-Vennep).

2.5 Maatschappelijke voorzieningen, groen en recreatie

Er is één school voor het basisonderwijs ('St. Willibrordus'). Deze betreft ook leerlingen van Kaag. De school telde 49 leerlingen (in 1996). Prognoses uit oktober 1996, lopend tot 2019, laten een lichte stijging van het aantal leerlingen zien. Het is niet de verwachting dat een extra lokaal in de toekomst nodig is. Naast de school zijn een peuterspeelzaal (Olleke Bolleke) en een gymzaal gelegen. Deze voorzieningen liggen in de nabijheid van de R.K. kerk met bijbehorende pastorie. Deze laatste gebouwen met kerkplein vormen karakteristieke elementen (gemeentelijk monument) langs de Hoofdvaart. Achter de kerk bevindt zich tussen Leidsemeerstraat en Eimerstraat een begraafplaats.

Buitenkaag heeft ook een standplaats van de mobiele bibliotheek.

Het ontbreken van een dorps huis wordt over het algemeen niet als een gemis ervaren. Er zijn voldoende accommodaties waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten (o.a. ook op Kaageiland). Het gebouw van de RABO-bank aan de Huigsloterdijk heeft een functie in het aanbieden van informatie van de gemeente.

Buitenkaag heeft een hechte gemeenschapsband met Kaag. De dorpen vormen in feite één woonkern met een gemeenschappelijk voorzieningenpakket. Een moeilijk punt wat verkeer betreft vormt de verbinding tussen de dorpen, die slechts bestaat uit een veerpont. Dit veerpont geeft Kaag en Buitenkaag wel weer een 'charme'. Om de identiteit van Kaag te behouden, is er van Kaag en Buitenkaag uit geen behoefte hier in een brug te voorzien.

Buitenkaag heeft relatief veel openbaar omgevingsgroen. De groenstructuur van Buitenkaag bestaat uit de Ringvaart, de laanbomen langs de ontsluitingswegen, populierenrijen langs de Hoofdvaart, forse boombeplanting rondom het poldergemaal en de groen- en speelvoorzieningen verspreid over het dorp.

Tussen Leidsemeerstraat en Eimerstraat ligt een speelterrein, waarvan de bestrating en de beplanting zijn verouderd. De grond wordt gehuurd van de RK kerk. Het terrein is ingericht met o.a. speeltoestellen en doelen. Van dit speelterrein wordt veel gebruikt gemaakt. Aan het eind van de Leidsemeerstraat (oostzijde van Buitenkaag) is een trapveld, een enkele keer per jaar tevens manifestatieterrein die matig wordt gebruikt. Een nevenfunctie als parkeerterrein op piekdagen in het seizoen lijkt voor de hand te liggen, maar de bodem en de situering lenen zich hier niet voor.

Buitenkaag heeft voorts een duidelijke recreatieve functie voor de watersport (Ringvaart, Kagerplassen). Er zijn aanlegplaatsen, watersportbedrijven, bootverhuur en horeca (zie foto 1). Samenhangend met de recreatieve functie zijn er bovendien een paar zeilmakerijen.

Foto 1. Ergens in Buitenkaag

9,5 cm voor foto gereserveerd



Gelegen in de directe nabijheid van de Kagerplassen biedt Buitenkaag voorzieningen voor de watersporter. Dat leidt tot nautische sfeerbeelden als deze opeengestapelde boten midden in het dorp.

Voor het binnenterrein tussen de woningen van de Eimerstraat en de Zweilandstraat wordt naar een invulling gezocht. Over het -gemeentelijk- voorstel om hier een speelplaatsje te realiseren wordt momenteel (juni 1998) participatie gevoerd met omwonenden.

2.6 Verkeer

Buitenkaag wordt ontsloten via de Huigsloterdijk, de Lisserdijk, Hoofdweg (West- en Oostzijde) en delen van Zweilandstraat en Leidsemeerstraat. De wegen kennen een veelzijdig gebruik. In de eerste plaats gaat het om de interne ontsluiting van Buitenkaag. Voorts worden de wegen gebruikt voor doorgaand verkeer (sluiproute). Er is veel vrachtverkeer en fietsverkeer.

In de kern zijn twee transportbedrijven. Het bijbehorende transportverkeer wordt over het algemeen niet als hinderlijk ervaren voor het dorp, doordat de meeste auto's vanaf de snelweg via de Hoofdvaart de transportbedrijven bereiken. Van die kant gezien liggen deze bedrijven aan de rand van het dorp.

Last is er wel van doorgaand vrachtverkeer en van vrachtverkeer en touringcars met bestemming Kaag, die bij de pont moeten wachten of overladen. In het algemeen wordt dit laatste niet als daadwerkelijke overlast ervaren.

De verkeerssituatie wordt als onveilig ervaren: hoge gebruiksintensiteit, hoge snelheden, diverse verkeersstromen, geen gescheiden fietspaden of -stroken. Vooral in het zomerseizoen is er veel recreatieverkeer.

De doorstroming ter hoogte van de pont stagneert. Om een oplossing te bieden is ter plekke éénrichtingsverkeer ingesteld en zijn medio 1997 fietsstroken op de Ringdijk gerealiseerd ter hoogte van de veerpont.

Het ontbreken van openbaar vervoer wordt met name op 'hoogtijdagen' als een gemis ervaren.

2.7 Water en milieu

De Hoofdvaart van de Haarlemmermeerpolder sluit in Buitenkaag aan op de Ringvaart. Op die plek staat het monumentale gemaal 'De Leeghwater' uit 1845. Het omliggende terrein is grotendeels eigendom van het waterschap Groot Haarlemmermeer.

De Ringvaart, het boezemwater voor de Haarlemmermeerpolder, is tevens van belang voor de recreatievaart en de beroepsvaart. Op sommige plekken zijn veel aanlegsteigers die van elkaar verschillen in materiaal, omvang en onderhoud.

De oever mag vanuit waterstaatkundige overwegingen niet met bomen ingeplant zijn of worden; laagblijvende struiken zijn wel toegestaan.

Het woon- en leefklimaat in Buitenkaag staat onder invloed van het vliegverkeer van en naar Schiphol. Vliegverkeerslawaaï geeft beperkingen ten aanzien van bouwen van woningen (zie 3.1.2).

De geluidbelasting ten gevolge van verkeer rijdend op de Lisserdijk overschrijdt voor een bestaande situatie (nr 22) de voorkeurgrenswaarde van 55 dB(A). Voor de Huigsloterdijk gaat het om drie bestaande situaties (nr. 403, 386/387 en 379). Deze woningen staan met de voorgevel dicht op de weg.

In een aanvullend akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer rijdend op de A44, de voorkeurgrenswaarde voor bestaande situaties, zijnde 55 dB(A), niet wordt overschreden.

De geluidbelasting op bestaande woningen, ten gevolge van het railverkeer rijdend op de Schipholspoorlijn overschrijdt de voorkeurgrenswaarde, zijnde 60 dB(A), op geen van de berekende punten.

Op Kaageiland bevindt zich een scheepswerf waarvan de 50 dB(A) zone in het plangebied van dit bestemmingsplan valt. Deze zone treft echter niet de woonbebouwing van Buitenkaag. De zone is op de plankaart opgenomen.

In het plangebied van Buitenkaag zijn enkele percelen aanwezig die op basis van bekende gegevens (milieuvergunningen en bodemonderzoeken) als verdacht zijn aan te merken; er zijn garages operationeel waardoor bodemverontreiniging kan ontstaan en bovendien vindt op diverse locaties opslag plaats van brandstoffen en is er een opslagterrein aanwezig van het Waterschap.

Uit reeds verrichte historische bodemonderzoeken blijkt dat de bodem op diverse percelen verontreinigd is door de aanwezigheid van puinverharding (ook bedoeld voor ophoging van percelen) en het lekken van tanks. Het gaat om Lisserdijk 15 en 34 (het betreffende garagebedrijf heeft zich inmiddels in Abbenes gevestigd), Huigsloterdijk 400 en het binnenterrein tussen Zweilandstraat en Eimerstraat (onder andere rond voormalig stookketelgebouwtje).

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort een overzicht gegeven van algemene, relevante beleidslijnen die enerzijds door rijk en provincie worden gehanteerd en anderzijds door de gemeente Haarlemmermeer worden voorgestaan.

3.1 Relevant (rijks- en) provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid in Buitenkaag staat onder grote invloed van plannen en procedures van rijk, provincie en randgewesten. Het beleid inzake het Groene Hart en de ontwikkelingen rond Schiphol zijn hier de belangrijkste componenten van.

3.1.1 Groene Hart

De rijksoverheid heeft haar groenbeleid vastgesteld in het Structuurschema Groene Ruimte (1993). Daarin vervult op nationaal niveau het Groene Hart een groene en geleedingsfunctie tussen de Noord- en de Zuidvleugel van de Randstad. In Haarlemmermeer betreft het Groene Hart het gebied ten zuiden van de N207 ten westen van de Schiphol-spoorlijn, en vervolgens via de spoorlijn het gebied ten zuiden van de Venneperweg. Het plangebied Buitenkaag en omgeving ligt dus in het Groene Hart.

In het Groene Hart-deel van Haarlemmermeer is het beleid erop gericht de voor dit gebied kenmerkende grootschalige openheid van het polderlandschap te bewaren door geëigende functies (met name akkerbouw). Verstedelijking, uitbreiding glastuinbouw, bossen en dergelijke passen niet in dit concept. Er kan wel gedacht worden aan natte structuren (oevers langs de Ringvaart en de polderelementen), lanen en bossages langs fietsverbindingen.

Het beleid inzake het Groene Hart laat geen uitbreiding van Buitenkaag buiten zijn bestaande contour toe. Ten aanzien van woningbouw is men dan ook terughoudend.

3.1.2 Schiphol en vliegverkeerslawaaï

Het Beleidsconvenant Plan van Aanpak Schiphol en Omgeving (PASO) is in 1991 onderkend door de ministeries VROM, V&W en EZ, de provincie Noord-Holland, de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer, de luchthaven Schiphol en de KLM. Als uitvloeisel van het PASO is in het Project Mainport en Milieu Schiphol (PMMS) naar oplossingen gezocht om de dubbele doelstelling van mainportontwikkeling en verbetering leefmilieu te bereiken.

In de Planologisch Kernbeslissing (PKB) Schiphol en Omgeving deel 3, in februari 1995 door het kabinet vastgesteld, worden hiertoe besluiten geformuleerd. De luchthaven zal in de periode naar 2015 een sterke groei doormaken tot circa 44 miljoen passagiersbewegingen en 3 miljoen ton luchtvracht per jaar.

De normering voor vliegtuiglawaai is niet geregeld in de Wet geluidhinder, maar in de Luchtvaartwet. De geluidcontouren worden zowel berekend op basis van de Kosten-eenheid (Ke) als op basis van het binnen slaapkamers equivalente geluidniveau: LAeq, uitgedrukt in dB(A). Bij de Ke-zone betreft het de geluidbelasting in het gehele etmaal, bij de LAeq-geluidzone gaat het om de geluidbelasting ten gevolge van vluchten tussen 23.00 uur en 6.00 uur. Beide waarden zijn jaargemiddelden.

Bij de berekening op basis van de Kosteneenheden (professor Kosten is de uitvinder) worden de geluidcontouren niet berekend aan de hand van de geluidbelasting voor het menselijk oor (dB(A)), maar aan de hand van een relatieve hinderscore. Er wordt gekeken hoe vaak vliegtuigen over een bepaald gebied vliegen, wat voor type vliegtuigen het zijn (in verband met de geluidproductie) en op welk tijdstip van het etmaal er gevlogen wordt.

Rond vliegvelden en dus rond Schiphol moet een geluidzonering worden vastgesteld.

De geluidzonering heeft drie hoofdfuncties:

- handhavingbeleid m.b.t. luchtvaart: het vliegverkeer mag geen geluidbelasting veroorzaken die hoger is dan in de geluidzone aangegeven;
- ruimtelijke beperkingen: binnen de 35 Ke-zonegrens (= 35 Ke en hoger) is behoudens een beperkte ontheffingsmogelijkheid geen nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bebouwing toegelaten; er gelden ook ruimtelijke beperkingen binnen de 30 Ke-zonegrens, de zogenaamde vrijwaringszone (zie hieronder);
- isolatie: binnen de 40 Ke-contouren worden alle geluidgevoelige ruimtes van bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen geïsoleerd. Binnen de LAeq 26 dB(A) nachtzones worden alleen de slaapkamers geïsoleerd.

De zonering voor het in de Planologische Kernbeslissing Schiphol en omgeving beschreven gewijzigde vierbanenstelsel en het vijfbanenstelsel doorloopt een aanwijzingsprocedure in het kader van de Luchtvaartwet.

Op 31 oktober 1996 is het door de ministers van VROM en V&W vastgestelde besluit omtrent de aanwijzingen van het luchtvaartterrein Schiphol ter inzage gelegd. Tot 15 december 1996 kon tegen deze besluiten bezwaar worden ingesteld bij de Raad van State. In totaal worden vier zones aangewezen: twee zones op basis van de Ke-normstelling en twee zones op basis van de LAeq-normstelling voor nachtvluchten:

1. de geluidzone voor het vierbanenstelsel: de 35 Ke-zone voor het banenstelsel S4S2 met verlengde Kaagbaan en zuidelijk gebruik van de Zwanenburgerbaan;
2. de geluidzone voor het vijfbanenstelsel: de 35 Ke-zone voor het banenstelsel S5P met een nieuw aan te leggen baan parallel aan de Zwanenburgerbaan;
3. de nachtzone voor het vierbanenstelsel: de LAeq 26 dB(A)-zone voor het banenstelsel S4S2;
4. de nachtzone voor het vijfbanenstelsel: de LAeq 26 dB(A)-zone voor het banenstelsel S5P.

Om de noodzakelijke condities te kunnen bieden voor het handhaven of realiseren van de ruimtelijke kwaliteit en ter verbetering van de milieukwaliteit, zoals omschreven in de PKB Schiphol en omgeving, hanteert het rijk een strategie, te effectueren binnen het instrumentarium van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit betreft het aanwijzen van een vrijwaringszone door de provincie. De vrijwaringszone is ruimer dan de geluidzone. Dit vrijwaringsbeleid wordt gevoerd op basis van geluidhinder, externe veiligheid en de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu. Het voorkomen van hinder door het vliegverkeer voor bestaande of nieuwe woonwijken speelt een belangrijke rol. Ook de toegestane groei van Schiphol tot een mainport mag niet belemmerd worden door verschillende ontwikkelingen.

Binnen de vrijwaringszone is woningbouw in beginsel uitgesloten, tenzij zwaarwegende argumenten kunnen worden aangevoerd.

Deze argumenten zijn onder andere: woonbebouwing die is verbonden aan bedrijfsvoering, vervangende nieuwbouw binnen bestaande dorpskernen en opvulling van kleine gaten binnen aaneengesloten bebouwing. Plannen in de bebouwde kom waarbij scholen, kerken e.d. worden omgezet in woningen zijn te definiëren als kleine open gaten.

De provincie Noord-Holland heeft de vrijwaringszone uit de PKB uitgewerkt en opgenomen in de Partiële herziening Streekplan ANZKG, Haarlemmermeer/ Schiphol (18 december 1995). Deze zone is gebaseerd op een 30 Ke-geluidzone en de 10-6 risico-contour. De zone is dus ruimer dan de 35 Ke-contour uit de Luchtvaartwet.

Naast het vrijwaringsbeleid is in het Plan van Aanpak afgesproken dat in 2015 niet meer dan 10.000 woningen binnen de 35 Ke-geluidcontour mogen liggen (interimbeleid woningbouw nabij Schiphol)

Buitenkaag ligt grotendeels in de 35 - 40 Ke-contour. Het oostelijk deel van de kern valt binnen de vrijwaringszone (30 - 35 Ke). Hiermee heeft Buitenkaag weinig mogelijkheden voor het bouwen van woningen.

De geluidcontouren die over Buitenkaag liggen, zijn weergegeven in figuur 4.

3.2 Relevant gemeentelijk beleid

Relevante gemeentelijk beleid voor Buitenkaag staat beschreven in:

- Structuurplan 2005 (1995);
- 'Klein maar fijn', Kernenplan Haarlemmermeer (1995);
- Groenstructuurplan Kleine Kernen Haarlemmermeer-Zuid (1995);
- Perspectief voor de Ringdijk (1995);
- Ringdijk Haarlemmermeer; inrichtingsvisie (1996);
- Visie Haarlemmermeer 2015

Hieronder volgt een overzicht van hierin aangegeven uitgangspunten en randvoorwaarden. De aandacht is gericht op de kleine kernen en de Ringdijk- zone.

Tot slot wordt verwezen naar het te formuleren 'Koepelplan' als gevolg van de aanwijzing van geluidcontouren en externe veiligheidszones.

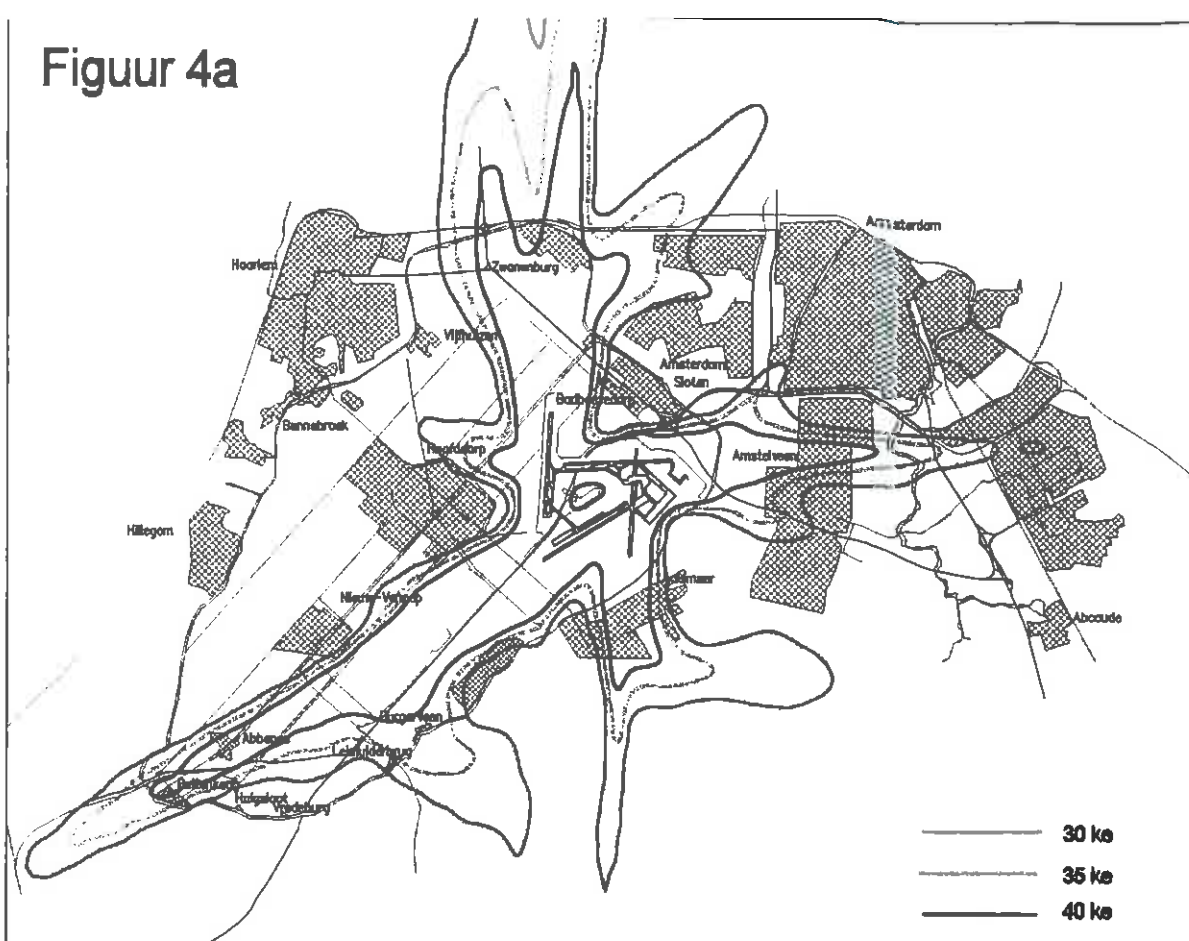
3.2.1 Kleine kernen

De kleine kernen krijgen uitvoerige aandacht in het gemeentelijke Kernenplan. De belangrijkste aanknopingspunten uit het gemeentelijk beleid zijn als volgt geformuleerd:

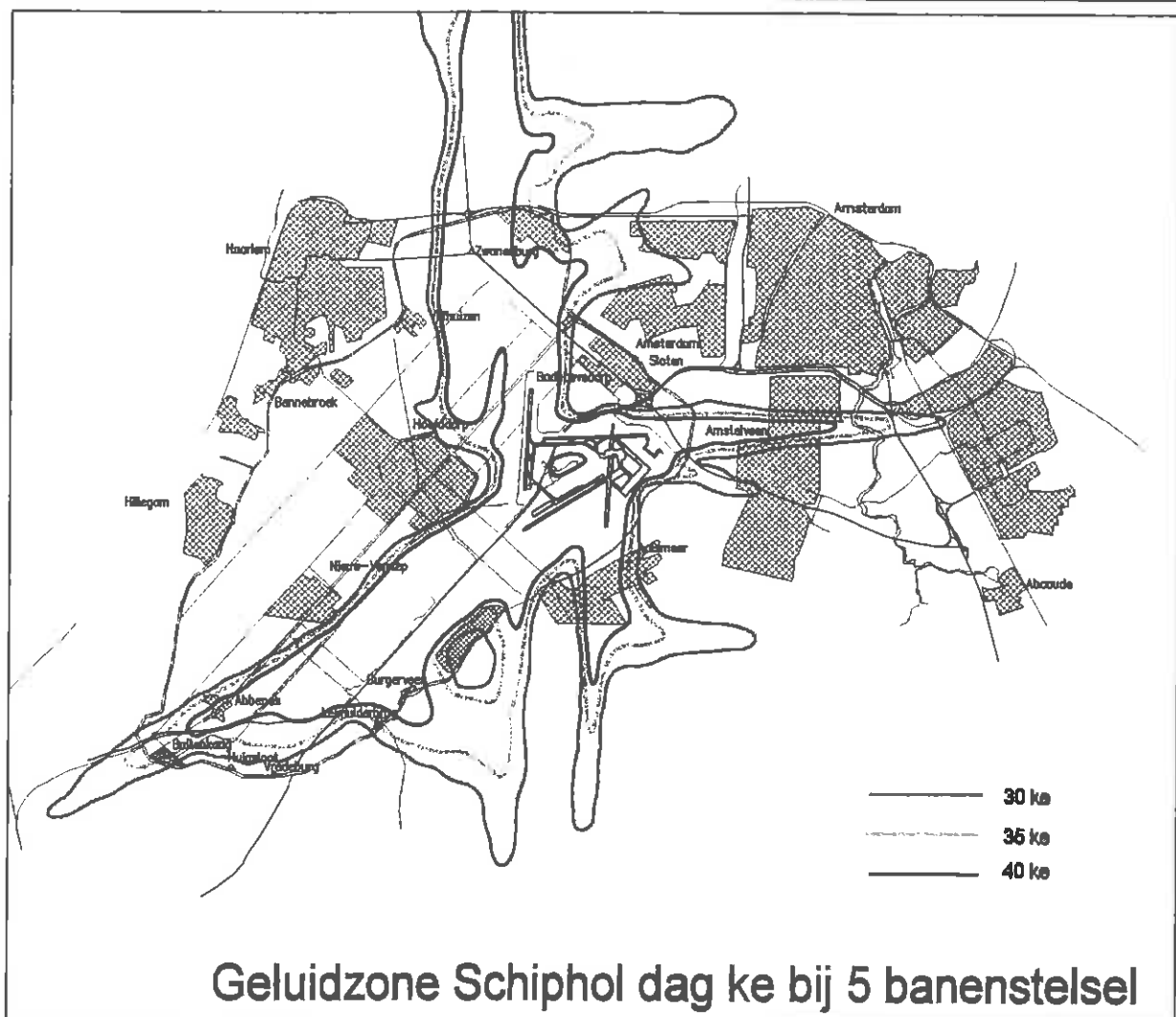
- De kleine kernen zullen als dorp herkenbaar blijven in het landschap van Haarlemmermeer. Het openbaar groen in de kernen moet logisch en functioneel aansluiten op de in Haarlemmermeer te ontwikkelen groenstructuur. De inrichting van de groene gebieden vindt plaats binnen het raam van de Randstadgroenstructuur.
- Het woonklimaat van de kernen zal worden gehandhaafd en verbeterd. Eveneens is hier aandacht voor huisvesting van zowel jongeren als ouderen.

Waar mogelijk en waar ruimtelijk wenselijk zullen woningbouwplannen worden gerealiseerd afgestemd op de lokale vraag, rekening houdend met de geluidcontouren van Schiphol en aanhangend beleid en rekening houdend met het beleid inzake het Groene Hart.

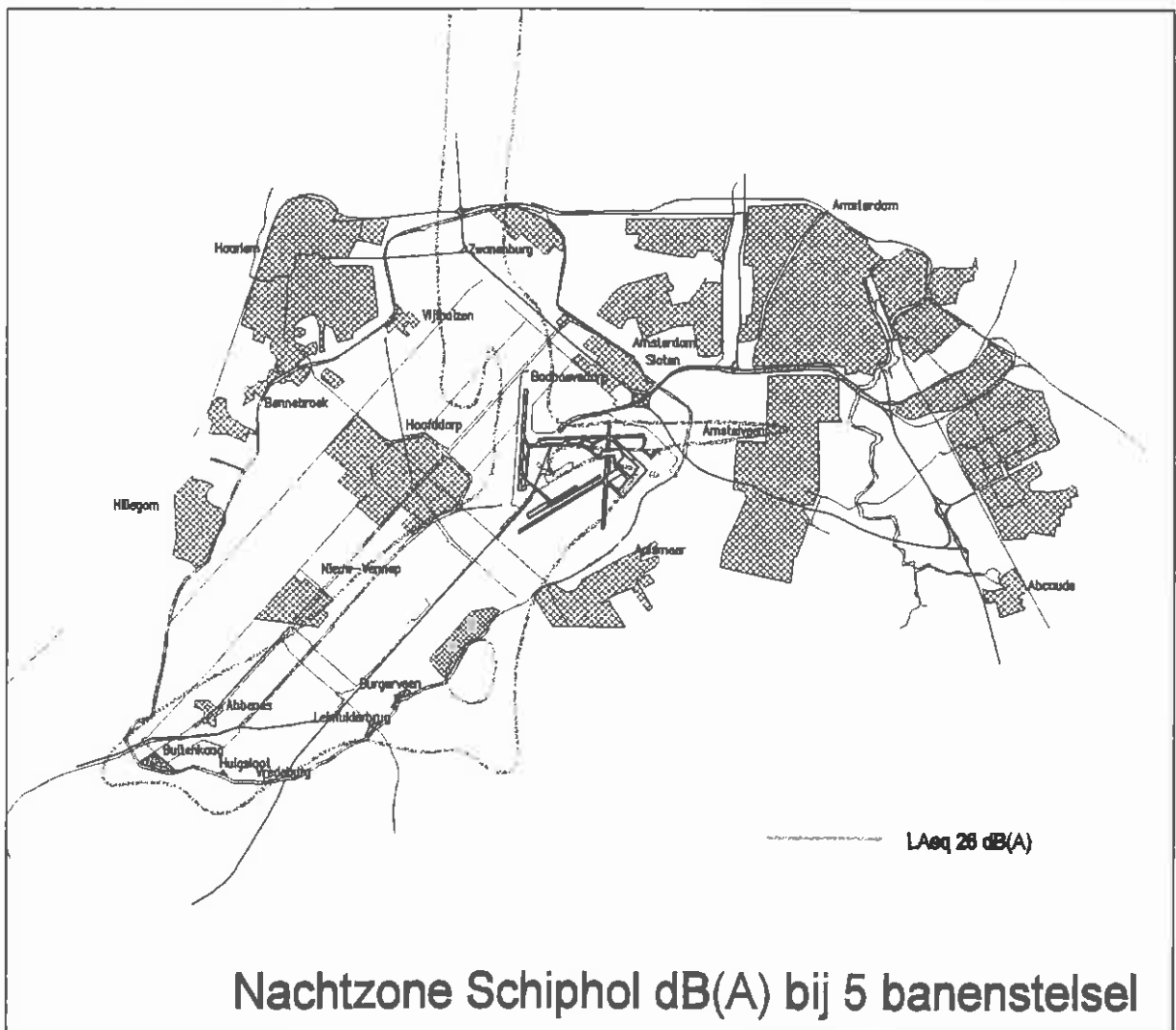
Figuur 4a



Geluidzone Schiphol dag ke bij 4 banenstelsel



Geluidzone Schiphol dag ke bij 5 banenstelsel

[illegible]

Binnen de door de provincie gestelde vrijwaringszone van 30 - 35 Ke is woningbouw in beginsel niet mogelijk. De wenselijkheid en mogelijkheid van woningbouw in dit gebied dienen omkleed te worden met zwaarwegende argumenten. Een belangrijk argument voor woningbouw is bijvoorbeeld het opvullen van open gaten in de bebouwingscontour van een kern.

Nadrukkelijk dient overigens te worden opgemerkt dat bouwen in een kern niet betekent dat wordt gebouwd 'voor de eigen bevolking'; bewoners uit heel Haarlemmermeer of zelfs de regio van het Regionaal Orgaan Amsterdam kunnen zich hiervoor onder bepaalde voorwaarden inschrijven.

- Het Groene Hart beleid biedt eveneens weinig mogelijkheden voor woningbouw, behoudens de bebouwing van 'open gaten' binnen de kern.
- Bedrijven en ondersteunende voorzieningen worden geconcentreerd op bedrijventerreinen. Voor de kleine kernen zijn er geen plannen voor nieuwe bedrijventerreinen. Alleen voor lokale bedrijvigheid kan binnen de schaal van het dorp uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.
- Voor voorzieningen moet een maatschappelijk en economisch draagvlak zijn. Waar dit draagvlak ontbreekt, moet de bereikbaarheid worden verbeterd door aanvullende vormen van (openbaar) vervoer.
- Het verkeersbeleid is gericht op het tegengaan van autogebruik dat niet strikt nodig is. Vanuit die visie worden alleen nog wegen aangelegd of verbreed, die voor de afwikkeling van verkeersstromen nodig zijn, wordt het net van fietspaden uitgebreid en het gebruik van het openbaar vervoer bevorderd.
- De verkeersleefbaarheid in de kernen zal worden bevorderd door doorgaand verkeer te weren, de rijsnelheid te verlagen, de Ringdijk autoluw te maken en het parkeren te reguleren.
- In het zuidelijk deel van Haarlemmermeer wordt intensivering van de recreatie nagestreefd (recreatief medegebruik).
- Milieubeleid en ruimtelijk ordening dienen elkaar te ondersteunen en versterken door het aanhouden van afstanden tot milieugevoelige gebouwen, het voorkomen van nieuwe knelpunten en een verbetering van de woonomgeving in algemene zin (bijvoorbeeld de aanleg van 'brengparkjes'). Per dorp wordt gestreefd naar een gebiedsgerichte aanpak.

3.2.2 Ringdijkzone

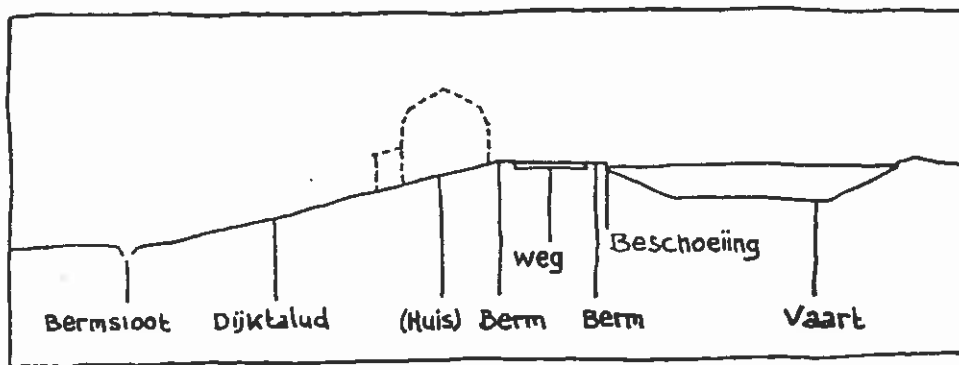
De Ringdijkzone, bestaande uit de Ringdijk en Ringvaart, wordt gewaardeerd als waterstaatkundig, landschappelijke, cultuurhistorische en recreatief element.

Er moet gezocht worden naar een uniforme ruimtelijke inrichting over de gehele lengte (60 kilometers) van de Ringdijkzone, opdat de dijk overal een eenduidige herkenbaarheid en identiteit krijgt en de verblijfs- en gebruiksfunctie geoptimaliseerd worden. Dit komt ook de verkeersveiligheid ten goede. De zone kan een positieve uitstraling hebben naar de aanliggende gebieden, zoals de dorpen.

Figuur 5 geeft het basisprofiel weer van de Ringdijk en de Ringvaart.

Figuur 5.

Basisprofiel van de Ringdijk



Het gemeentelijk beleid is erop gericht beeld en identiteit van de Ringdijk en de Ringvaart te versterken. Het beleid kent de volgende algemene uitgangspunten:

- handhaven en bevorderen van de openheid van de Ringdijkzone door tegengaan van uitbreiding van bebouwingslinten (en daarmee wordt binnen de bestaande beleidsmogelijkheden inbreiding van de kernen zoveel mogelijk nagestreefd). Verdere verdichting van de bebouwing langs en achter de Ringdijk buiten de grenzen van de bestaande bebouwing van de kernen (waaronder vervanging van oude dijkhuisjes door nieuwe, grotere huizen en stadsrandverschijnselen) is ongewenst. Ook zullen de zichtlijnen vanaf de Ringdijk de polder in behouden moeten worden;
- behoud van het karakteristieke dwarsprofiel (zie figuur 5) van de Ringdijk (inclusief Ringvaart). Het is wenselijk het vloerpeil van de begane grond van nieuwbouw zoveel mogelijk te relateren aan de dijkhelling en de afstand tot de kruin van de dijk;
- zoveel mogelijk handhaven van de huidige variatie in de bebouwingslinten, qua hoogte, nokrichting, functie, gebruik e.d. van de bebouwing;
- behoud en verbetering van waterstaatkundige functies. De Ringdijk mag vanuit waterstaatkundige overwegingen niet ingeplant zijn of worden met bomen. Laagblijvende struiken zijn wel toegestaan;
- verkeersinrichting van de Ringdijk richt zich met name op het bestemmings- en recreatieve verkeer (minder aantrekkelijke maken voor het doorgaande verkeer). Er zal grotere aandacht uit moeten gaan naar de verkeersveiligheid. Eenduidige verkeersmaatregelen (snelheidremmend, profielen) zijn van belang;
- nastreven van een heldere en eenduidige inrichting van de oeverzone. Het gaat om het contact tussen weg en water te behouden (geen hoge elementen toestaan), streven naar recreatief medegebruik (o.a. aanleg zitplaatsen) en tegengaan of reguleren van oneigenlijk gebruik (parkeren, stalling handelswaar, op de kant gelegde bootjes, laad- en losplaatsen). Private bloembakken en terrasjes worden gedoogd mits ze geen hinder veroorzaken en de steigers, mits ze voldoen aan de eisen van het waterschap worden toegelaten;
- verbijzonderen van specifieke plekken op de Ringdijk. Het gaat voornamelijk om die plekken waar de polderwegen aantakken aan de Ringdijk. Deze zogenaamde entreegebieden, opgenomen in het groenstructuurplan, komen in aanmerking voor verbetering van de openbare ruimte middels een herinrichting.

3.2.3 Koepelplan

Als gevolg van de Planologische Kernbeslissing Schiphol en Omgeving (PKB) zijn externe veiligheidszones en geluidcontouren vastgesteld. Overeenkomstig de PKB en de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het de bedoeling dat bestemmingsplannen worden vastgesteld of herzien voor gronden die worden bestreken door de veiligheidszones en de geluidcontouren rond Schiphol.

Het is niet efficiënt om ieder bestemmingsplan dat wordt bestreken door een geluid- en/of veiligheidscontour apart te herzien. De gemeente heeft gekozen voor het vastleggen van de contouren en zones met bijbehorende bestemmingsregelingen in een zgn. Koepelplan.

Dit is een plan waarbij voor alle bestreken bestemmingsplangebieden wordt bepaald dat de geluid- en veiligheidscontouren worden geacht onderdeel te zijn van het desbetreffende bestemmingsplan. Per contourgebied wordt in de vorm van bestemmingsvoorschriften vastgelegd wat wel en wat niet mag.

De geluidcontouren worden in de vorm van zogenaamde 'zaagtandcontouren' op de kaarten aangebracht. Op deze manier worden geen huizen en percelen doorsneden. Hoe de 'zaagtandcontouren' worden bepaald, is voornamelijk afhankelijk van de wijze waarop de in de aanwijzing vastgelegde contouren mogen worden verfijnd. Welke afwijking bij die verfijning zijn toegestaan, is op dit moment nog steeds in discussie. Thans kunnen de 'zaagtandcontouren' dan ook nog niet worden aangegeven.

Op het moment dat het Koepelplan rechtsgeldig is, zullen de betreffende stukken voor Buitenkaag bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

3.2.4 Visie Haarlemmermeer 2015

Het gemeentebestuur heeft in december 1997 de Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015 vastgesteld. Deze toekomstvisie moet ruimte scheppen voor ontwikkelingen in de komende twintig jaar, voor bestaande en nieuwe plannen. Het resultaat is in 2015: een gemeente met een herkenbaar en eigen gezicht, waarin iedereen goed kan wonen, werken en recreëren. Dat betekent verdere economische groei, voldoende en gevarieerde woningen en voorzieningen, verbetering van het openbaar vervoer, behoud en versterking van natuur- en recreatiewaarden. Dat alles binnen een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De gemeente wil aan die toekomst van Haarlemmermeer werken door middel van negen zogeheten bouwstenen, die onderling nauw met elkaar samenhangen:

- Hoofddorp, stad van Haarlemmermeer
- Toplocatie Haarlemmermeer bij station Hoofddorp
- Park van de 21^e eeuw
- Uitbreiding Nieuwe Vennep
- Openbaar vervoer op een hoger plan
- Behoud karakter en leefbaarheid van de kernen
- Zuidelijke Ringvaart wordt recreatief gebied
- Verbetering structuur agrarisch gebied
- Nieuwe woningbouwlocatie in Hoofddorp West

Voor het plangebied Buitenkaag zijn het zesde en zevende bouwsteen van belang. Buitenkaag is aangemerkt als een C-kern. Dergelijke kernen hebben een bijzondere woonkwaliteit, maar voor de voorzieningen blijven ze ook in de toekomst aangewezen op Hoofddorp en Nieuw Vennep. In het algemeen wordt het dorpskarakter gehandhaafd en versterkt. De Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015 streeft naar duurzaamheid en leefbaarheid in een bijzondere woonomgeving. De specifiek ligging van het afzonderlijke dorp bepaalt welke elementen nu precies benut kunnen worden. Buitenkaag zal profiteren van de recreatieve functie in de Ringvaartzone.

Ook de (langzaam) verkeersverbindingen met de dichtstbijzijnde grotere kern komen aan de orde. Per dorp wordt onderzocht wat de vitaliteit van bestaande voorzieningen is en wat de financiële haalbaarheid is van ontbrekende voorzieningen. Voor het openbaar vervoer wordt bezien welk maatwerk per kern mogelijk is. Het geheel van deze studies wordt verwerkt in het opstellen Kernenplan 2015.

Het zuidelijk deel van de Ringvaart, van Lissbroek tot de N201 bij Aalsmeer, wordt ontwikkeld tot een bijzonder recreatiegebied. De Ringdijk moet verkeersluw worden dankzij parallelle verkeersverbindingen. De dijk zelf moet aansluiten op fietssroutes. Extra waterpartijen, jachthavens, sluizen in de dijk, aanlegplaatsen en uitspanningen zullen de waterrecreatie bevorderen.

De Ringvaart als recreatiezone kan de kwaliteit van aangrenzende woongebieden en kleine kernen vergroten. Tegelijk zijn dijk en vaart een prachtige fiets- en vaarroute voor iedere randstedeling. Op korte termijn wordt in overleg met waterschappen en provincies een ontwikkelingsplan voor de Ringvaartzone opgesteld.

De huidige herziening van het bestemmingsplan Buitenkaag gaat uit van een geldigheidsduur van 10 jaar, zoals dit ook in de Wet op de Ruimtelijke Ordening staat opgenomen. Concrete uitkomsten van de uitvoering van de bouwstenen zullen pas op termijn duidelijk worden en zullen zo nodig een plaats krijgen in een volgende herziening van het bestemmingsplan.

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke visie

Het aantrekkelijke beeld van Buitenkaag, met een landelijke en tuinstedelijke uitstraling, biedt aanknopingspunten om de ruimtelijke kwaliteit van de directe leefomgeving te verhogen. Onderscheid wordt gemaakt tussen de Ringdijkzone van de kern en het polderdeel van de kern. De Ringdijkzone bestaat uit de Ringvaart en de Ringdijk, die weer te onderscheiden is in de oever, rijweg met trottoir en het bebouwingslint. Het polderdeel bestaat uit een aantal uitbreidingen van Buitenkaag achter de dijk, verschillend in functie, bouwjaar en architectuur.

De Ringdijkzone vormt een duurzame drager in het randstedelijk landschap. De karakteristieke koppeling van vaart en dijk als onafscheidelijk duo is van groot functioneel en historische betekenis. Essentieel is dat de identiteit van de Ringdijk zelf sterk gemaakt moet worden, zodat ze herkenbaar is als een continu lint dat door het landschap loopt. Het gaat erom de essentie van de Ringdijk -de doorgaande lijn van water en dijk- als leidraad voor inrichting en functioneren te nemen.

Daarnaast leveren variërende elementen in de Ringdijkzone, mits gestructureerd, een bijdrage aan de identiteit en het unieke beeld van de Ringdijk en Ringvaart.

Het polderdeel van Buitenkaag wordt uitsluitend gekenmerkt door variërende bebouwingselementen. Het heeft daarmee weinig structuur en is stedenbouwkundig gezien nauwelijks verankerd in de omgeving. De verkavelingsstructuur van de polder is in grote lijnen niet gebruikt als leidraad of structurerend principe bij de uitbreiding van Buitenkaag.

De te schetsen ruimtelijke visie voor Buitenkaag is opgebouwd rond het uitgangspunt van versterking van de ruimtelijke continuïteit en variatie, als componenten van ruimtelijke kwaliteit en besteedt aandacht aan de ontwikkelingsrichtingen per functie. De visie is weergegeven in figuur 6.

Continuïteit

In Buitenkaag zal het gebruik van de gronden op en langs de dijk zoveel mogelijk overeen dienen te komen met de karakteristieke combinatie van dijk en vaart. De waterstaatkundige functie van dijk en vaart staat hierbij voorop. Samen met het bestemmings- en recreatieve verkeer op de vaart en de weg, vormt het de continue functie van het 60 kilometer lange lint. Binnen de kernen wordt dit aangevuld door wonen en (watergebonden) bedrijvigheid.

Vanzelfsprekend wordt behoud en versterking van waterstaatkundige functies van de Ringdijkzone nagestreefd. Ten behoeve van het bestemmings- en recreatieve verkeer zijn in verband met bereikbaarheid en veiligheid door de gemeenteraad verkeerskundige aanpassingen vastgesteld, middels de nota Perspectief voor de Ringdijk. Dit betreft het verkeersluw maken van de Ringdijk, snelheidsremmende maatregelen en aanleg van fietsstroken.

Bebouwing is strikt beperkt tot de kernen en daarbij geldt dat uitbreiding van de bebouwingslinten langs de Ringdijk wordt tegengegaan.

De onderdelen van de Ringdijkzone, die de ruimtelijke continuïteit dragen zijn:

- het water en de oever die veelal niet meer is dan een kade.
Vanwege de waterkerende functie is er overal beschoeiing aanwezig;

- de weg bovenop de dijk en de verhoogde rand aan de binnenzijde (binnen de bebouwde kom in de vorm van een trottoir, buiten de bebouwde kom in de vorm van tuinkades).
Eenduidige verkeersoplossingen en verhardingsmateriaal zullen het continue karakter van de weg op de Ringdijk versterken. Hierbij vormt de huidige breedte van de weg van 5 à 6 meter het uitgangspunt. Voor het trottoir geldt een breedte van ongeveer 2 meter;
- en het dijkta-lud met de voetsloot.
Gestreefd wordt het dijkprofiel, met een 'flauw' talud aan de polderzijde, zoveel mogelijk te handhaven. Het ophogen van het dijkta-lud tot een vlak plateau, vaak op het niveau van de weg, is niet gewenst. Het vloerpeil van de begane grond van de nieuwbouw moet zoveel mogelijk gerelateerd worden aan de dijkelling en de afstand tot de kruin van de dijk.

Een belangrijk continue karakter van de Ringdijkzone is de openheid naar zowel het water van de Ringvaart als naar het lager gelegen land van de Haarlemmermeerpolder. Inspanningen moeten erop gericht zijn om het contact vanaf de dijk met het water te behouden en visuele barrières er en weg te slechten. Hoge elementen in de berm tussen weg en water is niet gewenst. Aan de randen van de kernen en op sommige plekken tussen de bebouwing van het lint door is de openheid vanaf de Ringdijk de polder in te ervaren. Daar waar dit geen onaanvaardbare beperkingen oplegt ten aanzien van de (verbetering van) de woonkwaliteit, wordt handhaving van de zichtbaarheid van het talud tussen de woningen door met zicht op het achterland voorgestaan. Om het beeld op de Ringdijk niet onnodig te vertroebelen, wordt straatmeubilair op de zogenaamde binnenberm zo weinig mogelijk toegepast.

Een aanvullend continue karakter voor de Ringdijkzone is gelegen in het recreatief medegebruik van deze zone. Met name de oever en de waterkant kan hiervoor in aanmerking komen.

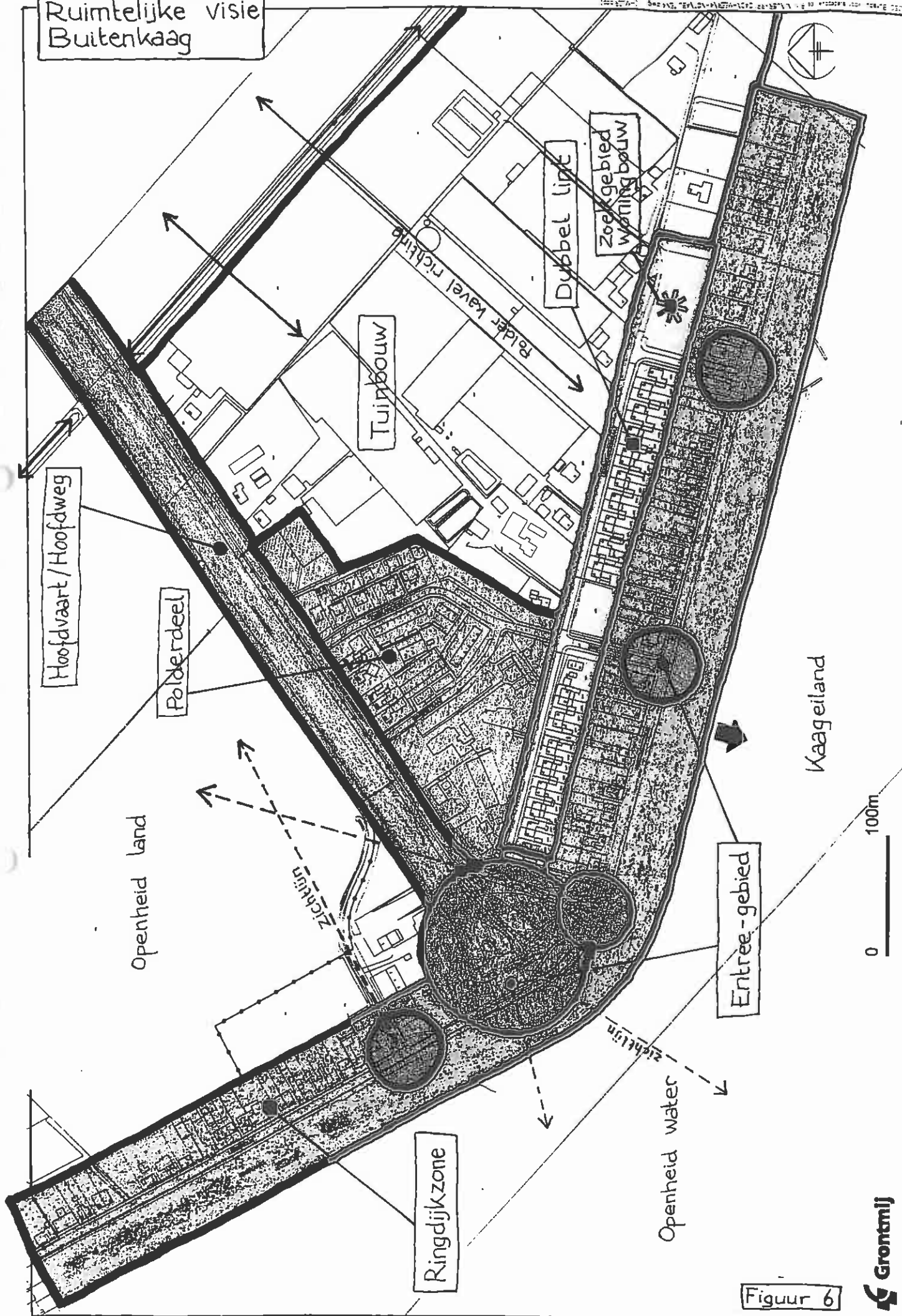
Variatie

Het karakter van de Ringdijkzone van Buitenkaag wordt niet alleen bepaald door continue elementen, maar ook door de variatie in het ruimtelijke beeld. In de huidige situatie is de variatie ruim aanwezig en soms overheersend, waardoor soms een rommelig beeld ontstaat. Het is daarom van belang te streven naar een evenwicht tussen de continuïteit en de variatie in het ruimtelijke beeld van de Ringdijkzone door het structureren van de variatie.

Onderdelen van de Ringdijkzone die aan variatie onderhevig zijn:

- de oeverzone: de strook voor de kade, waarin laden en lossen, scheepsbouw en het afmeren van plezierjachten aan steigers plaats vindt en de berm tussen water en weg: grasberm of privaat in gebruik genomen zone met allerlei bloembakken en overtuinen, met parkeren en opslag (van o.a. boten), laad- en loskaden en enkele terrasjes bij uitspanningen;
- de berm aan binnenzijde: trottoir of gras, kenmerkend voor binnen dan wel buiten de bebouwde kom.
Binnen de bebouwde kom vormt het trottoir (zonder kolken wegens afwezigheid van riolering in de dijk) een continu element;

Ruimtelijke visie
Buitenkaag



Figuur 6

- het talud: grasland met afscheidingen of ingevuld met huizen en privé-tuinen, garages, opslag- en bedrijfsbebouwing.

De variatie ontstaat vooral doordat bewoners zelf omgaan met de ruimte bijvoorbeeld het plaatsen van bloembakken of het bouwen van steigers. De taak van de overheid zit vooral in het structureren, het al of niet ruimte bieden voor dit soort private initiatieven, of zelfs (afhankelijk van de situatie) het stimuleren of ontmoedigen daarvan, in het kader van het beheer van de buitenruimte.

Het bebouwingslint langs de Huigsloterdijk en Lisserdijk kenmerkt zich door variatie in bebouwing qua functie, bouwjaar, nok- en goothoogte, nokrichting en rooilijn. Voorts zijn het vooral vrijstaande huizen en twee-onder-één-kap. Wat de architectuur van de lintbebouwing betreft moet toegevoegde of vervangende bebouwing zoveel mogelijk aansluiten bij het karakter van het lint ter plekke. Goothoogtes en nokhoogtes dienen derhalve niet veel af te wijken van het aanwezige gemiddelde in het lint ter plekke.

De variatie kan worden ondersteund door in de uiteinden van de lintbebouwing langs de Ringdijk, daar waar de rooilijn verder uit de rand van de openbare rijweg ligt -in Buitenkaag gaat het alleen om de Huigsloterdijk- dan in de centrale delen van de kern, dit in het bestemmingsplan ook zo op te nemen en daarnaast mogelijk te maken dat aan de uiteinden bij vervangende nieuwbouw een woning verder naar achter kan worden geplaatst. Respectievelijk is de afstand bij voorkeur minimaal 8 (tot 24) meter in de randen van de kern en bij voorkeur 5,5 meter in de centrale delen van de kern. Dit kan een ruime overgang creëren naar het buitengebied van Haarlemmermeer.

De diversiteit van private bloembakken, terrasjes en dergelijke in de oeverzone wordt gedoogd. Particuliere steigers, mits ze voldoen aan de eisen van het waterschap, worden toegelaten. Langs de kade ontstaat een lint van niet aaneengesloten steigers, als weerspiegeling van de lintbebouwing.

Straatmeubilair in de oeverzone beperkt zich tot een minimum: lichtmasten bij de aantakkingen van wegen op de Ringdijk, verkeersborden en bankjes voor recreatief medegebruik. Reclameborden en ander niet strikt noodzakelijk meubilair wordt geweerd.

Voor de oeverzone kunnen maatregelen worden getroffen om het parkeren van auto's te structureren zodat er meer zicht blijft bestaan op de Ringvaart.

Het karakter van de Ringdijkzone wordt behouden en zo mogelijk versterkt met een verduidelijking van de entrees tot het dorp. Het gaat hier om locaties waar de polderwegen aantakken op de Ringdijk. Hier wordt een verbetering van de openbare ruimte voorgestaan. In Buitenkaag zijn dat plekken bij de Leidsemeerstraat en Zweilandstraat en met name de ruimere plek tussen Hoofdweg Westzijde en Hoofdweg Oostzijde.

Deze laatste plek is een bijzondere locatie in de kern Buitenkaag omdat hier de Hoofdvaart, middels het monumentale gemaal 'Leeghwater', uitwatert op de Ringvaart. Hier ligt het "kloppend" hart waardoor de polder polder kan blijven. Het is van belang dat het gemaal, gezien vanaf de dijk, meer in het zicht komt te liggen en minder opgesloten is door bomen en andere opgaande beplanting. Er zou tevens een openbaar toegankelijk plek moeten zijn, een plek om met enige recreatieve rust te zitten en rond te kijken. Op deze plek kan ook informatie aangeboden worden over de functie van het gemaal. Tevens is een kunstzinnige accentuering op z'n plaats.

Aansluitend op de Ringdijkzone met zijn continue en variabele elementen, bestaat de kern Buitenkaag in het polderdeel van het dorp uit een aantal uitbreidingen met verschillen in functie, architectuur en bouwjaar. De woningbouw bestaat uit vrijstaande huizen, twee-onder-één-kap rijtjeshuizen. Een clustering van maatschappelijke voorzieningen, stedenbouwkundig georiënteerd op de Hoofdvaart, vormt de kern van Buitenkaag.

In het polderdeel is er een grotere vrijheid in de architectuur met dien verstande dat om het karakter van een kleine kern te onderstrepen ook de architectuur van de gebouwen in de polder niet stedelijk van signatuur mag zijn.

4.2 Ontwikkelingsrichting per functie

Hieronder staan per functie puntsgewijs de belangrijkste ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan weergegeven.

Wonen

- Binnen het Groene Hart is op grond van het daarvoor geldende beleid, uitbreiding van de kern niet toegestaan. Mogelijkheden ontstaan pas bij eventuele aanpassing/nuancering van het Groene Hart beleid.
- Ook de geluidcontouren van Schiphol vormen voor een deel een beperkende factor. Alleen in de vrijwaringszone van 30 - 35 Ke bestaan beperkte mogelijkheden (zie paragraaf 3.1.2) voor uitbreiding van woningbouw. Twee opties staan open:
 - Op kleine schaal worden de 'open gaten' in het bestaande bebouwingslint van Buitenkaag benut voor woningbouw;
 - Woningbouw is eventueel mogelijk op het trapveld aan de Leidsemeerstraat, als stedenbouwkundige afronding van Buitenkaag.

Ter ondersteuning van de leefbaarheid van het dorp Buitenkaag wordt een kleinschalige uitbreiding ten behoeve van woningbouw voorgestaan. Het gaat om een tiental woningen op het 'trapveldje' achter de Huigsloterdijk, in het verlengde van de Leidsemeerstraat.

De situatie te plekke beziend, kan worden gesteld dat de locatie ligt binnen de kern Buitenkaag. De locatie ligt ingeklemd tussen bestaande woningbouw en kassenbouw, waarbij tevens bedrijfswoningen zijn geplaatst. In het oude uitbreidingsplan Buitenkaag gold voor deze lokatie ook al een bebouwbare bestemming; zij het niet voor woningbouw.

Woningbouw achter de Lisserdijk is vanwege de geluidcontouren van Schiphol en het Groene Hart beleid niet aan de orde. Woningbouw op tuinbouwgrond, aansluitend op het poldergebied aan de rand van het dorp is om de zelfde redenen in het huidige beleid niet aan de orde.

Een uitbreiding van het nu bestaande lint is vanwege het Groene Hart beleid niet toegestaan.

- Binnen bepaalde grenzen mogen bestaande woningen uitbreiden;
- Een deel van de bestaande woningvoorraad kan, zo mogelijk, geschikt worden gemaakt voor huisvesting van ouderen;
- Het (gedeeltelijk) gebruik van woningen voor kleinschalige praktijk- en kantoorruimte is mogelijk. Dit mag echter niet ten koste gaan van de woonfunctie;
- Karakteristieke bouwvormen, zoals de kerk met de bijbehorende pastorie (op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst) en het rijksmonument 'De Leeghwater' moeten worden beschermd;
- Om de visuele relatie tussen het lintdorp en de Ringvaart te behouden, zijn er in Buitenkaag geen woonboten toegestaan.

Bedrijven en detailhandel

- Omvangrijke uitbreiding van bedrijfsactiviteiten is niet gewenst. Wel wordt aan plaatselijke bedrijven meer ruimte geboden om zich aan te passen aan gewijzigde (markt)omstandigheden, zolang dit niet in strijd is met het woonmilieu;
- Bedrijven die naar aard en omvang niet passen in Buitenkaag worden strak bestemd. Bij vertrek wordt een passende bedrijfsbestemming of een andere bestemming gegeven.

Onder vertrek wordt verstaan het stopzetten of verplaatsen van de concrete bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Voortzetting van de bedrijfsactiviteiten door een (rechts)opvolger blijft mogelijk. In Buitenkaag gaat het om het bedrijf op het binnenterrein tussen Zweilandstraat en Eimerstraat, hoewel dient te worden opgemerkt dat bij de huidige bedrijfsvoering geen overlast door de omgeving wordt ervaren. In de toekomst kan gekozen worden voor een nieuwe bestemming van het binnenterrein: verblijfsgebied.

- Detailhandel wordt gestimuleerd via ondermeer een voorwaardescheppend beleid. In dit kader wordt de mogelijkheid geboden voor functieverandering van bestaande bedrijven en woningen ten behoeve van detailhandel.

Maatschappelijke, sociaal-culturele voorzieningen, groen en recreatie

- Door een meer open inrichting aan de zuidwest zijde van het gemaal, eventueel in de vorm van een openbaar verhard plein, zou een bijzondere ruimte in het lint ontstaan, op een plaats waar vergezichten mogelijk zijn in verschillende richtingen;
- Een kwalitatieve verbetering van de groenvoorzieningen kan plaatsvinden door onder andere het herinrichten van de plantvakken van het speelterrein (het terrein zichtbaar maken), aanbrengen van natuurwaarden in het bosje (buffer) ten oosten van de Zweilandstraat en toegankelijk maken van het bosplantsoen rondom gemaal om het zicht op Hoofdvaart te vergroten;
- Het oevergebied van de Ringdijk wordt recreatief ontwikkeld en ingericht;
- Bij de recreatieve ontwikkeling past de aanleg van een boothelling langs de Ringvaart, aansluitend bij de watersportmogelijkheden van Buitenkaag, rekening houdend met de verkeersafwikkeling zowel op de dijk als in de vaart. Uiteraard is instemming van het waterschap vereist.
- Bij het gemaal 'De Leeghwater' zou voorzien kunnen worden in informatie over de historie van het gemaal en de polder.
- Het is noodzakelijk de begraafplaats in geringe mate uit te kunnen laten breiden.

Verkeer

- Het herkomst- en bestemmingsverkeer wordt afgewikkeld over de Hoofdweg (West- en Oostzijde), Lisserdijk en Huigsloterdijk;
- Het zware verkeer zal niet meer door de Leidsemeerstraat worden geleid; dit zal nu van de Zweilandstraat verder door naar de Eimerstraat worden geleid. Hiertoe is het noodzakelijk de bestaande bocht Zweilandstraat/Eimerstraat te verruimen;
- In de bebouwde kom van Buitenkaag worden noodzakelijke verkeersluwe maatregelen getroffen. Het verkeersbeleid voorziet o.a. in snelheidsremmende maatregelen door middel van 'versmalling', daar waar eenrichtingverkeer geldt, en de instelling van 30 km/uur gebieden bij bijvoorbeeld de winkel- en horecaconcentratie. De bereikbaarheid van woningen, winkels en bedrijven wordt bewaard;
- Er worden fietsstroken gecreëerd op de Ringdijk. Om deze fietsstroken te kunnen realiseren is het met name bij wegversmallingen noodzakelijk een halve meter van de berm bij de weg te betrekken.
- In het concept uitvoeringsprogramma fietsbeleid is het fietspad langs de Hoofdvaart tussen Abbenes en Buitenkaag gepland 2002. Overigens kan dit in het definitieve uitvoeringsprogramma nog wel eens iets in de tijd verschuiven. Op dit moment is nog geen tracé-studie uitgevoerd. Het is echter wel duidelijk dat het pad aan de oostzijde moet komen te liggen.
Optimale verbinding zou zijn wanneer het fietspad tot in de kern van Buitenkaag loopt en daar aansluit op de onlangs gereed gekomen fietsstroken langs de Ringdijk. Vanwege de verkeersveiligheid stelt de dorpsraad hierin voor om de fietsroute niet geheel langs de Hoofdweg naar de Ringdijk te leggen, maar een route te kiezen via de Zweilandstraat.
Op groter schaalniveau bezien kan een complete fietsroute ontstaan vanuit het Floriade-gebied naar Alphen aan de Rijn;
- Bij herinrichting van de oever van de Ringvaart dient rekening te worden gehouden met het structureren van het parkeren. Hierbij zouden parkeermogelijkheden in het zomer- en winter moeten kunnen worden geboden.
Het terrein van de westzijde van de Hoofdvaart, achter de bebouwing van de Leidsemeerstraat, zou uitkomst kunnen bieden voor de piekmomenten in het zomer- en winterseizoen. Het terrein is hiertoe oorspronkelijk ook door de gemeente aangekocht, doch wordt momenteel als agrarisch (hobby) grond aan een particulier verhuurd.
- Het profiel en de vormgeving van de weg worden afgestemd op de functie van de weg;

- De bouwgrenzen bij kruisende wegen ('zichthoeken') worden meer naar achteren geplaatst om vrij zicht voor het verkeer te bewaren.
- In wijder verband zou gekeken moeten worden naar de mogelijkheid een wandelroute te creëren vanuit Buitenkaag naar en langs de Kagertocht, ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied.

Water en milieu

- Er worden geen belemmeringen opgeworpen voor de waterhuishouding: de Ringvaart en de Hoofdvaart behouden de waterbergingsfunctie en de Ringdijk de waterkeringsfunctie;
- Er wordt gestreefd de bodemverontreinigingen zoveel mogelijk op te heffen en andere milieu belastende activiteiten te minimaliseren door een zorgvuldige toetsing van de bedrijven aan de mate van hinder voor de omgeving;
- De sloot parallel aan de Leidsemeerstraat, ter hoogte van de school, wordt als landschappelijke overblijfsel bewaard.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan komen geen nieuwe bestemmingen voor, waarvan de uitvoering voor rekening van de gemeente komt. Het onderhavige plan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Er zal in het plangebied dan ook geen actieve gemeentelijke grondpolitiek plaatsvinden. Derhalve zal geen intensieve grondverwerving worden nagestreefd, en ook geen grond bouwrijp worden gemaakt. Vanwege dit conserverend karakter is er geen exploitatiebegroting voor het onderhavige plangebied vastgesteld.

Voor zover er in de plantoelichting sprake is van herinrichting van de bestaande infrastructuur of van groenvoorzieningen, zullen de uitvoeringen bekostigd moeten worden uit budgetten voor buurtbeheer en uit de onderhoudsbudgetten van de Dienst Openbare Werken en Milieu, voorzover beschikbaar.

Verder dient vermeld te worden dat niet alle uitgangspunten van hoofdstuk 4 een directe weerslag hebben op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan beoogt de realisering van de uitgangspunten zoveel mogelijk juridisch mogelijk te maken. Daadwerkelijke uitvoering met betrekking tot inrichting van gronden is veelal 'sectoraal beleid' en zullen via uitvoeringsplannen van dat beleid aan de orde komen. In dat kader worden daar dan financiële middelen beschikbaar gesteld.

Uit oogpunt van onder andere kostenbesparing zal de uitvoering van verschillende plannen goed op elkaar af gestemd dienen te worden. (bijvoorbeeld plannen voor herinrichting tot 30 km/uur zone combineren met normaal periodiek onderhoud (herbestratingsplannen)).

5.2 Handhaafbaarheid

Een ander belangrijk aspect in de uitvoering van het plan, is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en de toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze 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 een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de 'toegankelijkheid' en 'leesbaarheid'), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Eveneens geldt hoe minder 'knellend' de voorschriften zijn, hoe kleiner de kans dat het met de voorschriften wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Uiteraard draagt het gemeentebestuur, daarin vooral gesteund door het Bouw- en Woningtoezicht, de verantwoordelijkheid om toe te zien op de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Temeer waar deze regels uitsluitend betrekking hebben op hoofdzaken, zal op de naleving van het bestemmingsplan met stiptheid worden toegezien.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Haarlemmermeer hecht veel waarde aan een breed gedragen participatietraject. In het voorjaar van 1997 is overleg gevoerd met de Dorpsraad van Buitenkaag. De opgestelde Keuzenotitie met mogelijke ontwikkelingsrichtingen stond centraal in dit gesprek. Gebleken is dat wonen en verkeer belangrijke items zijn in Buitenkaag.

Op 27 augustus 1997 heeft overleg plaats gevonden met de Dorpsraad over het concept-voorontwerp van het bestemmingsplan Buitenkaag. Opmerkingen uit dit overleg zijn verwerkt waarna inspraak met de bevolking heeft plaatsvinden gevonden.

Van 15 tot en met 29 september heeft het voorontwerp bestemmingsplan Buitenkaag ter visie gelegen op de Rabobank ter plaatse. Op maandag 22 september 1997 heeft een informatie-avond plaats gevonden, waarvan een verslag is gemaakt die als bijlage 2 is opgenomen achter deze toelichting op het bestemmingsplan. Tot en met 7 oktober 1997 heeft de mogelijkheid bestaan om schriftelijk reacties bij de gemeente in te dienen. Acht reacties zijn er ingediend, zie verder hoofdstuk 7.

Van 5 november 1997 tot en met 5 december 1997 heeft het buitengemeentelijk vooroverleg plaatsgevonden, het zogenaamde artikel 10 overleg. Dit overleg heeft 18 schriftelijke reacties opgeleverd, zie eveneens hoofdstuk 7.

6 Juridische opzet van het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader voor de actuele situatie in de kern van Buitenkaag. De Wet Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan dient te bestaan uit een plankaart en een beschrijving van bestemmingen en voorschriften, alsmede een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn vermeld.

De opzet van het voorliggende bestemmingsplan is, met een relatief beperkt aantal bestemmingen, zo overzichtelijk mogelijk gehouden. Om enerzijds bestaande waarden te kunnen beschermen en anderzijds toekomstige ontwikkelingen te kunnen sturen, is gestreefd naar een evenwicht van flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid in de regelingen.

Daarnaast zijn enkele verruiming van bestemming of gebruik in het bestemmingsplan ingebracht, waar voorheen binnenplanse vrijstelling of artikel 19 WRO voor nodig was, die als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen tegenwoordig algemeen aanvaard zijn. Dit heeft met name betrekking op aan- en uitbouw mogelijkheden bij woningen.

In de praktijk hebben met name bij een bestemming 'wonen' aanvragen om uitbreiding nogal eens betrekking op andere varianten dan plankaart en bebouwingsvoorschriften mogelijk maken. Als die varianten niet wezelijk storen, de welstandscommissie positief adviseert en aanwonenden geen bezwaar maken zou het een knelpunt zijn als hier maar moeizaam op kan worden ingespeeld. Dit plangebied leent zich met name bij de bestemming 'wonen' voor een zekere mate van flexibiliteit.

Flexibiliteit ten aanzien van de voorschriften in het bestemmingsplan maakt het mogelijk om zoveel mogelijk in te blijven spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen rondom het bouwen en om te voorkomen dat voor kleine, niet bezwaarlijke afwijkingen toch steeds artikel 19 WRO gevoerd dient te worden.

Toepassing van flexibiliteit is duidelijk een afweging die bij Burgemeester en wethouders ligt en niet uiteindelijk wordt overgelaten aan de aanvrager van de bouwvergunningen of diens buurman/vrouw.

Onder instemming van Burgemeester en wethouders kan worden afgeweken van in het plan aangegeven maten en percentages. Deze zijn niet hard geformuleerd maar geven meer een stedenbouwkundige voorkeur aan. De beschrijving in hoofdlijnen, die bij elk artikel is opgenomen, geeft het kader weer waarbinnen kan worden afgeweken, want vanwege de juridische haalbaarheid dient de flexibiliteit van het bestemmingsplan wel begrensd te worden.

De afwijkingen kunnen enerzijds kwantitatief zijn. De voorgeschreven percentages en maten (hoogte, breedte, oppervlakte, inhoud en afstand) mogen met maximaal 10% worden overschreden; een procedure is hierbij niet noodzakelijk. Daarnaast zijn enkele binnenplanse vrijstellingmogelijkheden opgenomen, voor verdergaande afwijkingen. Anderzijds kan afwijking plaats vinden via een kwalitatieve vrijstelling. Het bouwoppervlak dat volgens de normatieve bouwvoorschriften is toegestaan mag anders worden vormgegeven. Een uitbouw van 3 meter achter de achterste bebouwingsgrens bij een woning van 6 meter breed mag als dat de woonkwaliteit van de aanvrager aantoonbaar dient een aanbouw worden van bijvoorbeeld 3 meter breed en 6 meter diep.

Het gaat bij deze vrijstelling dus nadrukkelijk niet om het mogelijk maken van meer bouwoppervlak of woninginhoud, maar om vormvrijheid.

Dit systeem wordt ook toegepast op goot- en nokhoogten. Overschrijdingen die bouwtechnisch of welstandshalve de kwaliteit van de woning verhogen zijn toegestaan. Ook hier is het doel van een afwijking niet om (wezenlijk) meer inhoud mogelijk te maken. Dus het maken van een extra bouwlaag is niet de bedoeling.

6.2 Bestemmingen plankaart

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Woondoeleinden (W1, W2, W3 en W4; mg en zg) en (Wab)

De gronden van het plangebied Buitenkaag worden voor het grootste deel bestemd voor wonen. De bestemming is van toepassing op de bestaande woonbebouwing, tuinen en erven in het plangebied: bebouwde (woningen, bergingen, garages e.d.) en onbebouwde voorzieningen (tuinen, ontsluitingen, overige verhardingen, e.d.) ten behoeve van het wonen. Bij woonbebouwing wordt ten aanzien van bouwvlakken onderscheid gemaakt tussen bouwvlakken voor alleenstaande woningen (W1), vlakken voor maximaal twee woningen onder één kap (W2), vlakken voor maximaal vier woningen onder één kap (W3) en vlakken voor meer dan vier woningen onder één kap (W4). De aanduiding 'mg' staat voor 'met gebouwen' en 'zg' voor 'zonder gebouwen'.

In het bestemmingsplan worden de rooilijnen aangegeven. Aangegeven nok- en goothoogten sluiten aan bij het karakter van het bebouwingslint ter plaatse. Door de zogenaamde 10%-regeling en enkele vrijstellingen, gekoppeld aan de beschrijving in hoofdlijnen, wordt ruimte geboden af te wijken van de bepalingen, mits het niet onaanvaardbaar geweld doet aan het gewenste woonmilieu.

Functieveranderingen zijn mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid.

Autoboxen (Wab) zijn apart bestemd.

Bedrijven (BI), Garagebedrijf (Bg) en verkooppunt van motorbrandstoffen (Bvm)

De op de kaart als 'bedrijven' aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2, zie Lijst van Bedrijfstypen, als bijlage opgenomen bij de voorschriften. Op deze lijst staan bedrijfstypen vermeld die positief bestemd kunnen worden binnen het bestemmingsvlak BI, passend binnen Buitenkaag. De mogelijkheid wordt open gehouden om bij niet passende bedrijven die wel legaal gevestigd zijn, de gronden bij vertrek terug te laten vallen tot passende (bedrijfs)bestemming. Onder vertrek wordt verstaan het stopzetten of verplaatsen van de concrete bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Voortzetting van de bedrijfsactiviteiten door een (rechts)opvolger blijft echter mogelijk.

Functieveranderingen zijn mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid.

Ook bij deze bestemming geldt de 10%-regeling

In de bouwvlakken ten behoeve van de bestemming 'bedrijven' wordt gewerkt met een bebouwingspercentage dat binnen de grenzen van het bouwvlak aangeeft wat bebouwd mag worden.

Met betrekking tot Lisserdijk 34 dient vermeld te worden dat hier tot kortgeleden een autobedrijf was gevestigd. Het aldus bestaande 'open gat' heeft de bestemming 'wonen'. Omdat in het oude geldende plan U.P. Buitenkaag hier in de bestemming 'eengezinshuizen, winkel en kleinbedrijf' was voorzien, betreft dit feitelijk een handhaving van de woonbestemming.

Ter hoogte van Huigsloterdijk 400 is in de Ringvaart de bestemming 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' (Bvm) opgenomen ten behoeve van het tankstation voor de scheepvaart. Het betreft een drijvend onderstel met daarop de benzinepompen. Het functioneren van de Ringvaart wordt hierdoor niet belemmerd.

Doeleinden voor detailhandel en wonen (DW), horeca (H), horeca en wonen (H en HW) en Kantoren (K)

In het plangebied komt op een aantal plaatsen de combinatie bestemming 'detailhandel en wonen' (DW) voor. De hoofdfunctie is hier wonen, detailhandel is ondergeschikt en is alleen toegestaan op de begane grond.

Het bestemmingsvlak op de oostelijke hoek van de Zweilandstraat en de Huigsloterdijk heeft de bestemming 'horeca' (H). Ook op de Huigsloterdijk is een dubbelbestemming 'horeca en wonen' (HW) opgenomen. Ook hier is de horeca-functie toegestaan op de begane grond.

De bestemmingsvlakken op de westelijke hoek van de Zweilandstraat en de Huigsloterdijk en aan de Eimerstraat (een voormalige woning) hebben de bestemming 'kantoren' (K).

Maatschappelijke doeleinden (M), nutsvoorzieningen (Mn) en begraafplaats (Mb)

De op de kaart als 'Maatschappelijke doeleinden' aangegeven gronden betreffen onder anderen de RK kerk met pastorie, de basisschool, de peuterspeelzaal en de gymzaal.

In het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' wordt gewerkt met een bebouwingspercentage dat binnen de grenzen van het bouwvlak geeft wat bebouwd mag worden.

De kerk en de pastorie staan op de gemeentelijke monumentenlijst en worden strak bestemd met een bouwvlak met beperkte mogelijkheden. De pastorie wordt apart aangeduid met 'p'.

De begraafplaats (Mb) en de nutsvoorzieningen (Mn) zijn als aparte bestemmingsvlakjes aangegeven.

Verkeer (V), parkeren (Vp) en verblijfsgebied (Vv)

De bestemming verkeer is van toepassing op alle wegen in het plangebied. Aanleg van fietspaden is binnen deze bestemming mogelijk. De nadere aanduiding 'Vp' is bestemd voor parkeren. 'Vv' is bestemd voor verblijfsgebied; deze gronden kunnen worden ingericht bijvoorbeeld als speelterrein en/of parkeerruimte of ter ontsluiting van aanliggende woningen.

Water (W)

De Hoofdvaart en de Ringvaart zijn bestemd als water ten behoeve van de waterbeheersing. De Ringvaart heeft nadrukkelijk ook een functie ten behoeve van de beroeps- en recreatie-vaart.

Ter hoogte van Huigsloterdijk 400 in de Ringvaart is een stuk bestemd ten behoeve van het verkooppunt van motorbrandstoffen (zie hierboven).

Waterstaatsvoorzieningen (Ws)

De waterstaatsvoorzieningen in het plangebied betreffen het gemaal 'De Leeghwater' met omliggende terreinen van het Waterschap Groot Haarlemmermeer. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing.

Het gemaal is een Rijksmonument en wordt strak bestemd met een bouwvlak met beperkte mogelijkheden.

Waterkering

De dijklichaam van de Ringdijk is bestemd als waterkering en moet zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Hierdoor heeft de dijk een dubbelbestemming.

Groenvoorzieningen (G)

Het groen in Buitenkaag is bestemd als groenvoorziening.

De met een ster aangeduide gronden, het trapveldje, vormen een potentiële locatie voor woningbouw. Functieverandering is mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid.

Agrarische doeleinden (A)

De gronden achter de Lisserdijk zijn bestemd voor agrarische doeleinden, aansluitend met het omringende landelijk gebied. Er wordt hier niet voorzien in bebouwing. Wel bestaat de mogelijkheid het landje tijdelijk te gebruiken voor parkeren ten behoeve van de piekbelasting in het winterseizoen.

6.3 Voorschriften

De precieze juridische betekenis krijgen de bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de kaart in combinatie met de planvoorschriften.

De bestemmingsplanvoorschriften zijn opgedeeld in drie paragrafen. De eerste paragraaf bevat inleidende bepalingen. In artikel 1 is een aantal in de verdere voorschriften gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is vastgelegd wijze van meten met betrekking tot bijvoorbeeld de hoogte van gebouwen.

In paragraaf 2 van de planvoorschriften, 'Bestemmingsbepalingen', wordt in de artikelen 4 t/m 22, een nadere juridische uitwerking gegeven van de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen. Een uitzondering is artikel 3, het eerste artikel van paragraaf 2. Dit artikel beschrijft de gewenste ontwikkelingen van Buitenkaag in hoofdlijnen en bevat een aantal noodzakelijke bepalingen die gelden voor alle of althans de meeste bestemmingsvlakken gezamenlijk. Voorts is per artikel een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen.

De beschrijving in hoofdlijnen heeft de volgende functies:

- het is een instrument waarmee de bestemmingsdoeleinden en de inrichting van het plangebied worden verduidelijkt en gemotiveerd;
- het is een kader waarin toekomstige gewenste ontwikkelingen worden omschreven;
- het is een integratiekader waarin verschillende beleidssectoren aan elkaar worden gekoppeld;
- het is een plaats waar kwalitatieve (ruimtelijk relevante) aspecten, als zijnde stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische en recreatieve aspecten, worden opgenomen;
- het is een toetsingskader voor het beoordelen van bouw- en aanlegvergunningen en biedt mogelijkheden voor afwijking van met ster (*) aangeduide voorschriften ten behoeve van de flexibiliteit.

In de derde paragraaf is een aantal algemene bepalingen opgenomen omtrent vrijstelling van voorschriften, gebruik van gronden, wijziging van bestemmingen en overgang.

7 Procedure, overleg en inspraak

7.1 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. Terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan. In deze fase vindt tegelijkertijd plaats:
 - overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening), waarbij voorontwerp tevens in het dorp ter inzage zal worden gelegd;
 - overleg over het voorontwerp met diverse betrokken instanties, waaronder de inspectie ruimtelijke ordening en de provincie (op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening).
2. Terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan met de bekendmaking van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (art. 23 WRO).
3. Horen van diegenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad.
5. Terinzagelegging van het vastgestelde plan, met de bekendmaking van de mogelijkheid om bedenkingen in te dienen.
6. Hoorzitting bij Gedeputeerde Staten.
7. Beslissing omtrent goedkeuring van het plan door Gedeputeerde Staten.
8. Terinzagelegging van het goedgekeurde plan, met bekendmaking mogelijkheid van beroep bij Raad van State.

7.2 Inspraak

Van 15 tot en met 29 september heeft het voorontwerp bestemmingsplan Buitenkaag ter visie gelegen op de Rabobank ter plaatse. Op maandag 22 september 1997 heeft een informatie-avond plaats gevonden, waarvan een verslag is gemaakt. Tot en met 7 oktober 1997 heeft de mogelijkheid bestaan om schriftelijk reacties bij de gemeente in te dienen. Tien reacties zijn er schriftelijk ingediend. Hieronder worden ze vermeld en behandeld. Kort samengevat gaat het om de volgende reacties en overwegingen van de gemeente (cursief weergegeven).

1. Zweilandstraat 18

Het verzoek is ingediend om het bestemmingsplan zo in te vullen dat de gewenste uitbreiding van de woning mogelijk wordt gemaakt. Het gaat om een werk/studeerkamer op de begaande grond aan de straatzijde en de bouw van een car-poort. Het aangegeven bouwvlak op de plankaart maakt thans de gewenste uitbreiding van de woning niet mogelijk. Concreet wordt gevraagd de rooilijn met 1.70 meter naar de straatzijde op te schuiven.

De voorschriften voorzien in een vrijstellingsbepaling voor uitbreiding aan de voorzijde over een diepte van 1.50 meter; dit omdat een duidelijke toename bestaat van aanvragen voor dergelijke vooraanbouwen. Hiertegen hebben wij in veel gevallen geen bezwaar, afhankelijk van de voorziene verandering van het straatbeeld en een ruimte van 3 meter die dient te blijven tot aan de openbare weg.

In dit geval hebben wij geen bezwaar tegen een uitbreiding van 1,50 meter diepte en het daartoe na goedkeuring van het bestemmingsplan toepassing geven aan de bedoelde vrijstellingsbepaling, om daarmee verzoeker de ruimte te geven een werk/studeerkamer te realiseren.

Verzoeker vraagt om een uitbreiding van 1,70 meter. In dit geval is sprake van een voortuin met een diepte van ongeveer 6 meter en zou aan de eerder aangehaalde voorwaarde van 3 meter worden voldaan. Een uitbreiding meer als waar de voorschriften rekening mee houden, achten wij hier echter niet aan de orde. In het verleden hebben al enkele uitbreidingen aan de woning plaatsgevonden, waaronder het naar voren uitbreiden van de woning over het grootste deel van de voorgevel. Het bestemmingsplan voorziet in een bouwgrens gelijk aan de voorzijde van die uitbreiding. Het betreft hier een woning waar aan de achterzijde niet of nauwelijks en tuin aanwezig is en de voortuin aangewezen is om in te verblijven. Wij achten het wenselijk dat de ruimte hiertoe aanwezig blijft. Wij zien geen omstandigheden wat betreft de bruikbaarheid van de binnenruimte, om aan een vooraanbouw verder gaan dan 1,50 meter diepte ten opzicht van de in het bestemmingsplan aangegeven bouwgrens medewerking te verlenen.

Overigens wijzen wij erop dat het bestemmingsplan straks toestaat om een kap op de woning te plaatsen, zoals al eerder in een gelijke woning aan de Zweilandstraat is toegestaan; wanneer de behoefte aan extra ruimte blijft, kan van die mogelijkheid gebruik worden gemaakt. Voor het bouwen van een car-poort behoeft geen aanvraag ingediend te worden voor een bouwvergunning (zie artikel 43 lid 1d van de woningwet). Wel dient van het voorgenomen bouwen melding gemaakt te worden bij de gemeente.

2. Huigsloterdijk 412

Het verzoek is ingediend om Huigsloterdijk 412 tevens een woonbestemming mee te geven. Immers er wordt al meer dan 30 jaar door de beheerder boven het bedrijf gewoond. De hiermee samenhangende toezichtfunctie (dag en nacht) is van groot belang voor het bedrijf.

Gevraagd wordt het besluit om Huigsloterdijk 412 aan de woonbestemming te onttrekken (omdat destijds vergunning voor de bouw van Huigsloterdijk 358 -binnen de 35 Ke is afgegeven) te niet te doen. Dit vanwege de nieuwe geluidzones waardoor Huigsloterdijk 358 in de zone 20-30 Ke is terecht gekomen.

Allereerst willen wij opmerken dat na vaststelling van de geluidzone de woning Huigsloterdijk 358 ligt in de zone 30 - 35 Ke, de zogenaamde vrijwaringszone, waarvoor nog steeds geldt dat in die zone geen woningen mogen worden gebouwd, tenzij daarvoor zwaarwegende argumenten aanwezig zijn. Eén van de redenen om uiteindelijk medewerking te verlenen aan de bouw van de woning Huigsloterdijk 358, was dat de bovenwoning op Huigsloterdijk 412 - met een geluidbelasting hoger dan 35 Ke - niet meer als woonruimte in gebruik zou blijven. Voornaamste reden echter om een uitzondering te maken voor de bouw van de woning op nummer 358, welke een uitbreiding betekende van het bestaande lint in het landelijk gebied, was dat bestaande woning boven het bedrijf nodig was als bedrijfsruimte en gezien de aard van het bedrijf een woning nabij het bedrijf gewenst was. Daarbij komt dat het hier een specifiek lokaal gebonden bedrijf betreft -zeilmakerij en zeilbotenverhuur- welke van belang is voor Buitenkaag als steunpunt voor de watersport.

Vooruitlopend op een voor Huigsloterdijk 412 te geven bestemming waarbinnen wonen niet is toegestaan, is uiteindelijk aan de aanvraag voor de woning Huigsloterdijk 358 medewerking verleend.

Betrokkenen claimen nu dat het voortbestaan van het bedrijf volledig afhankelijk is van het bewonen van de bovenruimte. Betrokkenen maken thans echter niet aannemelijk dat de omstandigheden ten aanzien van het bedrijf op nummer 412 sinds de bouw van de woning op nummer 358 zodanig veranderd zijn, dat het voortbestaan van het bedrijf nu afhankelijk is van het bewonen van de bovenruimte, terwijl eerder werd aangevoerd dat het voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk was de bovenruimte bij het bedrijf te betrekken.

Wij zien dan ook geen reden nu toch het gebruik als bovenwoning ten aanzien van het perceel Huigsloterdijk 412 binnen de nieuwe bestemming toe te staan.

Voorts een aanvulling op een eerder gedaan bezwaar. Voorgesteld wordt de betreffende bovenwoning te benoemen als bedrijfswoning.

Dat de betreffende bovenwoning benoemd wordt als bedrijfswoning doet niet af aan het feit dat dit woonruimte betreft. Vastgehouden wordt aan het beleidsstandpunt, zoals hierboven weergegeven.

3. Leidsemeerstraat 20

Het verzoek is ingediend om een woonhuis, behorende bij het tuinbouwbedrijf op Leidsemeerstraat 20, te bouwen op gronden met kadastraalnummer 340 (tegenover Huigsloterdijk 358; kadastraalnummer 474). Economische motieven liggen aan deze bouwplans ten grondslag.

Zelf wordt reeds aangegeven dat dit bouwen niet mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan Landelijk Gebied en de provincie groot bezwaar heeft tegen dergelijke bouwactiviteiten in het Groene Hart.

Gewezen wordt op het feit dat ondanks het bestemmingsplan Landelijk Gebied destijds met bouwvergunning gebouwd is op percelen 472, 473 en 474. Ook is op Leidsemeerstraat 111 reeds een huis gebouwd. De gewenste woning moet gezien worden als een afronding van de kern Buitenkaag. Het betreffende gedeelte wordt thans immers omsloten door huizen aan de Huigsloterdijk en door de Leidsemeerstraat met woningen en tuinbouwbedrijven.

Beroep wordt gedaan op het rechtvaardigheidsgevoel; er moet niet gemeten worden met twee maten

In aansluiting op ons antwoord op uw principe bouwaanvraag voor een tweede bedrijfswoning blijft inderdaad ons standpunt dat uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waar de betreffende gronden met agrarische doeleinden III zijn bestemd. Er is sprake van een goed functionerend en vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied, waarin het regime ten aanzien van agrarische bedrijven en bedrijfswoningen staat geregeld. De bouw van een tweede bedrijfswoning, is niet toegelaten. In het vigerende bestemmingsplan komt geen vrijstelling voor die bruikbaar is voor wat u vraagt.

Gezien de aard en de omvang van het bedrijf, gerekend in standaard-bedrijfseenheden, kan niet worden gesproken van een objectieve noodzaak voor een tweede agrarische bedrijfswoning. Het is een plek waarvan wij vooralsnog vinden, dat die niet anderszins in aanmerking komt voor de bouw van een nieuwe woning, aangezien het een locatie betreft buiten de bestaande kern Buitenkaag en dit derhalve niet past binnen het beleid inzake het Groene Hart en het vliegverkeerslawaaï. Aan uw verzoek kan dan ook geen medewerking worden verleend.

Bij de verwijzing naar de laatste huizen van de Huigsloterdijk moet in het achterhoofd gehouden worden dat daar bijzondere omstandigheden hebben meegespeeld. Aantoonbare bedrijfsgebondenheid en opheffing van woonfunctie bij het betreffende bedrijf elders op de Ringdijk hebben bij hoge uitzondering bedoelde bouwactiviteiten mogelijk gemaakt.

4. Lisserdijk 32

Het verzoek is ingediend om voor Lisserdijk 31, 32 en 33 tevens een bedrijfsbestemming mogelijk te maken, overeenkomstig het vigerende plan: bebouwing met eengezinshuizen, winkels, kleinbedrijf en horecabedrijven.

De woningen zijn destijds aangekocht met de gedachte hier een bedrijf te kunnen stichten.

Tevens verzoekt indiener het te bebouwen oppervlak buiten het bouwvlak (ten behoeve van de bijgebouwen) te verruimen van 1/3 naar de helft van het te bebouwen oppervlak.

De percelen Lisserdijk 31, 32 en 33 hebben in het op moment nog geldende bestemmingsplan Buitenkaag de bestemming 'eengezinshuizen, winkel en kleinbedrijf'. Uit een nader gesprek met verzoeker is gebleken dat deze het voornemen heeft op een gedeelte van de gronden achter de woningen de bestaande mogelijkheid voor het uitoefenen van een bedrijf te effectueren. Het voornemen betreft het uitoefenen van een zeilmakerij, eventueel in combinatie met het assembleren van boten. Een en ander is afhankelijk van het in eigendom verkrijgen van de betreffende gronden en in samenhang daarmee met de mogelijkheid om de achter de wo-

ningen liggende gronden te kunnen bereiken. De haalbaarheid van het voornemen staat dan ook nog niet vast.

In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is momenteel voorzien in een woonbestemming. De gronden zijn op dit moment ook als zodanig in gebruik. In overweging nemende dat op de betreffende gronden een geldende bedrijfsbestemming rust en dat de voorgenomen bedrijvigheid aansluit bij de achterliggende gedachte bij het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan om te trachten de recreatieve functie van Buitenkaag te ondersteunen, hebben wij geen bezwaar om op het moment dat er sprake is van een uitvoerbaar en qua bereikbaarheid en Wet Milieubeheer haalbaar voornemen, alsnog voor de daarvoor betreffende gronden in een bestemming 'bedrijven I' te voorzien; dit onder toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (bepaling tot wijziging van de bestemming). Tot dat moment blijft de woonbestemming gehandhaafd.

5. Huigsloterdijk 369

Bezwaar wordt gemaakt tegen de potentiële woningbouwlocatie op het 'trapveldje'. De locatie valt in de vrijwaringszone en ten aanzien van deze zone zijn afspraken vastgelegd die zorgen dat er geen woningbouw plaatsvindt. Tevens wordt aangegeven dat thans via het veldje af- en aanvoer van materialen mogelijk wordt gemaakt naar de achterzijde van het huis.

Vanuit de bredere bevolking van Buitenkaag, ondersteund door de Dorpsraad, wordt van groot belang geacht binnen de kern naar mogelijkheden voor woningbouw te zoeken. Het gaat hier om opvang van lokale behoefte, zo is de plaatselijke wens, maar nadrukkelijk moet gesteld worden dat deze mogelijke woningbouw altijd een bijdrage moet leveren aan de volkshuisvesting van het gehele ROA gebied. Binnen de mogelijkheden van het Groene Hart en de geluidssituatie van Schiphol willen wij hier graag aan voldoen.

Binnen de vrijwaringszone is onder bepaalde omstandigheden juist wel woningbouw toegestaan: open gaten binnen bestaande bebouwde omgeving kunnen worden bebouwd.

Over de bereikbaarheid van de achterkant van Huigsloterdijk 369, wordt volstaan aan te geven dat er inderdaad juridisch gezien geen grond is om het trapveldje te gebruiken als toegang tot het betreffende perceel. Wij willen u erop wijzen dat u de bereikbaarheid vanaf de Ringdijk dient te bewerkstelligen.

6. Leidsemeerstraat 9

Bezwaar wordt gemaakt tegen de potentiële woningbouwlocatie op het 'trapveldje'. Hierdoor gaat er een speelplek voor de kinderen verloren.

Vanuit de bredere bevolking van Buitenkaag, ondersteund door de Dorpsraad, wordt van groot belang geacht binnen de kern naar mogelijkheden voor woningbouw te zoeken. Het gaat hier om opvang van lokale behoefte, zo is de plaatselijke wens, maar nadrukkelijk moet gesteld worden dat deze mogelijke woningbouw altijd een bijdrage moet leveren aan de volkshuisvesting van het gehele ROA gebied. Binnen de mogelijkheden van het Groene Hart en de geluidssituatie van Schiphol willen wij hier graag aan voldoen. Speciaal aandacht kan gegeven worden aan specifieke doelgroepen als bijvoorbeeld de senioren.

Graag sluiten wij bij u aan als het gaat om de zorg voor veilige en leuke speelmogelijkheden voor de kinderen. Gedacht wordt aan de plek nabij de school waar thans al een plek is ingericht maar die in aanmerking komt voor verbetering.

7. Huigsloterdijk 400

Het verzoek is ingediend om voor Huigsloterdijk 400 de op kaart aangegeven bestaande bebouwing aan te passen overeenkomstig de huidige situatie. Tevens zijn uitbreidingswensen ten aanzien van het bedrijf kenbaar gemaakt middels ingediende bouwtekeningen.

De verzoeker heeft zijn wensen kenbaar gemaakt voor bedrijfsuitbreiding en -verbetering. Het bestemmingsplan wil aan bestaande bedrijven mogelijkheden bieden om zich aan te passen aan nieuwe marktomstandigheden. Daartoe is een ruimer bouwvlak op de plankaart opgenomen.

Tevens is nu de bestaande situatie van de gebouwen correct op de kaart weergegeven.

8. Huigsloterdijk 386

Het verzoek is ingediend om Huigsloterdijk 386 in het plan op te nemen als winkel, bistro of restaurant. Dit zal overeenkomen met de wens om op deze locatie een bistro-restaurant te beginnen. Het is de bedoeling om boven de zaak te wonen.

Plannen bestaan om over te gaan op herbouw, waardoor het complex los van de buurman wordt geplaatst en verzakking als gevolg van wateroverlast wordt opgelost.

Binnen het bestaande plan uit 1962 is bebouwing voor een horecabedrijf al toegestaan. Feitelijk wordt dus gevraagd om voortzetting van dat geldende recht. Overigens sluit het verzoek aan bij de gewenste recreatieve ontwikkeling van Buitenkaag. Het betreffende perceel verkrijgt daarmee de bestemming 'Horeca en Wonen'.

9. Huigsloterdijk 374

Voor de woning op perceel Huigsloterdijk 374 wordt een verzoek ingediend voor een aanbouw aan de oostelijke zijde, het gaat o.a. om een slaapkamer en badkamer. In tweede instantie is dit verzoek verhelderd. De voorgevel van de (zijdelingse) aanbouw is 3 meter achter de voorgevel komen te liggen en de aanbouw strekt ongeveer 7 meter naar achteren en is 3,25 meter breed. Over de precieze uitwerking volgt nadere informatie van de indiener in de vorm van een bouwaanvraag.

Op basis van verkregen informatie wordt gemeend dat deze aanbouwplannen passen binnen het op te stellen bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan streeft inderdaad naar flexibele bepalingen, zeker voor wat de woonbestemmingen betreft. De voorgenomen zijdelingse aanbouw past binnen de voorschriften. Wel dient rekening gehouden te worden met het naar achteren plaatsen van de aanbouw. Deze sprong wordt noodzakelijk geacht voor behoud van zogenaamde opstelruimte (voor bijvoorbeeld een auto) en om een aaneengesloten straatwand langs de Ringdijk tegen te gaan.

Gebruik kan inderdaad worden gemaakt van de mogelijkheid om eventueel achter de achterste bebouwingsgrens te bouwen, tot maximaal 3 meter.

10. Lisserdijk 30

Indiener geeft te kennen om voor het bedrijfsgedeelte Lisserdijk 29 de zelfde maten toe te passen als voor Lisserdijk 30, namelijk 100% bebouwingspercentage en goot- en nokhoogte 6 meter.

Tevens zijn er bouwplannen:

Aan de voorzijde worden twee woonblokken van elk drie B vier woningen gerealiseerd (jongeren en ouderenhuisvesting); achter deze woonblokken (onder aan de voet van de dijk) komen overdekte stallingsruimte met plat dak (over de volle breedte en overgebleven diepte).

Het bestemmingsvlak woondoeleinden kan ter plekke worden door getrokken.

Wat betreft het verzoek om de bestaande twee woningen te vervangen door nieuwbouw, moet aangemerkt worden dat de percelen vallen in de 35-40 Ke-zone van het vliegverkeerslawaaï. In de 30-35 Ke-zone (de zogenaamde vrijwaringszone) is het bouwen van extra woningen al aan banden gelegd en slechts in bepaalde omstandigheden toegestaan, zoals bijvoorbeeld het bouwen binnen een bestaande bebouwingslint waar in dit geval sprake van is. Voor de 35-40 Ke-zone geldt dit in nog strengere mate. Binnen de 35 Ke-zonegrens is behoudens beperkte ontheffingsmogelijkheid geen nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bebouwing toegestaan. Het bouwplan zoals voorgesteld is hier dus niet mogelijk.

Voor dit perceel geldt in het bestaande U.P. Buitenkaag een bestemming "bebouwing met eengezinshuizen, winkels en kleinbedrijf". Woningbouw in plaats van de huidige bedrijfsbebouwing dient hier alleen beperkt te blijven tot een extra eengezinswoning naast nummer 29. Ten aanzien van bedrijvigheid wordt nagestreefd de huidige situatie als zodanig te bestemmen met enige mogelijkheden voor uitbreiding. Aanzienlijk ruimere mogelijkheden voor bijvoorbeeld bebouwing, zoals verzoeker voorstelt, wordt niet voorgestaan.

7.3 Artikel-10-overleg

Van 5 november 1997 tot en met 5 december 1997 heeft het buitengemeentelijk vooroverleg plaatsgevonden, het zogenaamde artikel 10 overleg. Dit overleg heeft 19 schriftelijke reacties opgeleverd. Hieronder worden ze vermeld en behandeld. Kort samengevat gaat het om de volgende reacties en overwegingen van de gemeente (cursief weergegeven). Tot slot van deze paragraaf is de reactie weergegeven van de subcommissie voor gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciaal Planologische Commissie als afronding van het artikel-10-overleg.

1. Vereniging Dorpsgemeenschap De Kaag

Met nadruk wordt om wijziging van de plangrens gevraagd op een tweetal plaatsen:

- in het verlengde van het trapveldje en achter de lintbebouwing van de Huigsloterdijk;
- open stuk tussen het tuinbouwgebied en de Zweilandstraat (achter de woning van de Leidsemeerstraat 4).

Deze locaties zullen in aanmerking moeten komen voor woningbouw.

Schiphol mag met zijn geluidcontouren geen belemmering zijn voor noodzakelijke woningbouw in het dorp.

Woningbouw in Buitenkaag is een thema dat grote draagvlak heeft bij de plaatselijke bevolking. De gemeente ondersteunt deze wens van harte. Het gaat om versterking van het woonmilieu en behoud van de leefbaarheid van het dorp. Toch zal rekening moeten worden gehouden met beleid van hoger hand, o.a. verwoord in het Groene Hart beleid en het beleid betreffende Schiphol.

De eerste locatie 'trapveldje' is, in kleinere omvang dan door de Dorpsraad gewenst, opgenomen in het bestemmingsplan. Het trapveldje ligt in de vrijwaringszone, waar uitzonderingen gelden voor mogelijke woningbouw. Hierover is echter wel discussie ontstaan. De Inspectie RO (zie hieronder bij punt 2) geeft aan dat de bouwmogelijkheid in strijd is met het rijksbeleid wat betreft Groene Hart en het vrijwaringsbeleid. De provincie (zie hieronder bij punt 15) is daarentegen, gegeven de feitelijke omstandigheden ter plaatse, bereid de gewenste woningbouwlocatie positief tegemoet te treden.

De tweede locatie is niet opgenomen. De ligging binnen de 35 Ke-contour behorend met het vijfbanenstelsel van Schiphol maakt woningbouw bij voorbaat onmogelijk.

Het voorstel van de vereniging om de woningbouwlocatie uit te breiden over de gehele lengte van huidige bebouwing op de Huigsloterdijk wordt niet overgenomen. Hierbij wordt gehanteerde plangrens overschreden. De grens is zodanig dat wordt aangesloten op het plangebied van bestemmingsplan Landelijk Gebied

Hier gelden in strenge mate de beleidsuitgangspunten met betrekking tot het Groene Hart. Daarnaast zou deze locatie uitbreiding buiten de feitelijke contour van Buitenkaag betekenen, wat niet in overeenstemming is met het vrijwaringsbeleid. Vandaar dat is gekozen voor de begrenzing van het bestemmingsplan Buitenkaag volgens de grenzen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Verdergaande plannen voor woningbouw past eveneens niet in het gemeentelijk beleid.

2. VROM, RPD, inspectie Ruimtelijke Ordening West, inspectie Volkshuisvesting en inspectie Milieuhygiëne

De inspectie benadrukt het Groene Hart beleid (PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid) en het vrijwaringsbeleid (PKB Schiphol en Omgeving).

Vanwege het Groene Hart geldt voor Buitenkaag een restrictief beleid; in beginsel mag geen uitbreiding plaatsvinden van ruimtebeslag door verstedelijking. Een woningbouwlocatie (op het trapveldje) van 15 à 20 woningen is daarbinnen niet mogelijk.

In de geldig zijnde vrijwaringszone mogen in beginsel geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd. Incidentele woningbouw is slechts toegestaan als daarvoor zwaarwegende argumenten zijn; uitzonderingen betreffen:

- vervangende nieuwbouw

- functiewijziging van gebouwen in een woonbestemming
- gebondenheid aan bedrijfsvoering
- opvullen van kleine gaten binnen aaneengesloten bebouwing.

De in de toelichting genoemde uitzonderingen zijn geen argumenten voor afwijking van het vrijwaringsbeleid:

- stedenbouwkundige afronding/opvulling
- ondersteuning leefbaarheid van de kern
- lokale woningbehoefte

De bouwmogelijkheid is in strijd met het rijksbeleid

De hoofddoelen van het restrictief beleid zijn:

- beperking van de aantasting van ecologische en landschappelijke waarden
- vermindering van onnodige mobiliteit
- versterking van het stedelijk draagvlak.

Het restrictief beleid moet bijdragen aan het bereiken van deze doelen door sturing van ruimtelijke ontwikkelingen richting bundeling van stedelijke functies.

Ter ondersteuning van de leefbaarheid van het dorp Buitenkaag wordt een kleinschalige uitbreiding ten behoeve van woningbouw voorgestaan. Het gaat om een tiental woningen op het 'trapveldje' achter de Huigsloterdijk, in het verlengde van de Leidsemeerstraat.

De situatie te plekke beziend, kan worden gesteld dat de locatie ligt binnen de kern Buitenkaag. De locatie ligt ingeklemd tussen bestaande woningbouw en waarbij tevens bedrijfswoningen zijn geplaatst. Van een uitbreiding van de contour van de kern, is naar onze mening dan ook geen sprake. Wij wijzen erop dat in het nu vigerende uitbreidingsplan uit 1962 deze locatie ook tot de contour van de kern behoorde. De locatie heeft in het vigerende plan een bestemming 'openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen', waarop 40% bebouwd mag worden met een maximale goothoogte van 7,5 meter en voor een klein gedeelte de bestemming 'parkeerterrein'.

Deze vigerende planologische regeling laat op het terrein al een substantiële bebouwing toe; hoewel niet in de vorm van burgerwoningen. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan voorziet niet in een daadwerkelijke verzwaring van de woningbouwmogelijkheden.

Overigens wijzen wij op de recente uitgave 'Het Groene Hart, een Hollands cultuurlandschap', ons aangeboden door de minister van VROM, waarin een beoordeling is opgenomen van de verschillende delen van het Groene Hart, oplopend van 'basiskwaliteit', 'mid-denkwiteit', 'top/midden-kwaliteit' tot 'topkwaliteit'. Aan het gehele zuidelijk deel van de Haarlemmermeer wordt daarbij een 'basiskwaliteit' toegedacht.

Gezien de feitelijke situatie zijn wij van mening dat de kleinschalige woningbouwlocatie de ecologische en landschappelijke waarden van het Groene Hart niet aantast. Tevens zijn wij van mening dat, gezien het aantal mogelijk te bouwen woningen, de toename van onnodige mobiliteit in het Groene Hart als gevolg van die woningen, verwaarloosbaar zal zijn. Tevens zal dit aantal geen bedreiging vormen voor het stedelijk draagvlak.

Hoewel het beleid inzake het Groene Hart strikt genomen geen toename van het aantal burgerwoningen toestaat, zij wij op grond van het bovenstaande van mening, dat de door ons voorgestelde woningbouw niet in strijd is met het doel van dit beleid.

Mogelijk kan deze locatie een bijdrage leveren in de plaatsing van ruimtelijke ordeningsurgenden (Schiphol gedupeerden, HSL-gedupeerden)

In dit bestemmingsplan is met de plangrens de maximale bebouwingscontour voor Buitenkaag aangegeven.

Bij de planning van deze nieuwe woningbouwlocatie wordt gestreefd naar gebruikmaking van de uitzonderingen die gelden binnen het vrijwaringsbeleid. Het opvullen van kleine gaten binnen aaneengesloten bebouwing is zo'n uitzondering. De locatie ter plekke laat inderdaad zien dat er sprake is van een door bebouwing ingesloten terrein: woonhuizen op de Huigsloterdijk en tuinbouwbedrijven met bedrijfswoningen aan de Leidsemeerstraat (en het verlengde daarvan). Met de invulling van dit gat, vindt tevens stedenbouwkundige afronding van de kern plaats.

Overigens is thans de gewenste uitzondering op het vrijwaringsbeleid met juiste bewoordingen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Opvang van woningzoekenden moet in regionaal verband worden bekeken, evenals het aanbieden van woningbouwlocaties. De lokale behoefte van de gemeente zal eerst in Hoofddorp en Nieuw-Vennep (VINEX) moeten worden opgevangen en niet op voorhand in de kernen zelf.

De woningbouwlocatie op het 'trapveldje' heeft een groot draagvlak bij de bevolking van Buitenkaag. Daar wordt dan ook het liefst gesproken over huizen bouwen voor de lokale behoefte. Het gaat dan met name om huisvesting van jongeren en senioren. Met het dorp is gecommuniceerd dat de gemeente gehouden is aan het regionale volkshuisvestingsbeleid dat in Nederland geldt. In ROA-verband vindt de woningtoedeling plaats. Verwacht wordt dat lokale starters op de woningmarkt weinig kans maken om zich in Buitenkaag te vestigen, ook al hebben ze hun leven lang daar gewoond. Om dan om deze reden helemaal van woningbouw af te zien, wordt niet onderschreven omdat volkshuisvesting meer dan een lokaal probleem is.

Het verzoek gaat uit in het bestemmingsplan zelf de bestemmingsvoorschriften met betrekking tot veiligheidszones en de geluidcontouren rond Schiphol op te nemen (Koepelplan).

Een groot deel van Haarlemmermeer en daarmee ook een groot aantal bestemmingsplannen voor de gemeente, heeft te maken met de geluidcontouren van Schiphol. Om op een efficiënte en voor de gehele gemeente eenduidige wijze om te gaan met het vastleggen van het logische verloop van de contouren (zaagtandcontouren) en de bijbehorende regelingen, hebben wij ervoor gekozen niet alle bestemmingsplannen afzonderlijk te herzien, maar een overkoepelend besluit, het 'Koepelplan', op te stellen.

Hoe de 'zaagtandcontouren' kunnen worden bepaald, is voornamelijk afhankelijk van de wijze waarop de in de aanwijzing vastgelegde contouren mogen worden verfijnd. Welke afwijkingen bij die verfijning zijn toegestaan, is op dit moment nog steeds in discussie. Op dit moment kunnen de 'zaagtandcontouren' dan ook nog niet worden aangegeven. Wat betreft beperking van bebouwingsmogelijkheden, wordt het plangebied doorsneden door de SSP 35Ke-contour. Deze treft echter geen locaties waarvoor de vraag speelt of een nieuwe woonfunctie moet worden bestemd. Ook de 4S2 40Ke-contour doorsnijdt het plangebied; deze contour is echter met name van belang voor het bepalen van het verlenen van subsidie voor isolatie en heeft dan ook niet zo zeer een betekenis wat betreft ruimtelijk beleid. Het afwachten van definitieve overeenstemming tussen verschillende partijen over de verfijning van de geluidcontouren van de aanwijzing uit 1996, zou naar onze mening dan ook niets toevoegen aan het ruimtelijk beleid voor Buitenkaag, zoals dat nu in het bestemmingsplan is opgenomen. Op het moment dat het Koepelplan rechtsgeldig is, zullen de betreffende stukken voor Buitenkaag bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

In een aanvullende reactie verzoekt de inspectie om de wijzigingsbevoegdheid bedrijven om te zetten in woningen uit het bestemmingsplan te halen. De PKB Schiphol en Omgeving staat een functiewijziging van een gebouw toe niet een bestemmingswijziging van een heel perceel.

Het onderhavige bestemmingsplan wil het woonkarakter van Buitenkaag behouden en versterken. Toegestaan wordt om de bestemming bedrijven te wijzigen in een bestemming ten behoeve van woondoeleinden. Wanneer een bedrijf ophoudt te bestaan of naar elders vertrekt wil de gemeente de mogelijkheid hebben om in de eventueel ontstane open gaten in het dorp woonbebouwing toe te staan. Nadrukkelijk ligt het niet in de bedoeling van dit bestemmingsplan om het gehele perceel dat vrijkomt vol te bouwen met huizen. Op één perceel is dan één woonhuis toegestaan. In de lintbebouwing ligt het nieuwe bouwvlak dan in het verlengde van de aangrenzende bouwvlakken ter plaatse.

3. Provincie Noord Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Het ruimtelijk provinciaal beleid voor het plangebied is vastgesteld in de partiële herziening van het streekplan Amsterdam Noordzeekanaalgebied voor Haarlemmermeer/Schiphol. Op de streekplankaart heeft het plangebied hoofdzakelijk de aanduiding stedelijk gebied.

Het plan voor Buitenkaag komt in grote lijnen overeen met het provinciaal beleid.

De provincie verwijst wel naar het rijksbeleid omtrent Groene Hart en vrijwaringzone rond Schiphol. De inschatting is dat formele toepassing van dit beleid zal leiden tot het onmogelijk maken van de gewenste woningbouwlocatie.

Echter gegeven de feitelijke omstandigheden ter plaatse bestaat de bereidheid de gewenste woningbouwlocatie positief tegemoet te treden.

Voorgesteld wordt het plan te behandelen in de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie.

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitenkaag en de verwerkingsnota, met daarin de behandeling van de reacties, is aangeboden aan de voormelde subcommissie van de PPC ter behandeling.

Er wordt gewezen op het feit dat de geluidcontouren (met name de 40 Ke-contour van het vierbanenstelsel) ter hoogte van de woonbebouwing een logischer verloop moeten hebben, in verband met isolatie van woningen.

In het Koepelplan (zie beantwoording Inspectie RO-west, nr. 2) wordt op detailniveau aangegeven hoe de contouren lopen. Binnen de door het Rijk meegegeven randvoorwaarden worden de contouren zodanig vastgelegd dat woningbouw niet wordt doorsneden (de zogenaamde zaagtandconstructie).

Omdat de contouren nog niet definitief zijn vastgesteld en nog in discussie zijn worden de contouren nog als lijnen opgenomen op de plankaart van Buitenkaag. Voorgestaan wordt om de planprocedure betreffende Buitenkaag niet te vertragen door te wachten op de definitieve contouren. Het Koepelplan zal daar straks in voorzien.

Een nieuwe ontwikkeling is het kabinetsstandpunt over de toekomstige luchtinfrastructuur: de 2^e Kaagbaan. Het is van belang rekening te houden met het zesbanenstelsel. In het voorjaar van 1998 zijn afronding van de onderzoeken en de - voorlopige - kabinetsvoorkeuren te verwachten.

In het bestemmingsplan is, vooruitlopend op definitieve vaststelling, rekening gehouden met de geluidcontouren behorend bij het vijfbanenstelsel. Met de 2^e Kaagbaan wordt vooralsnog geen rekening gehouden. De geluidzones die daarvoor zullen gelden, zullen terzijner tijd worden opgenomen in het Koepelplan.

Tot slot heeft de provincie een aantal opmerkingen betreffende verwijzingen naar bestemmingsbepalingen, toepassen van eenduidigheid in titels van bestemmingen, toepassen van herkenbare aanduidingen en gebruik van een begrippenlijst die 'consequent' is.

Het bestemmingsplan is op de genoemde zaken gecheckt.

4. Rijksluchtvaartdienst

Voor Schiphol is de nachtelijke periode gekozen van 23.00 tot 6.00 uur.

Deze tekst aanpassing is doorgevoerd.

Er gelden inderdaad ruimtelijke beperking binnen de 35 Ke-contour, maar dit geldt ook binnen de ruimere 30 Ke-contour vanwege de vrijwaringszone (provinciaal beleid)

De betreffende tekst is aangevuld.

De aanwijzingsbesluiten zijn op 31 oktober 1996 ter inzage gelegd.

De datum is gecorrigeerd.

De geldigheidsduur van de geluidzones van het vierbanenstelsel is gekoppeld aan het moment waarop de vijfde baan volledig in gebruik is genomen. Wanneer dit zal zijn is niet precies te voorspellen.

Er is geen geldigheidsduur van de geluidzones behorend bij het vijfbanenstelsel vastgesteld.

De jaartallen zijn niet meer opgenomen.

Argumentatie voor afwijking van het vrijwaringsbeleid zijn in de toelichting niet goed vermeld.

De goede argumentatie is nu in de tekst vermeld.

Ook voor bedrijven zijn er in de vrijwaringszone beperkingen opgenomen.

Het betreffende tekstblokje is redactioneel aangepast.

De geluidcontouren op de plankaart voldoen niet aan de wettelijke eisen. De geluidcontouren moeten verfijnd en gedetailleerd worden weergegeven op het niveau van de percelsgrenzen. Percelen mogen niet worden doorkruist.

zie beantwoording Inspectie RO-west (nr 2)

5. Waterschap Groot Haarlemmermeer

Het waterschap doet voorstellen voor bestemmingsbepalingen water en waterkering, met verzoek deze op te nemen c.q. aan te vullen.

De voorstellen zijn grotendeels overgenomen, aansluitend bij de redactie en opbouw van het gehanteerde regime aan voorschriften.

6. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap verzoekt de volgende zaken op te nemen in het bestemmingsplan:

- het tracé van de Rijnlandse afvalwaterpersleiding Kaagdorp-Buitenkaag op de plankaart;
- de plaats van het gemeentelijk rioolgemaal;
- rubriek 98.12 'riool-gemaal' opnemen in de VNG bedrijvenlijst

Het verzoek is ingewilligd.

7. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam

De Kamer stemt in grote lijnen in met het voorontwerp dat terecht behoudend is geformuleerd.

De volgende opmerkingen zijn geplaatst:

De term brengparkje is onbekend en vraagt om verduidelijking.

Een brengparkje is een locatie waar men waardevolle elementen uit het afval kan deponeren. Een plaats dus waar de glas- en papierbakken e.d. staan. Een verantwoorde afvalverzameling draagt bij aan de verbetering van de woonomgeving.

Er wordt ingestemd met strakke bestemming van bedrijven die naar aard en omvang niet passen in Buitenkaag. Wel is overleg met de betreffende bedrijven noodzakelijk. Voorkomen moet worden dat uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein onnodig onmogelijk gemaakt worden.

Tevens moet de zinsnede "bij vertrek wordt een andere bestemming gegeven" worden verduidelijkt. Wat wordt verstaan onder vertrek?

Via de inspraakrondes bestaat voor de bedrijven de mogelijkheid hun wensen kenbaar te maken. Iedereen die woont en gevestigd is in Buitenkaag is via huis aan huis bericht op de hoogte gebracht met het bestemmingsplan en planprocedure Buitenkaag. Op deze manier is gecheckt of er voor de komende tien jaar voldoende speelruimte aan de bedrijven wordt geboden.

In Buitenkaag is er één bedrijf die naar aard en omvang niet past in het dorp: het gaat om het bedrijf op het binnenterrein tussen Zweilandstraat en Eimerstraat. Vooral vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit standpunt ingegeven. Echter vanuit de buurtbewoners is geen bezwaar vernomen tegen de aanwezigheid van bedrijvigheid al daar. Het heeft zelfs in enige mate een sociale functie.

Wanneer het bedrijf vertrekt, zo is het oorspronkelijke idee, zou het terrein beschikbaar kunnen komen voor een bestemming die meer past in de 'tuinstedelijke' woonomgeving, bijvoorbeeld groenvoorziening, zoals vermeld in de toelichting.

Onder vertrek wordt verstaan het stopzetten of verplaatsen van de concrete bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Voortzetting van de bedrijfsactiviteiten door een (rechts)opvolger blijft mogelijk. Echter het voornemen thans is de mogelijkheid van bedrijvigheid ter plekke blijvend te laten bestaan, zoals de plankaart en de daarbij behorende voorschriften duidelijk maken. Met behulp van een wijzigingsbevoegdheid kan in de toekomst wel gekozen worden voor een nieuwe bestemming voor dit binnenterrein: verblijfsgebied.

Het één en het ander is helder weergegeven in toelichting en bestemmingsbepalingen.

De verandering van de ontsluiting voor het zware verkeer bij de nu haakse bocht Zweilandstraat/Eimerstraat wordt onderschreven. Ook hier wordt overleg met betrokken bedrijven voorgestaan.

De reconstructie van een gemeentelijke weg, zoals dit bestemmingsplan mogelijk maakt, volgt de gebruikelijke procedures binnen de gemeente. Rekening moet gehouden worden met de betreffende bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wegenverkeerswet. In het kader van de vergunningverlening worden reconstructieplannen tervisiegelegd, waardoor de mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden zienswijzen in te dienen.

De Kamer ondersteunt het verzoek van indiener Lisserdijk 32 om ter plaatse de gecombineerde woon/bedrijfsbestemming te behouden. Verondersteld wordt dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid een vlotte voortgang van het proces bemoeilijkt.

Voor Buitenkaag is gekozen omvangrijke uitbreiding van bedrijfsactiviteiten niet na te streven. Wel worden mogelijke ontwikkelingen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gefrustreerd. Toch is zoveel mogelijk vast gehouden aan de bestemmingsaanpak waarbij wonen en bedrijven gescheiden zijn. Gecombineerde bestemmingen zijn niet toegepast. Hiermee wordt het woonmilieu van Buitenkaag, dat behouden en versterkt moet worden, benadrukt. De Ringdijk verkrijgt bovenop zoveel mogelijke een woonkarakter, benedenaan (polderzijde) heeft ze op bepaalde plaatsen, aansluitend bij de huidige situatie, ruimte voor bedrijfsactiviteiten. Op deze wijze is eveneens de gewenste kleinschaligheid nagestreefd. Ter plaatse van de Lisserdijk 31, 32 en 33 is daarom gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, waardoor wonen omgezet kan worden in bedrijven. Deze wijzigingsbevoegdheid is geen onevenredige belasting van procedures.

De omvang van het terrein, waar de wijzigingsbevoegdheid geldt, is bepaald door de kadastrale grenzen.

Overigens is in een nader gesprek met de indiener gebleken dat de plannen nog niet definitief zijn. De haalbaarheid van de plannen is nog onduidelijk.

8. VAC, Vrouwen Advies Commissie voor de Woningbouw, Haarlemmermeer
Instemming met opener en toegankelijker van het terrein rond het gemaal en het realiseren van een fietspad naar Abbenes.

*Het opener en toegankelijker maken van het terrein rond het gemaal gebeurt niet zonder nader overleg met het waterschap Groot Haarlemmermeer.
Het fietspad naar Abbenes is een beleidsmatig aandachtspunt; het bestemmingsplan maakt het niet onmogelijk. Maar geniet op dit moment niet de hoogste prioriteit,*

Welke concrete maatregelen zullen genomen worden om de dijk autoluw te maken?

In de Nota Perspectief voor de Ringdijk is het verkeersbeleid weergegeven voor de Ringdijk. Het autoluw maken van de Ringdijk wordt bereikt door snelheidsremmende maatregelen. In eerste instantie worden fietsstroken aangelegd. Voorts wordt veilig rijgedrag afgedwongen door fysieke maatregelen gericht op een betere vormgeving van de weg. Hierbij wordt vooral gedacht aan versmalling van de autostrook door middel van zogenaamde tussengeleiders, die de fietsstroken op bepaalde plaatsen ondersteunen.

*Drempels worden op de dijk niet aangelegd; trillingen kunnen mogelijk dijkverzakking veroorzaken. Snelheidscontroles vinden op de Ringdijk even vaak plaats als op andere wegen in de Haarlemmermeer. De bebouwde-kongrenzen worden duidelijker gemarkeerd.
Alleen waar daadwerkelijk een goed alternatief voor de Ringdijk aanwezig is (weg achterlangs), kan gedacht worden aan een afsluiting of andere circulatiemaatregelen (eenrichtingsverkeer). Ter hoogte van de pont in Buitenkaag is eenrichtingsverkeer ingesteld.*

Wat betekent in de praktijk "het oevergebied van de Ringdijk wordt recreatief ontwikkeld en ingericht"? Is het effect van recreatief medegebruik van de Ringdijk niet dat er extra verkeer op de dijk te verwachten valt.

In het kader van Haarlemmermeer 2015 wordt ook nagedacht over de recreatieve ontwikkeling van de gemeente. De Ringvaartzone speelt hierin een belangrijke rol. Het oevergebied van de Ringdijk wordt recreatief ontwikkeld en ingericht. Hierbij is vooral aandacht voor extensieve vormen van recreatie: fietsroutes, ommetjes in het dorp, bankjes om aan het water te vertoeven, uitzichtpunten. Tevens gaat het om recreatie vanaf van het water. Er is behoefte aan aanlegplaatsen. Intensivering van het verkeer hierdoor valt dan ook niet te verwachten.

In de uitwerking van Haarlemmermeer 2015 komt de recreatieve ontwikkeling van de gehele zuidoostelijke Ringvaartzone pas uitdrukkelijk aan de orde. Het verkeersaspect zal daarbinnen ook worden afgewogen.

Zijn zichtlijnen en het benutten van open gaten in de lintbebouwing met elkaar te verenigen?

In zekere zin spreken behoud van zichtlijnen vanaf de Ringdijk op de polder en het benutten van open gaten in de lintbebouwing voor woningbouw elkaar tegen. Echter wat nagestreefd dient te worden is dat de bebouwing op de Ringdijk niet een aaneengesloten wand wordt van woningen. Dit geldt het meest voor de uiteinden van het dorp. Ruimte tussen de huizen garanderen een 'transparante' beleving van de lintbebouwing. Langs huizen, garages, aanbouwen e.d. is altijd wel iets te zien van de achtergelegen tuinen (en bebouwing) en op sommige plaatsen van de lagergelegen polder (met of zonder kassen).

Zodra er ruimte ontstaat voor het bouwen van een huis in een open gat in de lintbebouwing, zal de wens tot behoud van zichtlijnen (als deze aanwezig zijn) de polder in niet opwegen tegen de nadrukkelijke wens om woningbouw in het dorp te plegen. Immers voor woningbouw is een breed draagvlak in Buitenkaag te vinden.

Kan bij de keuze voor woningbouw op het trapveld een deel van dit veld als speelplek behouden blijven.

Het trapveldje bestemmen als woningbouwlocatie is volop in discussie. Mocht deze discussie positief uitvallen ten gunste van de woningbouw, dan kan een inrichtingsplan worden opgesteld. Het ligt niet in de verwachting dat daarbij plaats is voor een speelplek. Wij wijzen erop dat nabij de kerk en school een speelplek is ingericht.

9. Woonmaatschappij de Vaart

Bezwaar wordt ingediend tegen de mogelijkheid het zware verkeer niet meer door de Leidsemeerstraat te leiden maar door de Eimerstraat. De Woonmaatschappij heeft in Buitenkaag 24 woningen aan de Eimerstraat en Zweilandstraat. Verwacht wordt dat het woongenot voor de huurders zal afnemen door geluidoverlast ten gevolge van het zware verkeer. Tevens brengt dit voornemen de verhuurbaarheid en een positieve exploitatie in gevaar. Ook trillingshinder wordt verwacht.

De motivatie om het zware verkeer te leiden door de Eimerstraat is dat aldaar de aansluiting op de Hoofdweg oostzijde uit verkeersveiligheid beter is dan de aansluiting van de Leidsemeerstraat op de Hoofdweg. Er is meer overzicht en er is een betere draaicirkel te maken. De huidige situatie is dat nu al voor een deel het zware verkeer gebruik maakt van deze alternatieve route via de Eimerstraat. De bocht Zweilandstraat/Eimerstraat kan aangepast worden zodat deze beter door vrachtauto's is te nemen.

De reconstructie van een gemeentelijke weg, zoals dit bestemmingsplan mogelijk maakt, volgt de gebruikelijke procedures binnen de gemeente. Rekening moet gehouden worden met de betreffende bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening en de Wegenverkeerswet. In het kader van de vergunningverlening worden reconstructieplannen tervisiegelegd, waardoor de mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden hun bezwaren te uiten..

Met de woonmaatschappij zal vooraf overleg worden gevoerd.

10. Gemeentelijke Monumentencommissie

De Gemeentelijke Monumentencommissie geeft aan dat de kerk en de pastorie op de gemeentelijke monumentenlijst staat.

Ten aanzien van kerk en pastorie zijn beschermende bepalingen opgenomen. Het bouwvlak is aangepast en strak rond de bestaande bebouwing gelegd. Goot- en nok hoogte zijn nader gepreciseerd, evenals de hoogte van het torentje.

De volgende instanties hebben te kennen gegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben:

11. Energie Noord West, ENW Amstelland/Gooi N.V.

12. n.v. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland WRK

Binnen het plangebied zijn geen leidingen en kabels van de WRK aanwezig. Evenmin bestaan er plannen om leidingen aan te gaan leggen.

13. Regionaal Orgaan Amsterdam

14. PTT Telecom, netwerkdiensten

In plangebied ligt niet onder een straalverbinding van PTT Telecom.

15. N.V. Nederlandse Gasunie

16. Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij

17. Rijkswaterstaat, directie Noord Holland

18. Rijksdienst voor de monumentenzorg

19. Reactie van de subcommissie voor gemeentelijke plannen en stadsvernieuwing van de Provinciaal Planologische Commissie

Op voorstel van de provincie Noord-Holland is als afronding van het artikel-10-overleg het voorontwerp bestemmingsplan Buitenkaag in februari 1998 ter bespreking aangeboden aan de subcommissie voor gemeentelijke plannen en stadsvernieuwing van de Provinciaal Planologische Commissie.

De reden daartoe was het verschil van inzicht tussen de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening en de provincie Noord-Holland aangaande de reservering van het trapveldje te oosten van de Leidsemeerstraat voor een kleinschalige woningbouwlocatie via een wijzigingsbevoegdheid. De Inspectie geeft aan dat er geen mogelijkheden zijn voor woningbouw aldaar gezien het Groene Hart beleid en het vrijwaringsbeleid (zie reactie nr. 2). De provincie betoogt dat weliswaar strikt genomen er geen mogelijkheden zijn maar gezien de situatie ter plekke wel degelijk kleinschalige woningbouw kan worden overwogen (zie reactie nr. 3).

Een meerderheid van de commissie is van oordeel dat de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid op bezwaren stuit.

In het kader van het vrijwaringsbeleid ingevolge de PKB Schiphol en Omgeving is de meerderheid van de commissie van oordeel dat in het geval van woningbouw op de aangeduide locatie niet gesproken kan worden van het vullen van een open gat in bestaande bebouwing.

Op deze manier wordt op niet geoorloofde wijze een beroep gedaan op de uitzonderingsmogelijkheden in het kader van het vrijwaringsbeleid.

Ook vanuit het Groene Hart beleid wordt bepleit het aantal woningen zo beperkt mogelijk te houden.

Voorts verzoekt de commissie de wijzigingsbevoegdheid voor de bestemming 'bedrijven I' in de bestemming 'wonen' uit het plan te halen. Deze wijzigingsbevoegdheid moet gezien worden als een niet toelaatbare oprekking van de functiewijzigingsmogelijkheid in zowel de PKB Schiphol als in het streekplan.

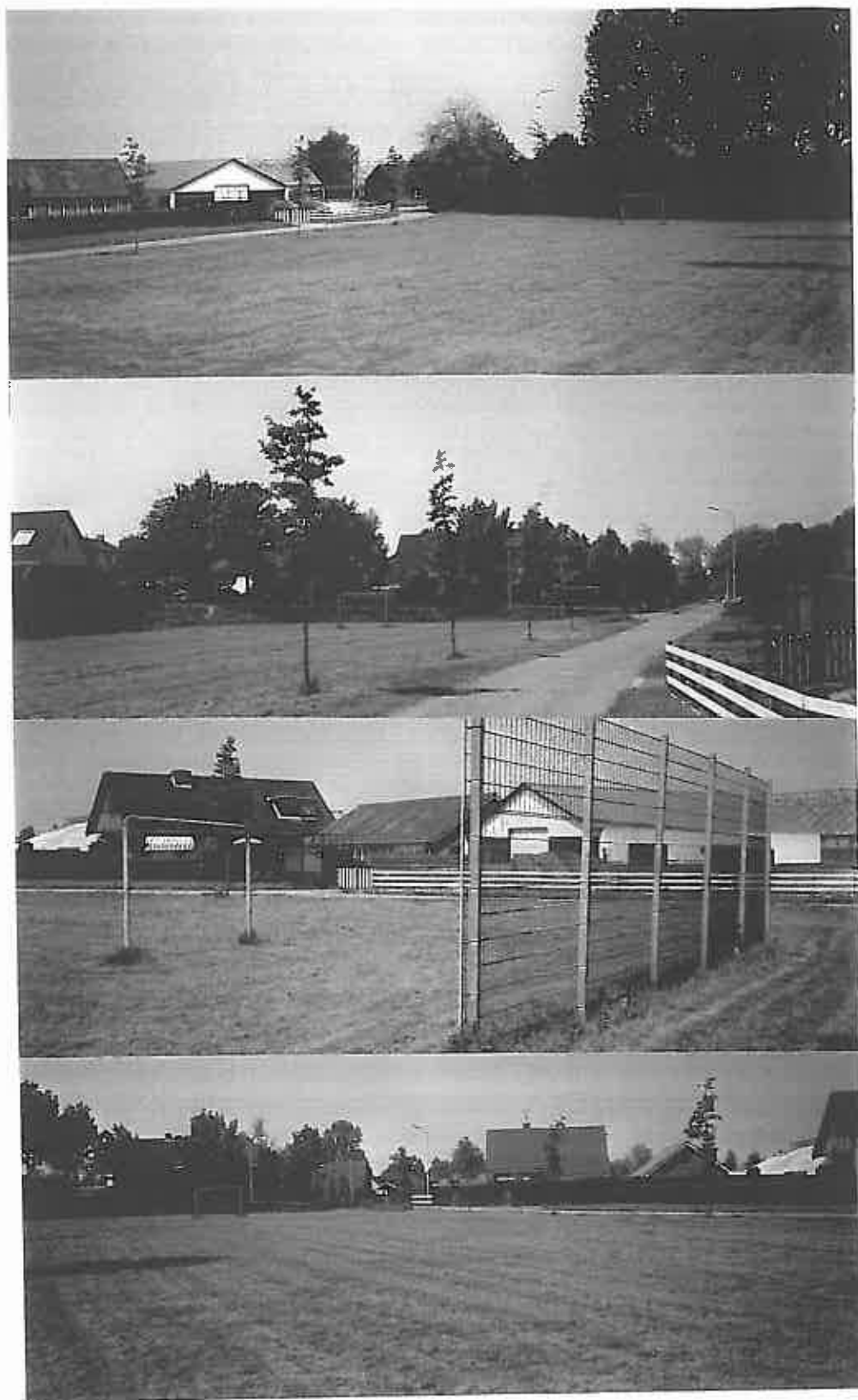
De commissie heeft wel begrip voor de huidige aanpak van de geluidcontouren en wacht het zogenaamde Koepelplan (inclusief de 'zaagtandcontouren') af. Na gereedkoming van dit besluit zullen de voor Buitenkaag benodigde stukken wel aan dit bestemmingsplan Buitenkaag moeten worden toegevoegd.

De gemeente heeft besloten de discussie rond woningbouw in Buitenkaag voort te zetten, ook in de ontwerp-fase van het bestemmingsplan. Geheel in het verlengde van de door ons opgestelde visie Haarlemmermeer 2015 willen we blijvend aandacht schenken aan de leefbaarheid van de kleine kernen. Buitenkaag is zo'n kern en heeft een bijzondere woonkwaliteit die terwille van de leefbaarheid stimulansen

De situatie ter plekke laat zien dat er sprake is van een open gat in de bestaande bebouwing van de kern Buitenkaag (zie foto 2-collage-). Aan alle kanten is bebouwing aanwezig in de vorm van woonhuizen hoog op de Ringdijk, woonhuizen van de Leidsemeerstraat, tuinbouwbedrijven met kassen en bedrijfswoningen. Wetende dat Buitenkaag in het Groene Hart ligt vormt de bebouwing van de concrete plek op geen enkele wijze een bedreiging voor het zelfde Groene Hart.

Voor nadere overwegingen onzerzijds wordt verwezen naar de reactie nr. 2.

Foto 2 potentiële woningbouwlocatie in Buitenkaag op het trapveldje bij de Leidsemeerstraat
(collage)



Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijven (inclusief detailhandel) in Buitenkaag

Lisserdijk	
15	Fa. J. Rip en Zn; Detailhandel in huishoudelijke artikelen, kampeerartikelen + klein depot butagas Bedrijfs categorie: 3 i.v.m. opslag gevaarlijke stoffen
23	D. van Roon Zeilmakerij Bedrijfs categorie: 2
29/30	Hulsbos Caravanstalling Bedrijfs categorie: 2
34	v.d. Laan en v. Leeuwen Autoreparatiebedrijf (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren en stalling op oeverzijde) Bedrijfs categorie: 2 NB: is voornemens te vertrekken naar Abbenes
48	Verhulst Autoreparatiebedrijf (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren) Bedrijfs categorie: 2
Huigsloterdijk	
385	Möllers, Watersport B.V. (zeilmakerij) Zeilen-, tenten- en dekkledenfabriek Bedrijfs categorie: 2
387	't Winkeltje Levensmiddelen, foto, detailhandel Bedrijfs categorie: 2
390	Kaagzicht restaurant Café-Restaurant Bedrijfs categorie: 2
395	RABO Bank Bank: vloeropp. < 150 m ² Bedrijfs categorie: 1
398	Antique Christina Detailhandel Bedrijfs categorie: 1
400	van der Wansem Service Center Benzine-serv.-station, geen LPG (aan oeverzijde ten behoeve van de vaart), (+Sport- en kampeerartikelen + detailhandel) Bedrijfs categorie: 2

402	J. Verkuyl Detailhandel: vlees, met roken, koken of smelten Bedrijfs categorie: 2
412	P.J. Möllers Jachtwerf Scheepsbouw- en rep. bedr.: o.a. recr. vaart, houten schepen Bedrijfs categorie: 3
Hoofdweg	
1976	C. Koomen Goederenwegvervoersbedrijf (zonder schoonmaken tanks) Bedrijfs categorie: 3
2030	J.A. Rip Groothandel verf en verfwaren Bedrijfs categorie: 2
Leidsemeerstraat	
43	J. Zwetsloot achter zeilmakerij Bedrijfs categorie: 2
Zweilandstraat	
3	G van Es en Zn Goederenwegvervoerbedr. (zonder schoonmaken tanks) Bedrijfs categorie: 3
20	Aaco B.V. Adviesburo (niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet Milieubeheer) Bedrijfs categorie: 1

Bijlage 2

Verslag informatieavond in Buitenkaag, 22 september 1997, Restaurant Kaagzicht

Van 19.30 uur tot 20.30 is een inloop-uur gehouden, waarin men de gelegenheid heeft gekregen om op informele wijze kennis te nemen van het bestemmingsplan en vragen te stellen aan aanwezige opstellers van het plan. Om 20.30 volgde, onder leiding van wethouder van der Linden een meer officieel gedeelte van de avond, waarin een presentatie werd gehouden. Hij werd terzijde gestaan van de heer Bossink van de gemeente Haarlemmermeer en door de heer van der Linden van het adviesburo Grontmij. Er volgde uitleg over de inhaalslag, de procedures rond het bestemmingsplan en de belangrijkste aspecten van het bestemmingsplan. Tijdens de presentatie is nadrukkelijk ruimte ingebouwd voor vragen en discussiepunten, waar in goede orde gebruik is van gemaakt.

Voor het inloop-uur zijn zo'n 40 mensen op komen dagen. Een dertigtal mensen heeft ook het vervolg bijgewoond. Tevens was de dorpsraad van Buitenkaag aanwezig en de heer van der Vliet, gemeenteraadslid. De avond verliep in goede sfeer en met de nodige betrokkenheid heeft 'de bevolking' gereageerd. Met name hebben mensen op de kaart naar hun persoonlijke situatie gekeken; zoals "Gewenste aan- en verbouw van mijn woning valt buiten het nu aangegeven bouwvlak", "Blijft het landje bij mij aan de overkant in gebruik voor landbouw of bestaan er toch nog plannen voor dit stukje grond?" en "Ik ben voornemens een bedrijfje te beginnen, maar de bestemming laat alleen woondoeleinden toe". Mensen worden vooral uitgenodigd om ook schriftelijk te reageren.

Als afronding van de informatie-avond gold een plezierig napraten met een drankje.

De volgende zaken zijn in het tweede deel van de avond aan de orde gesteld:

Algemeen

Een opmerking is geplaatst over het feit dat het plan weinig visie bevat. Een groter plangebied is wenselijk omdat beter ingespeeld kan worden op verschillende ontwikkelingen in en mogelijkheden van het dorp. De strakke afbakening met het bestemmingsplan Landelijk Gebied is te rigide. Sterkere initiatieven vanuit de gemeente zouden ontplooid en bespreekbaar gemaakt moeten worden met de provincie. Bijzondere aandacht zou uit kunnen gaan naar 'niet-woon-bestemmingen'.

wonen

Woondoeleinden vormen de belangrijkste functie van Buitenkaag. Het is daarom dat het bestemmingsplan nadruk legt op een flexibele regeling van planvoorschriften betreffende het huidige wonen. Aanvullend wordt gezocht naar een woningbouwlokatie, passend in de structuur van Buitenkaag. Het aangegeven trapveldje als mogelijke locatie heeft instemming. Echter ideevorming hieromtrent gaat verder. Zo is voortzetting van de woningbouwlokatie tussen trapveldje, lintbebouwing van de Huigsloterdijk en de tuinbouwbedrijven voorgesteld. Dit betekent een plangrenswijziging. Vooralsnog lijkt deze optie wat betreft de provincie niet bespreekbaar. Dit geldt ook voor een andere locatie, namelijk op en nabij de groenstrook aan de oostkant van het plangebied, nabij een aantal tuinbouwbedrijven.

Woonschepen worden niet toegestaan in de Ringvaart.

Voorts is aandacht gevraagd voor jongerenhuisvesting in Buitenkaag. Hierbij zij opgemerkt dat de woningbehoefte van het gehele ROA-gebied in het geding is. Dat betekent dat hoog op de lijst geplaatste woningzoekenden uit bijvoorbeeld Zaanstad eveneens in aanmerking kunnen komen voor huisvesting in Buitenkaag. Buitenkaag voor de Buitenkagers is niet het uitgangspunt.

Bedrijven

Bedrijvigheid in Buitenkaag wordt geconsolideerd. Huidige bedrijven in de kern krijgen ruimte om uit te breiden, binnen het aangegeven bouwvlak op de kaart. Nadrukkelijk is gevraagd aan ondernemers hun eventuele plannen ten aanzien van de bedrijfsuitbreidingen (voor een periode van de komende tien jaar) kenbaar te maken.

Verkeer

De nieuwe afwikkeling van het zware verkeer via de Eimerstraat verkrijgt instemming. Het parkeren blijft een aandachtspunt. Het geplande parkeerterreintje Hoofdweg Oostzijde is niet geschikt vanwege ligging en verkeersveiligheid. Geopperd wordt om het landje achter de Lisserdijk, op kaart bestemd voor agrarische doeleinden, beschikbaar te stellen voor tijdelijk parkeren ten behoeve van piek-dagen in zomer en winter. Er zijn vanuit de bevolking echter ook geluiden vernomen die het parkeren op die plek niet wenselijk vinden en kiezen voor het blijvend open houden en in gebruik laten voor landbouw van het stuk grond. Een alternatieve lokatie voor parkeren kan wellicht gevonden worden bij de groenstrook van de Zweilandstraat (grenzend aan de daar aanwezige tuinbouwbedrijven).

Twee wensen ten aanzien van fietspaden zijn geuit: een fietspad langs de Hoofdweg Oostzijde naar Abbenes en een fietspad aan de voet van de Lisserdijk (polderzijde) dat Buitenkaag onder andere verbindt met de bushalte aan de grote weg. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan het eerste fietspad, het tweede fietspad is geheel nieuwe en roept ook tegengeluiden op: "gaat ten koste van de tuinen" en "vermindering van privacy". De vraag is ook in hoeverre het Waterschap aan dit fietspad mee wil werken, omdat het voor een deel over hun terrein gaat (inclusief een bruggetje over de Hoofdvaart). In het artikel-10 overleg wordt het waterschap gepolst.

Recreatie

Een voorgestane recreatieve ontwikkeling langs de Ringvaart zou wat meer in het bestemmingsplan terug te vinden moeten zijn. Een concrete suggestie wordt gedaan in de vorm van aanleg van een botenhelling parallel aan de Lisserdijk bij de spoorbrug over de Ringvaart.

Overigens is het de wens van de wethouder om in z'n algemeenheid ruimere aandacht te besteden aan de recreatieve ontwikkeling van de Ringvaart, met name het zuidelijk deel.

Overige

Een drietal laatste opmerkingen:

Het verwijderen van de vervuiling (door bedrijven) blijft een zaak van de eigenaar; hij zal een schone-grond-verklaring moeten afgeven.

Buitenkaag heeft geen honden-uitlaat-veldje, hoogstens het trapveldje achter de Huigsloterdijk. Een specifieke plek zal in het bestemmingsplan niet geregeld worden.

Meer overleg gewenst met de provincie Zuid-Holland, o.a. ten behoeve van afstemming recreatieve routes.

WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ex artikel 33 WRO verlening van vrijstelling verplichting herziening bestemmingsplannen gemeente Haarlemmermeer

Met toepassing van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 30 juni 2008, nummer 2008-38693, verzonden op 30 juni 2008, op daartoe strekkende verzoeken van de raad van de gemeente Haarlemmermeer, besloten vrijstelling te verlenen van de verplichting de volgende bestemmingsplannen binnen tien jaar te herzien tot de hieronder genoemde data.

Dit besluit heeft betrekking op de volgende bestemmingsplannen:

1. Hoofddorp-Arnolduspark I en de uitwerkingen Hoofddorp Arnolduspark 2 en 3 en Hoofddorp Arnolduspark 4 (vrijstelling tot 1 januari 2013);
2. Graan voor Visch-Zuid II (vrijstelling tot 1 januari 2012);
3. AWZI Zwanenburg (vrijstelling tot 1 januari 2016);
4. Vrijschot-Noord (vrijstelling tot 1 januari 2012);
5. Cruquius-Oost (vrijstelling tot 1 januari 2013);
6. Abbenes (vrijstelling tot 1 januari 2016);
7. Beinsdorp (vrijstelling tot 1 januari 2016);
8. AWZI Zwaanshoek en het wijzigingsplan AWZI Zwaanshoek (vrijstelling tot 1 januari 2017);
9. Nieuw-Vennep Spoorzicht (vrijstelling tot 1 januari 2014);
10. Burgerveen (vrijstelling tot 1 januari 2019);
11. Buitenkaag (vrijstelling tot 1 januari 2018).

Inzien

Het besluit van Gedeputeerde Staten, alsmede de raadsbesluiten aangaande de verzoeken tot verlening van vrijstelling van de verplichting tot herziening van bestemmingsplannen met bijhorende rapporten liggen met ingang van 11 juli 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage in het informatiecentrum/ CBI in de centrale hal van het raadhuis van de gemeente Haarlemmermeer, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 13.00 uur.

Beroep

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift dient in tweevoud te worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Voor het in behandeling nemen van het beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Een folder over de beroepsprocedure kunt u aanvragen via telefoon 0800-8051 van Postbus 51 of via internetsite www.postbus51.nl. Informatie vindt u ook op de internetsite van de Raad van State www.raadvanstate.nl.

Datum 30 JUNI 2008

Ons kenmerk 2008-38693

Onderwerp beslissing over vrijstelling herziening bestemmingsplannen



Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Burgemeester en Wethouders
van Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFFDORP

Gemeente Haarlemmermeer	
pu	Bum
Datum	01 JUL 2008
Brieft	2008/26287
Afschrift aan	Af Gratie Dv/G
Aigedaan (paraaf)	

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

VERZONDEN 30 JUNI 2008

Behandeld door J.A. Oortman Gerlings
E-mail gerlingsj@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4680

Uw kenmerk

Geacht College,

De gemeenteraad heeft verzocht vrijstelling te verlenen van de verplichting de volgende bestemmingsplannen binnen tien jaar te herzien (artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

	Naam plan	Vastgesteld op	Datum goedkeuring Gedeputeerde Staten
1.	Hoofddorp-Arnolduspark 1 en de uitwerkingen Hoofddorp-Arnolduspark 2 en 3 Hoofddorp-Arnolduspark 4	25 februari 1993 18 januari 1994 18 april 1995	15 juni 1993 15 februari 1994 9 mei 1995
2.	Graan voor Visch Zuid II	17 december 1992	8 juni 1993
3.	AWZI Zwanenbrug	20 juni 1996	8 januari 1997
4.	Vrijschot Noord	29 oktober 1992	2 maart 1993
5.	Cruquius Oost	23 september 1993	10 mei 1994
6.	Abbenes	20 juni 1996	17 oktober 1996
7.	Beinsdorp	24 oktober 1996	20 mei 1997
8.	AWZI Zwaanshoek en het wijzigingsplan AWZI Zwaanshoek	23 oktober 1997 17 december 1998	26 mei 1998 18 januari 1999
9.	Nieuw-Vennep Spoorzicht	22 december 1994	11 april 1995

	Naam plan	Vastgesteld op	Datum goedkeuring Gedeputeerde Staten
10.	Burgerveen	15 juli 1999	2 november 1999
11.	Buitenkaag	26 november 1998	13 juli 1999

Uw verzoeken gaan vergezeld van de besluiten van de gemeenteraad om ons om vrijstelling te vragen en een motivering daarvan. Wij kunnen hier mee instemmen.

De plangebieden kenmerken zich door een beperkte dynamiek in bestemmingen en gebruik. De bestemmingsplannen voldoen aan hedendaagse juridische en planologische uitgangspunten.

Voor geen van de plannen ouder dan 10 jaar hebben wij eerder vrijstelling verleend van de verplichting het plan te herzien. Wij kunnen voor ten hoogste tien jaar vrijstelling verlenen van de verplichting een bestemmingsplan na tien jaar te herzien. Daarom dienen de vrijstellingen beperkt te blijven tot 20 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

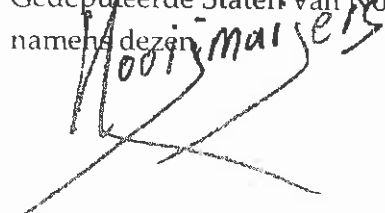
Het voornemen om in te stemmen met de gevraagde vrijstellingen heeft met ingang van vrijdag 27 juli 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten de vrijstelling van de verplichting de volgende bestemmingsplannen binnen tien jaar te herzien te verlenen tot de hieronder genoemde data.

	Naam plan	Vastgesteld op	Vrijstelling tot
1.	Hoofddorp-Arnolduspark I en de uitwerkingen Hoofddorp-Arnolduspark 2 en 3 Hoofddorp-Arnolduspark 4	25 februari 1993 18 januari 1994 18 april 1995	1 januari 2013
2.	Graan voor Visch Zuid II	17 december 1992	1 januari 2012
3.	AWZI Zwanenbrug	20 juni 1996	1 januari 2016
4.	Vrijshot Noord	29 oktober 1992	1 januari 2012

	Naam plan	Vastgesteld op	Vrijstelling tot
5.	Cruquius Oost	23 september 1993	1 januari 2013
6.	Abbenes	20 juni 1996	1 januari 2016
7.	Beinsdorp	24 oktober 1996	1 januari 2016
8.	AWZI Zwaanshoek en het wijzigingsplan AWZI Zwaanshoek	23 oktober 1997 17 december 1998	1 januari 2017
9.	Nieuw-Vennep Spoorzicht	22 december 1994	1 januari 2014
10.	Burgerveen	15 juli 1999	1 januari 2019
11.	Buitenkaag	26 november 1998	1 januari 2018

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen



gedeputeerde ruimtelijke ordening
A.M.C.A. Hooijmaijers

Het gemeentebestuur legt dit besluit op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.

~~Bijlagen diverse
liggen bij de
archiefstukken.~~

RAAD/

RWE

Noord-Holland

Datum

13 JULI 1999

Nr 98-920233

Onderwerp

Vastgesteld bestemmingsplan Buitenkaag

Rv285

272

*N.B.: De bijlagen liggen ter inzage bij
mvo. C. Blankenstein, Lamer 1401, dienst RWE*

De Raad van de
gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFFDORP

Raad d.d. 30 SEP. 1999
conform voorstel.

op 15-7-99 kopieën
afgegeven aan:
college van B & W 14 X
hfd./dir. - afb./dst. RWE ter beh.

Provinciehuis

Dreef 3

2012 HR Haarlem

Postadres

Postbus 123

2000 MD Haarlem

Tel. (023) 514 31 43

Fax (023) 514 40 40

E-mail

post@noord-holland.nl

Afdeling

Ruimte Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) diverse

Behandeld door

dhr. P.A. Regter

Telefoon (023) 5143342

Uw kenmerk

VERZONDEN 14 JULI 1999

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op grond van artikel 28, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer hebben bij brief van 15 december 1999 ter goedkeuring aangeboden het besluit van de gemeenteraad van 26 november 1998, tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitenkaag met de daarbij behorende kaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Formele aspecten

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 24 augustus 1998 en 21 december 1998 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan binnen vier maanden na afloop van de tervisieligging van het ontwerp daarvan, derhalve tijdig, gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit ter goedkeuring aangeboden.

Tegen het bestemmingsplan zijn bedenkingen ingebracht.

De Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 27 mei 1999 over dit plan advies uitgebracht.

Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

- dhr. mr. L.J. van Pelt, WLTO Advies, postbus 649, 2003 RP Haarlem, namens J.M. Pennings, Leidsemeerstraat 20, Buitenkaag;
- E.W. Pol-Themans, Zweilandstraat 6, 2158 ME Buitenkaag;

BSD		RAAD
152148 15.07.99		
afsch. aan:	BS	RWE

Rv 285

- c. L.P.M.G. Visser, Zweilandstraat 8, 2158 ME Buitenkaag;
d. drs. H.J. de Loor, Inspecteur Ruimtelijke Ordening,
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en
Milieubeheer, postbus 1160, 2001 BD Haarlem.

Ontvankelijkheid

Reclamanten genoemd onder a en d hebben zowel tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt als bedenkingen bij ons ingebracht. Zij kunnen derhalve in hun bedenkingen worden ontvangen.

Reclamanten genoemd onder b en c hebben tijdig bedenkingen bij ons ingebracht tegen wijzigingen, die de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan heeft aangebracht. Zij kunnen derhalve in hun bedenkingen worden ontvangen.

Weergave van de bedenkingen

De bedenkingen kunnen als volgt worden samengevat.

a. De bedenkingen van reclamant dhr. mr. L.J. van Pelt, namens J.M. Pennings:

Reclamant heeft een rozenkwekerij van 5400 m². De teelt van deze rozen is zeer intensief en vraagt veel toezicht. Het bedrijf van reclamant voldoet aan het aantal SBE's dat nodig is voor een tweede agrarische bedrijfswoning.

Reclamant ziet geen reden om hem geen toestemming te geven voor een tweede agrarische bedrijfswoning. Reclamant verwijst naar een aantal andere situaties waar het gemeentebestuur wel heeft meegewerkt aan een woning.

Tot 1988 heeft reclamant de mogelijkheid gehad om een tweede woning te bouwen. Deze mogelijkheid is echter tenietgedaan.

b. De bedenkingen van reclamant E.W. Pol-Themans:

Reclamant richt de bedenkingen tegen de plaatsing van een garage naast de bestaande garages naast de Zweilandstraat 8. Reclamant vreest voor schade door de bouwwerkzaamheden.

Ook wordt gevreesd voor een vermindering van de privacy.

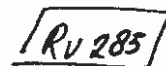
c. De bedenkingen van reclamant L.P.M.G. Visser:

De bedenkingen zijn gelijkloidend aan die van reclamant b.

d. De bedenkingen van reclamant drs. H.J. de Loor:

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van woningen op de groenvoorziening aan de Leidsemeerstraat mogelijk. Reclamant heeft bedenkingen tegen deze mogelijkheid.

Nr 98-920233



Blad nr. 3

PKB Schiphol

De bouwlocatie ligt binnen de vrijwaringszone zoals weergegeven in figuur 11 van de PKB Schiphol e.o. Binnen de vrijwaringszone mogen in beginsel geen nieuwe woningen worden gerealiseerd, voor zover niet reeds vastgelegd in vigerende bestemmingsplannen. Incidentele woningbouw wordt slechts toegestaan indien er sprake is van gebondenheid aan de bedrijfsvoering, vervangende nieuwbouw, functiewijziging van bestaande bebouwing in een woonbestemming, en bij het opvullen van kleine gaten in aaneengesloten bebouwing. In casu is geen van deze uitzonderingssituaties aan de orde. De bouwlocatie is daarmee in strijd met de PKB Schiphol e.o.

In de PKB Schiphol e.o. is het vrijwaringsbeleid aangegeven als beslissing van wezenlijk belang. Daarom verwijst reclamant naar het verzoek in een gelijksoortige situatie om een voorlopige voorziening ingevolge artikel 8:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht teneinde de bouwvergunning voor het oprichten van 18 woningen in Penningsveer te schorsen. De president van de rechtbank achtte dat bouwplan in strijd met de PKB Schiphol e.o. Ook achtte hij de beleidsruimte voor betrokken lagere overheden vooralsnog niet aannemelijk gelet op de stringente formulering van het beleid in de PKB Schiphol e.o.

PKB NRB

De kern Buitenkaag ligt in de Open Ruimte Groene Hart. In de Open Ruimte geldt het algemene bundelingsbeleid en is toename van ruimtebeslag door verstedelijking niet toegestaan. Het terrein waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt ligt buiten de vlek 'stedelijk gebied Buitenkaag' zoals opgenomen in de Partiële Herziening ANZKG voor Haarlemmermeer/Schiphol. De geprojecteerde woningen liggen buiten de aan te houden bebouwingscontour. Deze woningbouw is strijdig met het Open Ruimte beleid.

Reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

Voor het gemeentelijk commentaar op de bedenkingen wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende bijlagen zijnde de brief van 4 maart 1999 nr. 9900736/rpv. Wat betreft de bedenkingen van reclamant genoemd onder d. verwijst het college naar de reactie uit het vooroverleg ex artikel 10 BRO. Deze reactie is eveneens als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Hoorzitting

Op 23 juni 1999 heeft een openbare hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten en het gemeentebestuur de gelegenheid is geboden om hun wederzijdse standpunten nader mondeling toe te lichten.

Nr 98-920233

/Rv285/

Overwegingen van ons college met betrekking tot het bestemmingsplan als zodanig

Het bestemmingsplan consolideert grotendeels de bestaande situatie in de kern Buitenkaag. Wij kunnen ons in grote lijnen vinden in deze opzet van het plan.

Ter plaatse vigeert het streekplan Partiële Herziening Streekplan ANZKG Haarlemmermeer/Schiphol. In dit streekplan is bepaald dat woningbouw buiten de grenzen van de op de streekplankaart aangewezen kernen plaats dient te vinden op een viertal locaties. Buitenkaag is niet opgenomen in het streekplan als een van deze vier locaties.

In het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is opgemerkt dat deze bouwlocatie in strijd is met het beleid. Ons college constateert dat de bevoegdheid om de bestemming 'groenvoorzieningen' te wijzigen ten behoeve van een aantal nieuwe woningen aan de oostkant van het plangebied in stand is gebleven. Deze locatie ligt buiten de grenzen van de op de streekplankaart aangegeven woongebieden. Eveneens is de woningbouwlocatie in strijd met het vrijwaringsbeleid. Het vrijwaringsbeleid is als element van wezenlijk belang opgenomen in het streekplan. Het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie is daarmee in strijd met het provinciaal beleid. Ons college is van oordeel dat geen goedkeuring kan worden verleend aan de wijzigingsbevoegdheid die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maakt aan de oostkant van het plangebied.

In de reactie op de bedenkingen wordt er verder ingegaan op dit punt.

Voor zover er sprake is van een bevoegdheid om de bestemming 'bedrijven (BI)' te wijzigen in 'woondoeleinden' merken wij het volgende op. Het wijzigen naar de bestemming 'woondoeleinden' is gelijk te stellen aan het toestaan van nieuwbouw. Het gehele plangebied ligt buiten de 40 Ke contour zoals deze berekend is voor het nieuwe banenstelsel SSP. Het is redelijkerwijze te verwachten dat het nieuwe banenstelsel binnen de looptijd van het bestemmingsplan zal worden gerealiseerd. Ingevolge artikel 5 van het Besluit Geluidhinder Grote Luchtvaart is onder bepaalde voorwaarden 40 Ke te accepteren als maximaal toelaatbare contour voor nieuwbouw. Het moet dan ingevolge artikel 5, sub a

1. woningbouw betreffen als opvulling van open gaten;
2. woningbouw betreffen als vervanging van bestaande niet-geluidsgevoelige bebouwing of
3. woningbouw betreffen op een locatie waarvan te verwachten is dat op redelijke termijn de geluidsbelasting zal afnemen tot 35 Ke of minder.

Nr 98-920233

RV285

Ons college is van mening dat in het plangebied aan de eerste twee voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 4, de leden 22, 23 en 24 bevat een wijzigingsbevoegdheid Tegen dit onderdeel bestaat bij ons geen bezwaar. In verband met artikel 11, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven de besluiten tot uitwerking of tot wijziging dan ook geen goedkeuring van ons college, tenzij tegen de toepassing van de betreffende artikelen één of meer bedenkingen worden ingediend.

Overwegingen van ons college met betrekking tot de ingebrachte bedenkingen

a. De bedenkingen van reclamant dhr. mr. L.J. van Pelt, namens J.M. Pennings:

De door reclamant bedoelde locatie maakt geen deel uit van het plangebied. Deze bedenking geeft ons college dan ook geen reden om goedkeuring aan delen van dit bestemmingsplan te onthouden.

b. en c. De bedenkingen van reclamanten E.W. Pol-Themans en L.P.M.G. Visser:

De bedenkingen richten zich niet zo zeer tegen planologische aspecten als wel tegen schade door de bouwwerkzaamheden. Dit zijn echter aspecten die niet in het bestemmingsplan maar privaatrechtelijk ondervangen dienen te worden worden. Het bestemmingsplan geeft geen minimum of maximum aantal garageboxen dat ter plaatse gerealiseerd kan worden. Uit een bezoek ter plaatse is gebleken dat er inmiddels twee garageboxen zijn gerealiseerd. Door ons college is in 1979 een verklaring van geen bezwaar verleend voor drie garageboxen. Ook voor een derde garagebox is door het gemeentebestuur in 1979 een bouwvergunning verleend. Het bestemmingsvlak voor de bestemming 'autoboxen (Wab)' is overeenkomstig de indertijd verleende verklaringen van geen bezwaar op de plankaart aangegeven. Wij zien nu geen reden om van ons besluit om mee te werken aan de bouw van garageboxen af te wijken.

Voor zo ver reclamanten menen dat de privacy aangetast wordt door de bouw van een derde garage merken wij het volgende op. De woningen van reclamanten dhr. L.P.M.G. Visser en mw. E.W. Pol-Themans worden van de eventueel nieuw te realiseren garagebox afgeschermd door de reeds gerealiseerde garageboxen. Het is niet aannemelijk dat de privacy door de bouw van een garage dermate aangetast wordt dat een onaanvaardbare situatie zal ontstaan. Voor het overige kan ons college zich vinden in de reactie van het gemeentebestuur op deze bedenking.

Nr 98-920233

R1285

d. De bedenkingen van reclamant drs. H.J. de Loor:

Bij de afronding van het overleg ex artikel 10 BRO heeft de subcommissie van de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de PPC geoordeeld dat de door de gemeente voorgestelde bouwmogelijkheid in strijd is met het vrijwaringsbeleid ingevolge de PKB Schiphol e.o. Er kan niet worden geoordeeld dat er sprake is van het vullen van een gat tussen bestaande bebouwing. De commissie heeft in haar vergadering van 18 maart 1998 geoordeeld dat er op een niet geoorloofde wijze een beroep gedaan wordt op de uitzonderingsmogelijkheden in het kader van het vrijwaringsbeleid. In het kader van het vrijwaringsbeleid kan er in het geval van woningbouw op de aangeduide locatie niet worden gesproken van het vullen van een open gat in de bestaande bebouwing. Ons college kan zich vinden in het door de commissie gegeven advies.

Ter plaatse vigeert het Uitbreidingsplan in Onderdelen Buitenkaag dat door uw college is goedgekeurd op 11 september 1962. Het gemeentebestuur heeft naar voren gebracht dat in dit geldende plan reeds bebouwing is toegestaan op het betreffende perceel. Deze bebouwing is niet gerealiseerd. Naar de mening van ons college is een niet gerealiseerde bouwbestemming niet zondermeer te vergelijken met bestaande bebouwing. Mede gezien de ouderdom van het vigerende uitbreidingsplan en vanwege het feit dat het een niet-woningbouwbestemming betreft is naar onze mening de waarde van het geldende bouwrecht zeer betrekkelijk.

Op basis van dit argument kan ons college niet tot een positief oordeel komen over deze wijzigingsbevoegdheid.

Ons college is daarnaast van mening dat ook vanuit het beleid voor het Groene Hart de woningbouwlocatie niet acceptabel is. Samenvattend zijn wij van mening dat goedkeuring onthouden dient te worden aan artikel 22, het vijfde en zesde lid.

Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn wij van oordeel dat de ingebrachte bedenkingen van reclamant genoemd onder d van zodanig gewicht zijn, dat deze aanleiding behoren te geven tot onthouding van goedkeuring aan artikel 22, het vijfde en zesde lid.

Beslissing

Gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t e n w i j :

- reclamanten genoemd onder a, b, en c mee te delen, dat hun bedenkingen in beschouwing worden genomen, doch dat deze

R 285

geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;

- reclamant genoemd onder d mee te delen, dat zijn bedenkingen in beschouwing worden genomen, en dat deze aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan een plandeel;
- goedkeuring te hechten aan het besluit van de gemeenteraad van Haarlemmermeer tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitenkaag, met uitzondering van:
 - . de met rode omlijning aangegeven gebieden op de plankaart;
 - . artikel 22, lid 5 en 6 van de voorschriften;
- ingevolge artikel 30, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen dat de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland

griffier.

C.J.N. Versteden

voorzitter.

H.M. Meijer

N.B.

1. Met verwijzing naar artikel 28, lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan tegen een besluit tot goedkeuring bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door degene die zich tijdig op grond van artikel 27, lid 1 of lid 2 van die wet tot Gedeputeerde Staten heeft gewend. Dit recht van beroep komt ook toe aan een belanghebbende die aantoonst dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig laatstgenoemde bepaling tot Gedeputeerde Staten te wenden. Voor zover een besluit van Gedeputeerde Staten strekt tot onthouding van goedkeuring kan een ieder in beroep komen. Met ingang van de zesde week na de bekendmaking van het besluit van Gedeputeerde Staten aan de gemeenteraad wordt dit besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie - na voorafgaande kennisgeving door burgemeester en wethouders in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen of op

Nr 98-920233

Rv205

- een andere geschikte wijze - voor een ieder ter inzage gelegd voor de duur van zes weken.
Gedurende deze termijn kan het beroep worden ingesteld.
Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 225,- voor natuurlijke personen en f 450,- voor rechtspersonen.
Het beroepschrift dient in tweevoud te worden gezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.
2. Ingevolge artikel 28, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt het besluit van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring in werking, daags na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn.
Binnen deze beroepstermijn kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend, waardoor het besluit niet in werking treedt, voordat op dat verzoek is beslist.
Hiervoor is een griffierecht verschuldigd van f 225,- voor natuurlijke personen en f 450,- voor rechtspersonen.

Raad		RADDIRWE
550029 24.07.00		
Afschr aan	G.P.	

RAAD DER GEMEENTE HAARLEMMERMEER
POSTBUS 250
2130 AG HOOFFDDORP

VERZONDEN 21 JULI 2000



Datum
19 juli 2000

Initiatieven toestel
872

Uw kenmerk

Onderwerp
Haarlemmermeer
Bp. Buitenkaag

Ons nummer
199902531/2/BZ

Hierbij zend ik u een afschrift van de uitspraak in bovenvermelde aangelegenheid.
De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak,
voor deze,

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, met
toepassing van artikel 8:54 van de Algemene wet bestuursrecht, in het
geding tussen:

Vereniging Dorpsgemeenschap de Kaag,
appellante,

en

gedeputeerde staten Noord-Holland,
verweerders.

1. Procesverloop

Bij besluit van 26 november 1998 heeft de gemeenteraad van Haarlemmermeer, op voorstel van burgemeester en wethouders van 17 november 1998, vastgesteld het bestemmingsplan "Buitenkaag".

Verweerders hebben bij hun besluit van 13 juli 1999, no.98-920233, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit heeft appellante bij brief van 1 oktober 1999, bij de Raad van State ingekomen op 6 oktober 1999, beroep ingesteld.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

2. Overwegingen

2.1. Op 3 april 2000 zijn in werking getreden de Wet tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 1 juli 1999 (Stb. 302) en het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 van 15 oktober 1999 (Stb. 447).

Uit artikel VI, tweede lid, van genoemde wet volgt dat dit geschil, nu het ontwerp van het plan ter inzage is gelegd vóór 3 april 2000, moet worden beoordeeld aan de hand van het vóór die datum geldende recht.

2.2. Ingevolge artikel 8:54, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan de Afdeling, totdat partijen zijn uitgenodigd om op een zitting te verschijnen, het onderzoek sluiten, indien de voortzetting van het onderzoek niet nodig is omdat de Afdeling kennelijk onbevoegd is, het beroep kennelijk niet-ontvankelijk is, het beroep kennelijk ongegrond is of het beroep kennelijk gegrond is.

Ingevolge artikel 28, zevende lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan tegen een besluit van gedeputeerde staten inzake de goedkeuring van een bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ingevolge artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht bedraagt de termijn voor het indienen van een dergelijk beroepsschrift zes weken.

Ingevolge artikel 28, zesde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt, behoudens indien toepassing wordt gegeven aan artikel 29, eerste lid, met ingang van de zesde week na de bekendmaking van het besluit van gedeputeerde staten dit besluit met het bestemmingsplan ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage gelegd voor de duur van zes weken.

Gelet op de zinsnede "met ingang van de zesde week" en in aanmerking genomen dat het in de rede ligt dat de terinzagelegging plaatsvindt op een reguliere werkdag, is de Afdeling van oordeel dat artikel 28, zesde lid, aldus moet worden begrepen dat, behoudens indien toepassing wordt gegeven aan artikel 29, eerste lid, de terinzagelegging dient plaats te vinden op de eerste reguliere werkdag van de zesde kalenderweek na de bekendmaking.

Ingevolge artikel 28, zevende lid, vierde volzin, van de Wet op de Ruimtelijke

Ordering vangt de beroepstermijn, in afwijking van artikel 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht, aan bij de terinzagelegging van het besluit overeenkomstig het zesde lid van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Ingevolge het bepaalde in artikel 6:9, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht is een beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen.

Krachtens het bepaalde in het tweede lid van evengenoemd artikel is een beroepschrift bij verzending per post tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2.3. De bekendmaking van het besluit van gedeputeerde staten van 13 juli 1999 heeft plaatsgevonden op 14 juli 1999.

Ingevolge artikel 28, zesde lid en zevende lid, vierde volzin, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht is de termijn voor het indienen van een beroepschrift aangevangen op 23 augustus 1999 en eindigde deze, gelet op artikel 1, eerste lid, van de Algemene termijnenwet, op 4 oktober 1999. In de wettelijke publicaties is deze termijn correct vermeld.

Het op 1 oktober 1999 gedateerde beroepschrift van appellante is blijkens de poststempel op de enveloppe, op 5 oktober 1999 ter post bezorgd en op 6 oktober 1999 bij de Raad van State ingekomen.

Appellante heeft mitsdien bij de indiening van haar beroepschrift de wettelijke beroepstermijn overschreden.

2.4. Wanneer het beroepschrift na afloop van de daarvoor gestelde termijn is ingediend blijft, op grond van artikel 6:11 van de Algemene wet bestuursrecht, niet-ontvankelijkverklaring op grond daarvan achterwege indien redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.

2.5. Nu niet is gebleken van zodanige feiten of omstandigheden dat redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat appellante in verzuim is geweest, is de Afdeling van oordeel dat het beroep kennelijk niet-ontvankelijk is.

2.6. Voor een proceskostenveroordeling zijn geen termen aanwezig.

2.7. De verdere voortzetting van het onderzoek komt de Afdeling derhalve niet nodig voor, zodat zij thans uitspraak doet.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het beroep niet-ontvankelijk.

Aldus vastgesteld door mr. J. de Vries, Lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. P. Klein, ambtenaar van Staat.

w.g. De Vries
Lid van de enkelvoudige kamer

Bij verhindering van
de ambtenaar van Staat:
(w.g. De Vette)
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 JULI 2000

176-337.

Verzonden: 21 JULI 2000

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

