



bestemmingsplan

Vijfhuizen 2010

toelichting

juni 2010



gemeente
Haarlemmermeer

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING
 - Aanleiding
 - Aard en doel
 - Geldende regelingen
 - Leeswijzer
2. BESTAANDE SITUATIE
 - Begrenzing plangebied
 - Ruimtelijke structuur
 - Functionele structuur
3. BELEID EN REGELGEVING
 - Rijksbeleid en Europese richtlijnen
 - Provinciaal en regionaal beleid
 - Gemeentelijk beleid
4. ONDERZOEK EN BEPERKINGEN
 - Bodem
 - Cultuurhistorie en archeologie
 - Water
 - Flora en fauna
 - Luchthavenindelingbesluit
 - Bedrijven en milieuzonering
 - Externe veiligheid
 - Geluid
 - Luchtkwaliteit
 - Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties
5. PLANBESCHRIJVING
 - Algemeen
 - Bestaande woonbebouwing
 - Nieuwbouw
 - Algemeen
 - Locatie Spieringweg achter 482-484
 - Locatie Kromme Spieringweg-Ringdijk
 - Locatie bij Stelling 1
 - Locatie Fuikweg
 - Locatie Groeneweg-Woudweg
 - Locatie Mient-Baarsjesweg
 - Woonschepen
 - Ringdijk
 - Groenvoorzieningen, tuinen en erfafscheidingen
 - Parkeren
6. UITVOERBAARHEID
 - Exploitatie
 - Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - Procedure Wet ruimtelijke ordening
7. JURIDISCHE ASPECTEN
 - Algemeen
 - Opzet regels en verbeelding
 - Bestemmingsregels
 - Overgangs- en slotregels
 - Handhaafbaarheid

Bijlage bij de toelichting: informatie Rijnland (separaat)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Haarlemmermeer is bezig een inhaalslag te maken met de herziening van verouderde bestemmingsplannen. Verschillende plannen en regelingen vormen geen goed kader meer voor actuele ruimtelijke ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor het bouwen, als voor het gebruik van opstallen en onbebouwde gronden. Een andere reden is dat bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar, geactualiseerd moeten worden op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Een belangrijke achterliggende reden is dat de rechtszekerheid van belanghebbenden gediend is met actualiteit.

In de nota 'Beleid Bestemmingsplannen' uit juni 2005 zijn stappen beschreven om te komen tot actuele bestemmingsplannen én het aantal planologische regelingen terug te brengen. Ook zal flexibiliteit in de bestemmingsplannen worden aangebracht, om het aantal bijzondere procedures te verminderen en te voorkomen dat bouwinitiatieven onnodige vertraging oplopen. Verder zal gewerkt worden met een standaard-planmethodiek om aanvragen voor bouwvergunningen eenvoudiger te kunnen toetsen en om meer eenduidigheid in de regelgeving te verkrijgen.

1.2. Aard en doel

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, tot dusverre plankaart genoemd, en regels, voorheen voorschriften genoemd; deze twee zijn de onderdelen die juridisch bindend zijn, daaraan worden binnenkomende verzoeken om gebruikswijziging en om iets te (ver)bouwen, getoetst. Een bestemmingsplan biedt zo de juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Een bestemmingsplan gaat vergezeld door een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het plan zijn opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 betreft een herziening van de hiertans geldende regelingen. Het plan biedt de juridische basis voor het mogelijk maken van gewenste en het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is zo eenvoudig en eenduidig mogelijk opgesteld. Het heeft flexibele bebouwingscriteria, waarbij aan de ene kant voldoende ruimte wordt geboden voor uitbreiding in de vorm van op-, aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, en waarin ook duidelijke grenzen worden gesteld aan plaats, omvang en hinder van bepaalde functies.

Het plangebied bestaat uit de dorpskern van Vijfhuizen inclusief de Vinex-wijk Stellinghof, het bedrijventerrein, het sportpark, het fort bij Vijfhuizen en het dijklint aan de noordkant en aan de zuidkant van het dorp. Daarnaast is ook de woningbouw bij Stelling, op de voormalige Floriadeparkeerplaats, in het plan opgenomen. Ook de gronden waar de woonschepen liggen, zowel aan de zuidkant van het dorp als ten noorden ervan, zijn opgenomen. Binnen de gebruikelijke planperiode, tien jaar, zijn geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Aan een aantal projecten in de kern wordt getekend, gerekend, ontwikkeld en/of gebouwd. Gedeeltelijk zijn er besluiten over genomen, gedeeltelijk zijn contouren van de nieuwe functie bekend. Deze projecten worden per locatie en de wijze van opnemen in het bestemmingsplan beschreven in hoofdstuk 5.

De herziening van het bestemmingsplan “Vijfhuizen-dorp” en de verschillende uitwerkingsplannen betreft dan ook een actualisering, opdat de planologische regelingen zo veel mogelijk recht doen aan de bestaande situatie en overeenstemmen met actuele beleidskaders.

1.3. Geldende regelingen.

Het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende plannen, die als bestemmingsplan gelden, tot het nieuwe bestemmingsplan rechtsgeldigheid verkregen heeft.

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Landelijk Gebied	24-11-1988	11-07-1989
Staatsbos Floriade	29-10-1998	01-06-1999
Staatsbos Floriade 2e herziening (ged.) *	25-09-2003	30-01-2004
Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958, 3 ^e wijziging	03-10-1963	07-09-1965
Vijfhuizen-dorp	24-10-1985	23-12-1986
Vijfhuizen Stellinghof, deelplannen 1D en Dorpspark *	30-03-2004	26-05-2004
Vijfhuizen-Stellinghof 2F *	04-01-2005	28-01-2005
Vijfhuizen-Stellinghof, deelplan 3A” *	20-04-2004	18-05-2004
Vijfhuizen-Stellinghof 3b 2007 *	18-12-2007	04-02-2008
Vijfhuizen-Stellinghof 3c *	04-09-2007	01-10-2007
Vijfhuizen-Zuid 1 ^e fase *	19-06-2000	09-08-2000
Vijfhuizen-Zuid 2 ^e fase *	08-08-2000	06-10-2000
Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie	22-06-2000	16-01-2001
Besluit tot aanvulling van de regels van een aantal bestemmingsplannen met een regeling die tot doel heeft, detailhandelsactiviteiten op daarvoor niet geschikte terreinen te weren (1e herziening)	17-12-1987	31-05-1988
Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling	01-07-2004	13-10-2004
Paraplubestemmingsplan sexinrichtingen	19-10-2000	06-02-2001

* De plannen die in het vorenstaande overzicht met een * zijn gemerkt, worden geheel vervangen.

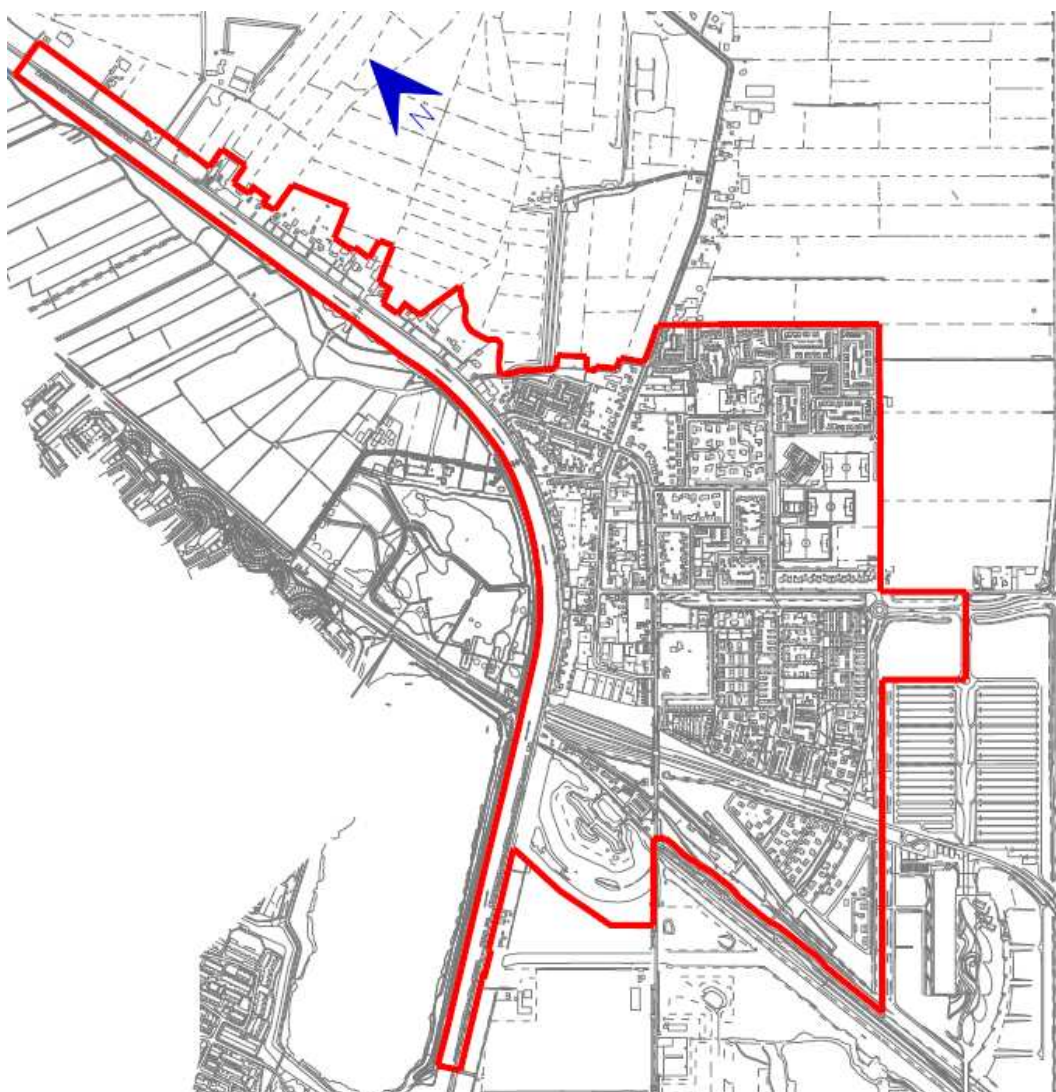
1.4. Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige opzet van de wijken en de aanwezige functies. Beleidskaders en regelgeving komen aan bod in het derde hoofdstuk. In het vierde hoofdstuk, genaamd Onderzoek en beperkingen, wordt aandacht besteed aan de verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen. Het vijfde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Het zesde hoofdstuk, Uitvoerbaarheid, bevat informatie over de exploitatie van het plan en de procedure die het plan doorloopt tot het rechtskracht verkrijgt. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in het zevende hoofdstuk. Daarin wordt ingegaan op de bepalingen per bestemming.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied van 'Vijfhuizen 2010' wordt gevormd door de ringvaart en de lintbebouwing en de woonboten in het noorden, de noordelijke bebouwingsgrens, het sportpark, het 55+ woonproject, de wijk Stellinghof, het Fort bij Vijfhuizen en de ringdijk met woonboten in het zuiden. Ten westen van Vijfhuizen ligt een recreatieve groenzone met veel water, die het dorp scheidt van de hoogbouw van het Haarlemse Schalkwijk. Ten oosten van Vijfhuizen liggen de N205 en de Polderbaan van luchthaven Schiphol. Aan de zuidkant ligt de Stelling van Amsterdam met de Geniedijk en het Fort bij Vijfhuizen. Het plangebied is op onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 1 Plangebied 'Vijfhuizen 2010'

2.2. Ruimtelijke structuur

2.2.1. Lintbebouwing aan de Cruquiusdijk en de Vijfhuizerdijk

De lintbebouwing van Vijfhuizen bestaat veelal uit individuele en afwisselende bebouwing, zowel traditioneel als modern. Het deel van de lintbebouwing direct grenzend aan de dorpskern bestaat merendeels uit enkele en dubbele woningen, die nu eens met de langsgevel, dan weer met de kopgevel naar de dijk gericht zijn. De panden hebben vaak tuinen aan de zijkant of kleine tuinen aan de voorkant. De gebouwen hebben over het algemeen een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm met een onderbouw van één bouwlaag en daarboven een kap die meestal de vorm heeft van een zadeldak. Ook mansardedaken komen voor. Dit deel van het dijklint is deels vernieuwd met dubbele en seriematige woonhuizen, die het kleinschalige, gevarieerde karakter ervan doorbreken. Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw.

2.2.2. Dorpskern van Vijfhuizen

de oude kern

Ter plaatse van wat nu het dorp Vijfhuizen is, heeft de lintbebouwing van de polderwegen Vijfhuizerweg, Spieringweg en Kromme Spieringweg zich langzamerhand verdicht tot de dorpskern met individuele, afwisselende bebouwing. De bebouwing langs deze wegen en de Zwarteweg en de Klugt is overwegend vrijstaand, kleinschalig en individueel. Het zijn merendeels enkele en dubbele woonhuizen met soms een winkelfunctie op de begane grond. De panden zijn wisselend met de top- of langsgevel gericht op de weg. De meeste hebben een voor- en achtertuin. De onderbouw bestaat uit één bouwlaag, soms twee bouwlagen en een kaplaag. De kap is meestal een zadeldak, maar ook mansardekappen komen voor. Aan- en uitbouwen komen regelmatig voor en zijn naar achteren geplaatst of maken deel uit van de straatwand.

seriematige uitbreiding

Een deel van de uitbreidingen van de dorpskern bestaat uit seriematige rijen, geschakelde woningen en twee-onder-een-kap-woningen die zijn opgebouwd uit herhaalde wooneenheden. Het gaat dan om het buurtje Buitenhof en het merendeel van de uitbreiding ten oosten van de d'Yserinckweg, die uit seriematige woningbouw bestaat. Ook langs de Spieringweg, de Zwarteweg en de noordwestkant van d'Yserinckweg staan enkele rijen die zijn opgebouwd uit herhaalde woningen. De woningen zijn veelal met de voorzijde gericht naar de belangrijke openbare ruimte. Beganegrondwoningen hebben in het algemeen zowel een voor- als een achtertuin. Het merendeel van de woningen heeft een onderbouw van twee lagen en een kap in de vorm van een zadeldak. Bij de woningen aan de Mient staan de garages aan de voorzijde. De seriematige woningen aan de Vijfhuizerweg wijken op een aantal punten af: ze zijn twee lagen hoog en plat afgedekt met een nadrukkelijke boeiboord. Een woningrij aan de Zijdewinde wijkt af door de galerijontsluiting.

individuele uitbreidingen

Naast deze seriematige uitbreidingen kent de dorpskern ook uitbreidingen met vrijstaande en individuele, enkele en dubbele woonhuizen. Het gaat dan om gevarieerde bebouwing, van eenvoudige (semi-)vrijstaande huizen tot villa's en bungalows. Deze individuele woonhuizen zijn te vinden in de oostelijke planuitbreiding tussen de Baarsjesweg en Herenweg, alsmede aan de oostkant van de d'Yserinckweg en het Buitenhof. De openbare ruimte is meestal beperkt tot een weg met een trottoir, waaraan de tuinen van de privé-kavels grenzen, ontsloten door inritten. De meeste woningen

bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap. De meeste kappen hebben de vorm van een schild- of zadeldak. Sommige woningen - waaronder de bungalows - zijn plat afgedekt. De woningen hebben vaak mee-ontworpen op-, aan- of uitbouwen.

2.2.3. Stellinghof

De Vinex-wijk Stellinghof wordt doorsneden door de Zuidtangent. In de totstandkoming van de wijk als geheel is bewust gezocht naar jonge vormgevers die op de hen toegemeten ruimte zich in de architectuur hier en daar welhaast experimenteel hebben geuit.

Het noordelijk deel van Stellinghof, dat is ten noorden van de Zuidtangent, is opgebouwd uit seriematige clusters met elk een eigen karakter. Dit gedeelte van Stellinghof is in de vormgeving een dorps karakter gegeven. De kwaliteiten van de oude dorpskern zijn als uitgangspunt genomen: kleine eenheden, geen doodlopende straten, veelal T-splitsingen en grotere openbare ruimten op verschillende plekken. Om de kleinschaligheid te waarborgen is bij het ontwerp van de deelplannen gewerkt met verschillende architecten. Elke architect was – onder supervisie – verantwoordelijk voor een apart deel van de nieuwbouw, zodat kleine karakteristieke buurten zijn ontstaan. Bij een aantal clusters vormen de woningen informele binnenhoven met verspringende rooilijnen. Rijwoningen vormen in het algemeen straatwanden die gericht zijn op de weg. De buitenruimte is zorgvuldig vormgegeven met per verkeersfunctie een eigen materiaal of kleur. In het noordelijk deel bestaan de clusters vooral uit rijwoningen en herhaalde vrijstaande woningen. Deze woningen hebben veelal een eenvoudige hoofdmassa die is samengesteld uit rechthoekige vormen. De woningen bestaan uit twee en soms gedeeltelijk drie lagen met een plat dak of lessenaarsdak, of twee lagen met een zadeldak.

In het zuidelijk deel van Stellinghof zijn de clusters opgebouwd uit vrijstaande woningen, dubbele woningen en wooncomplexen die alle een variant zijn op hetzelfde woningtype. Dit – en het verschil in oriëntatie van dezelfde woning – levert een gevarieerd beeld op binnen de cluster. De massa is opgebouwd uit samengestelde volumes van drie tot vijf bouwlagen. Er zijn woningen met zadeldaken en met naar binnen geknikte mansardekappen. Aan de rand van Stellinghof ter hoogte van de Geniedijk is een rijtje vrijstaande en dubbele woningen aanwezig.

2.2.4. Woonschepen

Ter hoogte van Vijfhuizen liggen in totaal 52 woonschepen. Hiervan liggen 38 aan de Cruquiusdijk en 14 aan de Vijfhuizerdijk.

2.2.5. Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein van Vijfhuizen kent hoofdzakelijk traditionele bedrijfsbebouwing. De bedrijfsgebouwen worden ontsloten door de Kromme Spieringweg en zijn in principe met de voorzijde naar deze weg gericht. Het terrein is opgebouwd uit vrijstaande volumes in een rooilijn die soms verspringt. De individuele gebouwen liggen iets terug ten opzichte van de hoofdweg. De open ruimte ervoor wordt gebruikt voor laden en lossen. De gevels hebben over het algemeen een eenvoudige indeling en vormen met elkaar een overwegend gesloten gevelfront. In 2008 is een uitbreiding gereed gekomen van het bedrijventerrein aan de zuidwestzijde, langs de Zuidtangent, vergroot met een reeks bedrijfsruimten. Daarnaast is, bij wijze van beëindiging van dat nieuwe bedrijfscomplex, aan de Spieringweg een vierlaags appartementencomplex gebouwd.

2.2.6. Sportpark

Het sportpark, gelegen tussen Fuikweg, Zijdewinde en Rowlandstraat, biedt veldruimte aan de voetbalvereniging, de tennisvereniging en de handbalvereniging van Vijfhuizen. Er zijn twee clubhuizen op het sportpark. Verder is op het park een gedeelte dat periodiek voor het houden van evenementen wordt gebruikt, vooral tijdens de jaarlijkse Vijfhuizense feestweek, en is er een jongerenhonk aanwezig.

2.3. Functionele structuur

2.3.1. Wonen

Voornamelijk te midden van bestaande bebouwing of langs de rand daaraan grenzend, wordt op enkele plekken nieuwbouw gerealiseerd, zoals bij voorbeeld de locatie bij Stelling 1 (woningen voor 55+-ers) en de locatie Fuikweg. Verderop in deze toelichting staat een overzicht. De Vinex-wijk Stellinghof zorgt voor een toename van circa 680 woningen; de totale woningvoorraad van Vijfhuizen stond daarmee in 2008 op circa 1.600 woningen. In de Ringvaart liggen ter hoogte van Vijfhuizen langs de Cruquiusdijk en de Vijfhuizerdijk in totaal 52 woonschepen.

2.3.2. Bedrijven en detailhandel

Het bedrijventerrein van Vijfhuizen is een gemengd bedrijventerrein in het middensegment ter grootte van 2,3 hectare. Dat gebied is 2008 met circa 1,1 ha bedrijfsbebouwing uitgebreid. Voor verdere uitbreiding na deze zijn geen mogelijkheden. De gevestigde ondernemers in Vijfhuizen zijn overwegend woonachtig in Vijfhuizen zelf en zijn veelal van oudsher hier gevestigd. De bereikbaarheid van de bedrijven per auto is slecht, maar per openbaar vervoer verbeterd door de komst van de Zuidtangent. Buiten het bedrijventerrein worden verspreid over de kern verschillende kleinschalige bedrijfs- en kantooractiviteiten uitgeoefend, met name aan de Vijfhuizerdijk en de Kromme Spieringweg.

Het detailhandelsaanbod bedroeg tot enkele jaren geleden circa 1.200 m² verkoopvloeroppervlak en de winkels zijn onder andere gelegen aan de Kromme Spieringweg, de Vijfhuizerdijk en de d'Yserinckweg. Door de komst van een supermarkt aan de Vijfhuizerweg in 2008 is een vergroting met circa 1.600 m² detailhandelsoppervlak gerealiseerd.

2.3.3. Horecavoorzieningen

Het drietal horecavoorzieningen in Vijfhuizen is gelegen aan de Kromme Spieringweg 489 (café-restaurant annex snackbar), de Vijfhuizerdijk 3 (restaurant), en aan de Spieringweg, waar het Kunstfort Vijfhuizen een horecagelegenheid bevat.

2.3.4. Maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen

In Vijfhuizen zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het gaat dan om twee basisscholen, een peuterspeelzaal, kinderopvang, postagentschap (in de supermarkt), kapper en een tweetal kerken met bijbehorende ruimten, jeugdwerk naast het dorpshuis, jongerenwerk nabij sportvelden. Verder zijn er een huisarts, tandarts, fysiotherapeut en een apotheek gevestigd. Het ontwikkelen van gecombineerde units voor de medische voorzieningen is een landelijke trend die zo mogelijk ook op lokaal niveau wordt doorgevoerd. In de wijk Stellinghof is hier reeds op ingespeeld door het realiseren van een aantal units voor zorgvoorzieningen aan de Liniewal.

2.3.5. Sport en recreatie

Binnen het plangebied Vijfhuizen 2010 zijn op het gebied van vrijetijdsbesteding diverse sportvoorzieningen aanwezig, zoals een gymzaal (primair voor de scholen) en verschillende sportverenigingen met bijhorende velden en clubgebouw. De sportvelden vormen een groene ruimte in het dorp, omgegeven door windsingels met populieren. Naast een sportfunctie heeft het sportpark een belangrijke sociale functie in het dorp. Ook is er een jeugdhonk aanwezig. Het jeugdhonk wordt gebruikt voor allerlei activiteiten voor jongeren tussen de 12 en 18 jaar. Er liggen volkstuinten tussen de Spieringweg en het Liniepad.

2.3.6. Groen en natuur

Door zijn bijzondere ontstaan is de groenstructuur van Vijfhuizen een uitzondering binnen de Haarlemmermeer. Langs de Spieringweg staan verscheidene oude boerderijen met erfbeplanting. Langs de weg staat forse beplanting.

Tussen de Kromme Spieringweg en d'Yserinckweg ligt een omsloten achterterrein. Het is beplant met boomgroepen en heeft de functie van speelterrein. De dorpsuitbreidingen uit de jaren zestig en later zijn beplant met laanbomen. Er zijn enkele plantsoenen aangelegd. Het betreft kleinschalige groenelementen met een recreatieve en/of speelfunctie op buurniveau.

Aan de kruising van de Spieringweg en de Vijfhuizerweg is het nieuwe, centrale dorpspark aangelegd. Dit park vormt de verbinding tussen de oude dorpskern en de Vinex-wijk Stellinghof. Het dorpspark heeft een groene en informele dorps sfeer gekregen. De bestaande waardevolle bomen zijn zorgvuldig ingepast om tot een informele plek te komen waar nieuw en oud elkaar ontmoeten.

In Stellinghof vormt de openbare ruimte een belangrijke drager voor het gebied. Bij de inrichting ervan is een groen karakter beoogd met een open verharding, groen, bomen en verschillende pleintjes die het beeld bepalen. Naast de verharding voor het verkeer zijn er vlakken met open verharding (grasstenen met versterkt gras) waar geparkeerd kan worden en die ook bijdragen aan een groen straatbeeld.

In deze Vinex-wijk bepalen bomen van verschillende afmetingen en allerlei grassoorten het straatbeeld samen met de individuele invullingen van de voortuinen. De meeste pleinen hebben een speelfunctie voor verschillende leeftijden en sporten.

Rondom het fort bij Vijfhuizen komt nog een relatief groot natuurgebied voor. Het fort zelf met omringend gebied maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Het natuurgebied wordt vanwege de bijzondere waarde aangemerkt als natuur en niet als gewone groenvoorziening.

In de directe omgeving van Vijfhuizen ligt een aantal groengebieden dat al is ontwikkeld of in ontwikkeling is. Het gaat dan om het voormalige Floriadegebied ten oosten en ten zuidoosten van Vijfhuizen, de Groene Weelde ten zuiden van de Geniedijk en het Groene Carré. Tezamen met het gebied zuidoostelijk van Fuikweg en Stevensweg dat momenteel tot het Park Vijfhuizen wordt ontwikkeld, heeft en krijgt Vijfhuizen grotendeels groene begrenzingen. Dat gaat ook op aan de zijde van de Ringvaart; daar grenst het plangebied aan het groengebied van Haarlem.

2.3.7. Water

Aan de noordwestzijde van het plangebied is de Ringvaart. Het gaat daarbij om het deel ter hoogte van de Cruquiusdijk en de Vijfhuizerdijk van de ruim 60 kilometer lange ringvaart die de Haarlemmermeerpolder omgeeft. Verder ligt er rondom Fort bij Vijfhuizen in het natuurgebied een groot water in de vorm van een oude slotgracht. In de wijken zelf

liggen met name in en om de nieuwe wijk Stellinghof diverse sloten met een functie voor de waterhuishouding. In de oude dorpskern is een beperkte wateroppervlakte aanwezig.

2.3.8. Verkeer

De Zuidtangent loopt in het zuiden door het plangebied. De openbaarvervoersvoorziening zorgt voor een goede ontsluiting van Vijfhuizen - en met name de Vinex-wijk Stellinghof - van en naar Haarlem, Hoofddorp en Schiphol.

De gehele wijk Stellinghof valt binnen de invloedssfeer van de halte van de Zuidtangent. Voor hoogwaardig openbaar vervoer is de invloedssfeer genormeerd op een straal van 600 meter rond de halte en heel Stellinghof ligt op minder dan 450 meter tot de halte. Binnen Stellinghof heeft de directe omgeving van de Zuidtangent dan ook de hoogste bebouwingsdichtheid van de wijk.

Stellinghof is ingericht als een autoluw woongebied. De vormgeving van de wegen en straten is afgestemd op het verblijven in de woonomgeving. Niet alle wegen en straten zijn op dezelfde manier vormgegeven. De toegangswegen in het woongebied hebben een herkenbare route en begeleiding met een in het dwarsprofiel duidelijk gescheiden voetgangerszone. Voor de overige straten is een minder strikte scheiding, waarmee tot uitdrukking wordt gebracht dat de gehele openbare ruimte door alle weggebruikers kan worden gebruikt. Vanuit capaciteitsoverwegingen is één ontsluitingspunt voor deze Vinex-wijk voldoende. Wel is een calamiteitenontsluiting gesitueerd bij de Geniedijk. Het plangebied wordt verder ontsloten door de Vijfhuizerdijk en de Cruquiusdijk die langs de Ringvaart lopen. De oude dorpskern is bereikbaar via de doorlopende wegen Spieringweg- d'Yserinckweg – Kromme Spieringweg en Stelling-Vijfhuizerweg. Deze wegen kruisen elkaar in het midden van de dorpskern. De overige wegen in het gebied zijn wijkontsluitingswegen.

Buiten het plangebied gelegen, maar wel van groot belang voor Vijfhuizen, is de Drie Merenweg (N205). De komst van de N205 heeft in combinatie met het beleid ten aanzien van de ringdijk ertoe geleid dat het doorgaand verkeer in de dorpskern zoveel mogelijk geweerd wordt.

3. BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden en organen, voor zover het beleid van belang is voor het plangebied Vijfhuizen 2010. De verschillende paragrafen zijn eerst gerangschikt naar overheidsniveau, dan naar onderwerp.

3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen

3.1.1. Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (2006) wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld. Voor heel Nederland is een aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit', wat zorgt voor een ondergrens op het gebied van veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Op het gebied van milieu en veiligheid realiseren de decentrale overheden tenminste de basiskwaliteit binnen door het rijk gestelde kaders. De nota bepaalt dat water als structurerend principe een integraal onderdeel wordt van de ruimtelijke planvorming. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

Het plangebied valt op PKB-kaart 2 Verstedelijking binnen het Nationaal Stedelijk Netwerk Randstad Holland en de contouren van het indicatief begrensde bundelingsgebied. De verhouding tussen de binnen deze gebieden gebundelde en de daarbuiten verspreide verstedelijking moet tenminste gelijk blijven. Dit draagt bij aan versterking van de economische positie van de (steden van de) nationale stedelijke netwerken en aan het draagvlak voor voorzieningen in en bij de steden.

Het plangebied ligt in zijn geheel buiten de 20 Ke-contour behorende bij het vijfbanenstelsel van Schiphol, die op PKB-kaart 3 Schiphol is weergegeven. Wel valt 'Vijfhuizen 2010' binnen de Stelling van Amsterdam die op PKB-kaart 7 Nationale landschappen is begrensde.

Met het oog op de ruimtevraag van verschillende functies en ruimtelijke randvoorwaarden, is een gebiedsuitwerking nodig voor de Haarlemmermeer en de Bollenstreek waar een substantiële uitbreiding van de verstedelijkingsruimte gewenst is (Aangegeven op PKB-kaart 9 Randstad). De Provincies Noord- en Zuid-Holland maken gezamenlijk en in overleg met andere betrokkenen een nadere gebiedsuitwerking voor dit gebied.

3.1.2. Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek

In de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, vastgesteld op 16 mei 2006 door gedeputeerde staten van Noord- en Zuid-Holland met instemming van Provinciale Staten van Noord- en Zuid-Holland op respectievelijk 24 en 26 april 2006, worden de gronden van het plangebied aangewezen als onderdeel van het centraal stedelijk gebied van Hoofddorp. Dit betekent niet alleen dat Hoofddorp de belangrijkste kern is op het gebied van sociaal-culturele en economische voorzieningen, maar dat het aantal inwoners binnen het bestaand stedelijk gebied ook flink zal toenemen. Door de herstructurering van oudere stadsdelen en bedrijventerreinen en intensivering aan de randen en rondom de haltes van de Zuidtangent is het mogelijk maximaal 3.300 woningen extra te bouwen.

Die woningbouw speelt zich niet te Vijfhuizen af, maar in Hoofddorp. Dit is overigens niet bebouwing die onder de term Westflank valt. De Westflank heeft betrekking op gebieden van Cruquius tot en met Lisserbroek.

3.1.3 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructurele capaciteit en door meer rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer kunnen regio's extra mobiliteit voorkomen. De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de planologische doorwerking van de risicozones. Zij nemen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen mee in het ruimtelijk beleid en maken de afwegingen. Van de decentrale overheden wordt bovendien verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1. Streekplan Noord-Holland Zuid

In het streekplan Noord-Holland Zuid uit februari 2003 wordt het water als ordenend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen neergezet als een van de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Een andere hoofdlijn betreft bouwen voor wonen, werken en voorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied. De dorpskern van Vijfhuizen ligt - inclusief vinex-wijk Stellinghof en de locatie van de 54 seniorenwoningen bij Stelling 1 – als 'Stedelijk gebied' geheel binnen de 'rode contouren' en zeker na de streekplanaanpassing in 2007 ligt het gehele plangebied buiten de rijksbufferzone.

Het dijklint ten noorden van de dorpskern is aangegeven als 'Agrarisch gebied' 'van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem'. De ringvaart is aangeduid als een 'ecologische verbindingszone' en als oostgrens van een 'zoekgebied waterberging'. Het gebied ten noorden en ten oosten van de dorpskern is als Haarlemmermeer Groen onderdeel van de 'Provinciale Ecologische Hoofdstructuur'.

De dorpskern van Vijfhuizen ligt buiten de Stelling van Amsterdam, zoals die is aangeduid als Belvedere-gebied in het streekplan. Het dijklint ten noorden van de dorpskern en het achterliggende poldergebied tot aan de Kromme Spieringweg vallen er wel binnen. Ook het deel van de ringvaart binnen het plangebied vormt een onderdeel van de stelling, die is aangewezen als UNESCO-monument. Voor de door de provincie aangegeven Stellingzone geldt in principe hetzelfde beleid als voor andere Belvedere-gebieden. Daarnaast gelden nog twee op de Stellingzone toegesneden beleidslijnen:

1. behoud van de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende onderdelen;
2. binnen de Stellingzone worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de herkenbaarheid en de gebruikswaarde van het monument versterken.

Het veiligstellen en ontwikkelen van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden is van belang langs de Stelling van Amsterdam. Dit betekent dat natuur, cultuurhistorie en recreatief (mede)gebruik in eerste instantie voorrang genieten boven andere ontwikkelingen. Het is de bedoeling dat de stellingzone zich in de voormalige bufferzone tussen Haarlem en Amsterdam ontwikkelt tot een potentieel regionaal park met een mix van passende, dat wil vooral zeggen recreatieve, functies.

3.2.2. Provinciale verordening 2009

Met het inwerking treden van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is het streekplan als beleidsdocument op de achtergrond gekomen. Bovendien is vereiste van provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen vervallen. Voor het streekplan is de structuurvisie in de plaats gekomen, echter deze is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang aan de orde moeten zijn. Uitgangspunten zijn dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk pro-actief worden ingezet en dat het leidt tot zo eenduidig mogelijke wijze van regelen.

Waar in het streekplanbeleid ruimte bestaat voor nadere afwegingen of in de bewoondingen beleidsruimte voor maatwerk aanwezig is, is in deze verordening gebruik gemaakt van het instrument ontheffing door GS of – in een enkel geval – nadere regels door GS. Hierdoor wordt de verordening flexibeler ten behoeve van maatwerk situaties. De verordening richt zich op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij niet alleen om de inhoud in strikt juridische zin, maar ook om eisen aan de toelichting. In de verordening is niet gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opnemen van een Voorbereidingsbescherming conform artikel 4.1. derde lid van de Wro. Het streekplanbeleid is van 2003/2004 en veel bestemmingsplannen zijn met in achtneming van dit beleid goedgekeurd. Verder heeft een verordening een relatief korte werkingsduur. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden.

Voor onderhavig plangebied zijn de volgende aspecten uit de verordening van belang:

- Het plangebied is gelegen binnen de contour van het stedelijk gebied (Vijfhuizen dorp) en het landelijk gebied (ringdijk en aangrenzende kavels);
- Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de 50 en 55 dB(A) zone wegverkeer afkomstig van de Driemerenweg;
- Het Liniepad en de Ringvaart behoren tot de Ecologische Verbindingszone;
- Het Fort en het gebied aan de noordzijde van het voormalige Floriade terrein maken deel uit van de 'Groen en cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden'. Het gaat daarbij ook om een klein stukje van de rijksbufferzone aan de noordkant van het Floriadeterrein en een klein stukje EHS land.

3.2.3. Ruimte voor mobiliteit

Het Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland heeft als speerpunt het terugdringen van de verkeersonveiligheid. Ten opzichte van beleid in het verleden is de aandacht verschoven van ontmoedigen van automobiliteit naar het accommoderen van mobiliteit in haar algemeenheid.

De Cruquiusdijk en de Vijfhuizerdijk, alsmede de Spieringweg en de Kromme Spieringweg staan in het verkeers- en vervoersplan aangemerkt als hoofdroute in het gebied van de stadsregio Amsterdam [voorheen ROA] voor fietsers. De provincie hecht belang aan samenhang, directheid, (vekeers)veiligheid, aantrekkelijkheid en comfort van verbindingen binnen het fietsnetwerk. Aan deze verbindingen stelt de provincie kwaliteitseisen overeenkomstig de richtlijnen van de landelijke Commissie Richtlijnen Ontwerp Wegen. Realisatie van de hoofdroute voor fietsers in het gebied van de stadsregio is binnen dit bestemmingsplan mogelijk.

De Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder maakt deel uit van het landelijk Toervaartnet. Het deel van de ringvaart dat langs Vijfhuizen voert, is ook aangegeven als onderdeel van het basisnet vaarwegen goederenvervoer.

3.2.4. Regionaal Verkeer & Vervoerplan

De stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (2004). Het is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende tien jaar en voor de uitvoering van de exploitatie van het OV en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid.

Het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP) is vastgesteld door de Regioraad en opgesteld in samenwerking met de zestien gemeenten van de stadsregio Amsterdam. Het plan concentreert zich op mobiliteitsgroei die moet worden opgevangen voor de bereikbaarheid en veiligheid en zonder aantasting van de leefbaarheid. Het RVVP gaat uit van een samenhangende aanpak van de bereikbaarheidsproblemen. Er wordt ingezet op het uitnutten van de sterke kanten van het bestaande aanbod van OV en wegcapaciteit, maar het kan niet zonder uitbreiding van deze capaciteit en verdere beïnvloeding van de vraag naar mobiliteit. Goed samenspel tussen ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer en vervoer is noodzakelijk.

Onderdeel van het RVVP is een uitvoeringsprogramma waarin de verantwoordelijkheden ten aanzien van beleid en uitvoering van projecten zijn vastgelegd. Het uitvoeringsprogramma (UVP) is op 24 maart 2009 vastgesteld. Het UVP geeft een beeld van alle opgaven en acties die van belang zijn voor de bereikbaarheid van de Stadsregio Amsterdam. De hoofdlijnen van het RVVP beleid zijn nog steeds actueel, dit is gebleken uit de beleidsevaluatie en monitor (2007). Er is wel een aantal nieuwe accenten en nadere aanscherpingen, onder andere voortkomend uit de OV-Visie 2010-2030. De actualisatie van het UVP geeft tevens een overzicht van de stand van zaken van de projecten en maatregelen uit het UVP 2008. Het UVP gaat ook in op financiële aspecten zoals de kosten, de dekking en verwachte uitgaven van de acties en projecten voor 2009. Er is een doorkijk opgenomen naar de periode tot 2020.

De Cruquiusdijk en de Vijfhuizerdijk, alsmede de Spieringweg en de Kromme Spieringweg staan in het RVVP aangemerkt als regionale route voor fietsers. Dergelijke routes hebben een interlokale functie en/of zijn deel van het gemeentelijke hoofdnet. Alle overige vrijliggende fietspaden met lokale functie en voeding van regionale (hoofd)routes zijn aangemerkt als lokale routes.

De doorwerking van het Verkeers- en vervoersplan Noord-Holland, waaruit het citaat voortkomt, is gebeurd via het RVVP in het gemeentelijke Uitvoeringsprogramma van het Fietsplan 2003-2010, waarin voor zowel Kromme Spieringweg als Spieringweg een post is opgenomen voor de aanleg van fiets(suggestie)stroken, respectievelijk in 2010 en later uit te voeren. Overigens speelt zich dat vooral buiten het plangebied Vijfhuizen 2010 af.

3.2.5. Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006

Duurzaamheid is de rode lijn door het provinciaal milieubeleidsplan, dat langs drie strategische beleidslijnen uitgewerkt wordt. Het gaat dan om duurzaam produceren en consumeren, voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie wil ruimtelijkeordeningsinstrumenten beter benutten door een milieuvisie in relatie tot streek- en bestemmingsplan. Ook wordt water als medeordenend principe in de ruimtelijke planvorming verankerd door de landelijke

watertoets uit te werken. De provincie streeft naar een realisatie van een basiskwaliteit, die de minimumkwaliteit in alle oppervlaktewateren vormt. Binnen dit bestemmingsplan zijn ingrepen mogelijk, die noodzakelijk zijn om de provinciale, strategische beleidslijnen voor milieu en de gewenste basiskwaliteit voor oppervlaktewater te verwezenlijken.

Op 31 maart 2009 is het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan voor de periode 2009-2013 vastgesteld door gedeputeerde staten en vrijgegeven voor inspraak. Het nieuwe Milieubeleidsplan moet eind 2013 leiden tot het bereiken van de Europese en nationale milieunormen. Het plan heeft twee overkoepelde doelen:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
 - het stimuleren van duurzame ontwikkeling, zonder afwenteling van milieubelasting.
- De provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's op (2010-2011 en 2012-2013), waarin de uitvoering van dit het nieuwe Milieubeleidsplan meer in detail wordt vastgelegd.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015

In december 1997 is de Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015 vastgesteld, waarin op hoofdlijnen de meest wenselijke toekomstige ontwikkeling is geformuleerd. Ook is ze gericht op een maximale differentiatie van dorpse, suburbane en stedelijke milieus. 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 en behoud en versterking van natuur- en recreatiewaarden. Dat alles binnen een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Op de kaart van de toekomstvisie staat Vijfhuizen aangeduid als 'dorp' en het toen nog te realiseren Stellinghof staat erop als 'urbaan; dichtheid laag'. Het noordelijker gelegen dijklint valt samen met het achtergelegen poldergebied deels binnen 'groenstructuur' en deels binnen 'landbouw'. Het oostelijk gelegen voormalige Floriadeterrein valt binnen 'speciale (polder)elementen'.

Een van de bouwstenen van de toekomstvisie is het 'Behoud karakter en leefbaarheid van de kleine kernen'. Handhaving van hun karakter en de leefbaarheid is niet alleen belangrijk voor de eigen inwoners, maar voor het totaalbeeld van en evenwicht binnen Haarlemmermeer. Vijfhuizen is aangemerkt als een 'bruggebonden' kern. Net als andere kernen in het westen van de polder zal Vijfhuizen in de toekomst worden omgeven door bos en recreatief groen, wat nieuwe kansen biedt.

3.3.2. Structuurvisie 2030

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

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat iedere gemeente in een of meer structuurvisies haar ruimtelijk beleid moet vastleggen. Los van deze verplichting ziet het college de structuurvisie ook als een bruikbaar instrument. De al eerder door de gemeenteraad vastgestelde *Toekomstvisie Haarlemmermeer* is het vertrekpunt voor de strategie achter de structuurvisie. Hierbij is aandacht voor zowel de ruimtelijk-fysieke

inrichting als voor de sociaal-maatschappelijke, economische en bestuurlijke inrichting. De ambities, de langetermijnvisie op Haarlemmermeer en grote maatschappelijke opgaven vormen tezamen de contouren van de structuurvisie. De structuurvisie wordt daarna (ruimtelijk) verder geconcretiseerd in deelstructuurvisies en/of bestemmingsplannen.

Naast het borgen van vastliggende grote planontwikkelingen, lopende planontwikkelingen en nog gewenste toekomstige ontwikkelingen wil het college ook de volgende doelen realiseren:

1. (ruimtelijk) vertalen van ruimtelijk-fysieke, sociaal-maatschappelijke, economische en bestuurlijke ambities; richting geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlemmermeer in de periode tot 2030;
2. een kader bieden voor het toetsen van het ruimtelijk beleid en plannen voor de periode 2010-2020;
3. situeren, initiëren en stimuleren van nieuwe ontwikkelingen die een positief effect hebben op het wonen, werken en welbevinden in Haarlemmermeer;
4. geven van zekerheid aan bewoners en belanghebbenden over de ontwikkelingen die de gemeente nastreeft;
5. bieden van inzicht in de lange termijn investeringen en geven van de mogelijkheid voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het opstellen van de structuurvisie zal in ontmoetingen van deskundigen en participatiebijeenkomsten de dialoog met de vakwereld, maatschappelijke organisaties, marktpartijen, belangengroeperingen en inwoners gevoerd worden. Een en ander om de gezamenlijk thema's te bespreken en richtinggevende keuzes te maken, die in scenario's vertaald worden. Vervolgens worden de contouren van de visie voorgelegd en kan de raad kan zich uitspreken over de voorgestelde ambities voor Haarlemmermeer.

Voor het gebied Vijfhuizen wordt vooralsnog nog geen nieuwe structuurvisie opgesteld. Het ontwikkelingskader Vijfhuizen zoals omschreven in onderstaande paragraaf is nog voldoende actueel.

3.3.3. Ontwikkelingskader Vijfhuizen

Het ontwikkelingskader voor Vijfhuizen uit mei 2005 onderscheidt op basis van een inventarisatie van ontwikkelingen, interpretatie van beleid en wensbeelden, vier opgaven:

1. het ontwikkelen van een instrument voor beoordeling van initiatieven en bouwplannen;
2. het geven van een oplossingsrichting aan concrete vragen voor uitbreiding van het bedrijventerrein en uitbreiding van scholen;
3. het onderzoeken van waterbergingsmogelijkheden;
4. het definiëren van vervolgopgaven zoals uitwerken van de toekomstige functie voor het terrein van de voormalige waterzuivering (AWZI) en een deel van de sportvelden dat vrijkomt na herstructurering.

Als eerste is er als toetsingskader voor nieuwe kleinschalige ontwikkelingen een gebiedsindeling gemaakt. Voor elk van de onderscheiden deelgebieden worden de uitgangspunten voor ontwikkelingen gegeven.

Ten aanzien van het geven van oplossingsrichtingen aan concrete vragen wordt met betrekking tot het bedrijventerrein geadviseerd onder strikte voorwaarden uitbreiding in de richting van de Zuidtangent toe te staan. Hierbij wordt wel nadrukkelijk de

kanttekening gemaakt dat dit geen duurzame oplossing biedt naar de vraag naar uitbreiding in de toekomst. De basisscholen worden bij voorkeur uitgebreid in combinatie met kinderopvang, naschoolse opvang en woningbouw. Het onderzoek naar waterbergingsmogelijkheden buiten de bebouwde kom van Vijfhuizen heeft reeds eerder een zoekgebied in het Park Vijfhuizen opgeleverd. Daarnaast wordt in de Leidraad Geniedijk West aangegeven dat aan de zuidzijde van de Geniedijk een deel van de toekomstige wateropgave kan worden gerealiseerd. Het is van belang in een vervolgpoging de zoekgebieden om te zetten in concrete locaties. Tot slot wordt geadviseerd een programma van eisen op te stellen voor de toekomstige functie van het voormalige AWZI-terrein en het deel van de sportvelden dat vrijkomt na herstructurering.

Het ontwikkelingskader dient tevens als basis voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor Vijfhuizen. De genoemde ontwikkelingswensen zijn waar mogelijk meegenomen in het bestemmingsplan.

3.3.4. Visie en perspectief Ringdijk Haarlemmermeer en evaluatie beleid

De Visie Ringdijk Haarlemmermeer uit 1999 signaleert dat de herkenbaarheid van de ringdijk ten onder dreigt te gaan in een overmaat aan variatie. Vroeger lag de kern van de dorpen op de dijk, maar met de groei van de dorpen is het centrum polderinwaarts verschoven. Het dijklint heeft daardoor een minder belangrijke rol in het openbare leven van de dorpen gekregen. De diversiteit aan inrichtingselementen en ingrepen, zowel private als publieke, tasten het typische dijkkarakter aan. In de visie staat centraal het opnieuw herkenbaar maken van de ringdijk als dijk. De nadruk ligt hierbij op het waarneembaar maken van het karakteristieke dijkprofiel: de vaart, de buitenberm, de weg, de binnenberm en het dijktafval. Het openhouden en -maken van het dijktafval is belangrijk voor de identiteit van de dijk. De diversiteit aan inrichtingselementen wordt gestructureerd, wat de karakteristiek van de dijk versterkt. Het verwijderen van overmatig straatmeubilair en reclameborden en het uniformeren van de snelheidsremmende maatregelen vormen hierbij de belangrijkste ingrepen.

De ringdijk kent een reeks van karakteristieke, aan de dijk gekoppelde elementen. Onder andere gemalen en aansluitingen op polderwegen met bruggen zijn aan het water en de dijk gebonden schakelpunten met andere landschappen die bijdragen aan de identiteit van de ringdijk. Nu zijn veel van deze bijzondere plekken onopvallend. Maar juist deze plekken verdienen een nadrukkelijker aanwezigheid in het beeld.

In het Perspectief voor de Ringdijk uit begin 1996 worden maatregelen aangedragen, die ertoe moeten leiden dat onveilige verkeerssituaties zich niet meer voordoen. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid is het van groot belang dat de vormgeving van de weg in overeenstemming is met de functie die de desbetreffende weg heeft.

In juni 2006 heeft de Rekenkamercommissie Haarlemmermeer het beleid ten aanzien van de ringdijk geëvalueerd. Dit beleid is in 1996 geformuleerd en in 1999 geactualiseerd (zie ook § 4.3.5). De doelstelling van dit beleid is enerzijds het verhogen van de verkeersveiligheid door toepassing van bijvoorbeeld fietssuggestiestroken en snelheidremmende maatregelen bij de komgrenzen. Hiermee wordt onder andere ook uitvoering gegeven aan het beleid Duurzaam Veilig uit 1998. Anderzijds is het doel het versterken van de recreatieve functie van de ringdijk. Zo is de verkeersintensiteit op de ringdijk bij Vijfhuizen door de aanleg van de Driemerenweg duidelijk afgenomen. Wel is er weinig ruimte voor het versterken van de recreatieve functie op of langs de ringdijk. Incidenteel worden bankjes geplaatst of openbare aanlegsteigers aangelegd, zoals aan

de ringdijk bij Vijfhuizen. Ook zijn er hier en daar toeristisch-recreatieve attractiepunten gerealiseerd, zoals het Kunstfort Vijfhuizen.

De Rekenkamercommissie concludeert dat het in verkeerskundig opzicht niet overal even eenvoudig blijkt te zijn om de verkeersdruk op de ringdijk te verminderen en de verkeersveiligheid te vergroten. Hierdoor voldoet de ringdijk nog steeds niet overal aan de eisen die in het kader van Duurzaam Veilig aan erftoegangswegen worden gesteld. Op betreffende trajecten zal de gemeente een keuze moeten maken:

- a. of door het treffen van aanvullende maatregelen te voldoen aan de eisen die aan een erftoegangsweg worden gesteld;
- b. of te besluiten om delen van de ringdijk voortaan als ontsluitingsweg te categoriseren (met een bijbehorend inrichtingsprofiel).

De doelstelling voor het recreatieve gebruik van de ringdijk en ringvaart werd door de commissie onduidelijk bevonden. Door de onduidelijkheid heeft de recreatieve functie bij de programmering en prioriteitstelling weinig prioriteit gehad. De recreatieve waarde van de ringdijk weerspiegelt zich met name in de aanleg van verkeersveilige fietsroutes middels de rode fietssuggestiestroken. De Rekenkamercommissie Haarlemmermeer adviseert dan ook een visie te formuleren op de gewenste recreatieve functie van de ringdijk en op welke wijze daaraan invulling wordt gegeven.

Binnen het bestemmingsplan 'Vijfhuizen 2010' worden de mogelijkheden opgehouden om aanpassing van het beleid ten aanzien van de ringdijk door te voeren, zonder daarvoor projectprocedures te doorlopen.

3.3.5. Programma herstructurering bedrijventerreinen Haarlemmermeer 2004-2008

De gemeente Haarlemmermeer hecht grote waarde aan een goede kwaliteit van de bedrijventerreinen. Herstructurering, afgestemd op de aard van de veroudering van het terrein, is een maatregel die wordt toegepast om de kwaliteit van terreinen te herstellen of te verhogen. De visie op de economische dynamiek en de gewenste (veranderingen in de) positionering van de locaties is een belangrijke uitgangspunt. Hierdoor staan de herstructureringsmaatregelen niet op zichzelf en dienen zij een langetermijndoel. Het bedrijventerrein Vijfhuizen verkeert qua herstructurering nog niet in uitvoeringsfase, maar is wel onderdeel van de langetermijntaakstelling voor herstructurering en komt in aanmerking voor een facelift.

In de *Inventarisatie bedrijventerreinen Haarlemmermeer 2003* wordt over Vijfhuizen aangegeven dat bedrijventerrein een gemengd bedrijventerrein is uit de jaren '70 in het middensegment. Het gaat om een kleinschalig terrein van 2,3 ha en het heeft een rustig karakter. Per auto is het terrein matig bereikbaar door de ontsluiting via de dijk. Per fiets is het terrein goed bereikbaar door de aanwezigheid van vele fietsroutes in en om het dorp. De interne bereikbaarheid is goed door de kleinschaligheid en de duidelijke en eenvoudige wegenstructuur. Een algemeen probleem dat zich wel voordoet is het gebrek aan parkeermogelijkheden.

Er is een zeer hoge bebouwingsdichtheid met een redelijk hoge gebruiksintensiteit. Er is nauwelijks sprake van leegstand en de dynamiek is redelijk laag. Door een gebrek aan flexibiliteit en diversiteit van percelen en het ontbreken van generieke en specifieke gebouwen is de ruimtelijke structuur ondergemiddeld. Het ruimtelijk raamwerk en de kwaliteit van de verbindingen met de omgeving zijn wel redelijk goed, wat te danken is aan de eenvoudige en duidelijke opzet van het terrein. De uitstraling van de locatie is

sober en verouderd, wat grotendeels toe te rekenen is aan het soort gebouwen. Qua identiteit en expressie springt het terrein er dan ook niet uit.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de bebouwing op het terrein verouderd is, wat de uitstraling niet ten goede komt. Het terrein is verder wel goed onderhouden en heeft een eenvoudige en overzichtelijke structuur. Het terrein voldoet en heeft daarom zoals al in het programma herstructurering is aangegeven, geen hoge prioriteit gekregen als het gaat om herstructurering.

3.3.6. Milieubeleidsvisie: op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

Het gemeentelijke milieubeleid is ingevuld in de milieubeleidsvisie uit april 2004. De milieu-inspanningen concentreren zich op drie hoofdonderwerpen:

- Ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen, enzovoorts);
- Beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit, enzovoorts);
- Klimaatbeleid: alle activiteiten die ervoor moeten zorgen dat er minder CO₂ de lucht in gaat om zo het broeikaseffect verminderen (o.a. windmolens realiseren en energiebesparing).

Een van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders. Binnen dit bestemmingsplan zijn ingrepen mogelijk, die noodzakelijk zijn om de gemeentelijke milieubeleidsvisie te verwezenlijken.

3.3.7. Welstandsnota 2010

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

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

Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime (veelal een licht-bouwvergunningplichtig bouwwerk) wordt door of namens het college getoetst of deze voldoet aan de loketcriteria. Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal sowieso voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Met dien verstande dat bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime, zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie en pas bij een aanvraag die valt onder het bijzonder welstandsregime de voltallige welstandscommissie een advies aan het college zal geven. De welstandscommissie beoordeelt de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het algemene belang. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren.

De toepassing op het dorp Vijfhuizen geeft aan,

- dat het bijzondere regime geldt voor het kunstfort en de Geniedijk,
- dat het reguliere regime geldt voor de Vijfhuizerweg, de Spieringweg, de Kromme Spieringweg, de D'Yserinckweg, de Stevensweg en de Gibsonstraat

- en dat voor het overige het beperkte regime geldt.

Ten aanzien van monumenten worden zones gehanteerd met een breedte van 50 meter rond het monument, ensemble, of de ruimtelijke begrenzing van de kavel, waarop het monument of het ensemble zich bevindt, waarbinnen het bijzondere welstandsregime geldt.

3.3.8. Beleidskader groenstroken en erfafscheidingen

In het verleden zijn door de gemeente stukken openbaar groen voor gebruik als siertuin verkocht of in bruikleen gegeven aan bewoners. In veel gevallen zijn schuttingen geplaatst op uitgegeven groenstroken, zonder dat hiertoe de bestemming was gewijzigd of vrijstelling was verleend. Daar waar dat is gebeurd op groen dat een bijdrage levert aan de stedenbouwkundige kwaliteit, levert dat ongewenste situaties op.

Naar aanleiding van beroepszaken als gevolg van verzoeken om handhaving van geldende bestemmingsplannen zijn in eerste instantie, in april 2003, het 'Beleidskader erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied' en de nota 'Handhaving op het gebied van erfafscheidingen en oneigenlijk gebruik van groenstroken door bewoners' vastgesteld. In vervolg hierop is in december 2003 de Groeninventarisatiekaart voor het bewoonde gebied vastgesteld. Na enkele tussentijdse bijstellingen heeft de gemeenteraad op 14 juni 2007 besloten tot vaststelling van het 'Beleidskader erfafscheidingen, grenzend aan openbaar gebied'. Het toen vastgestelde 'Nieuw ruimtelijk beleidskader erfafscheidingen' is voortaan leidend bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en het handhavend optreden.

Dit beleid is in het bestemmingsplan verwerkt. Diverse uitgegeven gronden zijn van een passende bestemming voorzien, Wonen of Tuin, al naar gelang van het beleid en de situatie ter plaatse. Er spelen geen handhavingzaken die op dit beleid betrekking hebben.

3.3.9. Seksinrichtingen

Naar aanleiding van het opheffen van het algemene bordeelverbod in 2000 heeft de gemeente een eigen beleid vastgesteld ten aanzien van Haarlemmermeerse seksinrichtingen. Het prostitutiebeleid in Haarlemmermeer kent de volgende twee doelstellingen:

- a. het reguleren en beheersen van de exploitatie van seksinrichtingen in de gemeente, met het oog op het beschermen van de openbare orde, de woon- en leefomgeving en de volksgezondheid en het voorkomen en tegengaan van overlast;
- b. het, met het oog op de veiligheid en gezondheid van zowel prostitué(e)s als bezoekers, beschermen van (arbeids-)omstandigheden in prostitutiebedrijven door het stellen van inrichtingseisen, hygiëne-eisen, brandveiligheidseisen et cetera.

In de Nota "Voorlopige vaststelling Evaluatie prostitutiebeleid" is aangekondigd dat voor de vestiging van seksinrichtingen nadere ruimtelijke criteria zouden worden opgesteld. In de genoemde nota zijn als nieuwe ruimtelijk relevante beleidspunten geformuleerd, dat het aantal vestigingen binnen de gemeente wordt gemaximaliseerd op zes en dat nieuwe seksinrichtingen kunnen worden gevestigd op locaties waar ze weinig overlast veroorzaken voor de omgeving (niet in of nabij een woonomgeving), bij voorkeur op bedrijventerreinen.

Vervolgens is in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening een algemeen gebruiksverbod gekomen.

Het plangebied Vijfhuizen 2010 heeft een conserverend karakter met vooral een woonfunctie en gerelateerde plaatselijk verzorgende voorzieningen. Er zijn geen seksinrichtingen gevestigd. De vestiging van seksinrichtingen zou gezien die functies, de stedenbouwkundige situatie en het karakter van dit gebied, het woon- en leefklimaat aldaar kunnen aantasten c.q. tot overlast kunnen leiden. De ruimtelijke effecten van dergelijke vestigingen kunnen aanzienlijk zijn. Ook bepaalde inrichtingen in beperkte omvang kunnen in dit gebied een dergelijk effect hebben.

Afgezien van het zo-even genoemde, rechtstreeks in de wet opgenomen, algemene gebruiksverbod, dat wil zeggen een verbod om "gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan ...", is het wenselijk deze vestigingen op die plaatsen in de regels van dit bestemmingsplan uitdrukkelijk uit te sluiten waar men anders zou kunnen denken dat dit type vestiging passend zou kunnen worden gevonden in de betreffende bestemming. Met dat oogmerk zijn seksinrichtingen genoemd in de regels van de bestemmingen Dienstverlening en Horeca.

4. ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

4.1. Bodem

4.1.1. Wet- & regelgeving en beleid

Besluit bodemkwaliteit

Sinds de inwerkingtreding op 1 januari 2008 van het Besluit Bodemkwaliteit zijn dáárin de zogeheten bodemgebruikswaarden te vinden. In het Besluit bodemkwaliteit komt het bodembeleid van de laatste jaren samen. Het Besluit streeft naar duurzaam bodembeheer, waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. Het Besluit bevat nieuwe regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Voor het toepassen van bouwstoffen en grond en baggerspecie op/in landbodems, is dit Besluit bodemkwaliteit op 1 juli 2008 in werking getreden.

Bodemkwaliteit staat in toenemende mate op de agenda bij ruimtelijke ontwikkelingsprocessen. Het gaat dan om de milieukundige bodemkwaliteit, dus de aanwezigheid van verontreinigingen zoals zware metalen (bijvoorbeeld zink, koper, lood), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's), minerale olie of andere organische stoffen, zoals bestrijdingsmiddelen.

In het verleden was het streven alle verontreiniging uit de bodem te halen, zodat ze geschikt zou zijn voor alle mogelijke vormen van gebruik. Dit bleek een onbetaalbare en dus onhaalbare operatie. De afgelopen jaren heeft een omslag plaatsgevonden in het denken over bodemkwaliteit en bodemgebruik. Belangrijker dan voorheen is het de bodem goed te beheren, ook al is sprake van bodemverontreiniging.

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

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

4.1.2. Historisch bodemonderzoek

In de dorpskern van Vijfhuizen bevinden zich vrij veel verontreinigde plaatsen. Met name voor wonen met tuin kan dit een risico vormen. In geval van verontreinigingen op (potentiële) woningbouwlocaties moeten deze eerst worden gesaneerd. Voor bedrijventerreinen zijn deze risico's minder groot en hiervoor hoeft niet altijd gesaneerd te worden.

Verdachte locaties voor bodemverontreiniging kunnen met name ook braakliggende terreinen zijn in verband met o.a. mogelijk dumpen van afval. Voordat hier ontwikkeling plaatsvindt, is een bodemonderzoek van groot belang.

Voor de vinex-wijk Stellinghof geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van bouw tot januari 2011. Deze vrijstelling is echter niet geldig voor de verdachte plaatsen. De wijk de Baarsjes is over het algemeen onverdacht. Het fort bij Vijfhuizen en de nieuwbouwlocatie bij Stelling 1 behoren uit oogpunt van bodem tot het landelijk gebied en zijn volgens de Bodemkwaliteitskaart onverdacht. Mochten hier nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dan dient er echter wel bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Voor de woonschepen langs de Ringdijk geldt dat de dijk verdacht is vanwege ophoogmateriaal en mogelijk ook vanwege voormalige bovengrondse tanks. De waterbodemkwaliteit van de Ringvaart is bepaald rond 1990 door het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) en het toenmalige Waterschap Groot-Haarlemmermeer. Voor de ligplaatsen ten noorden van en aan de zuidzijde van Vijfhuizen is de waterbodemklasse 3. Bij het opbaggeren en verspreiden van het materiaal dient hier rekening mee te worden gehouden.

Bij wijziging van het gebruik van de grond dient de bodemkwaliteit onderzocht te worden om beide op elkaar af te stemmen. Behalve met de bodemkwaliteit van het gebied, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden te worden met oude landschapselementen, zoals oude eb- en vloedkreken en dijken en ophogingen of terpen in het landschap. Deze zijn namelijk van invloed op de waterhuishouding van het gebied.

4.1.3. Verkennende bodemonderzoeken voor project Fuikweg.

Voor één nieuwbouwontwikkeling in het plangebied is het de bedoeling die te bestemmen, terwijl nog geen bouwaanvraag is ingediend. Het gaat om het project voor de bouw van 44 woningen bij de Fuikweg.

Op basis van gedane onderzoeken, de rapportage door Tauw op 20 mei 2009 voor het gemeentelijke deel en onze beoordeling daarvan, is de conclusie dat wij gezien de kwaliteit van de bodem geen belemmering zien voor de voorgenomen woningbouw. Hetzelfde gaat op voor het aparte onderzoek dat is verricht voor het terreindeel van de ontwikkelaar.

4.1.4. Conclusie

Het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 is grotendeels een conserverend plan. Wel komt een aantal ontwikkelingslocaties in het gebied voor.

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat in de gevallen van wensen en voornemens tot wijziging van de bestemming/ het gebruik, de bodemkwaliteit nader onderzocht dient te worden, tenzij dat intussen al is gebeurd, zoals hiervoor is aangeduid.

4.2. Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1. Wet- & regelgeving en beleid

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

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van de opgravingen: de veroorzaker betaalt.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor het overwegen van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke ordeningsplannen. Tijdens de voorbereiding van de plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk. De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de versterking van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

4.2.2. Inventarisatie

Ringvaart, Cruquiusdijk en Vijfhuizerdijk

De belangrijkste cultuurhistorische elementen binnen het plangebied zijn de 19^e-eeuwse ringdijk en de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder. Beide zijn kenmerkende elementen van droogmakerijen en zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland aangegeven als historisch-geografische lijnen van waarde. De Cruquiusdijk en de Vijfhuizerdijk zijn als wegpatroon over de ringdijk kenmerkend voor de droogmakerij en zijn dan ook aangegeven als een historisch-geografische lijn van waarde. Ook de Spieringweg en de Vijfhuizerweg ten oosten van de Spieringweg is deze waarde toegekend, als onderdeel van het rechtlijnige en rationele wegpatroon. De Vijfhuizerweg is één van de oorspronkelijke zes polderwegen die haaks op de Hoofdvaart staan.

Bebouwing aan de Cruquiusdijk en de Vijfhuizerdijk

Het deel van de dorpskern dat ingesloten ligt tussen de ringdijk en d'Yserinckweg en de Spieringweg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven als een historisch-geografisch vlak van waarde. Het gaat hier om geconcentreerde bewoning op oud land, kenmerkend voor de ontwikkeling van de Haarlemmermeer. Hetzelfde geldt voor de historisch-geografische lijn van waarde die wordt gevormd door de lintbebouwing aan de Vijfhuizerdijk ten noorden van d'Yserinckweg.

Oud land

Het dijklint langs de Vijfhuizerdijk ten noorden van de dorpskern en het gebied er achter is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als een historisch-geografisch vlak van hoge waarde. De oorspronkelijke strokenverkaveling van het oude land uit de Hoge Middeleeuwen, dat bij de inpoldering binnen de ringdijk is komen te vallen, is nog duidelijk herkenbaar te midden van de rationele verkaveling van de droogmakerij uit de 19^e eeuw. De Kromme Spieringweg geeft de grens van het oude land aan en is waarschijnlijk een kade geweest tegen het woeste water van het Haarlemmermeer.

Gemeentelijke monumenten.

Binnen het plangebied zijn enkele gemeentelijke monumenten gelegen. Wij noemen ze hierna en vermelden enkele gegevens, goeddeels ontleend aan de monumentenlijst.

1. Ophaalbrug over de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder uit 1931. Deze houten ophaalbrug met stalen liggers op hardhouten palen is in 1972 geheel hersteld. Toen zijn de eiken liggers vervangen door stalen balken. Grotendeels verkeert de ophaalbrug nog in oorspronkelijke staat.
2. Boerderij De Dageraad, Kromme Spieringweg 402. Deze boerderij is van vóór 1868. Het oorspronkelijke uiterlijk en de oorspronkelijke indeling zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven. Op het erf staan enkele opstallen, waaronder een zeskantige schuur uit 1927 en een kapberg uit 1914. De boerderij lag eerst buiten het dorp, maar is door de uitbreidingen temidden van de woonbebouwing komen te liggen. Ondanks deze ligging staat de boerderij dusdanig vrij dat het karakter niet is aangetast. De boerderij herinnert aan het oorspronkelijke agrarische karakter van het dorp en vervult daardoor een belangrijke functie in het dorpsbeeld. Tegenwoordig is de boerderij in gebruik als woonhuis.
3. School en onderwijzerswoning De Waterwolf, Kromme Spieringweg 436-438, uit 1866. De school is in de loop der tijd verbouwd met aanbouwen en een nieuw voorgeveldeel. De gevelindeling van de woning is authentiek. Tot 1978 heeft de school als zodanig gefunctioneerd. Vanaf 1980 was er een bibliotheek in het pand gevestigd. Met haar vertrek in 2001 kreeg het schoolgedeelte in zijn geheel de functie van dorpshuis. De woonfunctie van de voormalige onderwijzerswoning is intussen beëindigd. Dit pand is naast de Boekelschool in Abbenes het enige voorbeeld van de schoolbouw uit de beginperiode van de polder.



Ophaalbrug



De Dageraad



De Waterwolf

4. Winkel annex woonhuis Kromme Spieringweg 440 stamt volgens de gevelsteen uit 1919. Dit pand is een typisch winkelwoonhuis uit de periode vóór de opkomst van het grootwinkelbedrijf. Het is vrij zeldzaam dat er sinds de bouw niets zichtbaars aan het exterieur is gewijzigd. In de Haarlemmermeer zijn maar twee winkelpanden uit deze periode ongeschonden bewaard gebleven. Zo is de gevelindeling nog oorspronkelijk. Tegenwoordig is het pand in gebruik als kantoor.
5. Graanpakhuis Kromme Spieringweg 458-460 uit 1912 was vroeger de plek waar het graan werd verzameld, voordat het per boot verder werd vervoerd. Het is een van de zeldzame voorbeelden van typisch vroeg twintigste-eeuwse industriële bouw in de polder. Heel duidelijk is de binding met het agrarische karakter van de Haarlemmermeer. Nu is er een aannemer gevestigd.
6. Woonhuis Kromme Spieringweg 513 uit ongeveer 1880. Sinds de bouw van deze karakteristieke arbeiderswoning is er relatief weinig aan veranderd. Het is een zeer eenvoudig woonhuis met oorspronkelijke kozijnopeningen. Het is een goed voorbeeld van de woonomstandigheden van de arbeidersklasse aan het eind van de negentiende eeuw in de polder.



Winkel annex woonhuis



Graanpakhuis



Woonhuis

7. Spoorwegstation Spieringweg 510 uit 1912. Het is een van de twee nog bestaande stationsgebouwen – het andere staat te Hoofddorp – van de oude Haarlemmermeerse spoorlijn. Het is gebouwd volgens een ontwerp van de spoorwegen, dat ook gebruikt werd voor de stations te Hoofddorp en Vinkeveen. Materiaalgebruik en ornamenten zijn typerend voor de periode. De landelijke situering is vrij uniek voor een spoorwegstation. De meeste uit deze tijd daterende stations staan temidden van stedelijke bebouwing. Dit pand is beeldbepalend voor de wijde omgeving.

8. Wilhelminaboom. De boom staat direct aan de Spieringweg, naast de toerit naar Spieringweg 510. De linde is in 1898 geplant ter gelegenheid van de kroning van koningin Wilhelmina; zij is omgeven door een metalen hekje met daarin het jaartal 1898. Landschappelijk heeft de boom verbondenheid met het grote groene voorterrein van genoemd spoorhuis.

Stelling van Amsterdam, provinciaal monument.

Het fort bij Vijfhuizen en een deel van de Geniedijk liggen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan, evenals een damsluis in de Ringvaart ter hoogte van Vijfhuizerdijk 71. Deze damsluis is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als een bouwkundig punt van zeer grote waarde. De sluis behoort tot het UNESCO- en provinciaal monument. Ook het Liniepad en fort bij Vijfhuizen zijn aangewezen als bouwkundig punt van zeer grote waarde. De Geniedijk is aangewezen als bouwkundige lijn van zeer grote waarde. Tot slot kan worden geconstateerd dat het Liniepad en de Geniedijk zijn aangewezen als historisch-geografische lijn van grote waarde, het Fort als vlak van historisch-geografisch zeer grote waarde en het gebied bij de drie agrarische bedrijven doorlopend tot en met het gemeentelijke monument de eendenkooi, buiten het plangebied, tot vlak van historisch-geografisch grote waarde.

De Stelling van Amsterdam omvat ook verbindingzones tussen diverse forten. De zones die het Fort bij Heemstede (te Cruquius) en het Fort de Liede met het Fort bij Vijfhuizen verbinden, zijn elk voor een gedeelte binnen het plangebied gelegen.

4.2.3. Conclusie

De bouwkundige en historisch-geografische waarde in het plangebied beweegt zich tussen 'van waarde' en 'zeer grote waarde', afhankelijk van de locatie. In het gebied is geen archeologische verwachtingswaarde aanwezig en voor dit aspect wordt dan ook geen vervolgonderzoek overwogen. In het plangebied zijn wel beschermde monumenten aanwezig. De cultuurhistorische waarde van delen van het plangebied is vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' in de regels en op de verbeelding. En de waarde van gebouwde monumenten worden via de koppeling van de Woningwet met de Monumentenwetgeving geborgd.

4.3. Water

4.3.1. Wet- & regelgeving en beleid

Kaderrichtlijn Water

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. De thema's 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het landelijk beleid dat is beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding, de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking watertoets en het Nationaal bestuursakkoord water (NBW).

Op Europees niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal (WB21) en Europees (KRW) beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en geen verdere achteruitgang van de waterhuishouding. Dit is samengevat in de drietrapsstrategieën voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Provinciaal waterplan Noord-Holland "Bewust omgaan met water"

Het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010 is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. De wateropgave dient in samenhang te worden gerealiseerd met andere doelstellingen op het gebied van onder andere milieu, natuur, recreatie, cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij worden de mogelijkheden die in een gebied aanwezig zijn centraal gesteld, in plaats van regels en procedures. De provincie wil hierbij de ruimtelijke kwaliteit behouden en waar mogelijk versterken. Uiterlijk in 2015 is het watersysteem op orde, zodat het in staat is om extreme pieken en dalen in neerslaghoeveelheden op te vangen.

Waterbeheersplan 2006-2009 Hoogheemraadschap Rijnland

In het Waterbeheersplan (WBP) staan het beleid en de maatregelen die het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna te noemen: Rijnland) per jaar gaat uitvoeren voor het oppervlaktewater in de periode tot 2009. De strategische doelen richten zich op veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en een gezond watersysteem. De zorg voor 'voldoende water' is gericht op enerzijds de inrichting van het systeem ten behoeve van de waterkwantiteit en anderzijds het beheer van het systeem ('goede inrichting voor voldoende water'). In de Keur 2006 zijn de uitgangspunten over hoe om te gaan met water in ruimtelijke plannen beschreven. In nieuw stedelijk gebied is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het ontwerp en de inrichting van het ont- en afwateringssysteem. De waterbeheerder toetst het plan. In situaties van grondwateroverlast participeert de waterbeheerder in de planvorming.

Per 2010 wordt het nieuwe WBP4 (2010 - 2015) van Rijnland van kracht. Dit is de wettelijk verplichte opvolger van WBP3 (2006 - 2009). Uitgangspunt is om het goed werkende beleid uit het WBP3 te behouden en om nuttige maatregelen, die nog niet zijn uitgevoerd alsnog uit te voeren.

Op 23 juni 2009 heeft Rijnland de nieuwe keur in ontwerp vastgesteld. De nieuwe keur vervangt de keur 2006. Uiterlijk 22 december 2009 moet er een nieuwe keur zijn in verband met verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer en uitbreiding van het juridisch instrumentarium. Deze wijzigingen zijn ontstaan door de nieuwe Waterwet en Waterschapswet als uitvloeisel van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Waterstructuurvisie Haarlemmermeer van Hoogheemraadschap Rijnland

Op 19 augustus 2009 is de concept-voorontwerp-waterstructuurvisie van Rijnland met het verzoek om een reactie aan onze gemeente gestuurd. Het definitieve stuk zal het advies van Rijnland vormen voor de structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het voorontwerp van Rijnland is afgestemd met de contourennota van de gemeentelijke structuurvisie.

Het stuk beschrijft het watersysteem van de toekomst in de Haarlemmermeer. Dit wordt beïnvloed door ruimtelijke ontwikkelingen die de balansverschuiving teweeg brengt van agrarische naar een groter oppervlak aan stedelijke functies in samenhang met kansen om een ander peilbeheer in te voeren. Het stuk gaat ook in op de waterveiligheid, op het beheer van de keringen en op randvoorwaarden voor nieuwe keringen. Tot slot beschrijft het de wijze waarop Rijnland wil komen tot een duurzame waterketen, met gesloten kringlopen op gebiedsniveau, beperking van het aanbod van afvalwater en (her)gebruik van regenwater.

Gemeentelijke milieubeleidsvisie: op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030

Het thema water speelt in belangrijke rol in de gemeentelijke milieubeleidsvisie. Het gaat daarbij met name om het kwantitatieve aspect. Afkoppelen is één van de doelstellingen die vanuit het milieubeleidsplan een directe relatie kent met de gemeentelijke rioleringszorg.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering uiteengezet. Het GRP bevat een overzicht van alle aanwezige rioleringsvoorzieningen, inclusief de actuele toestand ervan en de te verwachten vervangingsperioden. Ook geeft het plan inzicht in de wijze waarop de riolering wordt beheerd, welke effecten er zijn voor het milieu en hoe het beheer wordt gefinancierd. Onderliggend zijn plannen voor nieuwe aanleg, plannen om vuiluitworp te reduceren en plannen voor beheer en onderhoud voor de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Het gemeentelijk rioleringsbeleid heeft de volgende doelstellingen:

- Een duurzaam goed beheerbaar afvalwaterstelsel en een doelmatige inzameling van binnen het gemeentelijk gebied geproduceerd afvalwater;
- Afvalwater en hemelwater gescheiden op een beheersbare en kosteneffectieve wijze in te zamelen en af te voeren, zonder nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit en zonder wateroverlast;
- Het voorkomen van wateroverlast en grondwateroverlast;
- Het in stand houden van het bestaande rioolstelsel.

Op basis van deze doelstellingen zijn in het GRP functionele eisen geformuleerd, waarop het beleid in het GRP is gebaseerd. Gekozen is voor het continueren van het bestaande beleid voor het afvalwaterriool en hemelwaterstelsel en het invoeren van nieuw beleid voor het ontwateringsstelsel. De strategie van het GRP 2009–2013 is gebaseerd op de evaluatie van het GRP 2006–2007 (bestaande uit resultaten van de rioleringsonderzoeken en de voortgang van de activiteiten in het kader van het GRP), de aanbevelingen van het Waterplan en de vereisten die voortvloeien uit de verbrede zorgplicht.

Per 1 januari 2008 is de Wet verankering en bekostiging watertaken ingegaan, die een verbreding van de zorgplicht van de gemeente met zich meebrengt.

1. De bestaande zorgplicht wordt gesplitst in een zorgplicht voor inzameling en transport van het stedelijk afvalwater (resultaatsverplichting) en een zorgplicht voor de doelmatige inzameling en verwerking van het afvloeiend hemelwater (inspanningsverplichting).

2. De gemeente krijgt de zorgplicht voor het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand te voorkomen.
3. De gemeente krijgt de bevoegdheid voor het heffen van een recht ter bekostiging van de genoemde zorgplichten.
4. De gemeente krijgt de mogelijkheid om bij verordening regels te stellen over het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater. In 2009 is gestart met het opstellen van deze verordening.
5. Bestuursorganen, met name gemeenten en waterschappen, moeten bij het opstellen en het uitvoeren van beleid aangaande afvalwater rekening houden met een in de wet vastgelegde voorkeursvolgorde.

Verder is in de wet vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2008 de mogelijkheid hebben om de kosten voor de nieuwe zorgplichten te verhalen in de vorm van een nieuwe rioolheffing. Het GRP 2009-2013 is een verbreed GRP, waarmee invulling wordt gegeven aan de drie zorgplichten. Het plan geeft de hoofdlijnen van het riolerings-, hemelwater- en grondwaterbeleid weer.

Gemeentelijk Waterplan

Het GRP 2009-2013 heeft een verbinding met het Waterplan Haarlemmermeer. In het waterplan is in samenwerking met Rijnland een visie neergelegd over het watersysteem en de waterketen, waar ook de riolering deel van uitmaakt. In het waterplan is een aantal maatregelen geformuleerd met betrekking tot waterkwantiteit en veiligheid, waterkwaliteit en ecologie, grondwater, hemelwater en riolering, water en ruimte, organisatorische zaken en beheer en onderhoud. Het GRP vormt het middel om invulling te geven aan het onderdeel riolering van het waterplan.

De belangrijkste afspraken uit het Waterplan zijn:

- voor nieuwbouwgebieden wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder dan of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Er wordt gestreefd naar het afkoppelen van zo veel mogelijk schoon verhard oppervlak;
- grondeigenaren zijn bij grondwateroverlast zelf verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van hun terrein. De kosten van aanleg van terreindrainage en de aansluiting op de openbare drainage zijn altijd voor de terreineigenaar;
- een maatregelenpakket voor het aanpakken van knelpunten in de waterkwantiteit en -kwaliteit;
- de hoeveelheid rioolvreemd water wordt teruggedrongen;
- handhaven van een watersecretariaat dat onder andere:
 - o de bestuurlijke afstemming met Rijnland verzorgt;
 - o onderzoek doet in geval van wateroverlast.

In het kader van het Waterplan is een inventarisatie gemaakt van de grondwaterproblematiek, waaruit is gebleken dat er een beperkt aantal knelpunten is. In het Waterplan zijn maatregelen opgenomen om deze op te lossen. In de meeste kernen wordt de neerslag via het afvalwaterstelsel (gemengd riool) afgevoerd. Op bedrijventerreinen en recente uitbreidingslocaties zijn gescheiden respectievelijk verbeterd gescheiden stelsels aangelegd. Deze hemelwaterstelsels worden op een aantal locaties ook gebruikt voor het afvoeren van grondwater (drainage).

4.3.2. Watertoets plangebied

Als werkafpraak wordt gehanteerd dat de gemeente in samenspraak met Rijnland voor het gehele plangebied Vijfhuizen 2010 een waterparagraaf opstelt. Hierna volgt een beschrijving volgens Rijnlands handreiking watertoets.

4.3.3. Huidige en toekomstige situatie waterhuishouding

Ringvaart

De Ringvaart vormt de begrenzing van de Haarlemmermeer. Het water heeft zowel een functie voor de waterhuishouding als voor de scheepvaart. De Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder (verder: Ringvaart) is eigendom van Rijnland. Het beheer van de Ringvaart is de verantwoordelijkheid van meerdere instanties. De Ringvaart is een boezemwatergang, die deel uitmaakt van Rijnlands boezem. Rijnland is als beheerder verantwoordelijk voor kwantiteit en de kwaliteit van de water in de Ringvaart. De provincie Noord-Holland is verantwoordelijk voor het scheepvaartbeheer, zowel nautisch als technisch. Het technisch beheer (= onderhoud ten behoeve van de scheepvaart) wordt gedaan door Rijnland, in opdracht van de provincie.

In het systeem van de waterhuishouding vervult de Ringvaart weliswaar een belangrijke rol (als boezemwater), maar hij heeft hierin geen hoofdfunctie. De Ringvaart is van belang voor zowel de bemaling van de Haarlemmermeer als de Middelveldsche Akerpolder en Lutkemeerpolder. Een groot aantal gemalen watert af op de Ringvaart. Een aantal gemalen ligt nabij het plangebied, waaronder het gemaal ter hoogte van de Machinetocht.

Voor zowel de beroepsvaart als de toer- of recreatievaart vormt de Ringvaart een schakel in een aantal verbindingen. De belangrijkste routes voor de beroeps- en recreatievaart zijn de verbinding van de Ringvaart met het IJ (via de Kostverlorenvaart en Het Nieuwe Meer) en de verbinding met het Noordzeekanaal (via het Zijkanaal C en het Spaarne). Voor het nautisch toezicht in de Ringvaart is de provincie verantwoordelijk. Dit betekent dat in het kader van de vergunningverlening voor ligplaatsen voor woonschepen uit nautisch oogpunt ook toestemming van de provincie nodig is.

Voor de ecologische en recreatieve verbindingszone is door het adviesbureau voor Stads- en Landschapsinrichting Hollandschap in 1997 een uitwerking gemaakt van de Ringvaartdijk in het stadsdeel Osdorp. In het kader van de Groene As moet de Ringvaartdijk tussen de T106 en de Slotervaart zowel een ecologische als een recreatieve verbindingszone worden, waarvan ook de Ringvaart deel van uitmaakt. De totale zone moet als onderdeel van de Groene As dienen als wandel-, fiets- en natuurgebied.

Vijfhuizen

Bodemopbouw

Regionaal gezien bestaat de bodemopbouw uit een deklaag en drie watervoerende pakketten. Het voorkomen van de scheidende lagen tussen de watervoerende pakketten varieert van plaats tot plaats. Lokaal kunnen twee watervoerende pakketten als één pakket beschouwd worden.

Oppervlaktewater

De huidige waterkwaliteit van de Haarlemmermeer wordt beïnvloed door de kwelproblematiek. In delen van de polder komt eutrofe en chloriderijke kwel voor, die zorgt voor een slechte oppervlaktewaterkwaliteit. De huidige kwelproblematiek is gekoppeld aan het ruimtegebruik en de gehanteerde waterpeilen. Om verbetering te realiseren wordt aan ruimtegebruik overwogen. Verder worden hiertoe de ambities van de Europese Kaderrichtlijn Water in samenwerking met Rijnland uitgewerkt.

Rond Haarlemmermeer ligt de Ringvaart, zoals opgemerkt onderdeel van Rijnlands Boezem (NAP -0,60 m). De Haarlemmermeerpolder wordt bemalen door de

hoofdgemalen van de Haarlemmermeerpolder. De hoofdgemalen Lijnden, Koning Willem I en Leeghwater voeren het overtollige water af naar de Ringvaart.

De waterhuishouding in het plangebied wordt geregeld door middel van weg- en kavelsloten die in verbinding staan met de Ringvaart en het gemaal Koning Willem I, de nieuwe Vijfhuizertocht en de IJtocht, die langs het plangebied loopt. De bebouwde kom van Vijfhuizen ligt in één peilgebied, met een winterpeil van 6,00 meter beneden NAP en een zomerpeil van 5,85 meter beneden NAP.

In het plangebied is verder één groter oppervlaktewater aanwezig, te weten de oude slotgracht rondom het Fort bij Vijfhuizen.

Wij geven hierna een overzicht van de peilgebieden in het plangebied volgens opgave van Rijnland.

- a. Polderboezem GH-52.140.00 met een zomerpeil van NAP min 5,85 m en een winterpeil van NAP min 6,00 m;
- b. peilvak GH-52.140.02 met een zomerpeil van NAP min 6,00 m en een winterpeil van NAP min 6,30 m;
- c. peilvak GH-52.140.63 met een zomerpeil van NAP min 5,10 m en een winterpeil van NAP min 5,25 m;
- d. Rijnlands boezem heeft een peil van NAP (2005) min 0,62 m.

Grondwaterstroming en kwaliteit

Aangezien in het noordelijk deel van Stellinghof onvoldoende doorstroming gegarandeerd kon worden, is de Vijfhuizertocht achter de bebouwing aan de Spieringweg Oostzijde langs doorgetrokken. Hiermee is een circulerend systeem ontstaan, waarvoor zowel aan de westzijde bij de Spieringweg als aan de oostzijde bij het Floriadeterrein doorsteken zijn gemaakt onder de Zuidtangent. Door de watercirculatie wordt de kans op algengroei verkleind. Bij dit kringloopsysteem wordt gestreefd naar zoveel mogelijk gebruik van gebiedseigen water.

Bij het opstellen van het gemeentelijk Waterplan waren er geen aanwijzingen dat binnen het bebouwde gebied structureel nadelige problemen zouden optreden als gevolg van een tekort aan grondwater.

4.3.4. Watersysteem en riolering

Riolering en hemelwaterafvoer

Algemeen

Op basis van onderzoek naar de kwaliteit van de riolering is gebleken dat het rioolstelsel kwalitatief goed is, maar dat in de komende periode van het gemeentelijke rioleringsplan (2009-2013) circa 90 km riolering vervangen of gerepareerd moet worden. De standaard levensduur van riolering varieert in Haarlemmermeer tussen de veertig en de zestig jaar en is afhankelijk van de aanlegperiode, de diameter en het materiaal.

Het gemeentelijk afkoppelbeleid geeft weer onder welke voorwaarden afkoppelen mogelijk is. Met afkoppelen wordt bedoeld: het hemelwater dat op verhard oppervlak (daken, wegen, trottoirs) valt, gescheiden afvoeren van het afvalwater, zodat vermenging wordt voorkomen. Uit het onderzoek is gebleken dat het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater de enige uitgebreid toepasbare maatregel is in Haarlemmermeer.

Bestaande bebouwing

Het grootste deel van de bestaande bebouwing in de oude dorpskern van Vijfhuizen is aangesloten op een gemengd rioleringssysteem. Deze aansluitingen zijn van oudsher

gerealiseerd op basis van de zorgplicht die tot 1 januari 2008 gericht was op de inzameling en transport van afvalwater. De riolering in Buitenhof verkeerde in slechte staat. Deze is eind 2009 vervangen.

Grotendeels is ook de riolering in de d'Yserinckweg intussen vervangen. Gelet op jaar van aanleg en gebruikelijke levensduur is het niet aannemelijk dat vervanging in de rest van deze weg al binnenkort aan de orde is. En als vervanging van de riolering in de rest van deze weg te gelegener tijd aan de orde is, dan is het de gewoonte bomen één op één te vervangen.

In de Vinex-wijk Stellinghof is gestreefd naar een schoon oppervlaktewatersysteem. Het regenwater wordt niet in het riool, maar bovengronds door molgoten naar het oppervlaktewater afgevoerd.

Op de hoek van de Vijfhuizerweg en Spieringweg/ d'Yserinckweg ligt een ondergronds bergbezinkbassin. Dit is bedoeld om bij hevige regenval het lozen van ongezuiverd rioolwater op het oppervlaktewater te voorkomen. Een dergelijke voorziening zal ook gerealiseerd worden onder/ bij de Rowlandstraat. Het jaar van realisering is nog niet bekend. Wij zullen wel als een van de aandachtspunten in de beoordeling betrekken de wens van Rijnland om een eventuele aanpassing aan de bestaande rioolwateroverstort aan de Rowlandstraat te bezien in het kader van de realisering van het woningbouwproject Fuikweg.

Voor de percelen in het buitengebied is een sanering uitgevoerd. Hierdoor zijn inmiddels nagenoeg alle woningen een aansluiting op de riolering dan wel een IBA geregeld, dat wil zeggen een constructie voor individuele behandeling van afvalwater.

Nieuwbouw

Bij incidentele nieuwbouw en kleine uitbreidingsplannen binnen de huidige bemalingsgebieden wordt aangesloten op de bestaande riolering, afhankelijk van de hoogteligging en capaciteit van de bestaande riolering. In aansluiting op het door Rijnland gevoerde beleid ten aanzien van de aanleg van nieuwe riolering, worden nieuwbouwwijken uitgevoerd met een afvoerstelsel voor afvalwater en wordt gekeken of hemelwater van schone oppervlakken rechtstreeks op het oppervlaktewater kan worden geloosd of kan worden geïnfiltreerd in de bodem. Ook bij grotere inbreidingsprojecten wordt zoveel mogelijk uitgegaan van dit beleid, echter afkoppelen is en wordt alleen uitgevoerd als de hemelwaterstroom maximaal beheerbaar blijft.

Bij nieuwbouwprojecten dient de Maatlat Duurzaam Bouwen Haarlemmermeer als minimumambitie te worden aangehouden. Zo is het gebruik van onbehandeld zink, koper en lood voor hemelwaterafvoer niet toegestaan.

Woonschepen

De provincie heeft voor de woonschepen aan de Haarlemmermeerse kant van de Ringvaart tijdelijk (tot 16 januari 2010) ontheffing van de zorgplicht riolering verleend. Woonschepen hoeven tot die tijd niet aangesloten te zijn op de riolering. Aangezien de ontheffingstermijn is verstreken, moet opnieuw worden bezien in hoeverre het inzamelen van huishoudelijk afvalwater bij de woonschepen doelmatig plaats kan vinden. Bij deze afweging wordt de relatie gelegd tussen de kosten en de technische mogelijkheden. De ontheffingsprocedure is inmiddels veranderd: men hoeft geen vergunning of ontheffing meer aan te vragen voor nieuwe lozingen van huishoudelijk afvalwater. Daar gelden, met de inwerkingtreding van het Besluit lozing afvalwater huishoudens, algemene regels voor. Voor de woonschepen waarom het nu gaat, zal de woon- of gebruiksfunctie niet veranderen, daarom zal de komende planperiode alsnog deze inventarisatie worden uitgevoerd met het oog op aansluiting op de riolering.

Watercompensatie

In het geval van herstructurering, nieuwbouwplannen of andere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak vergroot wordt, zal er watercompensatie plaats moeten vinden. Die compensatie heeft Rijnland gesteld op een aandeel open water van minimaal 15 procent over de toename aan verhard oppervlak. Voor elke 100 m² aan extra verharding zal er dus ten minste 15 m² aan wateroppervlak gerealiseerd moeten worden. Bij demping van oppervlaktewater is volledige compensatie van toepassing. Bij watercompensatie zal onder andere gekeken moeten worden naar een verbetering van de circulatie van het water en het toepassen van natuurvriendelijke oeverinrichting. Er wordt onder meer gestreefd naar een vermindering van de afvoer van schoon water naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt - voor zover het mogelijk is - waterneutraal gebouwd (geen afwenteling van wateroverlast op andere gebieden). Omdat binnen de bebouwde kom van Vijfhuizen meestal geen plek is op bouwlocaties om waterberging te realiseren, is in het Ontwikkelingskader Vijfhuizen uit 2005 gedacht aan centrale wateropvang buiten het dorp. De beoogde waterberging in Park Vijfhuizen is voorsnog alleen bedoeld voor projecten in Vijfhuizen. De kosten voor de waterberging zijn ten laste van de planexploitatie van het desbetreffende project en zijn mitsdien in de betreffende overeenkomsten verwerkt.

Concreet is compensatiewater geregeld voor een aantal projecten te Vijfhuizen. Wij geven hierna het overzicht.

Voor het project 44 woningen Fuikweg is overeengekomen te compenseren in Park Vijfhuizen.

Voor het project 26 woningen tussen Kromme Spieringweg en Vijfhuizerdijk is 714 m² vervangend water gerealiseerd op het perceel Vijfhuizerweg 761.

De compensatie voor het project van 19 woningen achter Spieringweg 482-484 is langs twee randen van dat projectgebied gerealiseerd, overeenkomstig de op 27 maart 2001 verleende toestemming van het toenmalige Waterschap Groot-Haarlemmermeer.

Voor het project van 54 woningen bij Stelling 1 wordt in de strook tussen Stelling en de projectlocatie, nu al een waterpartij, het compensatiewater gerealiseerd.

De compensatie voor het project van de gerealiseerde supermarkt c.a. Hoogvliet aan de Vijfhuizerweg 506-510 betreft circa 200 m² grond langs een landbouwkavel aan de IJweg 821 van de heer Beers, ten zuidoosten van dit plangebied. Na de gesloten overeenkomst tussen deze agrariër en Hoogvliet heeft het Waterschap bij besluit van 25 juni 2004 ontheffing verleend voor het graven van dat water.

4.3.5. Taakverdeling

Taken

Rijnland beheert het regionale boezemwater (onder andere de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder) en is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit van het oppervlaktewater in polders en boezem. Rijnland zuivert het afvalwater in het gehele beheersgebied, waaronder de Haarlemmermeerpolder. Rijnland is tevens verantwoordelijk voor de waterhuishouding: beveiliging tegen hoog water, peilbeheer, aanvoer en afvoer van water, onderhoud van hoofdwatergangen. De aangrenzende eigenaren onderhouden de overige watergangen. De gemeente Haarlemmermeer is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken, de aanleg en zorg voor de riolering en de bescherming van landschappelijke waarden van wateren en de ontwatering. Het beheer en onderhoud van het stedelijk water in het plangebied is door de gemeente overgedragen aan Rijnland.

Rijnland is verantwoordelijk voor de waterhuishouding: beveiliging tegen hoog water, peilbeheer, aan- en afvoer van water (afwatering). De gemeente is op waterhuishoudkundig gebied verantwoordelijk voor het bouwrijp maken, de zorg voor de riolering, (deels) onderhoud van de watergangen, bescherming van landschappelijke waarden van water, het verlenen en handhaven van vergunningen en de ontwatering. Rijnland draagt ook zorg voor het beheer en onderhoud, voert de toets op veiligheid uit om de stabiliteit en de hoogte van de regionale keringen te controleren en is de opsteller van (eventuele) verbeterplannen. Voor regionale keringen is de Provincie Noord-Holland toezichthouder. In die rol stelt zij zelf de veiligheidsnormen vast waaraan deze regionale keringen moeten voldoen.

Keur en oevers

In de Keur van Rijnland zijn de kernzone en de beschermingszone van watergangen vastgelegd. De beschermingszone is een strook met een breedte van vijf meter gemeten uit de insteek. De beschermingszone van de overige watergangen betreft een strook van twee meter gemeten vanaf de insteek. Bebouwing en beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone. Deze zones zijn niet aangegeven op de verbeelding, aangezien de regelgeving omtrent de Keur niet aan de gemeente, maar aan het hoogheemraadschap is. Het is dus mogelijk dat de beleidsregels ten aanzien van de Keur wijzigen, nog voor het verstrijken van de planhorizon van dit bestemmingsplan. Bij ontwikkelingsinitiatieven langs watergangen of aan waterpartijen zal dan ook altijd contact gezocht moeten worden met Rijnland.

4.3.6. Conclusie

De hiervoor beschreven watertoets geeft voldoende inzicht in de huidige situatie in het plangebied, de effecten van de te realiseren nieuwe ontwikkelingen in het plangebied en de te treffen maatregelen.

Naar verwachting zullen er geen ontwikkelingen plaatsvinden die belemmeringen kunnen opwerpen voor een goede waterhuishouding. De Ringvaart behoudt zijn waterbergingsfunctie en de ringdijk behoudt zijn waterkerende functie. Bij plannen die door middel van een vrijstelling vergund zijn en in uitvoering zijn, is reeds rekening gehouden met de waterhuishouding. Voor nieuwbouwplannen zal per plan bekeken worden hoe rekening gehouden zal worden met de waterhuishouding. Verder is in het bestemmingsplangebied een bergbezinkbassin gerealiseerd en is in de bouw van nog zo'n bassin voorzien; hiervoor zijn regels opgenomen in de bestemmingen Groen, Verkeer, Sport en Water. Voor de bestaande woningen geldt dat de aansluiting op de riolering geregeld is. Voor de woonboten betekent dit aansluiten op de riolering, een drijvende IBA of een ontheffing.

4.4. Flora en fauna

4.4.1. Wet- & regelgeving en beleid

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

4.4.2. Situatie plangebied

Beschrijving aanwezige biotopen

Algemeen

Het oude dorp Vijfhuizen is als bestaand bebouwd gebied mee ingepolderd bij de aanleg van de Haarlemmermeer. De bodemgrondslag is in het oude dorp kalkarm zand, waardoor er een duidelijk andere plantengroei mogelijk is dan in het nieuwe deel van Vijfhuizen: Stellinghof. Zo komen er relatief veel oude coniferen voor. Alle nieuwere gedeelten van Vijfhuizen zijn gebouwd op kalkrijk zand en savel.

Water

Een aanzienlijk deel van de Ringvaart van de Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van het plangebied. Langs deze vaart ligt de ringdijk met daarop een weg. De oever van de ringvaart kent een stenige beschoeiing. De ringvaart geldt als aquatische ecologische verbinding op provinciaal niveau (PEHS). De waterkwaliteit is matig eutroof, en de plantengroei is navenant: moerasandoorn, waterscheerling, liesgras, heen. Riet is vrijwel niet aanwezig. De damsluis in de ringvaart is begroeid met diverse planten van vochtige muren, maar geen bijzondere of beschermde.

Aan de zuidkant van het plangebied loopt de Geniedijk met Voor- en Achterkanaal, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Rondom het fort bij Vijfhuizen, eveneens onderdeel van de Stelling, ligt een breder water. Al deze wateren kennen begroeide oevers met riet, lisdodden, liesgrassen, grote egelskop en andere voedselminnende oeverplanten, en worden veelvuldig gebruikt voor nesten van waterhoentjes, futen, meerkoeten, eendensoorten en kleine karekieten.

Aan de binnenkant van de ringdijk ligt in het noordelijk deel aan de voet van de dijk de kwelsloot. Deze is rijk begroeid met diverse voedselminnende soorten, waaronder zwanenbloem. Verder lopen rondom de wijk Stellinghof nog enkele vaarten met relatief schoon en minder voedselrijk water.

Gebouwen en straten

Het noordelijke deel van het gebied en de strook langs de ringvaart bestaat uit woonwijken met eengezinswoningen, het "oude dorp". Hier komen relatief grote particuliere tuinen voor, enige kleine gemeentelijke plantsoenen met grasvelden (met speelvoorzieningen), enkele parkeerplekken enige verspreide winkelbebouwing, enkele scholen en enige bedrijven. Veel laanbomen (iepen, essen, lindes) staan hier in verharding, de wegen zijn traditioneel aangelegd, vaak van bakstenen, met trottoirs van betontegels. Er komen slechts algemene plantensoorten voor, naast de aangeplante sierplanten.

Het zuidwestelijke deel bestaat uit de nieuwe wijk Stellinghof, met een heel ander karakter. Hier vrijwel alleen éengezinswoningen en enkele appartementengebouwen. De meeste wegen zijn bestraat met open betonstenen, zonder stoep. Ook hier enkele grasstroken met speeltoestellen. Als hoofdboomsoort is hier veel ginkgo aangeplant. Ten zuiden van de Geniedijk ligt het fort bij Vijfhuizen, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Op en rondom dit fort groeien veel minder gewone planten, omdat het fort grotendeels met vanuit het duingebied aangevoerd zand is afgedekt, en de variatie in laagdikte van het zand op het beton een veelvoud aan microgradiënten heeft veroorzaakt. Omdat dit fort particulier terrein is zijn geen nadere gegevens van flora en fauna bekend.

Bermen en graslanden

Achter de huizen in het noordelijk deel van het plangebied ligt een veenweidegebied. Tussen ringdijk en bebouwing ligt aldaar een ruig begroeide grasstrook, met onder andere boerenwormkruid.

In het zuidelijk deel ligt de Geniedijk, met brede grasbermen (beweid). Daarin staan bij het fort enige essen, en naar het oosten toe twee rijen zwarte populieren. De zuidelijke rij is meer dan 70 jaar oud. Beide rijen zijn van groot belang voor deze ecologische verbinding (PEHS), voor bosvogels en vleermuizen.

Verder ligt hier de zuidtangent met bermen. Deze worden extensief onderhouden. Aan de zuidostrand van Stellinghof, gedeeltelijk tevens de zuidostrand van het plangebied, loopt een berm met watergang, onderdeel van de ecologische provinciale verbinding van Geniedijk naar het noorden (PEHS).

Plantsoenen en sportvelden

Aan de ostrand van het plangebied ligt één groot aaneengesloten sportterrein.

In het midden van het plangebied, op de grens tussen het oude dorp en Stellinghof, ligt een plantsoen. Beide worden sober maar matig intensief gemaaid en onderhouden.

Aanwezige en mogelijk aanwezige beschermde soorten

Flora

Tijdens veldbezoek en op controle van meldingen zijn twee beschermde soorten aangetroffen:

- de zwanenbloem; deze komt alleen voor in de kwelsloot in het noordelijk deel aan de voet van de ringdijk;

- de brede wespenorchis; deze komt voor in oudere plantsoenen in het oude dorp.

Andere beschermde soorten zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten. De beide soorten vallen onder tabel 1 van de Flora- en faunawetgeving: algemene soorten. Dat betekent dat er met de soorten rekening moet worden gehouden bij het beheer, maar dat bij ruimtelijke ontwikkelingen hiervoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Vissen

Het water rondom het fort en het Voor- en Achterkanaal zijn in principe geschikt voor de kleine modderkruiper en mogelijk de bittervoorn. Heel misschien komt de meerval voor in de grotere wateren rond het fort. Andere beschermde vissoorten zijn hier niet te verwachten. Het onderzoek van 2009 wordt gedaan naar de aanwezigheid van beschermde vissoorten. Als dat blijkt, genieten zij bescherming, zowel wat betreft beheer als wat betreft ruimtelijke ontwikkeling. Aantasting daarvan kan alleen met een ontheffing.

Amfibieën en reptielen

Tijdens het veldbezoek is een bruine kikker aangetroffen en zijn meerkikkers gehoord.

Waarschijnlijk komen hier de volgende amfibieën voor: bruine kikker, meerkikker, gewone pad, middelste groene kikker en kleine watersalamander (in de kwelsloot).

Mogelijk komt de ringslang ook in het gebied voor. Met name het water rond het fort heeft een goede potentie daarvoor. Waarnemingen zijn voor zover bekend, niet gedaan. De dichtstbijzijnde populatie leeft in het Haarlemmermeerse Bos, dat via Voor- en Achterkanaal van de Geniedijk met dit gebied verbonden is.

Voor de rugstreeppad zou een zandig gebied op het fort geschikt kunnen zijn. De dichtstbijzijnde bekende populatie rugstreeppadden is aanwezig in de Groene Weelde, op korte afstand van het plangebied. Op het fort zelf zijn geen rugstreeppadden waargenomen (rugstreeppaddenonderzoek 2008).

Voor alle waarschijnlijk aanwezige soorten geldt dat zij algemene soorten zijn (Tabel 1 van de Flora- en faunawet) en dat met hen bij het beheer rekening moet worden gehouden, maar dat voor een ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing noodzakelijk is.

Broedvogels

Het gebied wordt waarschijnlijk door een groot aantal algemene vogelsoorten als broedgebied gebruikt. Aan bijzondere soorten is slechts het volgende bekend: gierzwaluwen worden waargenomen maar een broedplaats in het dorp is niet aangetroffen. Boerenzwaluwen komen voor, maar broeden waarschijnlijk in de boerderijen in het veenweidegebied. Regelmatig wordt het ijsvogeltje gesignaleerd rondom het fort en in Voor- en Achterkanaal. Broedgevallen zijn niet bekend. In coniferen en loofbomen binnen het oude dorp zijn de afgelopen jaren verscheidene broedgevallen van ransuilen geweest, en een in 2008 helaas omgezaagde boom fungeerde als roestboom in de winter. In principe zijn er nog genoeg geschikte bomen om als roestboom te kunnen dienen binnen de bebouwde kom. Mondelinge mededelingen van dorpsbewoners geven aan dat afgelopen winter inderdaad andere bomen daarvoor werden gebruikt. Deze roestbomen vallen volgens de definities van de Flora- en faunawet onder de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn daarmee het hele jaar rond beschermd. Aantasting ervan kan alleen met ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. En voor zover voorkomend op de lijst van monumentale bomen, geldt ook het vereiste van een kapvergunning.

Vleermuizen

De inventarisatie van 2007 heeft uitgewezen dat in het gebied de volgende soorten regelmatig aanwezig zijn ofwel langs de ringvaart ofwel boven fort, Geniedijk, Voor- en Achterkanaal: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, meervleermuis en watervleermuis. Ofwel foeragerend, ofwel op weg naar foerageergebieden ten oosten van de Haarlemmermeer. Er zijn geen zomer- of winterverblijven bekend.

Omdat weghalen van de bomenrijen op de Geniedijk een noodlottige onderbreking zou betekenen van de foerageerroute van sommige soorten van de westkant van de Haarlemmermeer naar de oostkant, is dit niet mogelijk zonder ontheffing.

Overige zoogdieren

Voor andere zoogdiersoorten is weinig ruimte. Mollen komen voor, kleinere muizen en spitsmuizensoorten zullen er beslist zijn, maar dan de algemene soorten. Egels zijn vermoedelijk aanwezig, de biotoop is geschikt. Voor de beschermde soorten zoogdieren zijn de juiste biotopen niet aanwezig.

Overige beschermde soorten zoals insecten:

Hiervoor zijn de juiste biotopen niet in dit plangebied aanwezig.

4.4.3. Conclusie

Het plangebied valt niet binnen en ligt ook niet in de buurt van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Wel moet er bij ruimtelijke ingrepen vooraf onderzocht worden of er sprake is van verstoring van beschermde plant- of diersoorten. Als daar sprake van zou kunnen zijn, kan onderzocht worden of er door het ministerie van LNV ontheffing of vrijstelling verleend kan worden van de verboden in de Flora- en faunawet. Anders dienen er compenserende maatregelen getroffen te worden. In het plangebied zijn de gebieden waar deze flora- en fauna voor zou kunnen komen, opgenomen in de bestemming 'Natuur'. Binnen de regels van deze bestemming wordt ingespeeld op het eventueel benodigd zijn van onderzoeken indien iets verandert in het gebied. Voor het kappen van bomen geldt aanvullend aan het bestemmingsplan de kapverordening.

4.5. Luchthavenindelingbesluit

4.5.1. Wet- & regelgeving en beleid

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeersbesluit zijn op 20 februari 2003 in werking getreden. Het LIB bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenvliegverkeer. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. In het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op vliegveiligheid en milieu. Het gaat daarbij om hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

4.5.2. Situatie plangebied

Ten aanzien van het plangebied kan het volgende over de beperkingengebieden worden geconcludeerd:

Beperkingengebied Bebouwing

Het plangebied valt niet binnen het gebied met sloopzones, individuele risicocontour of 58 dB(A) Lden contour.

Hoogtebeperkingen

De hoogtebeperkingen die van toepassing zijn, worden gemeten ten opzichte van het peil van de luchthaven. Het plangebied is wat dat betreft in tweeën te delen. Zo mag er grofweg ten noordwesten van de Kromme Spieringweg tot 45 meter hoog gebouwd worden. Ten zuidoosten van deze weg neemt de maximaal toegestane bouwhoogte in de richting van de taxibaan naar de Polderbaan af van 45 tot ongeveer 35 meter.

De maximaal toegestane bouwhoogten in dit bestemmingsplan blijven daar ruim onder. In het plangebied doen zich geen situaties voor die in strijd zijn met beperkingen die voortkomen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Vogelbeperkingengebied

Het plangebied valt binnen het gebied dat beperkingen oplegt ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Als vogelaantrekkende functies worden in het Luchthavenindelingbesluit genoemd: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water.

In het plangebied komt een natuurgebied voor rondom het fort bij Vijfhuizen. Dit wordt ook als zodanig bestemd, maar betreft geen reservaat als bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit. Het gaat om een reeds aanwezig gebied en geen nieuwe bestemming.

4.5.3. Conclusie

Ondanks de op het plangebied van toepassing zijnde beperkingengebieden uit het Luchthavenindelingbesluit, zijn er geen belemmeringen aanwezig voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

4.6.1. Wet- & regelgeving en beleid

Bedrijven

Voor bedrijven en milieuzonering is tot op heden geen concreet wettelijk kader voorhanden voor:

- ruimtelijke inpassing van bedrijven;
- inpassingen woningen.

De grondslag voor het opnemen van bedrijven en – zo mogelijk – bijhorende zonering is de 'goede ruimtelijke ordening'. Een breed erkende handreiking die hierbij door gemeenten wordt gehanteerd bij o.a. het maken van bestemmingsplan, is de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het doel van zonering is het reeds binnen het ruimtelijk kader zoveel mogelijk voorkomen van hinder en gevaar bij milieugevoelige functies door milieubelastende functies. Verder biedt het een zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen. Tenslotte zijn er mogelijkheden voor zowel functiemenging als functiescheiding.

Het gaat er bij milieuzonering om dat de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar worden meegenomen en dat per aspect de geldende richtafstanden in acht worden genomen. De grootste richtafstand is hierbij bepalend voor de milieucategorie. Geluid is in dergelijke gevallen vaak maatgevend. Naast deze VNG-methode voor zonering moeten ook de wettelijke zoneringen van de Wet geluidhinder en het BEVI/ Vuurwerkbesluit bij het bestemmen van bedrijven in acht worden genomen.

De richtafstanden worden bij voorkeur op de verbeelding vertaald naar milieuzones. Dit houdt in dat er een zone rondom een bedrijf of terrein komt te liggen waarbinnen geen gevoelige functies mogelijk zijn (uitwaarts). Er kan ook voor gekozen worden voor het opnemen van gebieden binnen een bedrijventerrein waar bij toenemende afstand tot gevoelige functies hogere milieucategorieën worden opgenomen (inwaarts).

Agrarische bedrijven

Het algemene stankbeleid is door het ministerie van VROM beschreven in de Herziene Nota Stankbeleid uit 1994 en in aanvulling daarop in de Brief rijksbeleid geur uit 1995. De brief is opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR). Uitgangspunt in het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Als algemene doelstelling voor geurhinder is gesteld dat er in 2000 nog maximaal 750.000 woningen geurhinder mochten ondervinden. In 2010 mogen er geen ernstig gehinderden meer zijn.

De bescherming tegen stankoverlast richt zich in de eerste plaats op geurgevoelige bestemmingen in de woon- en leefomgeving. Naast woningen kunnen dit ook andere locaties zijn waar mensen zich gedurende langere tijd bevinden en waar blootstelling aan geur tot hinder kan leiden, zoals ziekenhuizen, bejaarden- en verpleegtehuizen en recreatiegebieden. Hoewel in principe alle geurgevoelige objecten moeten worden beschermd tegen geuroverlast, kunnen wel verschillen in het niveau van bescherming worden gehanteerd. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een lager beschermingsniveau en dus een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

Het aspect geurhinder bij bedrijven wordt beoordeeld op grond van de Wet milieubeheer. Voorschriften ten aanzien van geurhinder zijn gesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor bepaalde activiteiten/ branches is ook de Nederlandse emissierichtlijn

lucht (NeR) van toepassing. Voor agrarische bedrijven zijn voorschriften opgenomen in het Besluit landbouw milieubeheer. De Wet geurhinder en veehouder vormt het beoordelingskader voor geurhinder vanuit veehouderijen welke vergunningplichtig zijn.

4.6.2. Situatie plangebied

In het plangebied Vijfhuizen 2010 zijn diverse bedrijven aanwezig en voor elk bedrijf is bekeken welke milieubelastingcategorie van toepassing is. Hierbij is zowel gekeken naar de VNG-bedrijvenlijst als naar de werkelijke bedrijfssituatie.

Voor de losse bedrijven is geconstateerd dat door de beperkte categorie (1 en 2) deze bedrijven aanvaardbaar zijn qua activiteiten en overlast binnen de woonomgeving van het dorp Vijfhuizen. Voor het bedrijventerrein Vijfhuizen is maximaal bedrijfscategorie 3 opgenomen. In het algemeen verdient het aanbeveling een zonering toe te passen: van minder zwaardere categorieën aan de zijde van de woonbebouwing, naar iets zwaardere bedrijven in het midden van het terrein. In de praktijk van de zittende bedrijven in dit deel van het plangebied, is zo'n zonering niet goed mogelijk. Er zijn geen geluidzoneringsplichtige bedrijven aanwezig of bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit milieubeheer.

Naast gewone bedrijven zijn in het bestemmingsplangebied drie agrarische bedrijven (veehouderijen) aanwezig. Op alle drie in het plangebied aanwezige veehouderijen is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Vanuit dit Besluit wordt aangegeven welke afstanden gelden ten aanzien van deze bedrijven tot bepaalde geurgevoelige objecten. Het gaat dan bijvoorbeeld om het opslaan van meststoffen.

In het plangebied zijn de volgende agrarische bedrijven aanwezig en tevens is aangegeven welke afstandsnormen van toepassing zijn:

Adres	Type	Afstand
1. Vijfhuizerdijk 63	Fokken en houden van rundvee Hoveniersbedrijf	Minimaal 50 meter van een woning van derden naar een geuremissiepunt van het bedrijf, het eventueel aanwezige mestbassin of opslag van vast mest
2. Vijfhuizerdijk 73	Fokken en houden van rundvee	Idem als 1.
3. Vijfhuizerdijk 100	Fokken en houden van rundvee	Idem als 1.

De ligging van de geuremissiepunten van de veehouderijen dan wel het aanwezige mestbassin of opslag van vaste mest is dusdanig dat dit geen hinder en dus geen belemmeringen oplevert voor (het passend bestemmen van) de naastgelegen geurgevoelige objecten.

4.6.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied aanwezig zijn die een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Het betreft voorzieningen waarvan gesteld kan worden dat deze gewenst worden binnen een woonomgeving, mits op de juiste locatie gesitueerd, met name vanwege de verkeersaantrekkende werking.

4.7. Externe veiligheid

4.7.1. Wet- & regelgeving en beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (BEVI) in werking getreden. In het BEVI zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkte objecten, gewaarborgd. Naast het BEVI is de bijbehorende *ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) van belang. Het Bevi en het Revi zijn gefaseerd in werking getreden, waarbij de reikwijdte de komende jaren verder uitgebreid zal worden en op meer typen bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten van toepassing wordt. De opslag van vuurwerk en munitie valt niet onder dit besluit. Hiervoor geldt afzonderlijke wetgeving.

In het Bevi is aangegeven welke bedrijven onder de reikwijdte van het besluit vallen. Het gaat onder andere om LPG-tankstations, bedrijven waar meer dan 10.000 kilo (of liter) verpakte gevaarlijke stoffen en/of bestrijdingsmiddelen en/of gevaarlijke afvalstoffen in één opslagvoorziening aanwezig is, grote ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacementen waar gerangeerd wordt met gevaarlijke stoffen. Bedrijven waarop het Besluit risico zware ongevallen 1999 (BRZO '99) van toepassing is, vallen ook onder de reikwijdte van het Bevi. Het besluit strekt dan ook mede ter implementatie van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn (het voorkomen van zware ongevallen en het beperken van de gevolgen daarvan bij het lokale ruimtelijkeordeningsbeleid). Voor sommige bedrijfstypen zijn vaste afstanden gegeven (categoriale inrichtingen), voor andere bedrijfstypen moeten de aan te houden afstanden worden berekend (niet-categoriale inrichtingen). Voorbeelden van categoriale inrichtingen zijn LPG-tankstations (met een doorzet tot 1.500 m³ per jaar, de meeste bedrijven waar meer dan 10 ton gevaarlijke stoffen in één opslagvoorziening is opgeslagen en de meeste ammoniakkoelinstallaties. Voorbeelden van niet-categoriale inrichtingen zijn LPG-tankstations met een doorzet van meer dan 1.500 m³ per jaar en bedrijven die onder het BRZO '99 vallen.

Activiteitenbesluit (onderdeel propaantanks)

Binnen het Activiteitenbesluit is de regelgeving ten aanzien van propaantanks aangegeven. Voor deze tanks worden eveneens veiligheidsafstanden gehanteerd, die – indien van toepassing – in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden. De veiligheidsafstanden die gehanteerd moeten worden tot (beperkt) kwetsbare objecten, die buiten de inrichting zijn gelegen en die gelden vanaf het vulpunt van de tank, zijn de volgende:

Veiligheidsafstanden opslag propaan		
Ligging t.o.v. buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (art.3.28, lid 1)		
Propaanreservoir	Bevoorrading.	
	t/m 5xper jaar	6 t/m 20x per jaar
t/m 5 m ³	10 meter	20 meter
> 5 m ³ t/m 13 m ³	15 meter	25 meter
Veiligheidsafstand indien (beperkt) kwetsbaar objecten zelf beschikken over een propaanreservoir (art.3.28, lid 2)		

Propanareservoir	Bevoorrading.	
	t/m 5xper jaar	6 t/m 20x per jaar
t/m 5 m ³	5 meter	10 meter
> 5 m ³ t/m 13 m ³	7,5 meter	12,5 meter
Veiligheidsafstand indien:		
- het gebouw bestemd is voor verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten		
- er doorgaans grote aantallen personen aanwezig zijn (art.3.28, lid 3).		
Propanareservoir	Veiligheidsafstand	
t/m 5 m ³	25 meter	
> 5 m ³ t/m 13 m ³	50 meter	

Transport van gevaarlijke stoffen

Weg, water en spoor

Voor de routing van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd (en daarbuiten dus niet). Redenen voor routing zijn bijvoorbeeld kwetsbare situaties zoals dichte bebouwing, de aanwezigheid van een ziekenhuis of de ligging van een waterwingebied. Voorwaarde is wel dat een door een gemeente aangewezen weg aansluit op het provinciale of rijkswegennet waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Alle rijkswegen (uitgezonderd enkele tunnels onder belangrijke vaarwegen) en de meeste provinciale wegen zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Een gemeente kan op verzoek van een bedrijf vrijstelling verlenen van de verplichting om alleen van een weg gebruik te maken, die door de gemeente is aangewezen.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze normen hebben nog geen wettelijke status. Uitwerking van de nota volgt in een circulaire en er zal een regeling opgesteld worden waarin categorieën van routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen worden aangewezen waaraan een plafond is gekoppeld. Dit moet leiden tot een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen voor de vervoersmodaliteiten weg, water en spoor.

Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen wordt op dit moment nieuw beleid ontwikkeld. Het huidige ruimtelijke beleid is beschreven in het Structuurschema buisleidingen (1985) en in twee circularies (voor hoge druk aardgasleidingen in 1984 en voor brandbare vloeistoffen in 1991). Van deze circularies kan nu gezegd worden dat hierin de hoofdlijnen van het externe-veiligheidsbeleid al in een vroeg stadium waren opgenomen, namelijk het ruimtelijk zoneren rondom leidingen ter bescherming van de omgeving.

Inmiddels is geconstateerd dat het huidige beleid geactualiseerd moet worden als gevolg van nieuwe inzichten, maar ook dat het beleid meer aandacht moet krijgen bij lokale beleidsmakers en bij uitvoerders. Er wordt hiertoe een nota Buisleidingen ontwikkeld ter vervanging van het Structuurschema buisleidingen en een AMvB ter vervanging van de circularies. Tenslotte wordt een regeling ontwikkeld (Grondroedersregeling) waarmee instanties die grondverzet plegen, verplicht worden om dit te melden. Hiermee moeten calamiteiten als gevolg van graafwerkzaamheden nabij buisleidingen worden voorkomen.

Deze regeling gaat overigens ook gelden voor buisleidingen die niet zijn bestemd voor gevaarlijke stoffen en kabels.

Het inhoudelijke beleid komt op hoofdlijnen overeen met het beleid dat is beschreven in de genoemde circulaire en het huidige beleid voor andere situaties met gevaarlijke stoffen en luchthavens: op grond van de contour van het PR van 10-6 per jaar moet door het bevoegde gezag (vrijwel altijd de gemeente) gekozen worden of de aanleg van een nieuwe buisleiding (of uitbreiding van een bestaande) past binnen het ruimtelijk beleid dat wordt gevoerd. De norm voor het PR is een harde norm (grenswaarde). Daarnaast krijgt het GR de status van oriëntatie- of richtwaarde (gewenste situaties maar waarvan in specifieke omstandigheden onderbouwd kan worden afgeweken). De normen en het beleid dat de gemeente voert moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan c.q. doorwerken in andere ruimtelijke besluiten.

Totdat het beleid (en de bijbehorende afstanden tot aan kwetsbare objecten) definitief is vastgesteld, kan men terecht bij het RIVM voor een advies over de aan te houden afstand. De voorlopig aan te houden afstanden voor hogedruk aardgasleidingen zijn in een memo van het RIVM opgenomen. De afstand is mede afhankelijk van de eigenschappen van de te transporteren stoffen en de eigenschappen van de buisleiding. Voor buisleidingen voor brandbare vloeistoffen wordt aangeraden de afstanden zoals vermeld in een rapport van het RIVM aan te houden. In de AMvB zullen ook nog andere aspecten worden geregeld (welke informatie moet worden opgenomen in een bestemmingsplan, wie toezichthouder wordt, e.d.). In het geactualiseerde beleid zal rekening worden gehouden hoe moet worden omgegaan met bestaande situaties die niet aan de normen voldoen.

4.7.2. Plangebied

Inrichtingen

LPG-tankstation

In het plangebied bevindt zich één LPG-tankstation: Hendriks, Vijfhuizerdijk 60. Dit tankstation valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Over de externe-veiligheidsaspecten van Hendriks' vestiging heeft het bureau AVIV, laatstelijk op 2 september 2009, gerapporteerd.

Ingevolge het Bevi en de daaraan gekoppelde 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' (Revi) gelden bepaalde veiligheidsafstanden. Dit betreft de zogenaamde contouren voor plaatsgebonden risico en hiervoor zijn in het algemeen de volgende afstanden van toepassing:

- 45 meter vanaf het vulpunt van de LPG-tanks
- 25 meter vanaf de 2 LPG-tanks (ondergronds)
- 15 meter vanaf de LPG- afleverzuil

Binnen deze contouren mogen geen kwetsbare objecten en geen beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn en evenmin geprojecteerd zijn. Ook is er een invloedsgebied dat gehanteerd moeten worden voor de berekening en verantwoording van het groepsrisico. De afstand die blijkt het rapport hier voor het groepsrisico van toepassing is, is 315 meter vanaf het vulpunt van de LPG-tank. De contouren zijn op de verbeelding aangegeven. Zijn er binnen het groepsrisicogebied van 315 meter geen nieuwe ontwikkelingen gepland in een bestemmingsplan, dan kan volgens het Revi, op zichzelf bezien, een diameter van 35 meter gehanteerd worden rondom het vulpunt in plaats van de vermelde 45 meter voor het plaatsgebonden risico.

Propan c.a.

Op het terrein van het tankstation Hendriks is ten behoeve van propaan en butaan een zogenaamd flessenvulstation. Het betreft hier het vullen van flessen met een inhoud van maximaal 12 l.w.i. (liters waterinhoud) vanuit een ondergrondse tank van 1 m³ (1.000 liter) inhoud en opslag van de gasflessen. De inrichting behoort tot het type B zoals genoemd in de PGS-23 richtlijn "Propaan; vulstations van butaan- en propaanflessen", omdat het een vulstation is waar gasflessen met een inhoud van maximaal 12 liter worden gevuld uit een ondergronds geplaatst, stationair reservoir met een waterinhoud van ten hoogste 8 m³.

In de milieuvergunning is bij deze richtlijn aansluiting gezocht en zijn de voorschriften afgestemd op de grootte van het risico en zijn daartoe ingedeeld naar productie- en de opslagcapaciteit behorende bij de flessenvulinrichting.

Of er in dit geval sprake is van externe-veiligheidsafstanden, die opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan, is onderzocht en verwerkt in het eerder vermelde rapport van AVIV.

Uit een inventarisatie van het plangebied is gebleken dat er binnen de contour van het plaatsgebonden risico van het vulpunt (normaliter dus 45-metergrens) geen kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Omdat er bij dit tankstation ook een propaanvulstation en een gasflessendepot met propaan aanwezig zijn, moet men het plaatsgebonden risico berekenen van de inrichting in haar geheel, om de ligging van de grenswaarde van dat risico te kennen. Daarbij zijn de minimale categoriale afstanden voor bestaande situaties uit de Revi de volgende: 35 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf de reservoirs en 15 meter vanaf de afleverzuil. In dit geval, schrijft AVIV, leidt de overslag van propaan tot een kleine toename van de afstand tot de 10⁻⁶ contour van het plaatsgebonden risico: de afstand bedraagt tussen de 39 en 41 meter vanaf het vulpunt. Op de verbeelding is daarom een contour van 41 meter opgenomen.

Ten opzichte van de reguliere 45-metercontour ligt de zuidelijke grens op de voorkant van de voortuinen van enkele woningen aan Buitenhof; deze woonpercelen vallen dus geheel buiten de contour. De woning Vijfhuizerdijk 54, wel binnen de contour, betreft de bedrijfswoning bij het tankstation. Aangezien deze tot de inrichting behoort, is geen sprake van een kwetsbaar object en deze kan dan ook gehandhaafd worden ondanks de ligging binnen de plaatsgebonden-risicocontour. Binnen deze contour is verder nog een garagebedrijf aanwezig. Dit bedrijf valt onder de beperkt kwetsbare objecten en mag binnen de contour gehandhaafd worden. Verder is gebleken dat het aantal aanwezige personen minder dan 10 is en ook hierdoor is er op het gebied van externe veiligheid geen belemmering aanwezig.

Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico is onderzoek uitgevoerd, waarvan de weerslag in hetzelfde rapport van AVIV staat.

Men heeft volgens de betreffende handleiding te rekenen met het 1% letaliteitsgebied. De berekende contour van het groepsrisico komt in dit geval terecht op een cirkel met een diameter van 315 meter met het LPG-vulpunt als middelpunt. Binnen deze contour zijn diverse objecten aanwezig. Het betreft hier onder meer bestaande woonbebouwing, een detailhandelsvestiging, een horecavestiging en een nutsvoorziening; in de rapportage is een volledige opsomming te vinden. Het gaat zoals gezegd om reeds aanwezige bebouwing en er is geen nieuwbouw met toevoeging van (beperkt) kwetsbare objecten gepland in het gebied. De objecten zijn voorzien van diverse ontsluitingsmogelijkheden en er komen niet specifiek personen die beperkt mobiel zijn (bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een verblijf voor minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten). Er

zijn geen nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten gepland binnen het groepsrisicogebied. In dit verband wordt het tot Wonen bestemmen van twee percelen aan het Buitenhof ter plaatse van onbenutte bouw mogelijkheden van het Vijfhuizen-dorp niet als nieuwe ontwikkeling aangemerkt.

In het onderzoek naar het groepsrisico zijn ook de verkeersbewegingen van en naar deze tank meegenomen. Ook is de verwachting dat tankauto's worden voorzien van een hittewerende coating mede omdat regelgeving daaromtrent in de maak is.

Over het geheel genomen is de conclusie van het rapport, waarmee wij instemmen de volgende.

De grenswaarde van het plaatsgebonden risico (10^{-6} per jaar) ligt op circa 40 meter vanaf het vulpunt en 15 meter vanaf de LPG-aflerverzuil. Binnen de contour liggen de adressen Vijfhuizerdijk 54 en 58, zijnde een trafostation en een bedrijfswoning van de inrichting. Het groepsrisico is voor een doorzet van 1.000 m³ per jaar bij bevoorrading overdag kleiner dan de oriëntatiewaarde en wordt nagenoeg volledig bepaald door het lossen van de tankauto. Het maximum aantal slachtoffers is circa 50. Het groepsrisico is groter bij bevoorrading 's avonds dan bij bevoorrading overdag. Ook bij bevoorrading 's avonds is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde en het maximum aantal slachtoffers is circa 100. Als de tankauto is voorzien van een hittewerende coating neemt het groepsrisico verder af.

De aanwezigheid en bestemming van onderhavig tankstation als 'Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen met LPG' en de aanwezigheid van het gasflessenvulstation vormen dan ook geen belemmering voor het plangebied.

Op het adres Cruquiusdijk 166 is een losse propaantank aanwezig. Voor deze tank gelden eveneens veiligheidsafstanden op basis van het Activiteitenbesluit. Hoewel het perceel waarop de tank gelegen is, niet binnen het bestemmingsplangebied valt, zou de contour die in verband met de veiligheid in acht genomen moet worden, tot in het plangebied hebben wel kunnen reiken.

Uit het onderzoeksrapport ten aanzien van deze tank is gebleken dat de afstand tot de perceelsgrens, en in dit geval daarmee de bestemmingsplangrens, meer dan 30 meter bedraagt. Dit houdt in dat er ook geen sprake is van aan te houden veiligheidsafstanden in het plangebied en deze hoeven niet ingetekend te worden op de verbeelding. Ten aanzien van dit aspect zijn er dus geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Transport

In Haarlemmermeer is geen bestuurlijk besluit tot het aanwijzen van wegen waarover transport voor gevaarlijke stoffen plaats dient te vinden. Dit betekent dat dit transport op alle wegen is toegestaan. Wel geldt bij transport dat de wagens de kortst mogelijke begaanbare route dienen te kiezen.

In het gebied bij Vijfhuizen komen meer transporten voor en is sprake van een toename van het aantal inwoners. Er is echter geen verdere rapportage hierover noodzakelijk, omdat deze ontwikkelingen zich buiten de inventarisatiezone van het transport bevinden.

Het LPG-transport ten behoeve van het tankstation Hendriks aan de ringdijk is relatief beperkt. In het concept Besluit Transportroutes Externe Veiligheid van het Rijk wordt gesteld dat er geen Externe Veiligheidsrisico verantwoord hoeft te worden als het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde of wanneer de toename kleiner is dan 10% van het bestaande groepsrisico. Uitgaande van een doorzet (verkoop) van 1000 m³ per jaar, zijn gemiddeld 140 LPG-transporten per jaar noodzakelijk. Daarmee wordt ook 10% van de oriëntatiewaarde niet bereikt. Er zijn er geen redenen om aan te nemen dat tankwagens andere wegen in of bij het plangebied zullen gebruiken om

Hendriks' LPG-vulpunt te bereiken of dat transport van andere gevaarlijke stoffen over genoemde wegen of elders in het plangebied zal plaatsvinden.

Op grond van het vorenstaande is verdere verantwoording van het risico op het gebied van externe veiligheid ten aanzien van transport van LPG niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Er ligt een gasleiding langs – globaal – de zuidoostelijke rand van het dorp, dus langs Zijdewind-sportvelden-Fuikweg-Vesting. De bestemmingen waar de leiding doorheen loopt zijn de volgende: Tuin, Groen, Verkeer, Water en Bedrijf-Nutsvoorziening.

De gasleiding heeft een diameter van 12" en een druk van 8 bar. Voor bestaande aardgastransportleiding bedraagt de toetsingsafstand 14 meter en de minimale bebouwingsafstand 4 meter.

De kortste afstand tot woonbebouwing bedraagt circa 6,5 meter, bij een bestaande woning aan de Fuikweg. Bij de nieuwbouwlocatie bij Stelling bedraagt de kortste afstand circa 11 meter tot de bebouwingsgrens. Zowel de leiding als de zone zijn gelegen buiten het terrein van dit nieuwbouwplan. Voor de nieuwbouwlocatie 'Fuikweg' is de kortste afstand tot de bebouwing circa 8 meter, de afstand tot de bestemming 'Wonen' is 5 meter en de leiding loopt door het gebied dat bedoeld en bestemd is als Tuin (in dit geval de achtertuin).

Aangezien de bebouwingsafstand verder is dan de minimale bebouwingsafstand van 4 meter en er geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling op minder dan 4 meter, kan gesteld worden dat voldaan is aan het beleid voor veiligheidsafstanden omtrent buisleidingen.

4.7.3. Conclusie

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

4.8. Geluid

4.8.1. Wet- en regelgeving en beleid

De regelgeving voor geluidsbelasting in relatie tot bestemmingsplannen is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende geluidsbronnen industrielawaai, railverkeerslawaaai en wegverkeerslawaaai. Het geluid vanwege Schiphol is geregeld in de Luchtvaartwet en Wet luchtvaart. In het akoestisch onderzoek zijn de geluidscontouren vanwege Schiphol opgenomen, hieruit blijkt dat het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 niet is gelegen binnen deze contouren. Aangezien binnen het plangebied geen spoorlijn en geen z.g. gezoneerd industrieterrein aanwezig zijn, is alleen het wegverkeerslawaaai voor het bestemmingsplan van belang. Voor het wegverkeerslawaaai zijn zones langs wegen aangegeven waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen akoestisch onderzoek verricht moet worden. Binnen deze geluidzone dient de optredende geluidsbelasting getoetst te worden aan de 'voorkeursgrenswaarde' uit de Wgh. De voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaai bij geluidgevoelige objecten zoals woningen is 48 dB. Indien de voorkeursgrenswaarde bij nieuwe woningen wordt overschreden kan door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld, dit besluit moet nader gemotiveerd worden. De maximale hogere grenswaarde die verleend kan worden, is afhankelijk van de situatie en is in beginsel voor stedelijke situaties 63 dB en voor buitenstedelijke situaties 53 dB.

4.8.2. Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoeksrapport zes nieuwbouwlocaties

In opdracht van de gemeente Haarlemmermeer heeft Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeer en luchtvaartverkeer op de gevels van de (zes) nieuwbouwontwikkelingen in het bestemmingsplan te Vijfhuizen. Het bureau heeft er een rapport d.d. 9 juni 2009 over uitgebracht.

De zes bouwlocaties zijn gelegen in de geluidzones van de Stelling, Vijfhuizerweg, Kromme Spieringweg, Vijfhuizerdijk, Spieringweg, de N205 (Driemereweg) en de Zuidtangent. Het bestemmingsplan ligt in de nabijheid van Schiphol, de Polderbaan is circa 2 km oostelijk gelegen.

Het onderzoek is noodzakelijk omdat de bouwplannen zijn gelegen binnen de geluidzones van de genoemde wegen en de nabijheid van Schiphol. Als gevolg hiervan dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet.

Daarnaast ondervinden enkele bouwplannen een geluidsbelasting op de gevel van de nabijgelegen 30 km/uur-wegen (deze wegen zijn niet zoneplichtig). De maximale geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer van 30 km/uur-wegen bedraagt 54 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de 30 km/uur-wegen in het plangebied de geluidsbelasting berekend en weergegeven in een contourenplaatje. Tot slot is er inzicht gegeven in de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van bestaande geluidgevoelige bestemmingen. Het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 is grotendeels een conserverend plan met bestaande woningen. Vanuit de Wet geluidhinder worden aan bestaande situaties geen eisen gesteld. In het akoestisch rapport is wel door middel van contourenplaatjes de geluidsbelasting indicatief weergegeven op de bestaande bebouwing.

In het rapport zijn de volgende conclusies getrokken:

Op de gevels van de nieuwbouwontwikkeling Fuikweg wordt de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de N205 (Driemereweg) overschreden. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 50 dB. Hiermee wordt de maximaal te ontheffen waarde van 53dB niet overschreden.

Op de gevels van de overige nieuwbouwontwikkelingen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Voor deze woningen worden door de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd.

Hoewel het plangebied Vijfhuizen 2010 in de nabijheid ligt van Schiphol ligt, is het bestemmingsplan niet gelegen binnen de vastgestelde L_{Aeq} of de Ke geluidszones. Het bestemmingsplan behoeft om deze reden niet verder getoetst te worden aan de Wet geluidhinder inzake luchtvaartlawaai.

de afweging over het project Fuikweg.

De eerste stap is het nagaan van een manier om toch aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Dit betekent dat wij dienen na te gaan of maatregelen (aan de geluidbron, in de overdrachtsfeer of bij de ontvanger) getroffen kunnen worden om dat te bereiken.

Concreet betekent het dat wij het volgende hebben afgewogen: om bij het bevoegde gezag (in dit geval de provincie) bevorderen een lagere maximumsnelheid in te stellen, een hogere kwaliteit geluidsreducerend asfalt aan te laten brengen dan er al ligt, een scherm langs de weg te bevorderen. De eerstgenoemde maatregel achten wij niet doeltreffend, omdat het stuk N205 dat de geluidbron vormt, grenst aan het kruispunt met de Vijfhuizerweg, waardoor de verkeersregelinstallatie gemiddeld genomen toch al voor

snelheidsremming zorgt. In feite is het wegdek van de N205 al voorzien van een geluidreducerende toplaag. Bovendien heeft de provincie in het kader van het provinciale Actieplan omgevingslawaaï ambities gesteld (plandirempel) om geluidsreductie te bereiken. Met deze maatregelen kan dan ook geen relevant verdergaand geluidreducerend resultaat worden bereikt. De kosten van het plaatsen van een scherm, hetzij langs de N205 of langs de rand van het woningbouwprojectgebied, zou aan (slechts) 44 woningen kunnen worden toegerekend. Onze conclusie uit deze benadering is dat het een budgettair buitenproportionele aanslag op het project zou betekenen en dat daarom deze maatregel als niet realistisch moet worden beschouwd. Plaatsing van een scherm langs het projectgebied achten wij overigens uit stedenbouwkundig oogpunt, wegens de krappe verhouding tussen benodigde schermhoogte en nabijheid van de betreffende woningen, niet acceptabel.

De tweede stap in de redenering is dat wij uitkomen bij de optie van de hogeregrenswaardeprocedure. Blijkens het rapport gaat het om vaststelling van 50 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de zuidoostgevels van alle woningen op de percelen die grenzen aan de watergang aan de zuidooststrand van het projectgebied, dit is tevens de grens van het bestemmingsplangebied.

Deze procedure is gestart met de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van de waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting en bijbehorende stukken (tegelijk met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan). Wij hebben op 9 februari 2010 het besluit genomen tot vaststelling van de hogere waarden.

Woongemeenschap 55+

Naast de zes in bovenstaande rapport onderzochte bouwlocaties, is in het kader van de vrijstellingsprocedure voor de nieuwbouw van 54 appartementen bij Stelling 1 voor de 'Woongemeenschap 55+' een apart akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het wegverkeer. In het rapport daarover is geconstateerd dat sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van acht appartementen, gedeeltelijk met 1 dB en gedeeltelijk met 3 dB. De hogeregrenswaardeprocedure is voor dit plan doorlopen en wij hebben op 2 juli 2009 het besluit tot vaststelling van de hogere waarden genomen. Dat besluit is is onherroepelijk geworden zonder dat ertegen beroep is ingesteld.

4.8.3. Conclusie

Na de gemotiveerde vaststelling dat er geen doelmatige maatregelen genomen kunnen worden om de geluidsbelasting op de gevels van de woningen van het project Fuikweg terug te brengen tot onder de voorkeursgrenswaarde, is de conclusie dat via de geëigende procedure bij de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde van 50 dB moet worden vastgesteld voor het bouwplan aan de Fuikweg. Verder moet bij woningen waar een verhoogde geluidsbelasting zal optreden, in het kader van de bouwvergunning – dus buiten het bestek van het bestemmingsplan – onderzoek gedaan worden naar de geluidswering van de gevels, met het oor op een aanvaardbaar binnenniveau.

4.9. Luchtkwaliteit

4.9.1. Wet- en regelgeving en beleid

Wet Luchtkwaliteit

De Nederlandse wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit in de buitenlucht is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De Wlk is de Nederlandse implementatie van de EU62

richtlijnen voor luchtkwaliteit. In de Wlk zijn normen in de vorm van grenswaarden voor concentraties van stoffen in de buitenlucht opgenomen. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10) problemen op in relatie tot de wettelijke normen. Vanaf 2010 moet zowel aan de grenswaarde voor NO₂ als voor PM10 voldaan worden.

Bij aanpassingen in de ruimtelijke ordening, zoals wijziging van een bestemmingsplan, moeten plannen die 'in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit getoetst te worden aan de normen uit de Wlk. Dit zijn plannen die meer dan 1% bijdragen ten opzichte van de jaargemiddelde norm voor NO₂ en/of PM10. De genoemde norm betrof een tijdelijke norm totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking zou treden. Dit NSL is inmiddels vanaf 1 augustus 2009 van kracht geworden en vanaf nu geldt een percentage van 3% en kan op programmaniveau getoetst worden. Bij een dergelijke toetsing wordt een plan binnen een programma getoetst. Op gebiedsniveau moet er dan voldaan worden aan de normen. Ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren en maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, worden met elkaar in samenhang gebracht en moeten per saldo leiden tot een luchtkwaliteit die gelijk blijft of verbetert. Daarbij kunnen op lokaal niveau maatregelen noodzakelijk zijn om overschrijdingen te saneren.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (nibm), dat wil zeggen minder dan 3% bijdragen, zijn vrijgesteld van toetsing. Wanneer een plan binnen een concreet benoemde nibm-omvang valt of wanneer aannemelijk gemaakt wordt dat het nibm is, kan het doorgang vinden. Plannen die in betekende mate (ibm) bijdragen moeten individueel getoetst worden aan de luchtkwaliteit. Wanneer de normen uit de Wet luchtkwaliteit op een locatie overschreden worden en er sprake is van een ibm-bijdrage, kan een plan doorgang vinden wanneer met de saldobenadering aangetoond wordt dat de luchtkwaliteit per saldo niet verslechtert. Mogelijk is daar een samenhangende maatregel voor vereist.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit)

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) in werking getreden. Dit besluit is een uitwerking van artikel 5.16a van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit (de wet Luchtkwaliteit). Het artikel biedt de mogelijkheid regels te stellen ten aanzien van gevoelige bestemmingen in overschrijdingsgebieden. Door middel van het Besluit wil men gevoelige groepen (kinderen, ouderen en zieken) beschermen tegen hoge concentraties luchtverontreiniging. Het moet voorkomen dat nieuwe gevoelige bestemmingen in (dreigende) overschrijdingssituaties worden gerealiseerd (fijn stof en stikstofdioxide).

Het Besluit vormt een aanvulling op het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en is niet bedoeld om elk risico af te dekken, maar om de meest nijpende situaties via dwingende regelgeving te voorkomen. Er kan namelijk ook gezondheidsschade optreden als er geen sprake is van normoverschrijding. Het Besluit leidt er toe dat in (dreigende) overschrijdingssituaties geen toename plaatsvindt van het aantal ter plaatse verblijvende personen binnen nieuw te realiseren of uit te breiden gevoelige bestemmingen. Van een dreigende overschrijding is sprake, indien de feitelijke concentratie zwevende deeltjes (PM10) niet veel lager is dan de geldende of in de toekomst geldende grenswaarde en het in de lijn der verwachtingen ligt dat als gevolg van bepaalde ontwikkelingen of autonome groei alsnog een overschrijding kan ontstaan.

Het besluit richt zich op nieuwe gevoelige bestemmingen nabij wegen of wijziging/uitbreiding van deze bestemmingen. Onder de gevoelige bestemmingen vallen scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden, verzorgings- en verpleegtehuizen (waarbij het zowel om het gebouw als de daarbij behorende terreinen

gaat). Het (voorziene) feitelijke gebruik is bepalend voor het aanmerken als gevoelige bestemming of niet.

Voor locaties binnen 300 meter van rijkswegen of binnen 50 meter van provinciale wegen moet worden onderzocht of de Europese normen voor fijn stof worden overschreden of dat dit dreigt te gebeuren. Buiten deze afstanden geldt dit besluit niet. Er is voor gekozen in het besluit alleen bestemmingen op te nemen die specifiek bedoeld zijn voor de genoemde gevoelige groepen, omdat het besluit anders een te ingrijpende inbreuk zou vormen op het decentrale besluitvormingstelsel van de wetgeving over de ruimtelijke ordening. Daarom zijn woningen niet als gevoelige bestemming opgenomen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van projecten "in betekenende mate", of kleinere projecten. De AmvB "gevoelige bestemmingen" moet in beide gevallen worden nageleefd. De projecten "in betekenende mate" zijn de grotere projecten die zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Daarmee worden de grotere projecten geacht te zijn gecompenseerd door maatregelen die eveneens in het NSL zijn opgenomen. De kleinere projecten die niet in het NSL zijn opgenomen kunnen in deze systematiek worden uitgevoerd omdat ze niet veel bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (met inachtneming van het Besluit gevoelige bestemmingen).

4.9.2. Onderzoek

Luchtkwaliteitonderzoek zeven nieuwbouwlocaties

In verband met een zevental nieuwbouwlocaties is door Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs BV in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit wegverkeer ter plaatse van het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010.

In het luchtkwaliteitonderzoek worden de concentraties van de voor luchtkwaliteit maatgevende stoffen berekend langs de maatgevende wegen in en in de omgeving van het bestemmingsplangebied. De berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig de Standaardrekenmethode I uit de Ministeriële regeling 'Beoordeling Luchtkwaliteit 2007'. Uit de berekeningen volgt dat na realisatie van de nieuwbouwplannen langs de wegen geen overschrijding plaatsvindt van de in bijlage II van de Wet milieubeheer gestelde grenswaarden voor PM10 en NO₂. Het plan draagt NIBM bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van vorenstaande bevindingen vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van de nieuwbouwplannen.

Woongemeenschap 55+

Naast de zes in bovenstaande rapport onderzochte bouwlocaties, is in het kader van de vrijstellingsprocedure voor de nieuwbouw van 54 appartementen bij Stelling voor de 'Woongemeenschap 55+' een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit.

In het kader van het onderzoek is zowel de bestaande als de nieuwe situatie bekeken. Aan de hand van de verkeersbewegingen is de invloed van het bouwplan op de luchtkwaliteit beoordeeld. Uit de berekeningen voor zowel de huidige als de toekomstige situatie blijkt dat er voor geen van de berekende stoffen overschrijdingen optreden van de grenswaarden. Ook rekening houdend met de nieuwe normen voor CO en benzeen wordt aan alle grenzen voldaan.

Bovendien is de invloed van het bouwplan op de luchtkwaliteit ter plekke verwaarloosbaar, er wordt in alle gevallen aan de grenswaarden voldaan en het plan draagt NIBM bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van het vorenstaande en de berekeningen kan het bouwplan vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit gerealiseerd worden.

4.9.3. Conclusie

Uit beide onderzoeken blijkt dat voor de luchtkwaliteit in het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 geen grenswaarden worden overschreden. Tevens dragen de nieuwbouwplannen NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Op grond van de bevindingen uit de onderzoeken vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van de nieuwbouwplannen. Aangezien de nieuwbouwlocaties niet binnen 300 meter van een snelweg of 50 meter van een provinciale weg liggen, vallen deze locaties niet onder het "Besluit gevoelige bestemmingen".

4.10. Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

4.10.1. Wet- & regelgeving en beleid

Kabels en leidingen

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Onder de leidingen vallen ook leidingen als aardgastransportleidingen. Aangezien dit een leiding betreft waarop het externe veiligheidsbeleid van toepassing is, is deze leiding reeds in de paragraaf 'externe veiligheid' besproken.

Telecommunicatie-installaties

Vergeleken met 1990, toen nog nauwelijks zendmasten te bekennen waren behalve de grote zenders voor radio en televisie, zijn er inmiddels in Nederland duizenden GSM- en UMTS-basisstations gerealiseerd.

Plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn bouwvergunningvrij, behalve wanneer ze op een monument worden geplaatst. In dat geval is een lichte bouwvergunning en een monumentenvergunning vereist. Voor het plaatsen van antenne-installaties van vijf tot veertig meter hoog moet een lichte bouwvergunning worden aangevraagd. Voor antennes die hoger zijn dan 40 meter is een reguliere bouwvergunning nodig. Uitzondering hierop zijn de antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten. Deze zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

Indien plaatsing van een antenne-installatie waarvoor bouwvergunning nodig is, niet past binnen het bestemmingsplan, is tot zekere hoogte een ontheffingsmogelijkheid beschikbaar volgens artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening, mits aan de voorwaarden uit artikel 4.1.1. lid 1 onder g van het Besluit ruimtelijke ordening voldaan wordt. Als het college van plan is zo'n toestemming te geven, hoort er een voorafgaande procedure bij. Die staat in dit bestemmingsplan in het artikel "Procedure bij ontheffing".

UMTS-installaties

De gemeente Haarlemmermeer hanteert bij de afweging om GSM- en/of UMTS-antennes toe te staan het voorzorgsprincipe. Het voorzorgsprincipe verplicht de overheid ertoe om bij objectieve twijfel nader onderzoek te verrichten en de relevante belangen af te wegen. Dit principe hanteren wij sinds het verschijnen van COFAM-onderzoek van TNO in 2003, voor zover het installaties betreft in woongebieden of bij kinderdagverblijven en scholen.

Op dit moment ontbreekt objectieve twijfel over het ontbreken van gezondheidsrisico's als gevolg van langdurige chronische blootstelling aan nabije UMTS-basisstations.

"Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie"

In juni 2000 is het bestemmingsplan "Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie" door de raad vastgesteld. Het plaatsen van zend- en ontvangstinstallaties ten behoeve van mobiele telefonie is hiermee mogelijk gemaakt voor alle toen geldende bestemmingsplannen. Ten tijde van de vaststelling van dat plan hadden verzoeken betrekking op GSM-installaties, niet op de later ontwikkelde UMTS-installaties. De voorschriften van dat plan regelen de toelaatbaarheid van al dan niet vrijstaande antenne-installaties en bevatten naast algemene bouwvoorschriften bijzondere bouwvoorschriften voor de zones landelijk gebied, werkgebied en Luchthaven Schiphol. De bijzondere bouwvoorschriften voor de zone woongebied zijn bij uitspraak van de Raad van State op 6 november 2002 van goedkeuring onthouden. Voor het plangebied Vijfhuizen 2010 is alleen de zone woongebied van toepassing en hiervoor gelden alleen de algemene bouwvoorschriften.

4.10.2. Plangebied

Telecommunicatie-installaties

In het gebied is één zendmast aanwezig op het terrein van de nutsvoorziening op een terrein tussen de bestaande woningen aan de Fuikweg en de geprojecteerde woningen van het project 'Fuikweg'. Deze zendmast is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' met de bouwaanduiding 'antennemast'. Voor nieuwe installaties wordt het beleid overgenomen zoals dit is opgenomen in de 'Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie'.

Watertransportleidingen.

Er ligt in het plangebied een waterleiding langs de Spieringweg die via het dorpspark naar het zuidoosten verder gaat, langs Vijfhuizerweg en Stelling. Er ligt ook een waterleiding parallel aan en langs de noordoostzijde van de Zuidtangent. Voor waterleidingen tot een doorsnede van 1,20 m geldt ter bescherming een bebouwingsafstand van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de waterleiding. De Vijfhuizense waterleidingen hebben een doorsnede tussen 0,40 m en 1,20 m; zij blijven nagenoeg overal verder van de bebouwing dan deze 5 meter. De bestaande bebouwing kan dan ook zonder verdere regeling bestemd worden. Wel zal de beschermingszone in een dubbelbestemming worden opgenomen in de regels en op de verbeelding. Deze zal voor een aantal bestemmingen van toepassing zijn, zoals Wonen, Bedrijventerrein, Tuin en Groen. Echter, zal dit op de desbetreffende locatie gaan om die delen die buiten de bouwvlakken vallen.

Rioolwaterleiding.

Er ligt een rioolwaterleiding vanuit de plaats aan de Fuikweg (Nutsvoorziening) waar de afvalwaterzuivering in onbruik is geraakt, langs Stelling in zuidoostelijke richting dorpsuitwaarts. De overgebleven nutsvoorziening en de leiding zijn nog wel in gebruik en ten behoeve van de leiding is een beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding van toepassing. Ook voor deze leiding geldt dat deze op voldoende afstand gelegen is van bestaande bebouwing, maar wel door diverse bestemmingen heenloopt, die daarmee voorzien zullen worden van de dubbelbestemming.

4.10.3. Conclusie

De in het plangebied aanwezige kabels en leidingen en telecommunicatie-installaties vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Algemeen

Het planologische wensbeeld voor Vijfhuizen in het voorliggende bestemmingsplan is dat de eigenheid van het dorp tot haar recht komt met inbegrip van de verwerking van de diverse woningbouwplannen die in deze periode tot stand komen en in voorbereiding zijn. Mede bepalend voor Vijfhuizen is dat het ingebed is door natuurwaarden en recreatieve functies en cultuurhistorisch waardevolle elementen. Daarom bevat dit juridische toetsingskader vooral een vertaling van de diversiteit aan bestaande karakteristieken en zorgvuldige inpassing van al het nieuws dat plaatsvindt, afgestemd op de schaal van het dorp en, aan de randen, op de aard van de omgeving.

Bestaande woonbebouwing

De lintbebouwing langs de Cruquiusdijk en Vijfhuizerdijk kenmerkt zich door variatie in bebouwing wat betreft bouwjaar, nok- en goothoogte, nokrichting en rooilijn. Het betreft vooral woningen (overwegend vrijstaande huizen en twee-onder-een-kap-woningen) met hier en daar een bedrijf, horecagelegenheid of winkel. Nieuwe of vervangende bebouwing moet zoveel mogelijk aansluiten bij het karakter van het lint. Goothoogten en nokhoogten dienen dan ook niet te veel af te wijken van het gemiddelde in het lint ter plaatse. Hetzelfde geldt voor de woningen in de dorpskern en dan met name voor de woningen aan de Vijfhuizerweg, Spieringweg en Kromme Spieringweg.

Nieuwbouw

Algemeen

In het plangebied Vijfhuizen 2010 zijn diverse ontwikkelingslocaties, die zich in verschillende fasen van de planvorming bevinden. In onderstaand overzicht wordt voor al deze locaties aangegeven of, en zo ja op welke wijze, deze meegenomen worden in dit bestemmingsplan.

Locatie Spieringweg achter 482-484

Op een terrein achter Spieringweg 482-484 stonden tot in 2009 nog de overblijfselen van een voormalig schoolgebouw c.a. en daarachter een voormalige bollenschuur. Met als juridische basis het bestemmingsplan Staatsbos Floriade, is om twee zijden van het perceel heen, de Vijfhuizense Vinex-locatie Stellinghof gebouwd en blijktens genoemd bestemmingsplan was woningbouw op dit perceel al het oogmerk.

Het project bestaat uit de bouw van 19 woningen. De bestaande bebouwing op de projectlocatie is gesloopt. De nieuwe woningen zijn zo ontworpen dat zij ook geschikt zijn voor senioren. De woningen zijn geprojecteerd in groepjes van 2, 3 en 4 woningen ter weerszijden van een ontsluitingsweg die uitmondt op de Spieringweg.

Ten behoeve van de vrijstellingsprocedure voor het project zijn diverse onderzoeken gedaan en verwerkt in de besluitvorming. Uit deze onderzoeken kon geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouw en de 19-2 WRO-vrijstelling en de bouwvergunning zijn verleend. De bouw is in 2009 gestart.

Gezien het vorenstaande is het woningbouwplan in het bestemmingsplan opgenomen met een directe bouwmogelijkheid.

Locatie Kromme Spieringweg-Ringdijk

Het terrein tussen Kromme Spieringweg, Vijfhuizerdijk en Zwarteweg is een binnenterrein temidden van bestaande woningen. Voor dit terrein, dat lang in onbruik is geweest, is een plan ontwikkeld voor de bouw van 26 woningen.

Ten behoeve van de vrijstellingsprocedure voor het project zijn diverse onderzoeken gedaan en verwerkt in de besluitvorming. Uit deze onderzoeken kon geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouw. De 19-2 WRO-vrijstelling en de bouwvergunning zijn verleend. Intussen zijn deze onherroepelijk. Het woningbouwplan is in het bestemmingsplan opgenomen met een directe bouwmogelijkheid.

Locatie bij Stelling 1

Het terrein in de zuidhoek van Stelling en Vesting heeft eerder dienst gedaan als parkeerterrein voor de Floriade in 2002. Voor deze locatie is nu een bouwplan gemaakt voor 54 woningen voor senioren, een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en een ondergrondse parkeergarage, omgeven door en overdekt met tuinen en ontsluitingswegen, voetpaden en parkeerplaatsen op maaiveld.

Ten behoeve van de vrijstellingsprocedure voor het project zijn diverse onderzoeken gedaan en verwerkt in de besluitvorming. Uit deze onderzoeken hebben wij geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouw. De 19-2 WRO-vrijstelling en de bouwvergunning zijn verleend. Tevens zijn voor het bouwplan hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai vastgesteld. Intussen zijn deze besluiten onherroepelijk. Het woningbouwplan is in het bestemmingsplan opgenomen met een directe bouwmogelijkheid.

Aangaande de ondergrondse parkeergarage en de gemeenschapsruimte daar bovenop wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in verband met de wens van de corporatie/ ontwikkelaar/ bouwvergunninghouder Ymere een iets gewijzigde situering van beide te realiseren, voor zover het specifiek daarmee verband houdende kostenverhaal zal zijn verzekerd voorafgaand aan de besluitvorming over het bestemmingsplan.

Locatie Fuikweg

Op een terrein ten noordoosten van de bestaande woningen aan de Fuikweg was een afvalwaterzuiveringinrichting (Awzi) aanwezig. Sinds de ingebruikneming van nieuwe Awzi's, te Zwanenburg en te Zwaanshoek, is deze niet meer nodig. Voorts is een aansluitend stuk grond, in samenhang met herinrichting van het sportveldencomplex, niet meer voor sport nodig. Voor de locatie is daarom een nieuwbouwplan voor 44 woningen ontwikkeld.

Er is een programma, er is een vastgestelde verkaveling, maar er is nog geen bouwaanvraag. In de onderzoeken die voor het hele bestemmingsplangebied zijn verricht, is deze ontwikkeling meegenomen. Met uitzondering van een procedure ten behoeve van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai, zijn er geen belemmeringen aanwezig. Deze hogerewaardenprocedure is tegelijk met de bestemmingsplanprocedure doorlopen. In de paragraaf over geluid (4.8.2) zijn wij nader ingegaan op deze procedure.

Bewoners van de Fuikweg hebben alternatieven aangedragen voor de ontsluiting van het woningbouwproject, omdat zij de Fuikweg gezien zijn huidige karakter daarvoor niet geschikt vinden. Deze alternatieven behelzen het maken van een verbindingsweg tussen de noordoostkant van het projectgebied naar de Rowlandstraat of het maken van een ontsluiting via het aangrenzend aan te leggen Park Vijfhuizen. Wij hebben in onze brief van 21 december 2009 aan de bewoners van de Fuikweg een uitgebreide motivering gegeven. De essentie daarvan is, dat beide alternatieven een omweg betekenen en een

grote investering zouden vergen, terwijl de verkeerskundige capaciteit van de huidige Fuikweg voldoende is om ook als verkeersontsluiting te dienen voor de 44 extra woningen van het project.

Locatie Groeneweg-Woudweg

Op een terrein temidden van Hellemeerstraat, Nes, Groeneweg en Woudweg staan nu vijf rijen woningen, welke tot voor kort in gebruik waren bij senioren. De eigenaar, een woningcorporatie, heeft het plan opgevat om in samenwerking met een zorginstelling ter vervanging van deze woningen een aantal seniorenwoningen te bouwen in combinatie met een aantal zogeheten psycho-geriatrische wooneenheden. Dit plan komt voort uit de deconcentratie van het verpleeghuis Bornholm te Hoofddorp.

Omdat de eigenaar zich opnieuw bezint op het programma, raakt het ingediende schetsontwerp wellicht achterhaald en kan het initiatief nog niet adequaat worden bestemd. Daarom is nu de bestaande situatie bestemd zoals die nu geldt in het bestemmingsplan Vijfhuizen-dorp.

Locatie Mient-Baarsjesweg

Tussen de Baarsjesweg, Zijdewinde en Mient is een scholenterrein. Op het westelijk gedeelte is een school gesloopt. Nu daar een kinderdagverblijf gebouwd is, blijft nog een substantiële ruimte over. Die ligt er nu onbebouwd bij. De bedoeling is daar, op die gemeentegrond, woningen te bouwen. Het beoogde aantal ligt in de orde van vijftien. In de onderzoeken die voor het hele bestemmingsplangebied zijn verricht, is deze ontwikkeling meegenomen. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Het plan staat echter nog in de kinderschoenen en kan dan ook nog niet een andere bestemming krijgen.

Vijfhuizerdijk 26

Aan de Vijfhuizerdijk 26 zit een bedrijf dat wegens geluidhinder voor de woningen eromheen, wordt verplaatst. Zolang het bedrijf er nog zit, naar verwachting tot uiterlijk begin 2012, moet het de bestemming Bedrijf krijgen. Nu de beëindiging van de activiteiten van het bedrijf op dit perceel te voorzien is en overeenstemming is bereikt met de gemeente over een hervestiging, hebben wij van de gelegenheid gebruik gemaakt om op het perceel een wijzigingsbevoegdheid te regelen ten behoeve van de bouw van één woning.

Woonschepen

Veel woonschipbewoners willen op het water blijven wonen. In de parlementaire discussie is de motie Hofstra aangenomen, die toestaat dat bewoners van woonschepen buiten de sloop- en veiligheidszones mogen blijven liggen, als zij dat willen. En de provincie dringt er bij gemeenten op aan de ligplaatsen voor woonschepen in bestemmingsplannen op te nemen.

De twee woonschepenlocaties in het plangebied Vijfhuizen 2010 betreffen een historisch gegroeide situatie. De van toepassing zijnde gemeentelijke regelgeving voor de woonschepen is de Algemene Plaatselijke Verordening. Maar tot dusverre ontbrak een planologische regeling. Doel van dit element van het bestemmingsplan is de bestaande woonschepensituatie van een planologische regeling te voorzien.

In dit plangebied gaat het in totaal om 52 woonschepen, die in de Ringvaart liggen. Zij vallen buiten de sloopzones en veiligheidszones. De ligplaats van deze woonschepen is opgenomen als aanduiding 'woonschepenligplaats' in de bestemming 'Water'.

Ringdijk

De ringdijk vormt met de directe omgeving de drager van het landschap. De koppeling van vaart en dijk is van grote functionele en historische betekenis. Essentieel is dat de identiteit van de dijk intact blijft, zodat hij herkenbaar is als continu lint in het landschap. Om de identiteit en continuïteit in stand te houden en te versterken 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. Behoud en versterking van de waterstaatkundige functies van dijk en vaart staan hierbij voorop. Binnen de bebouwde kom wordt dit aangevuld door wonen en (watergebonden) bedrijvigheid. Om de veiligheid en bereikbaarheid van de ringdijk te verbeteren, zijn in het Perspectief voor de Ringdijk verkeerskundige aanpassingen vastgesteld. Dit betreft het verkeersluw maken van de ringdijk, snelheidsremmende maatregelen en aanleg van fietsstroken. Een belangrijke eigenschap is de openheid naar zowel het water van de vaart als naar het lager gelegen polderland. Inspanningen moeten gericht zijn op behoud van het contact vanaf de dijk met het water en het slechten of ontmoedigen van visuele barrières tussen het water en de weg. Hoge elementen in de berm tussen weg en water zijn niet gewenst. Op sommige plekken is tussen de bebouwing van het lint door de polder te ervaren. Daar waar dit geen onaanvaardbare beperkingen als gevolg heeft voor de woonkwaliteit, wordt het instandlaten van de doorkijken op de polder nagestreefd. Om het beeld op de ringdijk niet onnodig te vertroebelen, wordt op de binnenberm zo weinig mogelijk straatmeubilair geplaatst.

Het handhaven en bevorderen van de openheid gebeurt door het tegengaan van een uitbreiding van de lintbebouwing. Verdere verdichting van de bebouwing langs en direct achter de ringdijk, buiten de grenzen van de bestaande bebouwing van de kern (waaronder vervanging van oude dijkhuisjes door nieuwe, grotere woningen), is ongewenst. Ook zullen de zichtlijnen vanaf de ringdijk op de polder behouden moeten worden. Het vloerpeil van de begane grond van nieuwe woningen moet zoveel mogelijk worden gerelateerd aan de helling van de dijk en de afstand tot de kruin van de dijk. Eenduidige verkeersoplossingen en verhardingsmateriaal moeten het continue karakter van de weg versterken. Hierbij vormt de breedte van de weg van vijf tot zes meter het uitgangspunt. Voor het trottoir geldt een breedte van ongeveer twee meter. Voor de ringdijk is naast de bestemming ook een aantal dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de functie en toestand van de ringdijk.

Ter hoogte van de woonschepen en ten behoeve daarvan staan op de oever van de Cruquiusdijk en de Vijfhuizerdijk schuren, hekwerken en dergelijke. Daartoe is in de bestemming Verkeer een regeling opgenomen, die ook recht doet aan de verkeersveiligheid op de dijk.

Groenvoorzieningen, tuinen en erfafscheidingen

In het plan voor Vijfhuizen wordt aan de voortuin van woningen de bestemming 'Tuin' of 'Tuin-1' gegeven en aan de achtertuin (erf) de bestemming 'Wonen'. Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Als er een aanbouw toegestaan wordt, is de diepte daarvan afhankelijk van de diepte van de voortuin. Omdat de achterzijde van woningen over het algemeen minder beeldbepalend is dan de zijde aan de straat, is voor de meeste woningen binnen de bestemming 'Wonen' een uitbouw mogelijk van drie meter diep in één bouwlaag. Voor zijtuinen is de situatie divers. Zijtuinen gelegen aan de entree tot de wijk of de buurt zijn als 'Tuin' bestemd. Zijtuinen die direct grenzen aan parkeerplaatsen, zijn als 'Wonen' bestemd, zodat de bewoners hun zijtuin voldoende kunnen afschermen om de overlast van auto's te beperken. Zijtuinen waarin een bouwvergunning is afgegeven voor een

bouwwerk, zijn eveneens als 'Wonen' bestemd. Het groen dat groen moet blijven is opgenomen in de bestemming 'Groen' dan wel in de bestemming 'Verkeer'. Voor de voor- en zijtuinen aan de straat geldt over het algemeen dat erf- of terreinafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1 meter. De bestemming 'Wonen' geeft de mogelijkheid een erf- of terreinafscheiding te plaatsen met een hoogte tot 2 meter. In het geval plaatsing van een erfafscheiding zoals een schutting of een tuinmuur van meer dan één meter hoog niet is toegestaan, kan aanplanting van vergunningsvrij groen uitkomst bieden. Wanneer een erfafscheiding of een bijgebouw vergunningplichtig is, wordt er ook getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Parkeren

De parkeernormen die zijn gebruikt bij de totstandkoming van Stellinghof, zijn volgens het Referentiekader Vijfhuizen en de Vinex-afspraken met het rijk. Het gaat dan om verschillende parkeernormen voor bejaarden-, senioren-, gestapelde, eengezins- en vrijesectorwoningen. Als eis gold dat tenminste een kwart van de benodigde parkeercapaciteit op eigen terrein gerealiseerd zou worden. Voor de gestapelde bouw aan Vesting gold als eis dat al de benodigde parkeercapaciteit in een (half) verdiepte parkeergarage gerealiseerd zou worden. Voor de bestaande bebouwing wordt er van uit gegaan dat er voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Bij het bestemmen en het toekennen van bouwvlakken wordt rekening gehouden met het behouden van de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein. Voor de nieuwbouwlocaties is een tweedeling gemaakt in het opnemen van parkeernormen. Voor de locaties waarvoor bouwvergunning is verleend, wordt dezelfde benadering gehanteerd als voor de bestaande bebouwing. Dit wil zeggen dat volstaan kan worden met de constatering dat deze plannen voldoen aan de parkeernorm. Voor nieuwbouwplannen waar nog geen procedure voor doorlopen is, is in het plan een parkeernorm opgenomen. Deze is geënt op het opgenomen programma.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Exploitatie

De Wet ruimtelijke ordening, in werking getreden op 1 juli 2008, stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit neemt over het verhalen van kosten die verband houden met het bestemmingsplan. In de wet staat ook welke kosten in het kader van grondexploitatie kunnen worden verhaald.

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor dit plangebied geldt dat geen van de bedoelde gevallen zich voordoet.

In vervolg daarop bepaalt artikel 6.12 lid 2 Wro dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Deze situatie doet zich in dit plangebied wel voor: met name voor het project 44 woningen Fuikweg, het project 19 woningen achter Spieringweg 482-484 en het project 54 woningen bij Stelling is kostenverhaal bij overeenkomst geregeld.

Ook voor het overige bestaat het plangebied uit bestaande bebouwing zonder grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Als al ontwikkelingen zich zullen voordoen, dan zal het voornamelijk gaan om kleinschalige uitbreiding bij woningen die door de eigenaren zelf gefinancierd worden. Er komen geen nieuwe bestemmingen voor, waarvan de uitvoering voor rekening van de gemeente komt. Er wordt geen intensieve grondverwerving nagestreefd en ook geen grond bouwrijp gemaakt.

En daar waar nog een onbenutte mogelijkheid voor het bouwen van een woning aanwezig is, geldt nu de volgende wetsbepaling:

"Voor zover op grond van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 of 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning had kunnen worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na dat tijdstip geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijven de artikelen 6.12 tot en met 6.22 ten aanzien van een dergelijk bouwplan buiten toepassing."

Dit nieuw in de Invoeringswet Wro gevoegde artikel 9.1.20 is een wijziging met terugwerkende kracht tot en met 1 juli 2008.

Daarom is een exploitatieplan voor 'Vijfhuizen 2010' niet aan de orde.

Wel komt er in het gebied een aantal ontwikkelingslocaties voor, waarvoor afhankelijk van de wijze van bestemmen (rechtstreeks danwel via wijziging/ uitwerking), een regeling getroffen moet worden voor het verhalen van de kosten door de gemeente. Dit betekent op dit moment concreet:

1. Locatie 54 woningen bij Stelling: in verband met het realiseren van een parkeerbak en een gemeenschapsruimte die anders gesitueerd worden dan in het vrijstellingsbesluit is opgenomen, zal een overeenkomst gesloten moeten worden tussen initiatiefnemer en de gemeente. Een daartoe strekkende overeenkomst is nog niet gesloten. Daarom kan de gewijzigde situering niet direct bestemd worden in het bestemmingsplan. Een en ander is nu opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid, zodat na het sluiten van de overeenkomst e.e.a. alsnog geregeld kan worden.

2. Locatie Fuikweg: voor deze locatie is intussen een overeenkomst gesloten. Dit project wordt dan ook als directe bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen.
3. Woonschepen: de woonschepen die in het plangebied liggen, zijn door dit bestemmingsplan voor de eerste maal planologisch geregeld. Indien er werkzaamheden ten behoeve van woonschepen in de openbare ruimte (bijvoorbeeld aansluiting op de riolering) uitgevoerd gaan worden, zal een overeenkomst gesloten moeten worden, indien het verhaal van deze kosten niet anderszins verzekerd is.

Voor de andere in hoofdstuk 5 genoemde nieuwbouwlocaties, waarvoor vrijstelling is verleend, is geen mogelijkheid meer tot het sluiten van een overeenkomst voor verhaal van de kosten.

En er is een tweetal locaties, te weten Groeneweg-Woudweg en Mient-Baarsjesweg, waarvoor de plannen nog niet voldoende zijn uitgewerkt om deze te kunnen opnemen in het bestemmingsplan. Voor deze locaties hoeft dan ook op dit moment niets geregeld te worden in het kader van kostenverhaal.

Over het perceel Vijfhuizerdijk 26 merken wij in dit verband het volgende op. Het qua geluid juridisch problematische bedrijf heeft een ander locatie gevonden voor zijn bedrijfsuitoefening en na beëindiging van dat gebruik kan één woning tot stand worden gebracht nadat van de wijzigingsbevoegdheid die op het perceel is gelegd, gebruik zal zijn gemaakt. Dit betekent dat nu geen sprake is van een bouwplan waarvoor een exploitatieplan aan de orde is.

In de gevallen dat sprake is van algemene herinrichting van de bestaande infrastructuur of van groenvoorzieningen, zullen de uitvoeringen bekostigd worden uit de budgetten voor buurtbeheer en uit de onderhoudsbudgetten van de gemeente. Het gaat hierbij ook om uitgaven voor het instandhouden en versterken van de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overleginstanties en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners zijn daarom ook enkele lokale platformorganisaties benaderd. De resultaten van het vooroverleg zijn vermeld in paragraaf 6.4. De afweging van zienswijzen, in de vaststellingsfase, staat in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

6.3. Procedure Wet ruimtelijke ordening

Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Of er inspraak gehouden wordt, is afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening.

De inspraakverordening van onze gemeente heeft het bieden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling. Aangezien er geen sprake is van een bestemmingsplan dat ziet op een nieuwe beleidsontwikkeling, is geen inspraak gehouden voor dit plan en is volstaan met een zienswijzenperiode bij het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden. In paragraaf 6.4 gaan wij in op de uitkomsten van dit vooroverleg.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Dat gebeurt met in achtneming van de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzageligging kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend indien ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking heeft, blijft dan geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

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

6.4 Vooroverleg-reacties en beantwoording.

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Het bestemmingsplan is daartoe bij brief van 15 september 2009 voorgelegd aan de hierna met naam genoemde instanties met het verzoek voor 27 oktober 2009 te reageren.

1. VROM-inspectie, Regio Noord West, Postbus 1006, 2001 BA Haarlem
2. Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies Handhaving en Vergunningen, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
3. Hoogheemraadschap Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden
4. Burgemeester en wethouders van Haarlem, afdeling ruimtelijke plannen, postbus 511, 2003 PB Haarlem

Ook de lokale bewonersplatforms en de Stichting Meer-Historie hebben wij de gelegenheid geboden tot het geven van een reactie:

5. Vereniging Dorp Vijfhuizen, P.N. Blom (voorzitter), Zwarteweg 6, 2141 AR Vijfhuizen
6. Wijkraad Stichting Wijk Stellinghof, p/a Blokhuis 4, 2141 NA Vijfhuizen
7. Stichting Meer-Historie, Spieringweg 805, 2142 ED Cruquius

Wij geven hierna de reacties weer en onze beantwoording.

1. VROM-inspectie.

De VROM-inspectie wijst ons erop dat we over het woningbouwproject Fuikweg in de toelichting wel hebben opgemerkt dat een procedure hogere grenswaarde nodig is, maar niet hebben gemotiveerd hoe we zijn omgegaan met de optie om bronmaatregelen en/of maatregelen in de overdrachtssfeer te nemen of te faciliteren in het kader van de voorziene overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de nog te bouwen woningen.

collegereactie

Het is inderdaad goed om die motivering in de toelichting op te nemen. Wij hebben daarom op dat punt de tekst aangevuld, welke aanvulling erop neerkomt dat oplossingen aan het wegdek van de N205, door het plaatsen van schermen langs die weg of dergelijke, hetzij stedenbouwkundig niet aanvaardbaar of budgettair buitenproportioneel of anderszins niet mogelijk of niet doeltreffend zouden zijn en dat vaststelling van een hogere waarde de enige optie is die binnen een realistisch bereik ligt.

2. Provincie Noord-Holland.

Wij hebben van de provincie Noord-Holland geen reactie ontvangen.

3. Hoogheemraadschap Rijnland.

Rijnland merkt op dat diverse gegevens ontbreken: diverse watergangen op de verbeelding en een aantal informatieve elementen in de toelichting.

Rijnland heeft onder meer gevraagd concreet aan te geven welke de locaties zijn, van waaruit compenserend water nodig is geworden, om welke te compenseren oppervlakte het gaat en waar de compensatie is of zal worden gerealiseerd.

collegereactie

Op de kaart die Rijnland heeft meegestuurd, met daarop het watersysteem te Vijfhuizen en omgeving, wordt onderscheid gemaakt tussen de primaire watergangen en overig water. Zoals bekend, worden niet automatisch en niet per se alle watergangen tot Water bestemd. Ten aanzien van de primaire watergangen hoort dat wel het geval te zijn. Wij zijn de overtuiging toegedaan dat alle primaire watergangen op Rijnlands kaart tot Water bestemd zijn in het bestemmingsplan. Voorts zijn nog diverse andere gronden tot Water bestemd. Daar waar dat niet het geval is, heeft Rijnland eigen juridische middelen tot behoud en borging van de waterkwantiteit.

We hebben in de plantoelichting alsnog een overzicht opgenomen van de peilvakken overeenkomstig de tekst in de brief van Rijnland.

We hebben in de plantoelichting alsnog een overzicht opgenomen inzake de watercompensatie. Dat overzicht geven wij ook op deze plaats.

Voor het project 44 woningen Fuikweg is overeengekomen 964 m² te compenseren in Park Vijfhuizen.

Voor het project 26 woningen tussen Kromme Spieringweg en Vijfhuizerdijk geldt dat 714 m² vervangend water is gerealiseerd op het perceel Vijfhuizerweg 761.

De compensatie voor het project van 19 woningen achter Spieringweg 482-484 is langs twee randen van dat projectgebied gerealiseerd, overeenkomstig de op 27 maart 2001 verleende toestemming van het toenmalige Waterschap Groot-Haarlemmermeer.

Voor het project van 54 woningen bij Stelling 1 wordt in de strook tussen Stelling en de projectlocatie, nu al een waterpartij, 510 m² compensatiewater gerealiseerd.

De compensatie voor het project van de gerealiseerde supermarkt Hoogvliet c.a. aan de Vijfhuizerweg 506-510 betreft circa 200 m² grond langs een landbouwkavel aan de IJweg 821 van de heer Beers, ten zuidoosten van dit plangebied. Na de gesloten overeenkomst tussen deze agrariër en Hoogvliet heeft het Waterschap bij besluit van 25 juni 2004 ontheffing verleend voor het graven van dat water.

De gegevens die Rijnland ons voor het overige heeft gevraagd op te nemen, nemen wij op door het pakket bijlagen bij de brief van Rijnland op te nemen als losse bijlage bij deze plantoelichting.

Tot slot zien wij geen discrepantie tussen Rijnlands beleid ten aanzien van woonschepen c.a. en de wijze, waarop een en ander in dit bestemmingsplan is geregeld.

4. B&W van Haarlem.

De reactie van het Haarlemse college is tweeledig:

- a. hij vraagt in de toelichting bij 2.3.6 inzake groen en natuur toe te voegen dat het plangebied aan de zijde van de Ringvaart grenst aan het groengebied van Haarlem;
- b. hij vraagt, naar aanleiding van de toelichting bij 5.3.5 inzake locatie Fuikweg of het woningbouwproject Fuikweg als een directe bouwmogelijkheid opgenomen wordt.

collegereactie

Wij hebben de tekst bij 2.3.6 inzake groen en natuur aangevuld overeenkomstig de wens. Wij hebben inderdaad de beoogde woningen van het project Fuikweg als directe bouwmogelijkheid opgenomen. In het voorontwerp hebben wij dat gedaan in de verwachting dat de overeenstemming met de ontwikkelaar tijdig tot een overeenkomst leidt.

5. Vereniging Dorp Vijfhuizen.

De Vereniging Dorp Vijfhuizen, hierna de VDV, heeft een aantal opmerkingen gemaakt, vragen gesteld en aanbevelingen gedaan voor aanpassingen. Zij hebben alle betrekking op de toelichting die bij het plan hoort. Wij vatten hierna de brieftekst sterk samen en geven onderwerpsgewijs onze beantwoording. Wij hebben in onze beantwoordingsbrief een nadere verklaring gegeven.

De VDV wijst op enkele feitelijke onjuistheden en vraagt ook om concretisering van enkele vage formuleringen.

De VDV stelt vragen die verband houden met het groene karakter van de omgeving, de riolering, compensatiewater, de bodemkwaliteit, of woningen duurder worden door toedoen van een procedure hogere grenswaarde, infrastructurele uitvoeringsmaatregelen, over het nu niet bestemmen van enkele woningbouwplannen en over de toepassing van nieuw parkeerbeleid.

collegereactie

Wij hebben naar aanleiding van diverse opmerkingen tekstuele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd. Daar waar eerder gebezigde formuleringen waren ontleend aan beleidsstukken die over hoofdlijnen gaan, hebben wij aan de hand van intussen bekend geworden gegevens, diverse vermeldingen verhelderd en geactualiseerd. In het algemeen is de waarde van het aanhalen van globale plannen, zoals rijksnota's, streekplan, dat kenbaar wordt hoe in dit plangebied dat beleid vertaald is. Als voorbeeld van een verheldering noemen wij hier dat de woningbouw die beoogd is bij Zuidtangentialtes niet Vijfhuizen maar Hoofddorp betreft. Wij noemen twee voorbeelden van een concretisering. De eerste, die zich overigens buiten het plangebied afspeelt, is dat

inderdaad, als doorwerking van het provinciale Verkeers- en vervoersplan, een post is opgenomen in ons gemeentelijk Uitvoeringsprogramma van het Fietsplan 2003-2010 voor de aanleg van fiets(suggestie)stroken op de Kromme Spieringweg en de Spieringweg. De tweede concretisering, in dit geval ten opzichte van het Ontwikkelingskader Vijfhuizen betreft, de watercompensatie: wij hebben nu in de toelichting een overzicht opgenomen van de gebieden die compensatiebehoefte hebben en waar gecompenseerd is of wordt.

Een voorbeeld van verwezenlijking van een groen en relatief rustig gebied is dat wij werken aan de totstandkoming van een bestemmingsplan voor groengebieden in het noordwesten van de gemeente, waarin ook Park Vijfhuizen is opgenomen. Dat grenst aan het sportveldencomplex.

Welke keuze wordt er nu gemaakt over de verkeersfunctie van de ringdijk?, heeft de VDV gevraagd. Wij hebben met onze opmerking in de plantoelichting over de verkeersfunctie van de ringdijk bedoeld aan te geven dat de bestemming die in Vijfhuizen 2010 aan de Ringdijk is gegeven, zowel qua breedte als functie voldoende ruimte en flexibiliteit kent om aan het beschreven verkeers- annex recreatiebeleid gestalte te geven binnen de context van de aanbevelingen van de betreffende rekenkamercommissie.

De VDV vraagt wat er gedaan wordt naar aanleiding van de gemeentelijke constatering dat de bodem op vrij veel plaatsen verontreinigd is. Deze vermelding in de plantoelichting kan op zichzelf ongenueanceerd overkomen. Verderop in dat hoofdstuk over bodem geeft de plantoelichting veel meer informatie over de betekenis van de uitlatingen in het rapport over het historisch bodemonderzoek. Samenvattend merken wij er het volgende over op. Dat het in Vijfhuizen gaat om vrij veel verontreinigde plaatsen, betekent niet automatisch dat er iets aan moet gebeuren. En of er iets moet gebeuren, hangt ook af van het gebruik dat men van de grond maakt en wil maken. Dus het hangt mede af van de bestemming die de grond in het bestemmingsplan krijgt. Voorts zijn de bodemkwalificaties van betekenis in de beoordeling van bouwaanvragen. In het geval van Vijfhuizen vormen de conclusies die in het bodemrapport worden getrokken, geen belemmering voor het leggen van de bestemmingen zoals ze in het voorontwerp staan.

De VDV vraagt om één-op-één-vervanging van bomen ter gelegenheid van vervanging van riolering. Ons antwoord is dat onze opmerking dat de riolering aan de d'Yserinckweg aan vervanging toe is, intussen kan luiden dat die vervanging grotendeels heeft plaatsgevonden, inclusief vervanging van bomen.

Op de vraag van de VDV over het te maken bergbezinkbassin bij de Rowlandstraat, is ons antwoord dat nog niet het jaar van realisering bekend is. Wij zullen in de beoordeling betrekken de wens van Rijnland om een eventuele aanpassing aan de bestaande rioolwateroverstort aan de Rowlandstraat te bezien in het kader van de realisering van het woningbouwproject Fuikweg.

Op de opmerking van de VDV dat de tekst in de plantoelichting over de afvoer van huishoudelijk afval van de woonschepen strakker geformuleerd mag worden, is ons antwoord dat dit onderwerp niet in de bestemmingsregeling wordt behartigd. Vanuit de ruimtelijke ordening wordt het daarom niet toegespitster omschreven. Wij geven, buiten de directe relatie met dit bestemmingsplan, in de komende periode wel aandacht aan dit onderwerp. Een standpunt hierover zal worden bepaald na raadpleging van de provincie, die in deze het bevoegd gezag is.

Op de vraag van de VDV of de woningbouw aan de Fuikweg duurder wordt door toedoen van de procedure hogere grenswaarde, die hierbij in het vooruitzicht wordt gesteld, is het antwoord: neen, juist niet. En op het bereiken van een aanvaardbare binnenwaarde – het geluidniveau in de woning – is de bedoelde procedure ook niet van invloed.

De VDV vindt het jammer dat de ideeën voor woningbouw op de locaties Groeneweg en Baarsjesweg niet geleid heeft tot het bestemmen van de nieuwbouw.

Over het al of niet bestemmen van woningbouwplannen merken wij het volgende op.

De Wet ruimtelijke ordening geeft enkele instrumenten voor de manier van bestemmen:

a. rechtstreeks bestemd, b. globaal bestemd en later uit te werken en c. rechtstreekse bestemming met bevoegdheid tot wijziging. Alle drie methoden vergen dat vooraf duidelijkheid en zekerheid bestaat omtrent een aantal objectief te stellen criteria. Die betreffen onder meer woningaantallen, verdeling woningtypen, omvang voorzieningen, bouwhoogtes en bebouwingspercentages, verkeersontsluitingen. Ook moet vooraf zekerheid bestaan over het verhalen van kosten die noodzakelijk gemaakt worden ter voorbereiding en uitvoering van een bouwplan. Omdat ten aanzien van de genoemde projecten te weinig bekend is of zeker is over de programmatische invulling van de potentiële projectgebieden, kunnen en mogen wij het niet voor onze rekening nemen deze projecten op enigerlei wijze te bestemmen. Daarom hebben wij volstaan met een informatieve aankondiging in de toelichting.

Of latere wijziging van de bestemming leidt tot sterke vertraging voor de bouwplannen, hangt er onder meer van af op welk moment, misschien al tijdens de totstandkoming van het betreffende bouwplan, de benodigde prioritering van het te maken bestemmingsplan haar beslag krijgt. Wegens de doorlooptijd van de bouwplanontwikkeling is het in het algemeen mogelijk dat de trajecten van bouwplan en bestemmingsplan gedeeltelijk parallel lopen. Daarom is niet per se sprake van vertraging.

De VDV heeft gevraagd in hoeverre wij in dit bestemmingsplan op nieuw parkeerbeleid, waarmee de gemeente nog komt, hebben geanticipeerd. Deze vraag beantwoorden wij als volgt. Wij hanteren graag de volgorde die leidt van algemeen naar de toepassing op concrete locaties. Het is aan de gemeenteraad een besluit te nemen over het algemene parkeerbeleid. Het is nog niet zo ver gekomen dat de gemeenteraad algemeen parkeerbeleid heeft vastgesteld. Een algemene toepassing kan dan ook nog niet aan de orde zijn.

Het is wel algemeen vaststaand, dat het conserveren c.q. bestemmen van de bestaande situatie niet kan leiden tot enige verplichting tot realisering van extra parkeerplaatsen. Evenzeer vaststaand is, dat ter gelegenheid van een bouwaanvraag de beoordeling van de parkeersituatie slechts betrekking mag hebben op toevoegingen qua oppervlakte en 'verzwaringen' qua functie.

6. Wijkraad Stichting Wijk Stellinghof.

De Wijkraad heeft puntsgewijs een aantal opmerkingen gemaakt. Wij vatten hierna de brieftekst samen en geven onderwerpsgewijs onze beantwoording. Wij hebben in onze beantwoordingsbrief een nadere verklaring gegeven.

1. De wijkraad vraagt om toezending van de digitale planstukken.
2. De wijkraad zou het liefst twee locaties, te weten woningbouw bij Stelling 1 en die van de Expo, of allebei in het plan opgenomen zien of allebei er buiten gelaten zien.
3. De wijkraad merkt op geen informatie te hebben ontvangen over het gebied dat het park van Vijfhuizen moet worden.

4. De wijkraad vraagt waarom aan zowel de Lunette als het Terreplein geen Groen-bestemming is gegeven terwijl dit op alle andere plaatsen in de wijk wel het geval is.
5. en 6. In de tekeningen staan niet alle aan- en uitbouwen, schuurtjes, garages en andere bouwwerken en ook zijn niet alle fiets- en voetpaden, kinderspeelzones ingetekend.

collegereactie

Ad 1. Wij hebben de wijkraad begin november 2009 de beschikbare digitale versie (in pdf-formaat) toegezonden van de planstukken.

Ad 2. Wij vinden het woningcomplex een meer tot het dorp behorende functie dan de Expo. Op het moment dat het werk aan het bestemmingsplan Vijfhuizen 2010 startte, was minder zeker dat de gemeentelijke intentie ten aanzien van het Expo centrum tot uiteindelijke medewerking zou leiden. Omtrent het woningcomplex was dat toen duidelijker.

Ad 3. Het Park Vijfhuizen behoort niet tot het plangebied Vijfhuizen 2010. Vanwege de realiseringstermijnen hebben wij er voor gekozen voor het park in eerste instantie een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO te voeren en het park daarna in een afzonderlijk bestemmingsplan onder te brengen. De vrijstelling voor het park hebben wij op 23 november 2009 verleend en verder ondergebracht in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Groengebieden Haarlemmermeer Noordwest.

Ad 4. Een criterium van belang bij het bestemmen is: behoud van rechtszekerheid. Stellinghof is belegd met zeer recente bestemmingsplannen. Daarom hebben wij vooral voor dat gebied ervoor gekozen zo veel mogelijk te bestemmen overeenkomstig het geldend bestemmingsplan. Het Terreplein heeft als geldende bestemming Verblijfsgebied. De tegenwoordige bestemming Verkeer komt daar het dichtst bij. Deze bestemming impliceert de mogelijkheid van groen. Voor openbare groen ingerichte gronden is het niet noodzakelijk die als Groen te bestemmen. Dezelfde uitleg geldt voor Lunette.

Ad 5. en 6. Beide vragen zijn te begrijpen vanuit de gedachte als zou een verbeelding een zo volledig en nauwkeurig mogelijk beeld behoren te geven van de feitelijk bestaande situatie. Dat is echter geen verplichting en dat is niet de betekenis en strekking van een verbeelding. De topografische ondergrond heeft een informatieve bedoeling omtrent de herkenbaarheid van de locatie die het betreft. De verbeelding geeft vooral informatie over de bestemmingen en dient in combinatie met de regels een juridisch adequate regeling te geven. Voorzieningen die de wijkraad noemt, zijn toelaatbaar als de combinatie van verbeelding en regels dat aangeeft. Voor de toelaatbaarheid van een bepaald gebruik of bebouwing speelt de ondergrond, dus of een bestaande situatie al of niet ingetekend is, geen rol.

7. Stichting Meer-Historie.

De Stichting Meer-Historie streeft naar behoud van het erfgoed op het gebied van historie, natuur en cultuur en heeft het voorontwerp vanuit die invalshoek beoordeeld. De stichting verzoekt ons de volgende punten in overweging te nemen:

- a. de monumenten Wilhelminaboom en het spoorwegstation toe te voegen in hoofdstuk 4.2.2 van de toelichting;
- b. alle monumenten op de verbeelding aan te geven;

c. de monumenten De Dageraad, De Waterwolf, het graanpakhuis, het pand Kromme Spieringweg 440, de woning Kromme Spieringweg 513 en het spoorwegstation strak rondom de huidige gevels vast te leggen op de verbeelding en geen extra bebouwing op de direct aansluitende gronden toe te laten.

collegereactie

ad a. Wij hebben de Wilhelminaboom en het spoorwegstation toegevoegd aan de beschrijving van de monumenten in hoofdstuk 4.2.2 van de toelichting.

ad b. Deze wens heeft de Stichting Meer-Historie niet alleen over dit bestemmingsplan geuit, maar ook over twee andere die in hetzelfde stadium verkeren. In onze beantwoording aangaande die andere plannen staat dan ook een tekst van gelijke strekking.

De ruimtelijk-juridische betekenis van de monument-status komt tot haar recht en wordt beschermd in de wet- en regelgeving die specifiek over monumenten gaat. De vermelding in de juridisch bindende bestemmingsplanstukken (de combinatie van verbeelding en regels) kan en mag juridisch niets toevoegen of afdoen aan wat in de eigen monumentenwetgeving een uitputtende regeling heeft gevonden. Dit is voor ons de reden om monumenten niet op te nemen in de verbeelding en evenmin in de regels. Naast het feit dat het dubbelop zou zijn om de monumentenregels in het bestemmingsplan te zetten, kan het ook zo zijn dat de monumentenregelgeving aspecten regelt die niet in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Daardoor zou in het bestemmingsplan slechts een gedeelte van de geldende bepalingen en beperkingen kunnen worden opgenomen, wat tot verwarring kan leiden. Ook is de situatie voorstelbaar dat een bestemmingsplan een schijnbeeld weergeeft, bijvoorbeeld als een object de monument-status verliest of wanneer juist de monument-status wordt toegekend na de totstandkoming van het bestemmingsplan. Gezien het bovenstaande vinden wij het belangrijk te voorkomen dat de schijn wordt gewekt dat het bestemmingsplan alle benodigde informatie wat betreft de monumenten bevat. Naar aanleiding van de opmerking: "Ook is het zelfs mogelijk dat ambtenaren die een bouwaanvraag beoordelen niet beseffen dat het een monument kan betreffen.", merken wij het volgende op. Zoals hiervoor omschreven, vinden wij de attentiewaarde van het opnemen van monumenten op de verbeelding niet betrouwbaar genoeg, omdat het om een momentopname gaat. Verder is het zo dat onze medewerkers die ingekomen verzoeken toetsen aan het bestemmingsplan, rechtstreeks vanuit dezelfde grondslag, te weten de Woningwet, ook de overige relevante toetsingscriteria, zoals de Monumentenwet, adequaat in het oog houden.

Wij noemen in de volgende zin een voorbeeld van rechtstreekse doorwerking van de monumentenregelgeving in de bouwregelgeving, waarin een borging zit van de monument-waarde. Nieuwe bebouwing op het perceel waarop een monument voorkomt, kan nooit bouwvergunningvrij zijn, op grond van de regeling in artikel 4 van het "Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken"; zij is minstens licht-bouwvergunningplichtig.

Wij vermelden monumenten wel in de toelichting die bij een bestemmingsplan hoort. De voornaamste reden voor vermelding in de toelichting is dat het wettelijk is voorgeschreven in de toelichting verantwoording af te leggen over gemaakte beleidskeuzen. Wij vinden het voorts uit informatief oogpunt zinvol een beschrijving te geven van de monumenten in het plangebied.

ad c. In het algemeen hebben wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening, die als grondslag dient voor elk bestemmingsplan, te maken met diverse invalshoeken. De monumentwaarde recht doen is daar een van. Het respecteren van bestaande rechten, die gebaseerd zijn op de geldende planologische regeling, is evenzeer belangrijk. Met inachtneming hiervan hebben wij het verzoek van de Stichting op de situaties toegesneden beoordeeld. Wij zijn tot de volgende bevindingen gekomen.

- De Dageraad, Kromme Spieringweg 402:

Het hoofdgebouw is vrij strak omgrensd met een bouwvlak. En gelet op de bestaande oppervlakte aan bestaande bebouwing buiten het bouwvlak is het niet mogelijk die oppervlakte uit te breiden.

- De Waterwolf, Kromme Spieringweg 436-438:

De bebouwing kent wel een ruim bouwvlak, daarbij komt een bebouwingspercentage dat naar aanleiding van de reactie van Meer-Historie grotendeels op 40 is gezet, overeenkomstig de geldende bestemming, en ten aanzien van het achterste perceelsgedeelte op 60, overeenkomstig de bestaande situatie.

- Winkel-woning Kromme Spieringweg 440:

De wijze waarop dit perceel is bestemd, is overeenkomstig Meer-Historie's wens, namelijk zonder mogelijkheden tot uitbreiding.

- Graanpakhuis Kromme Spieringweg 458-460:

Ook voor dit perceel geldt dat de strakke begrenzing niet kan leiden tot uitbreiding van de bebouwing.

- Woning Kromme Spieringweg 513:

Wij hebben deze woning opgenomen volgens het maatvoeringsstramien van de naaste bebouwing. Het is geen ruimere maat dan waarop de belanghebbende uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening een gerechtvaardigd beroep kan doen. Concreet is nog ter diepte van circa 1,5 meter uitbreidingsruimte voor het hoofdgebouw binnen het bouwvlak beschikbaar. Ook hier geldt dat het monumenten-criteria onverlet laat.

- Spoorwegstation Spieringweg 510:

Ten opzichte van het voorontwerp, waarin voor een substantieel perceelsgedeelte de bestemming Wonen was opgenomen, hebben wij naar aanleiding van de opmerking van de stichting ervoor gekozen terughoudender te zijn met de mogelijke gebiedsomvang en bouwwerkomvang van nieuwe bebouwing buiten het Wonen-bouwvlak. Daartoe is aan de zuidzijde van het hoofdgebouw de grens van de bestemming Wonen teruggelegd tot de bovenzijde van het talud. Juist wegens het bestaan van het talud is het niet aannemelijk dat daar alsnog een bouwbehoefte zal ontstaan. En aan die zijde bevindt zich het Stellinggebied. Wij hebben de bestemming Wonen intact gelaten aan beide zijkanten van het gebouw en aan de noordelijke zijkant zodanig vergroot dat een bestaand bijgebouw alsnog passend wordt bestemd. Per saldo doen wij aldus enerzijds zo veel mogelijk recht aan het bijzondere karakter van het voormalige spoorwegstationsgebouw en hebben wij anderzijds niet beknipt op de gebruikelijke bijgebouwenregeling. Die laatste is immers niet alleen begrensd met een percentage en hoogte, maar ook door middel van een absoluut oppervlakte-maximum. Bijgevolg lopen wij ook niet uit de pas ten opzichte van de steeds verder gestandaardiseerde formulering van de bestemmingsregels. Deze standaardisering is geen doel op zichzelf, maar is, uit een oogpunt van gebruikersduidelijkheid en rechtszekerheid, onderdeel geworden van rijksbeleid en rijkswetgeving.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan Vijfhuizen is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de komende tien jaar voor het gebied van het dorp Vijfhuizen en de strook met woonschepen en bebouwing langs de Cruquiusdijk en de Vijfhuizerdijk. De opzet van het bestemmingsplan is zo overzichtelijk mogelijk gehouden. Er is gestreefd naar een evenwicht tussen flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid om het bestaande gebruik en de bestaande waarden te kunnen behouden en de voldoende concrete toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Nieuwe ontwikkelingen die gedurende de planprocedure ontstaan, zijn voor zover mogelijk in het bestemmingsplan meegenomen.

7.2. Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

De regels van dit plan kennen twee bijlagen:

- de Lijst van Bedrijfstypen,

die bedoeld is om daar waar blijkt de verbeelding in combinatie met de bestemmingsbepalingen in de regels een bepaalde functie is toegelaten met vermelding van een ten hoogste toegelaten categorie, de bedrijfstypen die daarbinnen vallen, af te lezen;

- de kaartbijlage 'Vijfhuizerdijk 26',

bedoeld als verbeelding van de mogelijke bestemmingswijziging op dit perceel.

7.3. Bestemmingsregels

7.3.1. Bestemmingen

Agrarisch (A)

Het gaat binnen deze bestemming om bedrijven die gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren. Voorbeelden zijn akkerbouw, bometeelt, fruitteelt, tuinbouw en veehouderij. In het plangebied komen een drietal agrarische bedrijfspercelen voor, aan de Vijfhuizerdijk. Zij houden en fokken rundvee. De geëigende bestemming is 'Agrarisch'. Bij deze bedrijven is één agrarische bedrijfswoning toegestaan van 700 m³. De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. Een deel van de bijgebouwen mag ook onder voorwaarden buiten het bouwvlak worden gesitueerd. De bouw- en goothoogten zijn aangegeven op de verbeelding.

Bedrijf (B)

Voor de in het plangebied gelegen bedrijven wordt de bestemming Bedrijf opgenomen. Hierin worden ondernemingen opgenomen die tot doel hebben het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

Voor het toelaten van de diverse soorten en categorieën bedrijven wordt gebruik gemaakt van de indeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de zogenaamde Lijst van Bedrijfstypen uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG. In het plangebied worden op deze manier bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2 en deze zijn ook overeenkomstig bestemd als Bedrijf – 1 en Bedrijf – 2. Voor bedrijven met een hogere categorie, in dit geval 3 aan de Vijfhuizerdijk 26, is deze hogere categorie aangegeven door middel van een aanduiding specifiek voor het betreffende bedrijf. Zie voor de regeling van genoemd perceel paragraaf 5.3.8 en de paragraaf over de wijzigingsbevoegdheden.

Behalve het soort bedrijf is ook de omgeving bepalend voor de categorie. Er is gekozen voor een directe bestemming in de categorie 1 en 2 en een aanduiding voor het meerdere, gezien de woonomgeving waarin deze bedrijven gelegen zijn. De lichtere bedrijfscategorie wordt hierbinnen ruimtelijk nog acceptabel geacht. De uitstraling van bedrijven in een hogere categorie is niet in overeenstemming meer met de naastgelegen gevoeligere bestemmingen als Wonen.

Voor het tankstation Hendriks aan de Vijfhuizerdijk 60 wordt de bestemming 'Bedrijf – Verkoop punt motorvoertuigenbrandstof met LPG' opgenomen. De bijhorende risicocontouren zijn tevens op de verbeelding opgenomen.

De aanwezige nutsvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf-nutsvoorziening'. Binnen een van de locaties die bestemd zijn voor nutsvoorziening, is de aanduiding 'zendmast' opgenomen ten behoeve van de aldaar aanwezige zendinstallatie.

In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing het volgende:

De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. Een deel van de bijgebouwen mag ook onder voorwaarden buiten het bouwvlak worden gesitueerd. De geldende bouw- en goothoogten zijn aangegeven op de verbeelding.

Bedrijventerrein (BT-3)

Deze bestemming kent een regeling bijna gelijk aan die van Bedrijf, maar dan met de daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water, gebouwde nutsvoorzieningen, reclamemasten/ bouwborde, e.a. Beleidsmatig gezien hoeven garagebedrijven niet uitgesloten te worden. Een geluidszoneringsplichtige inrichting kan hier in voorkomend geval moeten worden opgenomen.

Ook in deze bestemming wordt voor het toelaten van de diverse soorten en categorieën bedrijven gebruik gemaakt van de VNG-Lijst van Bedrijfstypen. In het plangebied worden op deze manier bedrijven toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3 en deze zijn bestemd door middel van de bestemming Bedrijventerrein – 3.

Naast het soort bedrijf is ook de omgeving bepalend voor de categorisering. De bestaande situatie in acht nemend kon het bedrijventerrein niet geheel op een dusdanige wijze ingedeeld worden dat bedrijven van de zwaardere categorie (3) in het midden van het terrein komen te liggen en die van de lichtere categorieën (1 en 2) aan de buitenzijden, grenzend aan percelen met woonbebouwing. Het zou, als we konden uitgaan van een blanco situatie, wel de voorkeur hebben gehad. De uitstraling van bedrijven van een hogere categorie is namelijk niet in overeenstemming meer met de naastgelegen gevoeligere bestemmingen als Wonen.

In principe geldt voor het perceel ten aanzien van de bouwmogelijkheden het volgende: De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. Een deel van de bijgebouwen mag ook onder voorwaarden buiten het bouwvlak worden gesitueerd. De geldende bouw- en goothoogten zijn, zoals aangegeven op verbeelding. De op het terrein aanwezige woningen betreffen bedrijfswoningen en deze zijn dan ook als zodanig bestemd.

Cultuur en ontspanning

In het algemeen betreft dit voorzieningen gericht op cultuur, vermaak en ontspanning: atelier, attractiepark, bioscoop, bordeel, bowlingbaan, casino, congrescentrum, creativiteitscentrum, dansschool, dierentuin, evenemententerrein, feestzalenverhuur, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, prostitutie, sauna, seksinrichting, speeltuin, theater, wellness.

In het plangebied is één locatie aanwezig die bestemd is als Cultuur en ontspanning. Het gaat om een atelier bij het fort bij Vijfhuizen. De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. Er is geen mogelijkheid voor bijgebouwen buiten het bouwvlak. De geldende bouw- en goothoogten zijn, zoals aangegeven op verbeelding.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Het gaat dus niet om groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit. In het plangebied zijn een aantal locaties aangewezen als Detailhandelsvestiging.

In één geval zijn de mogelijkheden geënt op het aanwezige plantencentrum, daarom zijn die gronden bestemd als Detailhandel - Tuincentrum.

Op deze locaties mogen geen grootschalige detailhandelsvestigingen komen. De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. Een deel van de bijgebouwen mag ook onder voorwaarden buiten het bouwvlak worden gesitueerd. De geldende bouw- en goothoogten zijn, zoals aangegeven op verbeelding.

Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten, waarbij het publiek rechtstreeks, al dan niet via een balie, te woord gestaan wordt en geholpen, met uitzondering van non-profit diensten, horecabedrijven, detailhandelsbedrijven, garagebedrijven en seksinrichtingen. Voorbeelden van dienstverlening zijn in het algemeen: belwinkel, internetcafé, kapper, stomerij, uitzendbureau.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdstructuur van groenvoorzieningen in het plangebied. Ook het groen dat 'groen moet blijven', is in deze bestemming opgenomen. Wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen en waterpartijen zijn binnen deze bestemming ook toegestaan. Ondergeschikt aan deze bestemming is parkeren in het groen toegestaan.

Horeca

In deze bestemming worden bedrijfsfuncties, gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie opgenomen. Hotels, discotheken en erotisch getinte horeca zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. In het plangebied is voor de locaties Kromme Spieringweg 489 en Vijfhuizerdijk 3 de bestemming Horeca opgenomen.

De percelen kennen een onderscheid in een bouwvlak dat volledig volgebouwd mag worden ten behoeve van de horecagelegenheid. Op het gedeelte buiten het bouwvlak mag 20 m² gebouwd worden in de vorm van bijgebouwen. Het aanleggen van terrassen is binnen de bestemming toegestaan.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' wordt opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve, sociale, culturele, medische, levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening.

Binnen het plangebied zijn twee onderwijsinstellingen aanwezig, te weten: de Waterwolf (openbaar) en De Tweemaster (interconfessioneel). Beide locaties beschikken over zowel permanente lokalen als noodlokalen. Verder is in Vijfhuizen een peuterspeelzaal aanwezig (De Woelwater). Bij de school de Tweemaster (de Optimist) en aan de Kromme Spieringweg 396 (de Annaschool) zijn een kinderdagverblijf en de naschoolse opvang gevestigd.

Andere voorzieningen die zijn opgenomen in de bestemming Maatschappelijk, betreffen een gemeenschapsruimte temidden van het senioren-woningbouwplan bij Stelling, de kerkbebouwing aan de Kromme Spieringweg 400 en de Vijfhuizerweg 969 c.a. en het dorps huis aan de Kromme Spieringweg 436-438.

Hier vermelden wij dat de gezondheidsvoorzieningen aan de Liniewal binnen de bestemming Wonen – Gestapeld van een aanduiding 'maatschappelijk' zijn voorzien. En er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Groen van het centrale gedeelte van het dorpspark tussen Liniewal en Spieringweg in Maatschappelijk, met het oog op de bouw van een (muziek)paviljoen.

Binnen het bouwvlak van de bestemming Maatschappelijk wordt gebruik gemaakt van een bebouwingspercentage, dat geldt als maximaal te bebouwen deel van het bouwvlak. Bij de bepaling van het bouwvlak is rekening gehouden met het kunnen parkeren op eigen terrein.

Natuur

Functies die opgenomen binnen deze bestemming, betreffen ecologische verbindingszones en natuurgebieden.

Het gebied rondom het fort bij Vijfhuizen is voor Natuur bestemd. Ten behoeve van het behoud van de flora en fauna in dit gebied – alhier tevens vanuit het oogpunt van cultuurhistorie – zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot het kunnen realiseren van alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde. Andere bebouwing is niet toegestaan. En voor het uitvoeren van bepaalde soorten werkzaamheden is het vereiste van een aanlegvergunning opgenomen.

Recreatie

Onder deze bestemming valt het gedurende een langere tijd (buiten) doen van dingen gericht op ontspanning, waaronder dagrecreatie, jacht- en passantenhaven, kampeerboerderij, strand, verblijfsrecreatie, volkstuin.

In het gebied is een terrein aanwezig met volkstuinen. De hoofdbestemming Recreatie is dan ook verbijzonderd met de toevoeging 'volkstuin'. De naam van de bestemming wordt daarmee 'Recreatie – Volkstuin'.

De omvang van de toegelaten bebouwing is geregeld door middel van een hoogtemaat en een bebouwingspercentage.

Dat niet veel meer dan de bestaande situatie is bestemd, komt omdat er tevens, als gebiedsaanduiding, een 'vrijwaringszone – Stelling van Amsterdam' geldt, en dat is wegens de belevingswaarde van naburige Geniedijk, een onderdeel van de Stelling.

Sport

Onder deze bestemming vallen activiteiten, die gericht zijn op inspanning in plaats van (hoofdzakelijk) ontspanning en over het algemeen in clubverband.

In het plangebied Vijfhuizen 2010 is één gebied voor sportvoorzieningen aanwezig, tussen Fuikweg, Zijdewinde en Rowlandstraat. De sportvelden zijn gemoderniseerd en heringericht. Op een veld is het gras door kunstgras vervangen en overige velden van het sportpark zijn herschikt, na overleg met de sportverenigingen en besluitvorming over het budget in de gemeenteraad in februari 2005. Ook is in dit kader een verhard openbaar speelveld annex evenemententerrein aangelegd aan de Zijdewindekant, waarop bij voorbeeld de tent voor de jaarlijkse Vijfhuizense feestweek staat.

Om kinderopvang mogelijk te maken in een gedeelte van de sportkantine aan Zijdewinde 3, is dat gedeelte op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'maatschappelijk'.

Ten behoeve van de bebouwing is een percentage opgenomen van het bouwvlak dat bebouwd mag worden. Dit in verband met de mogelijkheid tot (ver)plaatsing van tribunes, kleedkamers en dergelijke. In de regeling is ook de bestaande bebouwing opgenomen.

Verder is er een mogelijkheid opgenomen voor het bouwen van lichtmasten, ballenvangers, reclameborden etc. De bouw- en goothoogten zijn aangegeven op de verbeelding.

Tuin

In het plan voor Vijfhuizen wordt aan de voortuin de bestemming 'Tuin' of 'Tuin – 1' gegeven en aan de achtertuin (erf) doorgaans de bestemming 'Wonen'. Voor enkele in dit plan voorkomende specifieke situaties is de bestemming 'Tuin – 3' opgenomen.

Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Als er een aanbouw toegestaan wordt, is de diepte daarvan afhankelijk van de diepte van de voortuin. Omdat de achterzijde van woningen over het algemeen minder beeldbepalend is dan de zijde aan de straat, is voor de meeste woningen binnen de bestemming 'Wonen' een uitbouw mogelijk van drie meter diep in één bouwlaag. Voor zijtuinen is de situatie divers. Zijtuinen gelegen aan de entree tot de wijk of de buurt zijn als 'Tuin' bestemd. Zijtuinen die direct grenzen aan parkeerplaatsen, zijn als 'Wonen' bestemd, zodat de bewoners hun zijtuin voldoende kunnen afschermen om de overlast van auto's te beperken. Zijtuinen waarop een bouwvergunning rust voor een bouwwerk, zijn eveneens als 'Wonen' bestemd.

Voor de voor- en zijtuinen aan de straat geldt over het algemeen dat erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen niet hoger mogen zijn dan 1 meter. De bestemming 'Wonen' geeft de mogelijkheid een erf- of terreinafscheiding te plaatsen met een hoogte tot 2 meter. In het geval plaatsing van een erfafscheiding zoals een schutting of een tuinmuur van meer dan één meter hoog niet is toegestaan, kan aanplanting van groen (is vergunningvrij) uitkomst bieden. Wanneer een erfafscheiding of een bijgebouw vergunningplichtig is, wordt er ook getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Verkeer

De verkeersinfrastructuur is ondergebracht in de bestemming Verkeer. Deze bestemming is van toepassing op alle wegen in het gebied. Onder deze bestemming vallen naast de wegen ook de openbare ruimte in de vorm van woonstraten, pleinen, voet- en fietspaden, alsmede speelvoorzieningen, groen en water. Verbijzonderingen van de gewone verkeersbestemming zijn de volgende:

- Garageboxen: de in het plangebied opgenomen garageboxen zijn bestemd als Verkeer – Garagebox. De maximale bouwhoogten zijn daarbij zoals aangegeven op de verbeelding.
- Verkeer – Openbaar Vervoer: door het plangebied loopt een deel van de Zuidtangent. Ten behoeve van deze openbaar vervoerverbinding is deze bestemming opgenomen. Als een van de bijzondere aanduidingen binnen de verkeersbestemming geldt de aanduiding 'brug' voor de brug over de Ringvaart. Een andere aanduiding is gegeven voor het kunstobject op de rotonde, waar Stelling en Vesting op uitkomen.

verbijzondering van delen Ringvaartberm

Gewoonlijk worden de bermen van een weg in de bestemming Verkeer ondergebracht, zo ook in dit bestemmingsplan. Dit geldt dan ook voor de oever van de Ringvaart, zo ook ter hoogte van de woonschepen. De bestaande bebouwing bij en ten behoeve van de woonschepen is bouwvergunningplichtig. Er zijn daarvoor geen bouwvergunningen gevraagd en verleend. De oeverbebouwing wordt niet al anderszins door een planologische regeling beschermd. Daarmee is al die bebouwing nu illegaal, op één geval na van een schuur op de oever voor een aangrenzend woonschip, waarin sprake is van een schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente heeft de intentie, na een op de concrete situatie toegesneden beoordeling, daar waar mogelijk en op een manier die niet verkeersonveilig is, die stedenbouwkundig en landschappelijk acceptabel is, een positieve benadering toe te passen.

De regeling voor de oeverbebouwing bestaat uit een aanduiding 'woonschepenligplaats-oever' in de bestemming Verkeer voor de oeverstrook bij de woonschepen, waarin de maximale goot- en bouwhoogte zijn vermeld. De functie en wat precies is toegelaten, staan in de regels omschreven.

Bouwaanvragen die aan het nieuwe bestemmingsplan voldoen, zullen worden gehonoreerd, waarbij op basis van het bestemmingsplan nadere eisen kunnen worden

gesteld aan situering en plaatsing van de toegelaten bebouwing. Dit geldt vergelijkbaar voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

Binnen deze bestemming worden de volgende elementen opgenomen: (aanleg)steiger, ligplaats, oever, sluis, vaarweg, vijver, water, waterberging, waterkering, waterstaat, waterweg, woonschepenligplaats.

Binnen het plangebied zijn in ieder geval alle primaire watergangen primair bestemd als 'Water'. Het gaat hierbij in ieder geval om de Ringvaart, het water rondom het Fort en het water dat evenwijdig loopt aan de Vijfhuizerweg, de Zuidtangente, de Waterlinie, de Vesting, de Stelling en de Spieringweg.

woonschepen

In totaal zijn 52 woonschepen in het plangebied aanwezig. De woonschepen zijn op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'woonschepenligplaats' op elk van beide locaties, met vermelding van het maximum aantal woonschepen per locatie. Aan de Cruquiusdijk is dat aantal 38, aan de Vijfhuizerdijk is dat aantal 14. Per woonschip is ook een pleziervaartuig toegestaan.

Omdat alle Vijfhuizense woonschepen in juridisch opzicht geen bouwwerken zijn, is de bouwregelgeving van en krachtens de Woningwet er niet op van toepassing. Dat betekent dat er geen bouwregels over de woonschepen in het bestemmingsplan mogen staan. Het stellen van begrenzingen aan de afmetingen van woonschepen is wel ruimtelijk relevant. Daarom is de regeling van de maatvoering van de woonschepen in de 'specifieke gebruiksregels' van de bestemming Water ondergebracht.

Wonen

Een groot deel van het plangebied is bestemd voor woondoeleinden. Het dijklint, de dorpskern en de Vinex-wijk Stellinghof zijn voor het grootste deel bestemd voor wonen. Bij het toewijzen van een passende bestemming is onderscheid gemaakt in laag- en hoogbouw. De laagbouw in Vijfhuizen valt onder de bestemming 'Wonen'. De hoogbouw heeft de bestemming 'Wonen gestapeld' gekregen. De in het gebied voorkomende garageboxen zijn opgenomen in de bestemming Verkeer. Goot- en bouwhoogten van de woningen staan aangegeven op de verbeelding.

Deze bestemmingen bieden niet alleen ruimte aan de bestaande woonbebouwing, maar ook tuinen, erven en aan- en bijgebouwen. Om het woongenot te vergroten biedt het bestemmingsplan ruimte voor uitbreidingswensen. Uitbreidingen en aanpassingen van woningen zijn binnen bepaalde grenzen mogelijk. Het gaat daarbij om aanbouwen in de vorm van erkers, vergroting van de woonkamer, werkruimten, bijkeukens en dergelijke. Veelal wordt ruimte voor dergelijke uitbreidingen gevonden binnen de bestemming 'Wonen', rekening houdend met het welstandsbeleid. Een uitbreiding van een woning mag niet leiden tot verlies van een autostallingsplaats op eigen terrein.

Binnen de woondoeleinden is het toegestaan om een beroep danwel bedrijf aan huis in of aan de woning te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Een dergelijke ruimte mag dan ook geen duidelijk zelfstandig element vormen en moet toegankelijk zijn via het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk. Ook mag de uiterlijke verschijningsvorm van de woning niet worden veranderd en mogen er geen reclame-uitingen worden aangebracht.

Voor flats, appartementengebouwen is een aparte bestemming: Wonen – Gestapeld.

7.3.2. Dubbelbestemmingen

Leidingen

De hoofdkabels en hoofdleidingen worden over de omvang van de belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtstrook ter bescherming van de leiding in het bestemmingsplan opgenomen:

- aardgastransportleidingen: belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtstrook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- afvalwaterrioolpersleiding: belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtstrook 2,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
- waterleiding: belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtstrook WRK van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Waarden

Als er landschapswaarden, natuurwaarden en/of ecologische waarden zijn binnen een bestemmingsvlak, dan kan de aanduiding 'landschapswaarden', 'natuurwaarden', 'landschap- en natuurwaarden', of 'ecologische waarden' worden gebruikt. Valt het over meerdere bestemmingen, dan worden de dubbelbestemming 'Waarde-[benaming van de waarde]' opgenomen.

In het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig bij onder andere het Fort bij Vijfhuizen. Deze waarden zijn op de verbeelding aangeduid als 'Waarde – Cultuurhistorie' (WR-C).

Er is een vorm van toezicht-vooraf in de regels gezet, namelijk het verplicht stellen van een aanlegvergunning om te beoordelen of bepaalde, met name genoemde soorten werkzaamheden zich verdragen met de betreffende waarden.

Waterkering

Gronden die een waterkerende functie hebben, worden in het bestemmingsplan aangeduid als 'Waterstaat-Waterkering'. In de gemeente gaat het dan om de Ringdijk tot de onderkant dijklichaam (kavelsloot) en de Geniedijk.

In het plangebied is een gedeelte van de Ringdijk gelegen. Deze gronden zijn dan ook opgenomen als 'Waterstaat-Waterkering'.

7.3.3 Algemene regels.

parkeernormering voor nieuw te bouwen woningen.

Het is tot dusverre gebruikelijk dat de parkeerbeoordeling van bouwaanvragen de bouwverordening als juridische grondslag heeft. Het parkeerartikel is een van de zogeheten stedenbouwkundige bepalingen. Daarin wordt doorgaans doorverwezen naar de "Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen" (ASVV). Dat is een algemene, landelijk gehanteerde en op ervaringsgegevens gebaseerde, handreiking aangaande stedelijke voorzieningen, waaronder parkeernormering. Vanaf 2013 mogen geen stedenbouwkundige bepalingen meer in de bouwverordening vóórkomen. Daarom moet op een andere manier voorzien worden in een juridische grondslag voor de parkeerbeoordeling. Het meest geëigende instrument is het bestemmingsplan. Dan gaat het erom een normering in het bestemmingsplan onder te brengen, die overigens slechts betrekking heeft op nieuw te bouwen woningen.

Die normering staat in artikel 34, in afwijking van het bepaalde in artikel 33 sub e. Deze verbijzondering geldt alleen voor te bouwen nieuwe woningen, waarvoor op het tijdstip

van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog geen bouwaanvraag is ingekomen. De vereisten zijn uitgedrukt in een aantal parkeerplaatsen per woning van het betreffende ernaast genoemde type, volgens de hieronder staande tabel.

- | | |
|-----|--|
| 2,1 | vrijstaand; twee-aaneen; |
| 1,8 | 3-kamerwoning of groter in rij van meer dan twee aaneen, niet gestapeld; |
| 1,6 | 3-kamerwoning of groter, gestapeld; |
| 1,2 | 2-kamerwoning of kleiner. |

De locatie waar zich deze situatie voordoet, betreft het woningbouwproject Fuikweg. Ten eerste hebben wij ons gericht naar de normering in de ASVV. In de ASVV staat een matrix, die wij ten aanzien van termen als goedkoop en duur hebben vertaald naar criteria die voldoende ruimtelijk geobjectiveerd zijn, dat wil zeggen gerangschikt naar een overeenkomende woninggrootte, uitgedrukt in een aantal kamers per woning en dergelijke.

Ten tweede is Vijfhuizen in dit verband overeenkomstig de kwalificatie van het Centraal Bureau voor de Statistiek als 'weinig stedelijk' aangemerkt.

Ten derde hebben wij in de bandbreedte die per categorie in de ASVV-matrix is gegeven, de invloed van hoogwaardig openbaar vervoer meegewogen. Wat dit laatste betreft, zien wij dat naarmate dat openbaar vervoer slechts op grotere afstand beschikbaar is, de praktijk uitwijst dat de behoefte aan autogebruik groter is en dus leidt tot een iets grotere parkeerbehoefte dan indien de bouwlocatie dichterbij dat openbaar vervoer is. Dichterbij betekent hier een gemiddeld iets grotere kans dat men van dat openbaar vervoer gebruik maakt en dat men daar niet met de auto heen gaat.

Tenslotte is de in artikel 34 opgenomen regeling het resultaat van deze weging.

Wijzigingsbevoegdheden.

De Wet ruimtelijke ordening biedt in zijn algemeenheid de mogelijkheid om in een bestemmingsplan concreet op te nemen dat een gegeven bestemming in een of meer andere bestemmingen die in het plan voorkomen, mag worden gewijzigd. Van deze flexibiliteitsbepaling is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt.

1. Er is een aanpassing mogelijk gemaakt van de situering van de parkeergarage en de gemeenschapsruimte te midden van het te bouwen complex van 54 woningen bij Stelling 1.
2. Als in de inrichting aan de Vijfhuizerdijk 60 geen LPG meer verkocht en opgeslagen wordt, ontstaat de mogelijkheid de beperkingen die nu gelden binnen de cirkelvormige zones rondom tank, vulpunt en afleverzuil, te laten vervallen. Dan vervallen bij voorbeeld de huidige beperkingen aangaande het verlenen van ontheffing voor percelen met een gevoelige bestemming, zoals Wonen.
3. Voorzienbaar is dat de huidige bedrijfsuitoefening op het perceel Vijfhuizerdijk 26 wordt beëindigd. de huidige rechthebbende gaat zich elders vestigen. In verband daarmee wordt de mogelijkheid geboden in plaats daarvan een woning te bouwen: zijdelings gezien midden op het perceel, met een aan weerszijden van de woning vrij te houden ruimte van 2,5 meter, zoals op de bijlage 'Vijfhuizerdijk 26' is weergegeven. Die verbeelding (kaart) is een bijlage bij de regels en vormt daarmee een juridisch bindende aanwijzing voor het bij gelegenheid te maken wijzigingsplan.
4. Op het centrale gedeelte van de gronden met de bestemming Groen tussen Liniewal en Spieringweg wordt de bouw van een (muziek)paviljoen mogelijk gemaakt.

7.4. Overgangs- en slotregels

7.4.1. Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel rechtszekerheid te bieden ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebouwd zijn of gebouwd mogen worden op grond van een reeds verleende of te verlenen bouwvergunning, en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd. Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt. De teksten over het overgangsrecht zijn rechtstreeks uit het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen.

7.4.2. Slotregel

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

7.4.3 Bijlage bij de regels: Lijst van bedrijfstypen.

Als toelichting op het gebruik van de Lijst van bedrijfstypen merken wij het volgende op. In het bestemmingsplan is de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de lijst van bedrijfstypen. Wij hebben, zoals we het al langjarig hebben gehanteerd, gebruik gemaakt van de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, nu de uitgave 2007. In de lijst zijn noodzakelijk geachte afstanden tussen bedrijven en woongebieden opgenomen. Er worden 10 richtafstanden onderscheiden, variërend van 0 m tot 1.500 m. Voor dit plangebied is de reikwijdte minder, omdat geen zwaardere dan categorie-3-bedrijven zijn toegelaten. De afstanden zijn indicatief. Ze worden gehanteerd voor het inschatten van de kans op en de mate van hinder en gevaar voor de woonomgeving. Er worden verschillende omgevingstypen onderscheiden, te weten rustige woonwijk, drukke woonwijk, gemengd gebied, landelijk gebied zonder woningen, landelijk gebied met woningen, bedrijvigheid, water- en/of bodembeschermingsgebied, stiltegebied, natuurgebied, verblijfsrecreatie. Al naar gelang het omgevingstype zijn correcties mogelijk. Dat betekent dat een correctie voor dat milieu-aspect één afstandsstep lager kan worden aangehouden. De Lijst van Bedrijfstypen wordt ook in dit plan gebruikt als toetsingskader voor een goede ruimtelijke ordening en niet als leidraad voor een milieuvergunningsprocedure.

De toelaatbaarheid van bedrijven en de aan te houden afstand zullen per bedrijf, in combinatie met een milieuvergunning, worden beoordeeld.

De Lijst van bedrijfstypen is een relatief grof en tijdgebonden, niettemin nuttig hulpmiddel om de effecten van bedrijfsactiviteiten in te schatten.

De apart toegevoegde lijst van bedrijfstypen – met de status van bijlage bij de regels, dus juridisch bindend op gelijke voet als de regels – is een selectie uit de lijst van de VNG, zodanig dat alle bedrijfstypen in categorieën hoger dan in Vijfhuizen 2010 toelaatbaar zijn geacht, eruit zijn geschrapt.

Als uitleg bij de kolommen met indices vermelden wij het volgende. De vermeldingen hebben slechts een signaalfunctie. Bovendien zijn zij tamelijk subjectief. De kolom visueel gaat over visuele hinder, een vermelding geeft aan of de vestiging van het

betreffende type als lelijk ervaren kan worden. In de kolom bodem – gaat over bodemverontreiniging – is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. In de kolom lucht – staat voor luchtverontreiniging – geeft een L aan dat bij voorbeeld de uitstoot van gewasbeschermingsmiddelen een aandachtspunt vormt voor een goede bestemming van omliggende gronden.

Van belang voor de bestemmingsplantoets van een ingekomen verzoek is, dat voor de toelaatbaarheid van een bepaalde functie primair van belang is binnen welke hoofdbestemming die functie thuishoort. Als het een functie is die in een andere, meer geëigende bestemming thuishoort, komt men er niet aan toe om de vraag te stellen naar de toelaatbaarheid volgens de bedrijfscategorisering.

7.5. Handhaafbaarheid

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

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

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

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

Van het instrument bestuurlijke handhaving wordt in dit plangebied eventueel gebruik gemaakt om ervoor te zorgen dat de oeverbebouwing bij de woonschepen op een acceptabele manier wordt gereguleerd. Dat is om te beginnen gedaan via een (voor)aankondiging van eventuele handhaving om juridisch de termijn veilig te stellen dat er een handhavingszaak van gemaakt zou mogen worden. In dit geval is het handhavingstraject er niet over het geheel op gericht "de dijk schoon te vegen". Het biedt de belanghebbenden een stimulans tot het aanvragen van de benodigde vergunningen.