DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kinheim 130, ZWANENBURG



Woonhuis
Gebouwd in 1980

Beschrijving

Het woonhuis met ondergrond, erf en tuin en verder aanbehorenplaatselijk bekend Kinheim 130 te 1161 DD Zwanenburg, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A nummers 9432 en 10431, respectievelijk groot eenhonderd drieëntwintig vierkante meter (123 m²) en vierentwintig vierkante meter (24 m²).

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Noord maandag 23 juni 2025
Inzet	maandag 23 juni 2025 vanaf 18:00
Afslag	maandag 23 juni 2025 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Postillion Hotel Amsterdam Paul van Vlissingenstraat 9-11 1096 BK Amsterdam
Kantoor	Westvaer Notarissen Jozef Israëlskade 48 1072 SB AMSTERDAM T: 085 081 08 10 E: veilingen@westvaer.nl
Behandelaar	T. Bos
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1980
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A nummers 9432 en 10431, respectievelijk groot eenhonderd drieëntwintig vierkante meter (123 m²) en vierentwintig vierkante meter (24 m²).











Financieel



Inzetpremie	1% ten laste van verkoper














Seevank
Silverstone Partycenter
De Weeren
Pedicure salon Voeten & Zo... Zwanenburg
Amestelle
Ruijter Zakelijke Dienstverlening...
Kinheim
Premio Deni Wheelstyling | Banden...
Amestelle
Good Looking Nails and Beauty
Cafetaria Kinheim - Zwanenburg
Nauerna
Nauerna
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

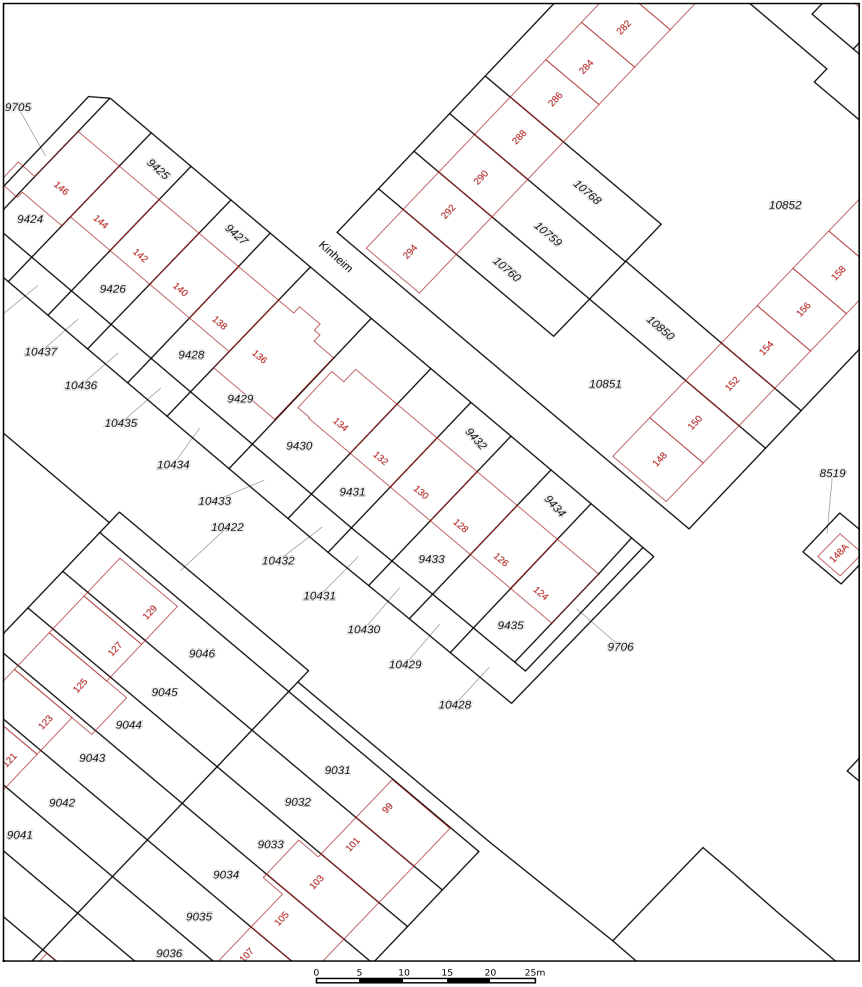
Kadastrale kaart

46701-kadastralekaart1161Kinheim.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20250467901/MAS



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Haarlemmermeer
Sectie	A
Perceel	9432

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

46701_20250416_luchtfoto_kinheim_130_1161dd_zwanenburg.pdf

Luchtfoto

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER



Luchtfoto

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Kadastrale grenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

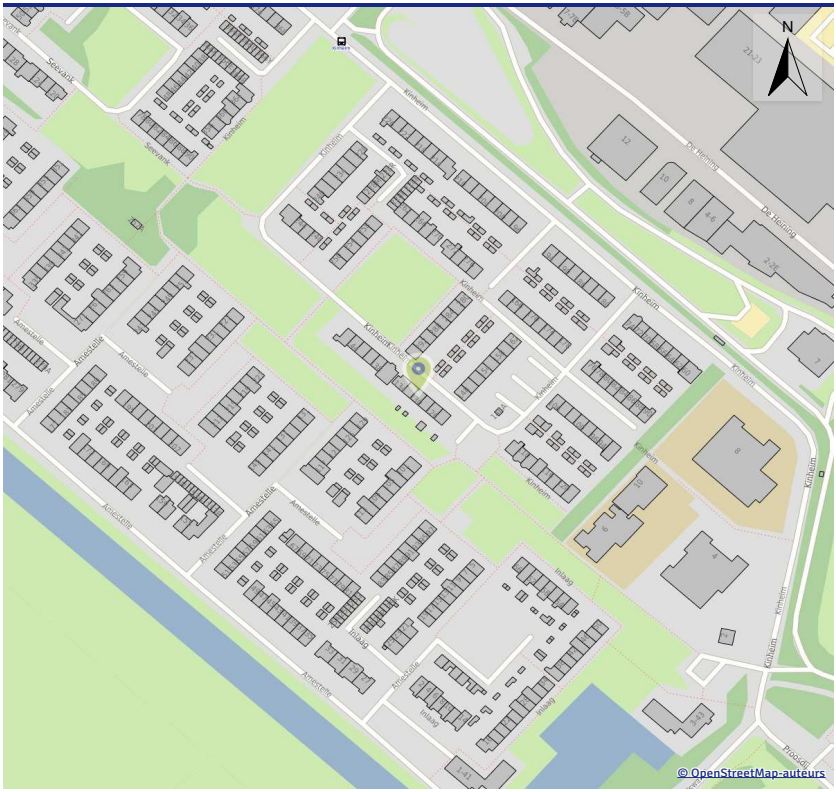
Perceelnummers
- Perceelnummer

Bijlage

46701_Bestemmingsplan Parapluplan parkeerregels partiele herziening.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum 16-04-2025

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0394100000209263
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	49,3 m²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0394010000303437
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	122,00 m²
Adres	Kinheim 130
Postcode	1161DD
Plaats	Zwanenburg

Omgevingsplan	
Naam plan	Parapluplan parkeerregels – partiële herziening
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Haarlemmermeer
IMRO-idn	NL.IMRO.0394.BPGlgbparkrglsherz-C001
Datum vastgesteld	09-03-2023
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Legenda

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

Kadastrale grenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig
- Perceelnummer
- Bijpijlen

gemeente Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplannen “Parapluplan parkeerregels – partiële herziening” en “Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude – partiële herziening”
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	mr. Jeroen Oosterhof
Collegevergadering	7 februari 2023
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	7312085

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de bestemmingsplannen “Parapluplan parkeerregels - partiële herziening” met planidentificatie ‘NL.IMRO.0394.BPGlgbparkrglsherz-C001’ en “Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude - partiële herziening” met planidentificatie NL.IMRO.0393.BPParkerenherz-VG01’ , bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
2. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting
Een recente uitspraak van de rechtbank Noord-Holland heeft duidelijk gemaakt dat de bevoegdheid van ons college, om in bijzondere omstandigheden af te wijken van de regel dat op eigen terrein in voldoende mate parkeerruimte wordt gerealiseerd, in de praktijk niet toepasbaar is. Met een gedeeltelijke aanpassing van de twee geldende bestemmingsplannen voor het parkeren, namelijk de bepalingen over de afwijkingsbevoegdheid van ons college, zorgen wij ervoor dat de bevoegdheid om van die planregel af te wijken weer kan worden gebruikt. Dit draagt bij aan een kortere behandelperiode voor aanvragen omgevingsvergunning waarbij zorgvuldig en gemotiveerd van het parkeerbeleid wordt afgeweken.

3. Uitwerking
Aanleiding
Op 19 juli 2022 heeft de rechtbank Noord-Holland uitspraak gedaan over het beroep dat was ingesteld tegen de omgevingsvergunning voor het transformeren van een kantoorgebouw tot 26 appartementen op het perceel Sloterweg 22 te Badhoevedorp (Rb Noord-Holland, zaaknummers HAA 21/1261 en HAA 21/1310). De omgevingsvergunning is vernietigd omdat onvoldoende is gemotiveerd dat sprake is van bijzondere omstandigheden om af te wijken van

de parkeernorm. Daarnaast is de afwijking van de bouwhoogte niet expliciet vergund in de omgevingsvergunning. Hoewel de uitspraak een specifieke situatie betreft, heeft de uitspraak algemene werking voor ontwikkelingen in onze gemeente.

De kern van het probleem is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het bestemmingsplan Parapluplan parkeerregels dan wel het bestemmingsplan Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Dat betekent dat op grond van het parkeerbeleid dat wij hanteren voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd (overeenkomstig artikel 3.2.1 van de planregels). Als er niet voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn of kunnen worden aangelegd, dan is het mogelijk om met een zogenaamde binnenplanse afwijking alsnog medewerking te verlenen. Afwijken kan op grond van artikel 3.2.4 van de planregels als:

a. Op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
b. Op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

Als een bouwplan niet voldoet aan het criterium van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, dient dus aangetoond te worden dat er bijzondere omstandigheden zijn die het onmogelijk maken om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te hebben. Gebleken is dat wij niet kunnen aantonen dat er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het parkeren op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit. Zodoende kan de afwijkingsbevoegdheid niet meer worden toegepast, ook niet in andere situaties (precedentwerking). De uitspraak van de rechtbank Noord-Holland is verder in lijn met eerdere adviezen van de Commissie bezwaarschriften over andere ruimtelijke ontwikkelingen waarin, volgens de commissie, evenmin werd aangetoond dat sprake was van bijzondere omstandigheden.

3.1 Wat willen we bereiken?

Met een gedeeltelijke aanpassing van de geldende paraplubestemmingsplannen voor het parkeren willen wij bereiken dat de bevoegdheid, om af te wijken van het uitgangspunt dat op eigen terrein in voldoende mate parkeerruimte wordt gerealiseerd, weer kan worden toegepast zoals dat de bedoeling was. Hiermee voorkomen wij dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen belemmerd zouden worden enkel vanwege het uitgangspunt dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De voorgenomen aanpassing van beide paraplubestemmingsplan heeft verder geen gevolgen voor het geldende parkeerbeleid (Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij stellen een partiële herziening van de bestemmingsplannen Parapluplan parkeerregels en Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude vast. Het betreffen zogenaamde partiële of gedeeltelijke herzieningen omdat enkel de planregels op onderdelen wijzigen. De andere onderdelen van die bestemmingsplannen, zoals de toelichting, de verbeelding en de bijlagen veranderen niet. De opzet en systematiek van de bestemmingsplannen Parapluplan parkeerregels en Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn nagenoeg gelijk aan elkaar, zodat dezelfde wijzigingen kunnen worden doorgevoerd.

Wij stellen de volgende aanpassingen voor:

Artikel 3.2.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, stallen, laden, lossen

Huidige regeling:
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

Nieuwe regeling:
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

Toelichting op de voorgenomen wijziging: in de geldende regeling wordt gewezen op de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer respectievelijk Haarlemmerliede en Spaarnwoude, terwijl het volstaat om algemeen te verwijzen naar het geldende parkeerbeleid.

Artikel 3.2.3 Specifieke gebruiksregels

Huidige regeling:
Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Nieuwe regeling:
Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar en ingericht te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Toelichting op de voorgenomen wijziging: met de toevoeging "en ingericht" verzekeren wij dat de ruimte die voor het parkeren is ingericht ook als parkeerruimte ingericht blijft. Hierop kan gehandhaafd worden.

Artikel 3.2.4 Afwijken

Huidige regeling:
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1, indien:

a. op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
b. op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

Nieuwe regeling:
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1:

a. voor wat betreft het parkeren op eigen terrein: indien op andere wijze in voldoende mate ruimte wordt gereserveerd, ingericht en in stand wordt gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer;

b. voor wat betreft het in voldoende mate ruimte reserveren, inrichten en in stand houden: indien aanpassing van het (bouw)plan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

Toelichting op de voorgenomen wijziging: in de geldende regeling dient aan twee voorwaarden te worden voldaan om te kunnen afwijken van het uitgangspunt dat op eigen terrein in voldoende mate in parkeerruimte wordt voorzien. Eén van de voorwaarden is dat aangetoond moet worden dat sprake is van bijzondere omstandigheden. De uitspraak van de rechtbank Noord-Holland toont aan dat het voor ons niet mogelijk is om aan die voorwaarde te voldoen en dat toepassing van de afwijkingsbevoegdheid daardoor in het geheel niet mogelijk is.

Wij stellen voor om de voorwaarden te splitsen en per voorwaarde aan te geven wanneer daarvan kan worden afgeweken. Voor het afwijken van de voorwaarde om op eigen terrein te parkeren wordt verwezen naar ons parkeerbeleid. Voor het in voldoende mate ruimte reserveren, inrichten en in stand houden geldt dat een belangenafweging moet worden gemaakt. Er wordt niet langer voorgeschreven om bijzondere omstandigheden aan te tonen.

Of de nieuwe afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast zal per geval worden beoordeeld, net zoals dat de bedoeling was onder het Parapluplan parkeerregels en onder het Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Ook in de nieuwe situatie, na de inwerkingtreding van beide partiële herzieningen, is het uitgangspunt dat op eigen terrein in voldoende parkeerruimte dient te worden voorzien.

Toevoeging nadere eisen- regeling:

3.2.5 Nadere eisen
Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en inrichting van de ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, indien dit noodzakelijk is om een functionele verkeersstructuur en/of bereikbaarheid te waarborgen. De verkeersveiligheid, woon- en leefomgeving mogen niet worden aangetast.

Toelichting op de voorgenomen wijziging: wij stellen voor om een nadere eisen- regeling op te nemen zodat wij, indien nodig, eisen kunnen stellen aan de situering en inrichting van de ruimte voor het parkeren.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit besluit.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad stelt de bestemmingsplannen "Parapluplan parkeerregels – partiële herziening" en "Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude – partiële herziening" vast. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is binnen het college het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
De terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen "Parapluplan parkeerregels – partiële herziening" en "Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude – partiële herziening" is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze op de plannen indienen. Er zijn echter geen zienswijzen op de ontwerpbestemmingsplannen ingediend.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Na de vaststelling van beide bestemmingsplannen worden de plannen bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. In die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,

Michiel Ruis Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Planverbeelding Parapluplan parkeerregels - partiële herziening
- Planverbeelding Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude - partiële herziening
- Planregels Parapluplan parkeerregels – partiële herziening, geconsolideerd
- Planregels Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude – partiële herziening, geconsolideerd

gemeenteraad Haarlemmermeer

raadsbesluit 7312085

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplannen 'Parapluplan parkeerregels - partiële herziening' en 'Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude - partiële herziening'

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 7 februari 2023, nummer 7312085 ;

besluit:

1. de bestemmingsplannen "Parapluplan parkeerregels - partiële herziening" met planidentificatie 'NL.IMRO.0394.BPGlgbparkrglsherz-C001' en "Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude - partiële herziening" met planidentificatie NL.IMRO.0393.BPParkerenherz-VG01' , bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
2. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 maart 2023.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven

gemeente Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplannen “Parapluplan parkeerregels – partiële herziening” en “Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude – partiële herziening”
Portefeuillehouder	drs. Jurgen Nobel
Steller	mr. Jeroen Oosterhof
Collegevergadering	7 februari 2023
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	7312085

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de bestemmingsplannen “Parapluplan parkeerregels - partiële herziening” met planidentificatie ‘NL.IMRO.0394.BPGlgbparkrglsherz-C001’ en “Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude - partiële herziening” met planidentificatie NL.IMRO.0393.BPParkerenherz-VG01’ , bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
2. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting
Een recente uitspraak van de rechtbank Noord-Holland heeft duidelijk gemaakt dat de bevoegdheid van ons college, om in bijzondere omstandigheden af te wijken van de regel dat op eigen terrein in voldoende mate parkeerruimte wordt gerealiseerd, in de praktijk niet toepasbaar is. Met een gedeeltelijke aanpassing van de twee geldende bestemmingsplannen voor het parkeren, namelijk de bepalingen over de afwijkingsbevoegdheid van ons college, zorgen wij ervoor dat de bevoegdheid om van die planregel af te wijken weer kan worden gebruikt. Dit draagt bij aan een kortere behandelperiode voor aanvragen omgevingsvergunning waarbij zorgvuldig en gemotiveerd van het parkeerbeleid wordt afgeweken.

3. Uitwerking
Aanleiding
Op 19 juli 2022 heeft de rechtbank Noord-Holland uitspraak gedaan over het beroep dat was ingesteld tegen de omgevingsvergunning voor het transformeren van een kantoorgebouw tot 26 appartementen op het perceel Sloterweg 22 te Badhoevedorp (Rb Noord-Holland, zaaknummers HAA 21/1261 en HAA 21/1310). De omgevingsvergunning is vernietigd omdat onvoldoende is gemotiveerd dat sprake is van bijzondere omstandigheden om af te wijken van

de parkeernorm. Daarnaast is de afwijking van de bouwhoogte niet expliciet vergund in de omgevingsvergunning. Hoewel de uitspraak een specifieke situatie betreft, heeft de uitspraak algemene werking voor ontwikkelingen in onze gemeente.

De kern van het probleem is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het bestemmingsplan Parapluplan parkeerregels dan wel het bestemmingsplan Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Dat betekent dat op grond van het parkeerbeleid dat wij hanteren voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd (overeenkomstig artikel 3.2.1 van de planregels). Als er niet voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn of kunnen worden aangelegd, dan is het mogelijk om met een zogenaamde binnenplanse afwijking alsnog medewerking te verlenen. Afwijken kan op grond van artikel 3.2.4 van de planregels als:

a. Op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
b. Op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

Als een bouwplan niet voldoet aan het criterium van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, dient dus aangetoond te worden dat er bijzondere omstandigheden zijn die het onmogelijk maken om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te hebben. Gebleken is dat wij niet kunnen aantonen dat er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het parkeren op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit. Zodoende kan de afwijkingsbevoegdheid niet meer worden toegepast, ook niet in andere situaties (precedentwerking). De uitspraak van de rechtbank Noord-Holland is verder in lijn met eerdere adviezen van de Commissie bezwaarschriften over andere ruimtelijke ontwikkelingen waarin, volgens de commissie, evenmin werd aangetoond dat sprake was van bijzondere omstandigheden.

3.1 Wat willen we bereiken?

Met een gedeeltelijke aanpassing van de geldende paraplubestemmingsplannen voor het parkeren willen wij bereiken dat de bevoegdheid, om af te wijken van het uitgangspunt dat op eigen terrein in voldoende mate parkeerruimte wordt gerealiseerd, weer kan worden toegepast zoals dat de bedoeling was. Hiermee voorkomen wij dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen belemmerd zouden worden enkel vanwege het uitgangspunt dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De voorgenomen aanpassing van beide paraplubestemmingsplan heeft verder geen gevolgen voor het geldende parkeerbeleid (Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018).

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wij stellen een partiële herziening van de bestemmingsplannen Parapluplan parkeerregels en Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude vast. Het betreffen zogenaamde partiële of gedeeltelijke herzieningen omdat enkel de planregels op onderdelen wijzigen. De andere onderdelen van die bestemmingsplannen, zoals de toelichting, de verbeelding en de bijlagen veranderen niet. De opzet en systematiek van de bestemmingsplannen Parapluplan parkeerregels en Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn nagenoeg gelijk aan elkaar, zodat dezelfde wijzigingen kunnen worden doorgevoerd.

Wij stellen de volgende aanpassingen voor:

Artikel 3.2.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, stallen, laden, lossen

Huidige regeling:
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

Nieuwe regeling:
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

Toelichting op de voorgenomen wijziging: in de geldende regeling wordt gewezen op de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer respectievelijk Haarlemmerliede en Spaarnwoude, terwijl het volstaat om algemeen te verwijzen naar het geldende parkeerbeleid.

Artikel 3.2.3 Specifieke gebruiksregels

Huidige regeling:
Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Nieuwe regeling:
Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar en ingericht te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Toelichting op de voorgenomen wijziging: met de toevoeging "en ingericht" verzekeren wij dat de ruimte die voor het parkeren is ingericht ook als parkeerruimte ingericht blijft. Hierop kan gehandhaafd worden.

Artikel 3.2.4 Afwijken

Huidige regeling:
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1, indien:

a. op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
b. op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

Nieuwe regeling:
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1:

a. voor wat betreft het parkeren op eigen terrein: indien op andere wijze in voldoende mate ruimte wordt gereserveerd, ingericht en in stand wordt gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer;

b. voor wat betreft het in voldoende mate ruimte reserveren, inrichten en in stand houden: indien aanpassing van het (bouw)plan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

Toelichting op de voorgenomen wijziging: in de geldende regeling dient aan twee voorwaarden te worden voldaan om te kunnen afwijken van het uitgangspunt dat op eigen terrein in voldoende mate in parkeerruimte wordt voorzien. Eén van de voorwaarden is dat aangetoond moet worden dat sprake is van bijzondere omstandigheden. De uitspraak van de rechtbank Noord-Holland toont aan dat het voor ons niet mogelijk is om aan die voorwaarde te voldoen en dat toepassing van de afwijkingsbevoegdheid daardoor in het geheel niet mogelijk is.

Wij stellen voor om de voorwaarden te splitsen en per voorwaarde aan te geven wanneer daarvan kan worden afgeweken. Voor het afwijken van de voorwaarde om op eigen terrein te parkeren wordt verwezen naar ons parkeerbeleid. Voor het in voldoende mate ruimte reserveren, inrichten en in stand houden geldt dat een belangenafweging moet worden gemaakt. Er wordt niet langer voorgeschreven om bijzondere omstandigheden aan te tonen.

Of de nieuwe afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast zal per geval worden beoordeeld, net zoals dat de bedoeling was onder het Parapluplan parkeerregels en onder het Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Ook in de nieuwe situatie, na de inwerkingtreding van beide partiële herzieningen, is het uitgangspunt dat op eigen terrein in voldoende parkeerruimte dient te worden voorzien.

Toevoeging nadere eisen- regeling:

3.2.5 Nadere eisen
Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en inrichting van de ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, indien dit noodzakelijk is om een functionele verkeersstructuur en/of bereikbaarheid te waarborgen. De verkeersveiligheid, woon- en leefomgeving mogen niet worden aangetast.

Toelichting op de voorgenomen wijziging: wij stellen voor om een nadere eisen- regeling op te nemen zodat wij, indien nodig, eisen kunnen stellen aan de situering en inrichting van de ruimte voor het parkeren.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van dit besluit.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad stelt de bestemmingsplannen "Parapluplan parkeerregels – partiële herziening" en "Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude – partiële herziening" vast. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening is binnen het college het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
De terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen "Parapluplan parkeerregels – partiële herziening" en "Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude – partiële herziening" is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een zienswijze op de plannen indienen. Er zijn echter geen zienswijzen op de ontwerpbestemmingsplannen ingediend.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Na de vaststelling van beide bestemmingsplannen worden de plannen bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. In die periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
Michiel Ruis	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Planverbeelding Parapluplan parkeerregels - partiële herziening
- Planverbeelding Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude - partiële herziening
- Planregels Parapluplan parkeerregels – partiële herziening, geconsolideerd
- Planregels Parapluplan parkeerregels Haarlemmerliede en Spaarnwoude – partiële herziening, geconsolideerd

Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening'

Regels

oktober 2022

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels – partiële herziening' met identificatienummer 'NL.IMRO.0394.BPGlgbparkrglsherz-C001' van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 3 Overige regels

3.1 Reikwijdte en toepassing

3.1.1 De regels van dit plan zijn van toepassing op de bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) die vermeld zijn in de bijlage van deze regels.

De regels van dit plan zijn van toepassing op het gehele betreffende plangebied, tenzij in de bijlage van deze regels anders is vermeld.

3.1.2 Voor zover in de in 3.1.1 bedoelde bestemmingsplannen parkeerregels voorkomen, komen de regels van dit plan ervoor in de plaats.

3.1.3 De regels niet zijnde parkeerregels van de in 3.1.1 bedoelde bestemmingsplannen blijven voor het overige onverminderd van toepassing.

3.2 Parkeren, stallen, laden, lossen

3.2.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, stallen, laden, lossen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

3.2.2 Beleidsregels en peildatum

Het bevoegd gezag past de in 3.2.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

3.2.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar en ingericht te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1:

a. voor wat betreft het parkeren op eigen terrein: indien op andere wijze in voldoende mate ruimte wordt gereserveerd, ingericht en in stand wordt gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer;

b. voor wat betreft het in voldoende mate ruimte reserveren, inrichten en in stand houden: indien aanpassing van het (bouw)plan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

3.2.5 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en inrichting van de ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, indien dit noodzakelijk is om een functionele verkeersstructuur en/of bereikbaarheid te waarborgen. De verkeersveiligheid, woon- en leefomgeving mogen niet worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeerregels - partiële herziening'.

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Omgevingsplannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de gebruiks- en bouwregels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

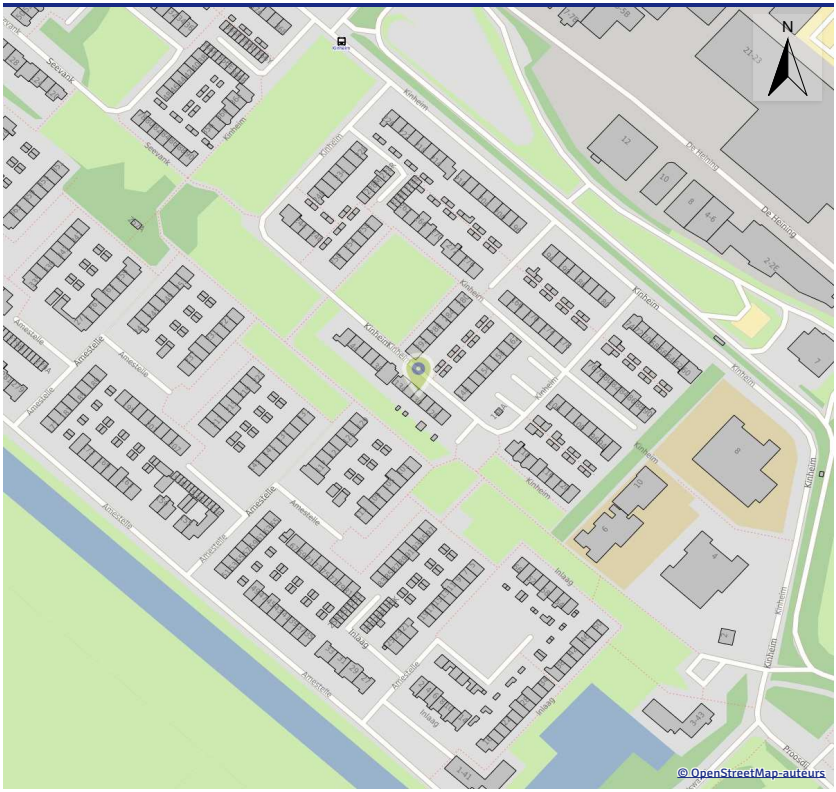
Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46701_Bestemmingsplan Parapluplan parkeerregels_1.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum 16-04-2025

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0394100000209263
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	49,3 m²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0394010000303437
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	122,00 m²
Adres	Kinheim 130
Postcode	1161DD
Plaats	Zwanenburg

Omgevingsplan	
Naam plan	Parapluplan parkeerregels
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Haarlemmermeer
IMRO-idn	NL.IMRO.0394.BPGlgbparkeerregls-C001
Datum vastgesteld	04-10-2018
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Visualisatie



DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Legenda

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

Kadastrale grenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig
- Perceelnummer
- Bijpijlen

gemeente
Haarlemmermeer

Raadsbesluit 2018.0056736

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Parapluplan parkeerregels

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 4 september 2018 nummer 2018.0056736;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels' te wijzigen door de volgende bestemmingsplannen toe te voegen aan de bijlage van de regels: Cruquius Wickevoort, Hoofddorp Assumburg 2-4, Hoofddorp Lincolnpark fase 1 en Hoofddorp Oude Raadhuis;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGlgbparkeerregls-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlage, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 4 oktober 2018.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

O. Hoes

gemeente
Haarlemmermeer

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Raadsvoorstel 2018.0056736

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'

Portefeuillehouders: Adam Elzakalai, dr. Derk Reneman
Steller: J. Monster
Collegevergadering: 4 september 2018
Raadsvergadering:

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?
Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor een parkeerregeling in alle in aanmerking komende geldende bestemmingsplannen.

Wat gaan we daarvoor doen?
Door de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied ten aanzien van het aspect parkeren.

Wat mag het kosten?
Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit bestemmingsplan betreft geen aangewezen bouwplan. Daarom is vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde.

Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Op dit onderwerp is de invloed op de regionale samenwerking niet van toepassing.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is namens het college het eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'
Volgvel 2

Wat betekent dit voor de herindeling Haarlemmermeer – Haarlemmerliede en Spaarnwoude? (preventief toezicht/ beleidsharmonisatie)
De beslispunten van dit voorstel vallen niet onder het preventief toezicht in het kader van de samenvoeging, omdat met de financiële gevolgen rekening is gehouden in de vastgestelde en goedgekeurde programmabegroting.
Harmonisatie is niet van toepassing, omdat het een ruimtelijk plan betreft in de zin van de Wet Algemene regels herindeling (Arhi).

2. Voorstel
Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:
1. het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels' te wijzigen door de volgende bestemmingsplannen toe te voegen aan de bijlage van de regels:
   Cruquius Wickevoort, Hoofddorp Assumburg 2-4, Hoofddorp Lincolnpark fase 1 en Hoofddorp Oude Raadhuis;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGlgbparkeerregls-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlage, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
4. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking
Wat willen we bereiken?
Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader voor een parkeerregeling in alle in aanmerking komende geldende bestemmingsplannen.

Wat gaan we daarvoor doen?
Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied ten aanzien van het aspect parkeren.

Doel en inhoud van het bestemmingsplan
De reden voor het vaststellen van het paraplubestemmingsplan ligt in een verandering van wettelijke systematiek.

Ter verduidelijking maken wij een globale vergelijking tussen de voorheen geldende en de nieuwe systematiek van de parkeerregeling.
De voorheen geldende situatie was kortweg dat de parkeerregeling op de bouwverordening was gebaseerd. Daar stond dat 'in voldoende mate' in parkeerruimte moet worden voorzien. In de bestemmingsplannen die voor 2015 tot stand waren gekomen, wordt gebruik gemaakt van landelijke CROW-normen. (CROW staat voor 'Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek'.)
In de nieuwe situatie is het artikel over de parkeereisen in de bouwverordening op grond van landelijke wetgeving vervallen. De wettelijk voorgeschreven oplossing is om de parkeerregeling in ruimtelijke plannen onder te brengen. Dan wordt niet meer van CROW-normen gebruik gemaakt, maar verwezen naar het eigen gemeentelijke parkeernormenbeleid.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'
Volgvel 3

Er zijn twee soorten ruimtelijke plannen in onze gemeente: we hebben een groot aantal bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) en één beheersverordening.

Voor het gebied van de beheersverordening heeft de raad bij besluit van 7 juni 2018 (2018.0025060) die beheersverordening aangevuld met parkeerregels. Die nieuwe verordening is op 15 juni 2018 in werking getreden.

Het voorliggend voorstel gaat over gronden waar een bestemmingsplan geldt, preciezer gesteld gaat het om onherroepelijke bestemmingsplannen en bestemmingsplannen waarover beroep aanhangig is terwijl zij al wel in werking zijn getreden.
Gekozen is voor de methode van een parapluplan. Dat wil zeggen dat de parkeerregels van toepassing worden verklaard op een groot aantal (gebieds)bestemmingsplannen. Die bestemmingsplannen zijn in een bijlage van de planregels opgenomen.
Er zijn twee uitzonderingssituaties:

a. uitgezonderd is het gebied waarvoor het huidige parkeerbeleid niet geldt dat is het geval voor het gebied van het bestemmingsplan Schiphol; het bestemmingsplan Schiphol is voorzien van eigen, intact te laten parkeernormen;
b. uitgezonderd zijn bestemmingsplannen of bestemmingsplandelen waarvoor specifieke parkeernormen staan in het betreffende bestemmingsplan op basis van gesloten overeenkomsten.

In een bestemmingsplan kan een dynamische verwijzing worden toegepast, naar 'het geldende beleid'. Met dit parapluplan worden het huidige 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018' en diens rechtsopvolgers in de geldende bestemmingsplannen ingepast. Met de dynamische verwijzing wordt voorkomen dat het paraplubestemmingsplan gewijzigd moet worden telkens wanneer nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld.
Het gaat niet om nieuw beleid, maar het overhevelen van regels naar het bestemmingsplan.

Milieu- en externe veiligheidseffecten
Voor diverse aspecten, zoals bodem, lucht, geluid, de flora en fauna en het water is nagegaan of nader onderzoek nodig is. Dat is gelet op het onderwerp niet het geval.

Procedure tot dusverre
Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 18 juni 2018 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 19 juni 2018 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan indienen.
Niemand heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Ambtshalve voorstel tot wijziging
Wij vermeldden al dat het Parapluplan parkeerregels zo veel mogelijk op in aanmerking komende bestemmingsplannen van toepassing wordt verklaard. 'In aanmerking komend' wil vooral zeggen: plannen die zijn vastgesteld en in werking getreden, ook al zijn enkele van die plannen nog niet onherroepelijk omdat nog beroep bij de Raad van State aanhangig is. Tussen het moment dat de lijst bestemmingsplannen is afgerond zoals die mee ter visie gelegen heeft, en het moment dat wij de raad dit vaststellingsvoorstel voorleggen, zijn enkele bestemmingsplannen in werking getreden of zelfs onherroepelijk geworden.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'
Volgvel 4

Het gaat om de volgende vier bestemmingsplannen:
- Cruquius Wickevoort – in werking getreden op 20 juli 2018, door afwijzing van het schorsingsverzoek;
- Hoofddorp Assumburg 2-4 – onherroepelijk geworden op 11 mei 2018, door intrekking van alle ingediende beroepen;
- Hoofddorp Lincolnpark fase 1 – onherroepelijk geworden op 14 augustus 2018, zonder dat beroep is ingesteld;
- Hoofddorp Oude Raadhuis – in werking getreden op 20 april 2018, omdat wel beroep is ingesteld maar geen schorsingsverzoek is gedaan.

Wij hechten belang aan een uniforme redactie van de parkeerregels van zo veel mogelijk bestemmingsplannen. Daarom achten wij het van belang dat genoemde vier plannen worden betrokken in de reeks plannen waarop het Parapluplan parkeerregels van toepassing wordt verklaard, ook al zijn de eerder in genoemde gebiedsplannen opgenomen parkeerregels op zichzelf adequaat.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor het Parapluplan parkeerregels gewijzigd vast te stellen door het plan ook op de hiervoor genoemde vier bestemmingsplannen van toepassing te verklaren.
Daartoe zijn die vier plannen toegevoegd aan de bijlage van de regels.

Wettelijk vooroverleg
Gelet op het onderwerp van het plan zijn geen provinciale of rijksbelangen, dan wel gemeentelijke of waterschapsbelangen in het geding.
Daarom is van het wettelijk vooroverleg afgezien.

Procedure na vaststelling
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wro bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na zes weken mag worden gepubliceerd. In deze zes weken krijgen de provincie en het Rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal belang of rijksbelang schaadt.
Na de terinzageligging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld, maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn in werking.

Wat mag het kosten?
Artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Dit bestemmingsplan betreft geen aangewezen bouwplan. Daarom is vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?
Op grond van de Wro stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De wethouder Ruimtelijke Ordening is namens het college het eerste aanspreekpunt voor het opstellen van het bestemmingsplan. Door ons college te machtigen het verder noodzakelijke te verrichten, zijn wij bevoegd op te treden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels'
Volgvel 5

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

4. Ondertekening

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

drs. Carel Brugman Onno Hoes

Bijlage(n):
- verbeelding
- regels, met als bijlage: lijst bestemmingsplannen waarop het Parapluplan parkeerregels van toepassing wordt verklaard
- toelichting

Deel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

plan:
het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeerregels' met identificatienummer 'NL.IMRO.0394.BPGlgbparkeerregls-C001' van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 2 ANTI-DUBBELTELREGEL

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 3 OVERIGE REGELS

3.1 Reikwijdte en toepassing

3.1.1 De regels van dit plan zijn van toepassing op de bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen, die vermeld zijn in de bijlage van deze regels.

3.1.2 Voor zover in de in 3.1.1 bedoelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen parkeerregels voorkomen, komen de regels van dit plan ervoor in de plaats en zijn zij van toepassing op het gehele betreffende plangebied.

3.1.3 De regels niet zijnde parkeerregels van de in 3.1.1 bedoelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen blijven voor het overige onverminderd van toepassing.

3.2 Parkeren, stallen, laden, lossen

3.2.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, stallen, laden, lossen
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen met inachtneming van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

3.2.2 Beleidsregels en peildatum
Het bevoegd gezag past de in 3.2.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

3.2.3 Specifieke gebruiksregels
Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

3.2.4 Afwijken
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1, indien:
a. op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
b. op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 4 OVERGANGSRECHT

4.1 Overgangsrecht bouwwerken
1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd

zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.

ARTIKEL 5 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeerregels’.

bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeerregels’

Toelichting

september 2018

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op grond van de op 29 november 2014 in werking getreden 'Reparatiewet BZK 2014' (hierna: Reparatiewet) vervallen uiterlijk op 1 juli 2018 de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening. Een van die voorschriften betreft het realiseren van voldoende parkeergelegenheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om dat te kunnen blijven borgen, moeten voortaan ruimtelijke plannen daarvoor een regeling bevatten. Dit geldt per direct voor ruimtelijke plannen die zijn vastgesteld na de datum van inwerkingtreding van de Reparatiewet. Voor oudere ruimtelijke plannen blijven de voorschriften van stedenbouwkundige aard uit de bouwverordening op basis van overgangsrecht gelden tot 1 juli 2018.
De gemeente Haarlemmermeer wil bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, voorwaarden kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en hierbij toetsen aan het parkeernormenbeleid dat geldt op het moment van ontvangst van een aanvraag omgevingsvergunning.
Dat beleid is op het moment van vaststellen van het voorliggende ‘Parapluplan parkeerregels’ het ‘Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018’.
Een parapluplan biedt de mogelijkheid alle of een (groot) aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente in één keer te herzien voor een bepaald aspect. In het voorliggende plan betreft dit het aspect parkeren. Met dit parapluplan worden het huidige Handboek en diens rechtsopvolgers in de geldende bestemmingsplannen ingepast.
Met het parapluplan krijgt bestaand beleid een actuele juridische vertaling. Er wordt geen nieuw beleid mee geïntroduceerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit parapluplan omvat, behoudens enkele uitgezonderde gebieden, de gehele gemeente Haarlemmermeer. Op afbeelding 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Omdat het nu geldende parkeerbeleid niet geldt voor het gebied waar het bestemmingsplan ‘Schiphol’ geldt, kan het ‘Parapluplan parkeerregels’ niet op dat plangebied betrekking hebben. Ook is het parapluplan niet van toepassing verklaard op Quatrebras te Badhoevedorp en delen van het Tudorpark te Hoofddorp, omdat in die geldende plannen specifieke, contractueel overeengekomen parkeernormen staan, die ongemoeid moeten blijven. Tot slot is het gebied waarvoor de raad de beheersverordening ‘Haarlemmermeer 2014 aanvulling met parkeerregels’ heeft vastgesteld, niet in het plangebied meegenomen.

1.3 Geldende ruimtelijke plannen

Voorliggend parapluplan wordt op de meeste geldende bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) van toepassing verklaard. In al deze plannen wordt door middel van dit bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen dan wel de bestaande regeling vervangen.

De lijst van plannen waarom het gaat, is een bijlage van de regels. Daarmee wordt de lijst juridisch verbonden aan zowel de regels als aan de verbeelding, zij zorgt voor de samenhang met het (inzicht in het) toepassingsbereik van het parapluplan. Om elk van de plannen juridisch te herkennen, is van alle plannen de planidentificatie erbij opgenomen.

1.4 Planproces

Voordat een bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de 'Wet ruimtelijke ordening'. Dit betekent in het algemeen het volgende.

a. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerp en het verwerken van reacties in het ontwerp;
b. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met vooraf bekendmaking, ook van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
c. Vaststelling van het plan door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging, onder afweging van de ingediende zienswijzen;
d. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met vermelding in de voorafgaande bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State.

Indien het rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij – als ter zake door hen tevoren een zienswijze is ingediend - de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waarop deze aanwijzing betrekking heeft, maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.
Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan is het plan van kracht, tenzij binnen de beroepstermijn bij een ingediend beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsende werking) bij de Raad van State is ingediend.
Het plan is onherroepelijk als de Raad van State een definitieve uitspraak heeft gedaan over de eventueel ingestelde beroepen.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier hoofdstukken. Na de inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de regelgeving en het beleid. In hoofdstuk 3 worden de juridische aspecten beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Regelgeving en beleid

Dit bestemmingsplan voor parkeerregels vindt zijn grondslag in landelijke wetgeving, namelijk de Reparatiewet. Op uiterlijk 1 juli 2018 dienen alle ruimtelijke plannen een parkeerregeling te bevatten. In niet alle Haarlemmermeerse ruimtelijke plannen komt een parkeerregeling voor. Dat was niet nodig omdat via de bouwverordening parkeereisen konden worden gesteld; dat kan nu niet meer. Intussen is in de afgelopen overgangsperiode in de nieuwere bestemmingsplannen een regeling ten aanzien van parkeernormen opgenomen. Niet alle plannen waren – volgens de wettelijke tienjaarcyclus – aan vervanging toe. Daarom zou een lacune ontstaan als niet per 1 juli 2018 al onze in aanmerking komende ruimtelijke plannen van een adequate parkeerregeling voorzien zijn. Het voorliggende parapluplan voorziet daarin.

Over de bevoegdheidsverdeling binnen de gemeente is in dit verband het volgende van belang.
Voor de kaderstelling is de gemeenteraad het besluitvormende bestuursorgaan. Daaraan is invulling gegeven door vaststelling van het strategische parkeerbeleid. Binnen de daarin gestelde kaders is het vaststellen van de beleidsregel voor parkeren een collegebevoegdheid.
Nu de parkeerregeling in de juridische vorm van een bestemmingsplan is gegoten, is vaststelling daarvan de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Dit bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar de beleidsregels voor het parkeren van de gemeente Haarlemmermeer. Dat is momenteel het ‘Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018’, dat het college op 6 februari 2018 heeft vastgesteld en op 19 februari 2018 heeft bekendgemaakt. Door de bekendmaking en de daarop gevolgde tervisielegging is het beleidsstuk formeel als ‘beleidsregel’ op 20 februari 2018 in werking getreden.

In het parapluplan is gekozen voor een dynamische verwijzing naar geldend parkeerbeleid. Zo kunnen wij flexibel inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot actualisatie en aanpassing van normen. Het is dus niet een verwijzing die gefixeerd is op één bepaald bestaand stuk; het is tevens een verwijzing naar wat het beleid op enig later moment ook maar zal inhouden. Daardoor ontstaat de nodige flexibiliteit ten aanzien van de parkeernormen, zonder dat het noodzakelijk is om ook het ruimtelijke plan te wijzigen.

Er is daarom op deze plaats geen inhoudelijke beschrijving van het momenteel geldende beleidsstuk opgenomen, juist omdat dat te eniger tijd een enigszins gewijzigde inhoud kan hebben.
Het geldende parkeerbeleid is gepubliceerd en voor een ieder raadpleegbaar.

Wat tot de beleidsregel behoort, is een nadere uitwerking van de behoefte ten aanzien van parkeren bij een bepaalde nieuwe ontwikkeling, qua bouwen en/of gebruiken (de parkeernormen) en een beschrijving van de manier waarop in deze behoefte voorzien kan/ moet worden.

3. Juridische aspecten

3.1 Planmethodiek

Met dit paraplubestemmingsplan worden bijna alle geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente Haarlemmermeer voorzien van een actuele parkeerregeling. Als nog geen parkeerregeling in een bestemmingsplan voorkomt, vormt deze nieuwe regeling een toevoeging. Voor zover in een bestemmingsplan wel een parkeerregeling voorkomt, komt de nieuwe regeling daarvoor in de plaats. De regels van alle in aanmerking komende geldende ruimtelijke plannen worden op deze manier in één keer en op uniforme wijze ten aanzien van het parkeren herzien.

3.2 Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. Omdat dit plan een paraplubestemmingsplan betreft, is uitsluitend een begrenzing, een contour, opgenomen van de gebieden waarop dit plan betrekking heeft.

3.3 Regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Algemene regels (hoofdstuk 2);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn enkele begrippen opgenomen. Het betreft het begrip ‘plan’ en ‘bestemmingsplan’. Dit zijn begrippen die verplicht moeten worden verklaard; zij geven de naamgeving van het bestemmingsplan aan.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Reikwijdte en toepassing
Allereerst wordt gewezen op een overzicht van de geldende bestemmingsplannen waarop dit parapluplan van toepassing is. Dat overzicht is een lijst die als bijlage aan de regels is verbonden. Tevens wordt aangegeven, dat dit parapluplan uitsluitend voorziet in een regeling omtrent parkeren, stallen, laden en lossen. Voorts is vermeld dat de ‘onderliggende’ bestemmingen uit de geldende ruimtelijke plannen blijven gelden.
Bij het samenstellen van de lijst plannen waarop dit parapluplan van toepassing is, zijn enkele criteria gebruikt.

a. het gaat om bestemmingsplannen die, indien zij nog niet onherroepelijk zijn (omdat beroep aanhangig is), wel in werking zijn getreden;
b. het gaat om bestemmingsplannen waarvoor het huidige parkeerbeleid geldt (voorbeeld: het huidige parkeerbeleid geldt niet voor het gebied van het bestemmingsplan Schiphol, daarom is voorliggend Parapluplan parkeerregels niet van toepassing op Schiphol; het bestemmingsplan Schiphol is voorzien van eigen parkeernormen);

c. uitgezonderd zijn bestemmingsplannen of bestemmingsplandelen waarvoor specifieke parkeernormen staan in het betreffende bestemmingsplan op basis van gesloten overeenkomsten.

Wellicht ten overvloede zij over de lijst nog vermeld dat de vantoepassingverklaring in veel gevallen slechts betrekking heeft op kleine gedeelten die nog gelden van de bestemmingsplannen op de lijst. In een enkel geval betreft het zelfs een enkel perceel.

Flexibel met dynamische verwijzing
De regeling voor parkeren is opgenomen in de overige regels. In de regels is een flexibele regeling opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of voor het veranderen van de functie van een stuk grond wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. ‘Voldoende’ betekent dat tenminste voldaan wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

In dit artikel wordt ook aangegeven, dat het gebruik van de gronden waarbij niet wordt voldaan aan de parkeerplaatsverplichting conform het geldende parkeerbeleid, als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Via een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om van de parkeernormen af te wijken. Wel dient ook dan te worden voldaan aan de voorwaarden die hierover in het parkeerbeleid zijn opgenomen.

Zoals eerder vermeld, gaat het er juridisch om dat getoetst wordt aan het parkeernormenbeleid dat geldt op het moment van ontvangst van een aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing die en gebruik dat al bestond bij het in werking treden van het plan, maar dat strijdig is met de nieuwe regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag die strijdige bebouwing blijven staan en/of dat strijdige gebruik worden voortgezet of binnen bepaalde marges gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat de verplichting om, indien sprake is van een zogeheten ‘aangewezen bouwplan’, plankosten te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. In dit geval is geen sprake van een aangewezen bouwplan.
Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde.
Feitelijk wordt vooral de bestaande situatie geconsolideerd.
De conclusie is dat het plan financieel uitvoerbaar geacht wordt.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg en inspraak
Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
Het bestemmingsplan Parapluplan parkeerregels raakt geen belangen van andere instanties. Het bestemmingsplan ziet namelijk alleen op het overhevelen van een regeling voor parkeren uit de Haarlemmermeerse bouwverordening naar het bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuw parkeerbeleid, maar van een juridische vertaling van geldend beleid. Daarom is er geen wettelijk vooroverleg gevoerd. Om dezelfde reden is ervan afgezien om inspraak te plegen.

Zienswijzen
Gedurende een periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Conclusie
Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

'Parapluplan parkeerregels' regels-bijlage: bestemmingsplannen waarop het parapluplan van toepassing is

plannaam	vaststelling	onherroepelijk	identificatienummer	pdf-plan
Abbenes	25-02-16	20-05-16	BPGabbabbenes-C001	
Abbenes Kaagweg 20	21-09-17	15-12-17	BPGabbkaagweg20-C001	
Badhoevedorp Lijnden Oost, met 2 uitzonderingen: 1. het plandeel 'wijzigingsgebied 3' (Quatrebras) als bedoeld in artikel 46 lid 1 sub b van de planregels en 2. de gronden met bestemming 'Woongebied' die gearceerd zijn op afbeelding op laatste pagina van dit pdf-bestand	04-07-13	02-04-14	BPGbadlynoost00000-C001	
Badhoevedorp Lijnden Oost 1e herziening	17-03-16	13-05-16	BPGbadlynoost1eher-C001	
Badhoevedorp Lijnden Oost Schipholweg 275	02-03-17	30-05-17	BPGbadschiphweg275-C001	
Badhoevedorp Nieuwemeerdijk 292	14-07-11	09-09-11	BPGbadnwemrdijk292-E001	
Badhoevedorp-Wildenhorst	03-06-76	12-10-83	NL.IMRO.03940000BPGbadwildenh-	x
Beinsdorp	13-04-17	07-07-17	BPGbeibeinsdorp-C001	
Buitengebied Midden	04-07-13	20-08-14	BPGlgbbuitengebmid-C001	
Buitengebied Midden 1e wijziging	01-11-16	21-12-16	WPGlgbbumi1ewijz-C001	
Buitengebied Noord	04-07-13	20-08-14	BPGlgbbuitengebnrd-C001	
Buitengebied Noord 1e wijziging	17-01-17	22-03-17	WPGlgbbgbnrd1ewijz-C001	
Buitengebied Noord IJweg 449	20-07-17	08-09-17	BPGlgbbgbyweg449-C001	
Buitengebied Zuid	04-07-13	20-08-14	BPGlgbbuitengebzd0-C001	
Buitengebied Zuid 1ste herziening	04-09-14	16-05-17	BPGlgbbuitengzd1eh-C001	
Buitengebied Zuid waterpiekberging	23-10-14	14-01-15	BPGlgbPiekberging0-E001	
Buitenkaag	26-11-98	21-07-00	NL.IMRO.03940000BPLbuitenkaag-	x
Buitenkaag Huigsloterdijk 355	21-09-17	15-12-17	BPGbuihuigslodk355-C001	
Buitenkaag Zweilandstraat	07-11-13	28-12-13	BPGbuizweilandstra-E001	
Cruquius 2009	08-07-10	17-08-11	NL.IMRO.03940000BPGcruius2009-	x
Cruquius 2009 1e herziening	12-02-15	08-05-15	BPGcrq20091eherz00-C001	
Cruquius Noord	13-06-13	28-05-14	BPGcrqnoord0000000-E001	
Cruquius Wickevoort	22-03-18	beroep	BPGcrqwickevoort-C001	

De Liede	04-07-13	08-07-15	BPGvyfdeliede00000-C001	
De Liede 1e wijziging	19-04-16	12-07-16	WPGvyfdeliede1ewij-C001	
Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010	30-09-10	21-12-11	NL.IMRO.03940000HlmGroengeb-	x
Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010 1e herziening	02-04-15	26-06-15	BPGhlmgroeng1eherz-C001	
Haarlemmermeerse Bos en Groene Weelde	29-03-12	22-06-12	BPGhfdhlmbosgroenw-C001	
Hoofddorp A4 zone West	01-07-04	16-02-07	NL.IMRO.03940000HFDa4zonewest-	x
Hoofddorp A4 omlegging buisleidingen	23-02-12	20-04-12	BPGhfdA4omlegbuisl-E001	
Hoofddorp A4 Zone West 1e herziening	13-03-14	11-06-14	BPGhfdA4zonew1eher-C001	
Hoofddorp Assumburg 1	21-09-17	14-12-17	BPGhfdassumburg1-C001	
Hoofddorp Assumburg 2-4	22-03-18	11-05-18	BPGhfdassumburg2-C001	
Hoofddorp Bornholm	29-08-89	24-10-89	NL.IMRO.03940000UPGhfdbornh-	x
Hoofddorp Bornholm en Vrijschot	15-10-09	23-02-11	NL.IMRO.03940000BPGhfdbornhvrij-	x
Hoofddorp Centrum	13-06-13	19-11-14	BPGhfdcentrum00000-C001	
Hoofddorp De Hoek en omgeving	23-05-13	26-08-15	BPGhfddehoekomgvng-C001	
Hoofddorp De Hoek en omgeving 1e herziening	05-10-17	24-11-17	BPGDehoekeo1eherz-C001	
Hoofddorp De Hoek en omgeving 1e wijziging	24-06-14	21-08-14	WPGhfddehoek1ewijz-C001	
Hoofddorp De President	16-11-06	13-04-07	NL.IMRO.03940000BPGhfddepreside-	x
Hoofddorp De President 1e herziening	05-10-17	30-11-17	BPGhfdpresid1eherz-C001	
Hoofddorp Floriande Noord	28-03-13	27-06-13	BPGhfdfloriandenrd-E001	
Hoofddorp Floriande Zuid 2007	31-01-08	09-12-09	NL.IMRO.03940000HFDflornzd2007-	x
Hoofddorp Floriande Zuid 2007 1e wijziging	05-07-11	02-09-11	NL.IMRO.03940000WPGhfdflorzd1ew-	x
Hoofddorp Floriande-Zuid en Nieuw-Vennep Getsewoud 2009 tijdelijke schoollokalen	17-12-09	12-03-10	NL.IMRO.03940000BPGhfdtydschool-	x
Hoofddorp Graan voor Visch 2008	14-05-09	24-11-10	NL.IMRO.03940000BPGhfdgrvvi2008-	x
Hoofddorp Graan voor Visch Zuid	06-06-13	09-07-14	BPGhfdgrvoorvischz-E001	
Hoofddorp Graan voor Visch Zuid 1e wijziging	18-07-17	13-06-18	WPBennebroekerweg-C001	
Hoofddorp Hoofdweg 793-795	18-10-12	14-12-12	BPGhfdhoofdweg793-C001	
Hoofddorp Huis van de Sport	29-09-11	25-11-11	BPGhfdHuisvdesport-E001	
Hoofddorp IJweg tegenover 732	24-01-13	25-09-13	BPGhfdIJwegtonr732-E001	
Hoofddorp Leenderbos 95	20-11-14	07-01-15	BPGhfdleenderbos95-C001	
Hoofddorp Lincolnpark fase 1	21-06-18	14-08-18	BPGhfdlincolnfase1-C001	
Hoofddorp Nassaupark	19-03-15	12-06-15	BPGhfdnassaupark-C001	
Hoofddorp Noord	06-06-13	01-08-13	BPGhfdnoord0000000-E001	

Hoofddorp Noord 1e wijziging	12-08-14	26-09-14	WPGhfdnoord1ewijz-C001	
Hoofddorp Noord 2e wijziging	12-01-16	26-02-16	WPGhfdnoord2ewijz-C001	
Hoofddorp Oost	24-05-12	05-06-13	BPGhfdoost20090000-E001	
Hoofddorp Oost 1e herziening	05-10-17	22-11-17	BPGhfdoost1eherz-C001	
Hoofddorp Oost 1e wijziging	12-08-14	26-09-14	WPGhfdoost1ewijz-C001	
Hoofddorp Oranjestraat	10-01-13	07-08-13	BPGhfdoranjestraat-E001	
Hoofddorp Oud West	29-01-04	01-06-05	NL.IMRO.03940000BPGhfdoudwest-	x
Hoofddorp Oud West en Pax	29-10-15	26-01-16	BPGhfdoudwestenpax-C001	
Hoofddorp Oude Raadhuis	25-01-18	beroep	BPGhfdouderaadhuis-C001	
Hoofddorp Overbos	18-05-17	11-08-17	BPGhfdhoofdoverbos-C001	
Hoofddorp Sauna & Thermen	17-12-09	20-05-10	NL.IMRO.03940000BPGhfdsauntherm-	x
Hoofddorp Station en Beukenhorst Zuid	03-12-09	26-02-10	NL.IMRO.03940000BPGhfdstatbeukz-	x
Hoofddorp Toolenburg 2007	14-02-08	09-01-09	NL.IMRO.03940000BPGhfdtoole2007-	x
Hoofddorp Toolenburg 2007 1e wijziging	26-06-12	30-08-12	NL.IMRO.03940000WPGhfdtool1ewij-	x
Hoofddorp Tudorgardens	11-01-18	beroep	BPGhfdtudorgardens-C001	
Hoofddorp Tudorpark en omgeving, met uitzondering van de plandelen waarvoor de bestemming 'Wonen - uit te werken' is opgenomen als bedoeld in artikel 17 van de planregels	09-01-14	21-03-14	BPGhfdtudorparkeno-C001	
Hoofddorp Tudorpark en omgeving 1e herziening	21-06-18	14-08-18	BPGhfdtudpeo1eherz-B001	
Hoofddorp VV UNO 2010	08-07-10	01-12-10	BPGhfdVVUno0000000-E001	
Hoofddorp Zuidrand Arie Cornelis hoeve	13-04-17	06-06-17	BPGhfdzuidracornh-C001	
Hoofddorp Zuidrand bij Citer	05-10-17	24-11-17	BPGhfdzuidrbyciter-C001	
Hoofddorp Zuidrand Haarlemmermeer Lyceum	28-03-13	16-05-13	BPGhfdzrhlmmrlceum-E001	
Hoofddorp Zuidrand Westkavel en Tegen Pleinen	22-12-16	17-03-17	BPGhfdWestPlei-C001	
Lijnden	04-07-13	28-10-15	BPGlynlijnden00000-C001	
Lijnden 1e herziening	11-02-16	23-11-16	BPGlynlijnden1eher-C001	
Lijnden A9 busafrit	28-11-13	30-01-14	BPGlynLijndenA9bus-E001	
Lisserbroek	03-01-74	18-03-75	NL.IMRO.03940000BPGlbrlisserbr-	x
Lisserbroek	04-10-12	24-07-13	BPGlbrLisserbroek0-E001	
N201 omlegging Schiphol Rijk	14-07-11	09-09-11	BPGsprN201omleg000-E001	
N207	08-12-11	03-02-12	BPGnwv00000000N207-E001	
Nieuwe Meer	31-05-07	10-06-08	NL.IMRO.03940000BPGbadnieuwemee-	x
Nieuwe Meer 1e wijziging	12-08-14	03-10-14	WPGbadnwmeer1ewijz-C001	
Nieuwebrug 2006	22-11-07	11-11-09	NL.IMRO.03940000BPGnwbnwebr2006-	x

Nieuw-Vennep	23-05-13	11-06-14	BPGnwvnieuwvennep0-E001	
Nieuw-Vennep 1e wijziging 1e fase	07-10-14	20-11-14	WPGnwv1ewijziging-C001	
Nieuw-Vennep 1e wijziging 2e fase	17-03-15	05-05-15	WPGnwv1ewijz2efase-C001	
Nieuw-Vennep Centrum 2010	10-06-10	30-03-11	NL.IMRO.03940000BPGnwvcentr2010-	x
Nieuw-Vennep Centrum 2010 uitwerkingsplan	07-03-17	21-04-17	UPGnwvcentrum2010-C001	
Nieuw-Vennep en Nieuw-Vennep Oost 1e herziening	30-06-16	23-09-16	BPGnwvnwvoost1eher-C001	
Nieuw-Vennep Getsewoud	11-04-13	06-06-13	BPGnwvgetsewoud000-E001	
Nieuw-Vennep Getsewoud 1e wijziging	14-04-15	02-06-15	WPGnwvgetsew1ewijz-C001	
Nieuw-Vennep Oost	06-06-13	29-08-13	BPGnwvoost00000000-E001	
Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1	12-07-12	04-10-12	BPGnwvpark21deelg1-E001	
Nieuw-Vennep Venneperweg 827	01-03-18	12-04-18	BPGnwvvenneperw827-C001	
Nieuw-Vennep Wilhelminahoeve	21-04-11	17-06-11	BPGnwvWhmv0000-E001	
Oude Meer Fokker	18-09-14	19-12-14	BPGoumfokker000000-C001	
Oude Meer Groenenberg	11-06-15	20-10-15	BPGoumgroenenberg0-C001	
Reparatieplan Buitengebied Midden	19-03-15	08-06-16	BPGlgbrepbuitengmd-C001	
Reparatieplan Buitengebied Noord	19-03-15	12-06-15	BPGlgbrepbuitengnd-C001	
Reparatieplan Buitengebied Zuid	19-03-15	12-06-15	BPGlgbrepbuitengzd-C001	
Rijsenhout en omgeving	16-04-15	26-08-15	BPGrysrijsenhouteo-C001	
Rijsenhout en omgeving 1e wijziging	25-10-16	16-12-16	WPGrysrijsenheo1ew-C001	
Rijsenhout glastuinbouw	04-07-13	29-01-14	BPGrysglastuinbouw-E001	
Rijsenhout Glastuinbouw 1e wijziging	26-05-15	14-07-15	WPGrysglastb1ewijz-C001	
Rijsenhout PrimAviera 4	03-10-13	28-12-13	BPGrysprimaviera04-E001	
Ringvaart	26-01-17	08-11-17	BPGlgbringvaart-C001	
Rozenburg Corneliahoeve	03-09-15	01-12-15	BPGrozcorneliahoev-C001	
Rozenburg Schiphol Logistics Park	11-02-16	10-05-16	BPGrozslp-C001	
Rozenburg Schiphol Logistics Park 1e wijziging	31-10-17	22-12-17	WPGrozslp1ewijz-C001	
Schiphol 1e herziening	16-03-17	05-05-17	BPGsplschiphol1ehz-C001	
Schiphol en omgeving	06-11-75	16-01-87	NL.IMRO.03940000BPGsplschipheo-	x
Schiphol Rijk	04-07-13	29-10-14	BPGsprschipholrijk-C001	
Schiphol Rijk 1e wijziging	13-03-18	04-05-18	WPGsprschiprijk1ew-C001	
Schiphol Sloterweg Koetsierstraat	04-02-10	02-04-10	NL.IMRO.03940000BPLsplsltrwkstr-	x
Vijfhuizen 2010	30-09-10	24-12-10	NL.IMRO.039400000Vijfhuizen-	x
Vijfhuizen Kromme Spieringweg 223	12-01-17	09-03-17	BPGvyfkrsprnweg223-C001	
Vijfhuizen Vijfhuizerdijk 212	12-01-17	09-03-17	BPGvyfvijfhdijk212-C001	

Weteringbrug	13-06-13	06-09-13	BPGwetweteringbrug-E001	
Weteringbrug Huigsloterdijk 108	16-08-16	07-04-17	BPGwethuigslodk108-C001	
Zwaanshoek	04-07-13	07-05-14	BPGzwhzwaanshoek00-E001	
Zwaanshoek 1e wijziging	24-06-14	13-08-14	WPGzwhzwaans1ewijz-C001	
Zwaanshoek 2e wijziging	12-08-14	26-09-14	WPGzwh2ewijz-C001	
Zwaanshoek 4e wijziging	30-08-16	14-10-16	WPGzwh4ewijziging-C001	
Zwaanshoek Bennebroekerdijk 187	12-01-17	09-03-17	BPGzwhbennedijk187-C001	
Zwaanshoek Bennebroekerweg 880	05-10-17	22-11-17	BPGzwhbennebrw880-C001	
Zwaanshoek Noord en Boseilanden	20-07-06	16-07-08	NL.IMRO.03940000ZWHboseilanden-	x
Zwaanshoek Noord en Boseilanden 1e herziening	04-02-10	30-04-10	NL.IMRO.03940000zwhboseil1eherz-	x
Zwaanshoek Noord en Boseilanden 2e herziening	16-06-16	09-09-16	BPGzwhnrd2eherz-C001	
Zwanenburg	13-06-13	13-08-14	BPGzwbZwanenburg00-C001	
Zwanenburg 1e herziening	17-03-16	23-11-16	BPGzwbzwanenb1eher-C001	
Zwanenburg De Kom Noordwestzijde	26-01-17	beroep	BPGzwbkomnrdwestz-C001	
Zwanenburg De Weeren	27-09-07	11-07-08	NL.IMRO.03940000BPGzwbudeweeren-	x
Zwanenburg West	02-07-09	21-08-09	NL.IMRO.03940000BPGzwbzwanbwest-	x
Zwanenburg West 1e wijziging	16-05-17	04-07-17	WPGzwbwest1ewijz-C001	

De gearceerde gronden op de afbeelding hierna zijn de gronden bedoeld als uitzondering 2 in het lijst-item waarin 'Badhoevedorp Lijnden Oost' is genoemd.



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Omgevingsplannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de gebruiks- en bouwregels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

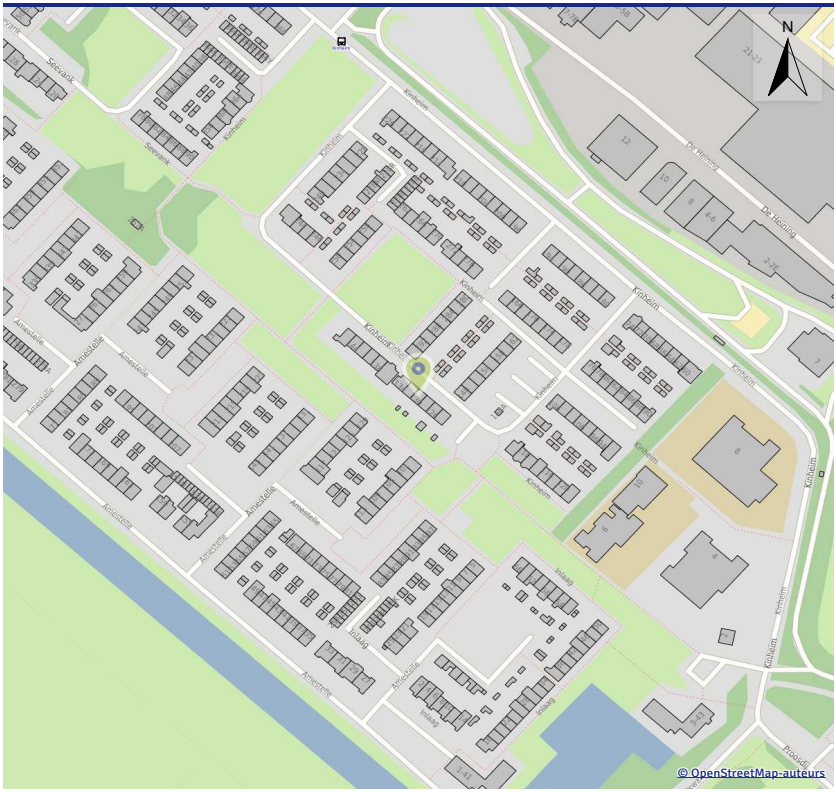
Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46701_Bestemmingsplan Parapluplan wonen.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum 16-04-2025

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0394100000209263
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	49,3 m²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0394010000303437
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	122,00 m²
Adres	Kinheim 130
Postcode	1161DD
Plaats	Zwanenburg

Omgevingsplan	
Naam plan	Parapluplan wonen
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Haarlemmermeer
IMRO-idn	NL.IMRO.0394.BPGhlmppwonen-E001
Datum vastgesteld	10-03-2022
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Legenda

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

Kadastrale grenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig
- Perceelnummer
- Bijpijlen

gemeente Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen'
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller	Jolanda Dam, mr. Jeroen Oosterhof
Collegevergadering	23 november 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2021.0002704

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college besluit de raad voor te stellen om:
1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. alle zienswijzen ongegrond te achten;
3. het bestemmingsplan Parapluplan Wonen ambtshalve gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Parapluplan Wonen omdat er geen verhaalbare exploitatiebijdragen zijn als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b van het Besluit ruimtelijke ordening;
5. het bestemmingsplan Parapluplan Wonen met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhlmppwonen-C001 vast te stellen, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, volgens de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

2. Samenvatting
Haarlemmermeer wil een aantrekkelijke gemeente zijn om te wonen met een aangenaam woon- en leefklimaat. Wij zijn ons ervan bewust dat er spanning staat op de woningmarkt en er een grote vraag bestaat naar alle vormen van wonen zoals het kopen en huren van ééngezinswoningen en de huur van kamers.

Wij zien een tendens om bestaande woningen professioneel te verhuren. Daarnaast zien wij dat bestaande woningen worden ingezet voor logiesfuncties. Deze ontwikkelingen blijken niet goed geregeld in onze bestemmingsplannen. Hierdoor is het niet goed mogelijk om te kunnen sturen op een goede balans tussen de verschillende vormen van wonen en logiesgebruik enerzijds en een goed woon- en leefklimaat anderzijds. Het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen' biedt mogelijkheden om hierop te sturen.

Wij hebben binnen de bestaande beleidskaders gezocht naar wat eenvoudig toegestaan kan worden zonder nadere ruimtelijke afweging en vergunning. Die grens ligt bij het toestaan van beperkte verhuur van maximaal twee kamers voor wonen per eengezinswoning (hospitaverhuur) en een regeling die borgt dat een woning door slechts één huishouden mag worden bewoond. Het zonder vergunning gebruiken van de woning voor een logiesfunctie of het uitoefenen van een bed & breakfast en het gebruik van de woning voor vakantieverhuur langer dan 30 dagen per jaar wordt uitgesloten. Door middel van het bestemmingsplan worden de begripsbepalingen en gebruiksregels van de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen gewijzigd en aangevuld.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Haarlemmermeer wil een goed woon- en leefklimaat in wijken borgen. Ongewenste woonsituaties waarbij sprake is van bedrijfsmatige kamergewijze verhuur van woningen, het zonder vergunning gebruiken van de woning voor een logiesfunctie en/of het uitoefenen van een bed & breakfast willen wij voorkomen. De regels en begripsbepalingen van de geldende bestemmingsplannen bieden onvoldoende handvatten om ongewenste ruimtelijke effecten tegen te gaan en handhavend te kunnen optreden. Dit willen wij aanpassen.

Wat is de aanleiding, context?

In de meeste geldende bestemmingsplannen van onze gemeente is het begrip 'woning' gedefinieerd, maar het begrip 'wonen' niet. In de praktijk roept dit de vraag op of onder 'wonen' hetzelfde moet worden verstaan als onder 'woning'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft duidelijkheid gegeven over deze vraag (bijvoorbeeld in de uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882). Als het begrip 'wonen' niet is omschreven in het bestemmingsplan, dan mag geen aansluiting worden gezocht bij de in het bestemmingsplan gegeven definitie van het begrip 'woning'. In dat geval moet aansluiting worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik worden onder 'wonen' volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State diverse uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen. Deze uitspraak leidt ertoe dat er zonder omschrijving van het begrip 'wonen' in situaties waarin woningen op een ongewenste manier bedrijfsmatig worden verhuurd, geen sprake is van strijdig gebruik en handhavend optreden hiertegen niet mogelijk is.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Het bestemmingsplan Parapluplan Wonen wijzigt de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen. Wonen is alleen nog het wonen in een woning. Vervolgens is geregeld dat een woning slechts door één huishouden bewoond mag worden, meervoudige bewoning wordt als strijdig gebruik aangemerkt. Hierdoor wordt het mogelijk handhavend op te treden bij ongewenste woonsituaties, waarbij sprake is van bedrijfsmatige verhuur van woningen aan meerdere personen die geen gezamenlijke huishouding vormen. Voor situaties van woningdelen in de vorm van hospitaverhuur, die wel ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht op grond van het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025 (2019.0058049), bevat het plan een set met nadere voorwaarden waaraan voldaan moet worden. Uitsluitend die vorm van kamerverhuur is toegestaan.

Om een goed woon- en leefklimaat in de wijken te borgen, willen wij verder per situatie kunnen bepalen of de verhuur van woningen als logiesfunctie of het gebruik van woningen voor bed & breakfast aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan Parapluplan Wonen bepaalt daartoe dat deze vormen van gebruik niet zijn toegestaan. Via een omgevingsvergunning waarbij wordt

afgeweken van het bestemmingsplan kan dan een bed & breakfast of logiesfunctie worden toegestaan. Het plan repareert de ontstane situatie en via de vergunningverlening kan hierop worden gestuurd.

Op 28 januari 2021 is het 'Verblijfsaccommodatiebeleid 2020 – 2025' (2020.0002664) vastgesteld. Deze beleidsregels bieden handvatten om in concrete situaties de ruimtelijke aanvaardbaarheid te toetsen. Voor functies die niet passen in het bestemmingsplan, maar wel in overeenstemming zijn met de beleidsregels kan dan een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden verleend. In het bestemmingsplan regelen wij wel dat het onder voorwaarden is toegestaan de woning voor een korte periode beschikbaar te stellen voor vakantieverhuur.

Het parapluplan bestaat uit een verbeelding, in dit geval de contour van de gemeente Haarlemmermeer met uitzondering van die gebieden waarvoor een beheersverordening geldt, een set regels die zien op de wijziging van de begripsbepalingen met betrekking tot de functie wonen en het toevoegen van gebruiksregels binnen de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen.

Milieu- en externe veiligheidseffecten
Voor diverse aspecten, zoals bodem, luchtkwaliteit, geluid, flora en fauna, externe veiligheid en water is nagegaan of nader onderzoek nodig is. Omdat het bestemmingsplan Parapluplan Wonen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is dat niet het geval.

Wettelijk vooroverleg
Met de vaststelling van het plan is geen sprake van beleidswijzigingen. Er zijn geen provinciale- of rijksbelangen, dan wel gemeentelijke of waterschapsbelangen in het geding. Daarom is van het vooroverleg afgezien.

3.3 Wat mag het kosten?
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. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.
Omdat het bestemmingsplan Parapluplan Wonen niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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

***3.5* Welke overige relevante informatie is beschikbaar?**
Bestemmingsplanprocedure
Het ontwerpraadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 7 december 2020 bekendgemaakt en heeft met de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 8 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

Onderstaand is een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1 en 2
Zienswijzen 1 en 2 zijn identiek.
Gezien de algemeenheid van het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan Wonen willen reclamanten de raad wijzen op de mogelijke bestemmingsverandering van perceel AG 491. Mocht het plan leiden tot de wijziging van de huidige agrarische bestemming naar wonen dan zijn zij hierop tegen. Reclamanten melden ook tegen het plan te zijn om met een kruimelregeling parkeren voor Royal van Lent Shipyard mogelijk te maken.

Reactie:
Het bestemmingsplan Parapluplan Wonen wijzigt de bestemming van het agrarische perceel niet. Het plan wijzigt alleen de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de betrekking hebben op de functie wonen. Bezwaren tegen vergunningen die worden verleend, kunnen in de vergunningsprocedure kenbaar gemaakt worden.

Conclusie:
De zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 Gebroeders Heemskerk BV
Reclamant heeft sinds 1959 een landbouwmechanisatie- las- en constructiebedrijf, aan de IJweg in Nieuw-Vennep. Reclamant meent dat de vaststelling van het bestemmingsplan van nadeel zou kunnen zijn op de bebouwing van het naastgelegen perceel dat kadastraal bekend staat als 3454 (HEM 03-AE-3454), gelegen tussen huisnummer 1612 en 1596. Als hier bijvoorbeeld woningen worden gebouwd zou dit de uitoefening van de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen gaan belemmeren. Reclamant heeft hierbij de volgende vragen,
- *Wat de bedoeling is met het perceel zoals bovengenoemd,*
- *Blijven de voor het bedrijf afgegeven (milieu)vergunningen van kracht;*
- *Is er een mogelijkheid voor een oriënterend gesprek en wie is hiervoor het aanspraakpunt?*

Reactie:
Het bestemmingsplan Parapluplan Wonen wijzigt de bestemming van percelen en de daarbij behorende bouwrechten niet. Het plan wijzigt alleen de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de betrekking hebben op de functie wonen. Mogelijke woningbouwplannen voor op de locatie tussen de huisnummers 1596 en 1612 wegen wij zorgvuldig af. Hierbij houden wij rekening met de milieubelasting op de locatie vanwege de omliggende categorie 3.1 en 3.2 bedrijven.

Conclusie:
De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Wonen zijn meerdere ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Recente ontwikkelingen in de jurisprudentie, nieuwe inzichten omtrent de juridische regeling (de plansystematiek) en nieuw beleid vormen daarvoor de aanleiding.

In de begripsbepalingen zijn nieuwe dan wel gewijzigde omschrijvingen opgenomen voor de begrippen 'hoofdverblijf', 'hospitaverhuur', 'huishouden', 'logiesfunctie', 'vakantieverhuur',

'woning' en 'zelfstandige woonruimte'. Verder zijn enkele begrippen die niet relevant zijn voor dit bestemmingsplan komen te vervallen.

In artikel 3 is de opzet van de regeling aangepast. Zo is in artikel 3.1 opgenomen dat de oude bestemmingsomschrijving 'wonen' wordt vervangen door 'wonen in een woning'. In artikel 3.3 is beschreven welke vormen van gebruik als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. In de artikelen 3.4 en 3.5 is bepaald onder welke voorwaarden hospitaverhuur en vakantieverhuur zijn toegestaan.

In verband met de wijzigingen die in de planregels zijn doorgevoerd, is de plantoelichting eveneens op een aantal punten bijgewerkt.

Afstemming
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Parapluplan Wonen is de vertaling van de beleidsregels, het aspect goede ruimtelijke ordening en de handhaafbaarheid van het plan uitvoerig besproken. Dit heeft geleid tot bovenstaande ambtshalve wijzigingen. Ten aanzien van de vakantieverhuur wordt het nodig geacht dat zo spoedig mogelijk een registratieplicht wordt ingevoerd in de Huisvestingsverordening. Daarnaast is het wenselijk dat de effecten van dit bestemmingsplan met mogelijkheden voor hospitaverhuur en vakantieverhuur worden geëvalueerd.

Juridische aspecten
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na die inzagetermijn is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld en voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

Motie: Vreemd aan de orde van de dag. Ontruiming Cruquiusdijk, 16 september 2021
In de motie van 16 september 2021 verzoekt de raad ons zo spoedig mogelijk beleid op te stellen, waarmee het splitsen van woningen en onderverhuur wordt verruimd.

Dit bestemmingsplan Parapluplan Wonen regelt niet de mogelijkheden voor het creëren van volledig zelfstandige wooneenheden binnen bestaande (legale) woningen en de onderverhuur van volledige zelfstandige woningen. Het plan maakt wel de verhuur van onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur) in de vorm van een hospitaregeling mogelijk. Deze regeling is de concrete vertaling van de beleidsregel uit het Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer. Of onderverhuur van de gehele woning mogelijk is, wordt niet bepaald door de regels van een bestemmingsplan.

Op dit moment maken wij woningsplitsing, daar waar wij dit ruimtelijke aanvaardbaar achten, mogelijk met het huidige instrumentarium: een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor bouw. Voor de vergunningverlening geldt de reguliere procedure. Hiervoor ontvangen wij een beperkt aantal aanvragen omgevingsvergunning op jaarbasis. In de praktijk worden ook woningen gesplitst zonder vergunning en waarvoor wij een verzoek om handhaving ontvangen. Ook in deze situatie beoordelen wij of vergunningverlening alsnog mogelijk is.

De bestaande procedure borgt een zorgvuldige afweging tussen de belangen van degene die gaat splitsen (de eigenaar, dan wel belegger dan wel bewoner), de belangen van de

toekomstige bewoner(s) en de belangen van de omgeving (de inwoners rondom de te splitsen woning).

Op basis van de door de raad aangenomen motie, onderzoeken wij nu of woningsplitsing eenvoudiger gemaakt kan worden. Van belang hierbij is hoe we de regeling kunnen vereenvoudigen én hoe geborgd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behouden blijft.
Voor het splitsen van bestaande woningen in zelfstandige wooneenheden zal altijd een omgevingsvergunning voor bouw noodzakelijk blijven. Omdat het aantal woningen in de nieuwe situatie toeneemt, blijft ook toetsing aan hogere regelgeving zoals bijvoorbeeld het Luchthavenindelingbesluit, de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer noodzakelijk. Deze regelgeving kan woningsplitsing in de weg kan staan.

Uiterlijk in het eerste kwartaal van 2022 zullen wij de raad schriftelijk informeren hoe wij denken te komen tot beleid voor woningsplitsing en op welke wijze het beleid verankerd kan worden binnen onze gemeente. Hierbij kan dan gedacht worden aan het opnemen van expliciete richtlijnen in het kruimelbeleid.

Het uitgangpunt van het voorliggende Parapluplan Wonen is om met een herziening van de regels van de bestemming Wonen ongewenste bedrijfsmatige verhuur van woningen te voorkomen. Gelijktijdig maken wij de hospitaregeling en de vakantieverhuur van woningen mogelijk overeenkomstig de vastgestelde beleidskaders. Wij stellen voor de vaststelling van het plan niet afhankelijk te maken van de beleidsregels die wij opstellen voor woningsplitsing, zodat de nieuwe regelgeving op korte termijn al kan ingaan en de bestemmingsplanprocedure niet opnieuw doorlopen hoeft te worden.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

4. Ondertekening
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
Michiel Ruis	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):
- Bestemmingsplan: regels, verbeelding, toelichting

gemeenteraad Haarlemmermeer

raadsbesluit 2021.0002704

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen'

De raad van de gemeente Haarlemmermeer;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 23 november 2021
nummer 2021.0002704;

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. alle zienswijzen ongegrond te achten;
3. het bestemmingsplan Parapluplan Wonen ambtshalve gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Parapluplan Wonen omdat er geen verhaalbare exploitatiebijdragen zijn als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b van het Besluit ruimtelijke ordening;
5. het bestemmingsplan Parapluplan Wonen met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGhlmppwonen-C001 vast te stellen, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, volgens de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde stukken en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2022.

De griffier,

J. van der Rhee, B.Ha

De voorzitter,

mevrouw M.H.F. Schuurmans-Wijdeven

Raad van State

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:3476
Datum uitspraak	13 september 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 10 maart 2022 heeft de raad van de gemeente Haarlemmermeer het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" gewijzigd vastgesteld. Met het voorliggende parapluplan worden de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Haarlemmermeer gedeeltelijk herzien, met als doel expliciet te regelen dat een woning door één huishouden wordt bewoond om zo de leefbaarheid te behouden, met uitzondering van de verhuur van maximaal twee kamers als hospitaverhuur. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat woningen niet gebruikt kunnen worden als een logiesfunctie of voor het uitoefenen van een bed & breakfast (B&B). [appellant sub 2] woont aan de [locatie A] in Zwanenburg, gemeente Haarlemmermeer. Hij beschikt over een vergunning voor een groepsaccommodatie in de vorm van kamerverhuur en een bed & breakfast. [appellante sub 1] is de eigenaar van het perceel aan de [locatie B] in Nieuw-Vennep, gemeente Haarlemmermeer. Zij bemiddelt onder andere in het onderdak bieden aan arbeidsmigranten door middel van het verhuren van accommodaties of woonruimten in gemeenten. Ze kunnen zich beide niet met het bestemmingsplan verenigen

Volledige tekst

202203518/1/R1.
Datum uitspraak: 13 september 2023

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1], gevestigd te Nieuw-Vennep, gemeente Haarlemmermeer,

2. [appellant sub 2], wonend te Zwanenburg, gemeente Haarlemmermeer,

appellanten

en

de raad van de gemeente Haarlemmermeer,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 10 maart 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" (hierna: het bestemmingsplan of het parapluplan) gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 2] en [appellante sub 1] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij brief van 17 augustus 2023 heeft [appellant sub 2] nadere gronden ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op 31 augustus 2023 op zitting behandeld, waar [appellant sub 2], bijgestaan door J. van der Velden en mr. S.F. Knoop, advocaat te Amsterdam, [appellante sub 1], vertegenwoordigd door [gemachtigden], en de raad, vertegenwoordigd door mr. J. Oosterhof, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plangebied van het parapluplan omvat een partiële herziening van de bestemmingsplannen van de gemeente Haarlemmermeer, met uitzondering van die gebieden waar de "Beheersverordening Haarlemmermeer 2014" van kracht is.

Met het voorliggende parapluplan worden de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Haarlemmermeer gedeeltelijk herzien, met als doel expliciet te regelen dat een woning door één huishouden wordt bewoond om zo de leefbaarheid te behouden, met uitzondering van de verhuur van maximaal twee kamers als hospitaverhuur. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat woningen niet gebruikt kunnen worden als een logiesfunctie of voor het uitoefenen van een bed & breakfast (B&B). Voor het gebruik van de woning voor andere woonvormen, voor een logiesfunctie en voor het uitoefenen van een B&B moet een vergunning worden aangevraagd. Passende ontwikkelingen kunnen vervolgens gefaciliteerd worden door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het parapluplan wijzigt de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen, toelaten. Voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen van kracht.

1.1. [appellant sub 2] woont aan de [locatie A] in Zwanenburg, gemeente Haarlemmermeer. Hij beschikt over een vergunning voor een groepsaccommodatie in de vorm van kamerverhuur en een bed & breakfast. [appellante sub 1] is de eigenaar van het perceel aan de [locatie B] in Nieuw-Vennep, gemeente Haarlemmermeer. Zij bemiddelt onder andere in het onderdak bieden aan arbeidsmigranten door middel van het verhuren van accommodaties of woonruimten in gemeenten. Ze kunnen zich beide niet met het bestemmingsplan

verenigen en hebben daartoe beroepsgronden naar voren gebracht.
2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beroepsgronden

3. [appellant sub 2] en [appellante sub 1] betogen dat onduidelijk is waarom er lange tijd tussen vaststelling van ontwerpplan en vaststelling van het definitieve plan zat. Er is in de tussentijd een nieuwe gemeenteraad gekomen. Het was daarom volgens [appellant sub 2] en [appellante sub 1] passend geweest als er een nieuw plan ter inzage was gelegd in plaats van gewijzigd vastgesteld. [appellant sub 2] en [appellante sub 1] betogen in dit verband verder dat onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden. Verder is onduidelijk wat de wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn.

3.1. De raad heeft toegelicht dat er inderdaad een lange periode zat tussen de terinzagelegging van het ontwerp vanaf 8 december 2020 en de vaststelling van het plan door de raad op 10 maart 2022. Redenen hiervoor zijn volgens de raad, onder andere, dat in de tussentijd nieuw relevant beleid was vastgesteld, zoals het Verblijfsaccommodatiebeleid 2021 - 2025, en dat er een politiek-bestuurlijke discussie werd gevoerd over de (on)mogelijkheden om woningen te splitsen. In het raadsvoorstel is hierop ook ingegaan. Ondanks dat het college van burgemeester en wethouders op 23 november 2021 had ingestemd met het concept-raadsvoorstel, bleek het volgens de raad niet mogelijk om de vaststelling van het plan eerder dan in maart 2022 bij de raad te agenderen. De raad heeft verder gemotiveerd toegelicht dat, anders dan wat [appellant sub 2] en [appellante sub 1] lijken te stellen, het niet zo is dat, na de verkiezingen voor de gemeenteraad op 16 maart 2022, de nieuwe raad een plan moest vaststellen waarvan die raad niet op de hoogte zou zijn. Het plan is immers vastgesteld voor de verkiezingen van de gemeenteraad en dus door de raadsleden die betrokken waren bij de reeds hiervoor genoemde discussie over woningsplitsing.

Wat betreft de bij de vaststelling van het plan doorgevoerde wijzigingen, heeft de raad toegelicht dat in het raadsvoorstel is verduidelijkt welke wijzigingen zijn aangebracht. De raad heeft zich daarbij op het standpunt mogen stellen dat de wijzigingen betrekking hebben op de begripsbepalingen en artikel 3 van de planregels. Verder heeft de raad in aanmerking mogen nemen dat de opzet van het bestemmingsplan, waarbij het de bedoeling was eenduidigheid te bieden over de begrippen 'woning' en 'wonen' dan wel de functie wonen, teneinde een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen, niet veranderd is. Verder zijn de gebruiksregels ten aanzien van de bed & breakfast en de logiesfunctie, zoals de raad onbestreden heeft gesteld, niet veranderd. In artikel 3.2, onder b, van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan was reeds zo'n bepaling opgenomen. [appellant sub 2] en [appellante sub 1] hebben hierop geen zienswijze(n) ingediend. De Afdeling is daarom van oordeel dat bij de vaststelling de doorgevoerde wijzigingen voldoende kenbaar waren en dat geen sprake was van wezenlijke aanpassingen die ertoe zouden noodzaken om een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

Het betoog van [appellant sub 2] en [appellante sub 1] faalt.

4. [appellant sub 2] en [appellante sub 1] betogen verder dat zowel het gebruik van de bed & breakfast door [appellant sub 2] als het bieden van onderdak aan arbeidsmigranten door [appellante sub 1], een legitieme vorm van gebruik is. Voor die functies zijn ook vergunningen verleend. Omdat die (bedrijfs)activiteiten niet zullen eindigen binnen de planperiode, had volgens [appellant sub 2] en [appellante sub 1] een passende bestemming en/of aanduiding opgenomen moeten worden. Nu dienen zij terug te vallen op het overgangsrecht met alle daaraan gekoppelde beperkingen.

4.1. De raad heeft toegelicht dat het betoog van [appellant sub 2] en [appellante sub 1] terecht naar voren is gebracht. De raad heeft erkend dat in de planregels geen bepalingen over het reeds bestaande legale gebruik zijn opgenomen en dat dit wel had gemoeten.

4.2. Daarom is naar het oordeel van de Afdeling het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en daarom in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) vastgesteld.

5. De betogen van [appellant sub 2] en [appellante sub 1] slagen in zoverre. Hun beroepen zijn gegrond, omdat in de planregels nagelaten is regels op te nemen over het bestaande legale gebruik. Het bestreden besluit moet daarom in zoverre worden vernietigd. De Afdeling zal hierna bezien tot welke gevolgen dit moet leiden.

Definitieve geschillenbeslechting, conclusie en proceskosten

6. De Afdeling staat vervolgens voor de vraag of aanleiding bestaat om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb, zelf in de zaak te voorzien. De raad heeft de Afdeling namelijk verzocht te bepalen dat de hieronder vermelde tekst wordt toegevoegd aan artikel 3.3, onder b, van de planregels. Op basis van een dergelijke toevoeging vallen volgens de raad de al toegestane bed & breakfasts en logiesfuncties niet onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.3 van de planregels. Evenmin vallen die vormen van gebruik dan onder het overgangsrecht. De door de raad voorgestelde tekst luidt als volgt.

"met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties".

6.1. [appellant sub 2] heeft op de zitting in reactie hierop naar voren gebracht dat hij het eens is met het voorstel van de raad en heeft daarbij de wens uitgesproken dat zijn woning concreet wordt genoemd als uitzondering op artikel 3.3 van de planregels.

De raad heeft hierover naar voren gebracht dat in het verleden veelvuldig gebruik is gemaakt van de B&B-regeling. In sommige gevallen gebeurde dat op grond van een vergunning, maar in het grootste deel van de gevallen gebeurde dat zonder vergunning. Daarom heeft de raad geen totaalbeeld van de situatie. Het opnemen van concrete adressen kan volgens de raad daarom niet.

6.2. [appellante sub 1] heeft op de zitting naar voren gebracht dat zij het in principe eens is met het voorstel van de raad, zij het dat zij vindt dat bestaande kamerverhuur ook als uitzondering moet worden opgenomen.

De raad heeft hierover naar voren gebracht dat de raad beleidsmatig de afweging heeft gemaakt om te sturen op bedrijfsmatige kamerverhuur, om op deze wijze overlast tegen te gaan. Kamerverhuur aan arbeidsmigranten positief bestemmen gaat in tegen de wens van de raad. De raad heeft verder toegelicht dat kamervehuur in het verleden zowel op grond van een vergunning als zonder vergunning plaatsvond. Daar waar kamerverhuur zonder

vergunning plaatsvond, heeft het college handhavend opgetreden. Omdat de raad greep wil houden op kamerverhuur aan arbeidsmigranten, wil hij dit niet als uitzondering op artikel 3.3 van de planregels opnemen, maar laten onder het overgangsrecht.
6.3. De Afdeling zal bepalen dat aan artikel 3.3, onder b, van de planregels een nieuw onderdeel wordt toegevoegd dat als volgt komt te luiden: "3.3: […] met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties". De Afdeling acht het niet aannemelijk dat andere belanghebbenden hierdoor in hun belangen kunnen worden geraakt.

Gelet op de hiervoor onder 6.1 en 6.2 gegeven toelichting van de raad, die de Afdeling volgt, ziet de Afdeling geen aanleiding het voorstel van de raad aan te vullen op de wijze zoals [appellant sub 2] en [appellante sub 1] dat willen. De Afdeling neemt hierbij ook in aanmerking dat [appellante sub 1] pas op de zitting bij de Afdeling naar voren heeft gebracht dat ook bedrijfsmatige kamerverhuur uitgezonderd moet worden van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.3 van de planregels.

7. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

8. De raad moet de proceskosten van [appellant sub 2] en [appellante sub 1] vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Haarlemmermeer van 10 maart 2022, waarbij het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" is vastgesteld, voor zover daarin een planregel ontbreekt over de bestaande bed & breakfast en logiesfuncties;

III. bepaalt dat aan de regels van het bestemmingsplan het volgende nieuwe onderdeel wordt toegevoegd dat als volgt luidt:

- artikel " 3.3: […] met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties […]";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit, voor zover vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Haarlemmermeer op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III, wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente de gemeente Haarlemmermeer tot vergoeding van in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten aan de hierna genoemde appellanten, tot een bedrag van:

a. € 1.674,00 aan [appellante sub 1], geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

b. € 1.674,00 aan [appellant sub 2], geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Haarlemmermeer aan de hierna genoemde appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroep betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

a. € 365,00 aan [appellante sub 1];

b. € 184,00 aan [appellant sub 2].

Aldus vastgesteld door mr. J.H. van Breda, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S. Yildiz, griffier.

w.g. Van Breda
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Yildiz
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 september 2023

594

‘Parapluplan Wonen’
Toelichting

November 2021

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om bestemmingsplannen vast te stellen voor haar grondgebied. Het is hierbij gebruikelijk begripsbepalingen en regels op te nemen voor wonen en woningen.

In de geldende plannen wordt op verschillende manieren omgegaan met het begrip wonen en de daaraan verwante begrippen. De huidige begripsbepalingen en bestemmingsomschrijvingen zijn onvoldoende duidelijk om ongewenst gebruik van woonruimte tegen te gaan.

Dit paraplubestemmingplan is een gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen (inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen) met als doel expliciet te regelen dat een woning door één huishouden wordt bewoond om zo de leefbaarheid te behouden, met uitzondering van de verhuur van maximaal twee kamers als hospitaverhuur. Daarnaast regelt het bestemmingsplan dat woningen niet gebruikt kunnen als een logiesfunctie of voor het uitoefenen van een bed & breakfast (B&B).

Voor het gebruik van de woning voor andere woonvormen, voor een logiesfunctie en voor het uitoefenen van een B&B moet een vergunning worden aangevraagd. Passende ontwikkelingen kunnen vervolgens gefaciliteerd worden door middel van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

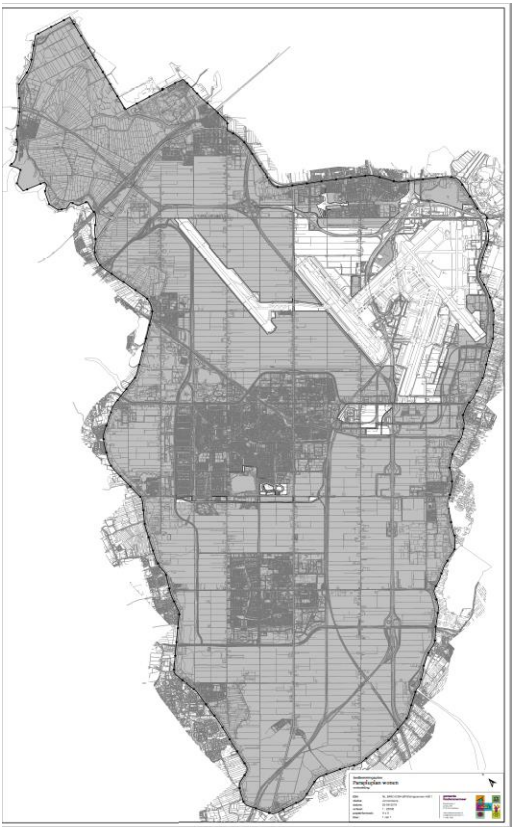
Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen toelaten. Voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen van kracht.

1.2 Paraplubestemmingsplan

Vanuit efficiency is gekozen om niet alle bestemmingsplannen opnieuw vast te stellen, maar één parapluplan te maken voor het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer waar bestemmingsplannen en/of wijzigings- en uitwerkingsplannen gelden. Een parapluplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. Op één of meer aspecten worden diverse bestemmingsplannen met een paraplubestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de bestemmingsplannen van kracht.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit parapluplan omvat een partiële herziening van de bestemmingsplannen van de gehele Haarlemmermeer, met uitzondering van die gebieden waarvoor de Beheersverordening Haarlemmermeer 2014 van kracht is. Op afbeelding 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1 Begrenzing plangebied

1.4 Geldende ruimtelijke plannen

Dit parapluplan wordt op de geldende bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen) van toepassing verklaard. In al deze plannen wordt door middel van dit bestemmingsplan een aantal begripsbepalingen gewijzigd en aangevuld. Daarmee worden de geldende bestemmingsregelingen aangepast. Bovendien wordt een wijziging van de bestemmingsomschrijving doorgevoerd en is een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen.

1.5 Planproces

Voordat een bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de 'Wet ruimtelijke ordening'. Dit betekent in het algemeen het volgende.

a. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerp en het verwerken van reacties in het ontwerpbestemmingsplan
b. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met vooraf bekendmaking, ook van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.
c. Vaststelling van het plan door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging, onder afweging van de ingediende zienswijzen.
d. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met vermelding in de voorafgaande bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als het Rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij – als ter zake door hen tevoren een zienswijze is ingediend - de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waarop deze aanwijzing betrekking heeft, maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.
Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn bij een ingediend beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsende werking) bij de Raad van State is ingediend.
Het plan is onherroepelijk als de Raad van State een definitieve uitspraak heeft gedaan over de eventueel ingestelde beroepen.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier hoofdstukken. Na de inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van de uitgangspunten (regelgeving en het beleid) van de wijziging van de regels. In hoofdstuk 3 worden de juridische aspecten beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Uitgangspunten

In de meeste geldende bestemmingsplannen in de gemeente Haarlemmermeer is het begrip ‘woning’ gedefinieerd maar het begrip ‘wonen’ niet. Onder woning wordt in de geldende plannen veelal verstaan: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. De bestemming Wonen is volgens de bestemmingsomschrijving bestemd voor wonen. Dit roept de vraag op of onder ‘wonen’ hetzelfde moet worden verstaan als onder ‘woning’.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft duidelijkheid gegeven over deze vraag (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882. Als het begrip ‘wonen’ niet wordt omschreven in het bestemmingsplan, dan mag geen aansluiting worden gezocht bij de in het bestemmingsplan gegeven definitie van het begrip ‘woning’. In dat geval moet aansluiting worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemene spraakgebruik worden onder ‘wonen’ volgens de Raad van State diverse uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen.
Deze uitspraak leidt ertoe dat zonder omschrijving of regeling van het begrip ‘wonen’, in situaties waarin woningen op een ongewenste manier (bedrijfsmatig) worden verhuurd, geen sprake is van strijdig gebruik en handhavend optreden niet mogelijk is.

De gemeente Haarlemmermeer wil deze ongewenste woonsituaties waarbij sprake is van de vestiging van meerdere personen in woningen, die geen gezamenlijke huishouding vormen, voorkomen. Door regels te stellen wordt overbewoning voorkomen en blijven de schaarse zelfstandige woonruimten beschikbaar voor woningzoekenden in de gemeente. Daarnaast wil de gemeente regels stellen aan het gebruik van een woning voor een logiesfunctie of ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast.

De verhuur van particuliere woningen als logiesfunctie of het gebruik van woningen voor bed & breakfast als beroep aan huis heeft impact op het woonkarakter van de wijk of buurt vanwege bijvoorbeeld het aantal kamers dat in gebruik genomen wordt, de verkeersaantrekkende werking en parkeerproblemen. De gemeente zoekt naar mogelijkheden regulerend op te treden.

Haarlemmermeer kiest er voor de bestemmingsplanregels aan te passen en binnen de planregels alleen het gebruik van woningen door één huishouden toe te staan. Ondergeschikte niet professionele kamerverhuur (hospitaverhuur) waarbij maximaal twee kamers worden verhuurd is toegestaan.

Daarnaast hebben wij het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 (28 januari 2021, 2020.0002664) opgesteld, dat regels stelt aan het gebruik van de woning voor onder andere het uitoefenen van een bed & breakfast en vakantieverhuur van de woning. Op basis van de beleidsregels kunnen passende ontwikkelingen gefaciliteerd worden.

3. Juridische aspecten

3.1 Planmethodiek

Met dit paraplubestemmingsplan worden de geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente Haarlemmermeer gedeeltelijk herzien. In de begripsbepalingen en de bestemmingsomschrijving is expliciet geregeld dat de gronden die zijn aangewezen voor de functie 'wonen' bestemd zijn voor het permanent verblijf houden en gebruiken van een woonruimte voor één huishouden. De herziening heeft betrekking op het wijzigen van de begripsbepalingen en/of de bestemmingen die de functie wonen, woningen, wonen – gestapeld dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen toelaten. Overeenkomstig het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 en Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025: Het verschil maken worden regels gesteld voor particuliere vakantie- en kamerverhuur. Voor het overige blijven de oorspronkelijke plannen van kracht.

De regels van alle geldende ruimtelijke plannen worden op deze manier in één keer en op uniforme wijze ten aanzien van het onderwerp wonen herzien.

3.2 Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. Omdat dit plan een paraplubestemmingsplan betreft, is uitsluitend een begrenzing, een contour, opgenomen van de gebieden waarop dit plan betrekking heeft.

3.3 Regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:
- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn enkele begrippen opgenomen. Het betreft het begrip 'plan' en 'bestemmingsplan'. Dit zijn begrippen die verplicht moeten worden verklaard; zij geven de naamgeving van het bestemmingsplan aan. Hier zijn ook de begripsbepalingen opgenomen voor bed & breakfast, huishouden, hospitaverhuur, logiesfunctie, vakantieverhuur en woning. Onder logiesfunctie vallen in elk geval hotels, recreatiewoningen, verhuur van particuliere woningen (gedeeltelijk of geheel) aan derden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Allereerst wordt erop gewezen dat het paraplubestemmingsplan van toepassing is op de bestemmingsplannen inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen voor het grondgebied van Haarlemmermeer. Ook wordt aangegeven dat dit parapluplan voorziet in een wijziging van en/of aanvulling op de bestaande begripsbepalingen van bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen. "Wonen' wordt vervangen door 'wonen in een woning'. Voor het overige blijven de begrippen van de bestemmingsplannen van kracht.

Specifieke gebruiksregels regelen dat het gebruik van de woning voor meer dan de huisvesting van één huishouden niet is toegelaten. Dat geldt ook voor een logiesfunctie, het uitoefenen van een bed & breakfast of

voor vakantieverhuur voor meer dan 30 dagen per jaar. Hospitaverhuur van maximaal twee kamers is wel toegestaan (de zogenaamde hospitaregeling). De hoofdbewoner is de verhuurder van de kamer(s) en heeft zijn of haar vaste woon- of verblijfplaats in de woning. Verder is onder voorwaarden particuliere vakantieverhuur van de gehele woonruimte toegestaan.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing die en gebruik dat al bestond bij het in werking treden van het plan, maar dat strijdig is met de nieuwe regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag die strijdige bebouwing blijven staan en/of dat strijdige gebruik worden voortgezet of binnen bepaalde marges gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat de verplichting om, indien sprake is van een zogeheten 'aangewezen bouwplan', plankosten te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. In dit geval is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde. Feitelijk wordt vooral de bestaande situatie geconsolideerd. De conclusie is dat het plan financieel uitvoerbaar geacht wordt.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg en inspraak
Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
Het bestemmingsplan "Parapluplan Wonen" raakt geen belangen van andere instanties. Het bestemmingsplan ziet alleen op de wijziging van de begripsbepalingen en het toevoegen van een gebruiksregeling.

Er is geen sprake van nieuw beleid, daarom is er geen wettelijk vooroverleg gevoerd.

Zienswijzen
Gedurende een periode van zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Conclusie
Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Deel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

-

plan:

het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen' met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGhlmppwonen-C001 van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening:

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner(s) van dat huis en maximaal één werknemer, die door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

bed & breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning. De kamers ten behoeve van een bed & breakfast functioneren niet als zelfstandige wooneenheid.

bedrijfswoning:

een woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor bewoning door één huishouden waarvan de aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk is.

hoofdverblijf:

de plaats waar een persoon zijn vaste woon- of verblijfplaats heeft

hospitaverhuur:

de verhuur van kamers in een woning waar de eigenaar zelf zijn hoofdverblijf heeft

huishouden:

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren

logiesfunctie:

alle vormen van logies/ verhuur voor kortdurend recreatief verblijf aan derden met commerciële doeleinden. Die personen hebben elders hun hoofdverblijf

vakantieverhuur:

het verhuren van een (zelfstandige) woning of gedeelte daarvan voor toeristische doeleinden, waarbij geen van de bewoners aanwezig is

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

zelfstandige woonruimte:

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals badruimte, toilet en keuken) buiten de woonruimte

ARTIKEL 2 Reikwijdte

2.1 De regels van dit plan zijn van toepassing op alle bestemmingsplannen (inclusief uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen) voor het grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer.

2.2 De begripsbepalingen van de bestemmingsplannen worden, voor zover de begripsbepalingen al in de bestemmingsplannen aanwezig zijn, vervangen door de begripsbepalingen van artikel 1 van dit plan. Voor zover de begripsbepalingen nog niet aanwezig zijn, worden die aangevuld met de begripsbepalingen van artikel 1 van dit plan.

2.3 De regels van de bestemmingsplannen worden aangevuld en/of gewijzigd in die zin dat alle regels die betrekking hebben op wonen en/of woningen, woongebouwen dan wel andere benamingen die zien op de functie wonen, aangevuld en/of gewijzigd worden door de regels opgenomen in artikel 3 van dit plan.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 Partiele herziening Wonen

3.1 In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen, zoals genoemd in artikel 2.3, wordt ‘wonen’ vervangen door: ‘wonen in een woning’.

3.2 Aan de specifieke gebruiksregels van de bestemmingen die betrekking hebben op de functie wonen, zoals genoemd in artikel 2.3, worden de volgende regels toegevoegd, voor zover nog niet aanwezig.

3.3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van de woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
b. het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie met uitzondering van bestaande bed & breakfast en logiesfuncties;
c. het gebruik van de woning voor vakantieverhuur.

3.4 In afwijking van het bepaalde in 3.3 sub a, is woningdelen door middel van hospitaverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
b. de hoofdbewoner bewoont minimaal 60 % van het vloeroppervlak van de woning zelf;
c. er worden maximaal twee kamers verhuurd;
d. per verhuurde kamer is maximaal één bewoner toegestaan.

3.5 In afwijking van het bepaalde in 3.3 sub b en c is vakantieverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. de woning betreft een zelfstandige woonruimte;
b. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
c. er wordt aan niet meer dan zes personen per nacht onderdak verleend;
d. de vakantieverhuur vindt maximaal 30 dagen per jaar plaats.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

ARTIKEL 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 sub 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 4.1 sub 1 met maximaal 10 %.

3. Het bepaalde in 4.1 sub 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik, bedoeld in 4.2 sub 1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in 4.2 sub 1, na de inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het bepaalde in 4.2 sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

ARTIKEL 5 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:
Regels van het bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen' van de gemeente Haarlemmermeer.

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Omgevingsplannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de gebruiks- en bouwregels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

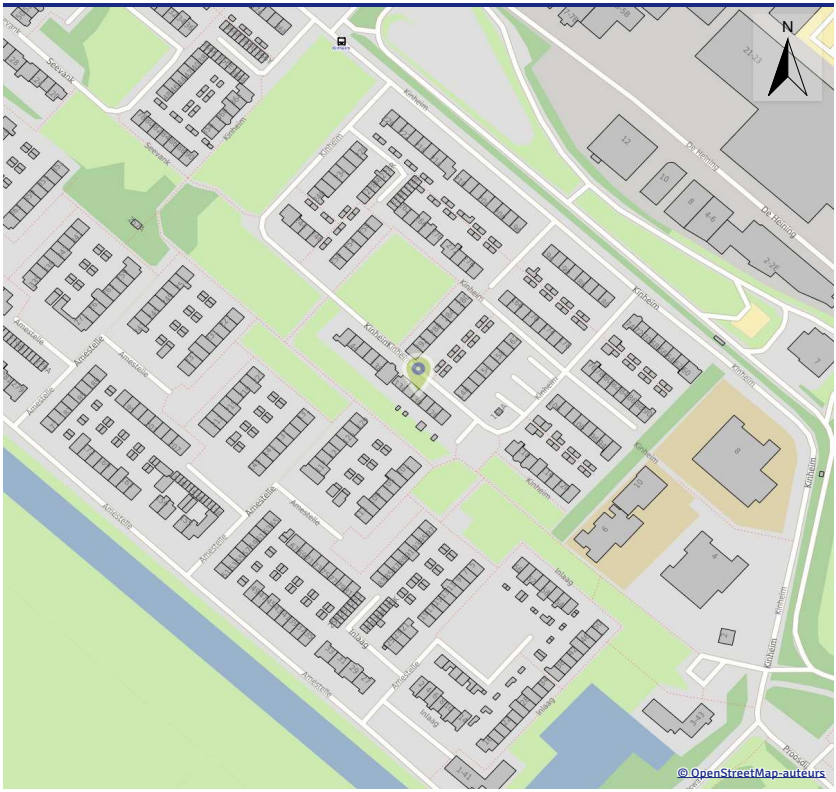
Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46701_Bestemmingsplan TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels 2.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum 16-04-2025

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0394100000209263
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	49,3 m²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0394010000303437
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	122,00 m²
Adres	Kinheim 130
Postcode	1161DD
Plaats	Zwanenburg

Omgevingsplan	
Naam plan	TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels bodem
Type plan	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Haarlemmermeer
IMRO-idn	NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D001
Datum vastgesteld	28-11-2023
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Legenda

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

Kadastrale grenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig
- Perceelnummer
- Bijpijlen

gemeente Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Beleidskader en beleidsregels bodem onder de Omgevingswet 2024 en voorbereidingsbesluiten omgevingsplan
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Collegevergadering	28 november 2023
Inlichtingen	Simone Beerkens en Maureen van Munster
Registratienummer	10207878

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college heeft besloten om:
1. het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregelen)-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin het beleidsneutrale deel van de aanvullende bodemregels is opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D0001);
2. het TAM-Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin niet-beleidsneutrale aanvullende bodemregels over het toepassen van staalslakken en grondstabilisatie zijn opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmstaalslak-D001);
3. het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' onder de Omgevingswet vast te stellen; dit beleidskader treedt gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
4. de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer' vast te stellen; deze beleidsregels treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, wijzigt ook de bodemwetgeving en is het nodig dat wij ons huidige bodembeleid, zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer 2022, inpassen in het nieuwe wettelijke stelsel. Ons uitgangspunt hierbij is een zoveel mogelijk beleidsneutrale vertaling van het huidige beleid. Deels hebben wij dit beleid omgezet via een TAM-voorbereidingsbesluit Bodem naar direct werkende regels in het omgevingsplan van onze gemeente. Het resterende deel van ons bodembeleid zetten wij voort in de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer en het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024. Daarnaast krijgen wij door de Omgevingswet nieuwe taken, zoals het saneren van verontreinigde grond. Deze taken nemen wij op in ons beleid.
Alleen voor staalslakken, een bijproduct van de staalproductie, voeren wij een niet-beleidsneutrale regel in. Bij het toepassen van staalslakken in of op de bodem en bij het

uitvoeren van een grondstabilisatie is vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's, een meldingsplicht nodig. Landelijk zijn hiervoor onvoldoende regels.
Zowel de regels in het omgevingsplan als het nieuwe beleidskader en de beleidsregels treden op 1 januari 2024 in werking, gelijktijdig met de Omgevingswet.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij hebben ons bodembeleid vastgelegd in de Nota Bodembeheer gemeente Haarlemmermeer, beleidskader voor grond- en baggerverzet en de Bodemkwaliteitskaart gemeente Haarlemmermeer 2022 (2022.0001079) (Nota Bodembeheer 2022). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wijzigt ook de bodemwetgeving en krijgen wij nieuwe bevoegdheden of worden bestaande bevoegdheden uitgebreid. Een voorbeeld hiervan is dat wij verantwoordelijk worden voor het saneren van - en graven in verontreinigde grond, voorheen een provinciale taak.
Door deze gewijzigde wetgeving en nieuwe bevoegdheden is het nodig dat wij het beleid in de Nota Bodembeheer 2022 vertalen naar de nieuwe systematiek van de Omgevingswet. Ons uitgangspunt hierbij is dat de vertaling zoveel mogelijk beleidsneutraal is. Het huidige beschermingsniveau voor inwoners en gebruikers van onze bodem blijft hiermee behouden, terwijl anderzijds de uitvoeringspraktijk hierdoor een soepele overstap naar de Omgevingswet kan maken. Het gaat om regels en beleid die hun nut hebben bewezen in de uitvoeringspraktijk en die passen bij het bodembeheer onder de Omgevingswet. Het bodembeleid in Haarlemmermeer gaat ook onder de Omgevingswet uit van het - waar nodig - beschermen van de bodemkwaliteit en het – waar mogelijk - juist verruimen (benutten) van de gebruiksmogelijkheden door gebiedsspecifiek beleid.
De voorgestelde regels in de voorbereidingsbesluiten, de beleidsregels en het bodembeleidskader zijn onder regie van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) regionaal afgestemd om zoveel mogelijk uniformiteit voor de Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)-praktijk te bereiken in de regio. Ook de andere gemeenten in het gebied van de OD NZKG stellen deze uniforme regels vast. Alleen voor zover specifieke lokale omstandigheden hiertoe aanleiding geven zijn de regels toegespitst op onze gemeente.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Lokaal bodembeleid in Haarlemmermeer onder de Omgevingswet
In de Nota Bodembeheer 2022 hebben wij bodembeleid opgenomen ten aanzien van de bevoegdheden van de gemeente voor het toepassen en opslaan van grond en baggerspecie, gericht op de specifieke Haarlemmermeerse situatie. Onder de Omgevingswet worden de regels uit de Nota Bodembeheer met ingang van 1 januari 2024 voor een deel opgenomen in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan, dat iedere gemeente van rechtswege heeft op die datum. Daarnaast komt er een nieuw bodembeleidskader met beleidsregels, die niet zijn opgenomen in het omgevingsplan.

<u>Omgevingsplan Haarlemmermeer</u>

1. Bestaande lokale regels naar omgevingsplan
Enkele lokale regels die in de Nota Bodembeheer 2022 waren opgenomen, vallen automatisch onder het 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Dit geldt voor:

- de Bodemfunctiekaart, die samen met de Bodemkwaliteitskaart de basis is voor ons grond- en baggerstromenbeleid;
- het gebiedsspecifieke toetsingskader, waarmee voor bepaalde gebieden lokaal maatwerk is gerealiseerd. Hier zijn in afwijking van het generieke beleid lokale waarden vastgesteld die passen bij de bodemfunctie ter plaatse, maar die niet

overeenkomen met de aanwezige bodemkwaliteit. Deze waarden kunnen, afhankelijk van het doel van het beleid, strenger of minder streng zijn dan het landelijke beleid. Tevens valt het vastgestelde beheergebied (Haarlemmermeer en omliggende gemeenten) onder het gebiedsspecifieke beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid en de Bodemfunctiekaart in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan worden uiterlijk in 2032 omgezet naar regels in het definitieve omgevingsplan.

2. TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat ook de zogenaamde 'bruidsschat'.
Dit zijn regels over onderwerpen die op dit moment nog op rijksniveau gelden, maar die onder de Omgevingswet bij ons komen te liggen, zoals het bouwen op verontreinigde bodem. Ook heeft het Rijk in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) onder meer algemene regels opgenomen over milieubelastende activiteiten, waaronder graven in de bodem, saneren van de bodem, opslaan en het toepassen van grond of baggerspecie en het toepassen van bouwstoffen. Het Bal treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking en geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving (inwoners, ondernemers en overheid).

De regels in het tijdelijk omgevingsplan en het Bal komen op een aantal punten niet overeen met de (beleids-)regels zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Bodembeheer en het beleid van de provincie Noord-Holland. Gemeenten hebben de mogelijkheid om voor 1 januari 2024 via een voorbereidingsbesluit maatwerkregels en aanpassingen van de bruidsschatregels op te nemen in het omgevingsplan. Via een voorbereidingsbesluit kan van de rijksregels in het Bal worden afgeweken of kunnen deze nader worden ingevuld.
Om ons huidige bodembeleid beleidsneutraal voort te kunnen zetten na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben wij een voorbereidingsbesluit Bodem opgesteld (bijlage 1). Dit voorbereidingsbesluit treedt direct met de Omgevingswet in werking.
Het voorbereidingsbesluit Bodem bestaat uit regels voor graven, kleinschalig graven, saneren en bouwen. Onder de Omgevingswet is een vooronderzoek waarbij bekende gegevens worden verzameld over de kwaliteit van de bodem voldoende bij deze activiteiten. In gebieden waar vanwege te weinig gegevens geen algemene bodemkwaliteit is vastgesteld of de bodemkwaliteit sterk wisselend is, is de regel opgenomen dat een fysiek bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Bij het bouwen van een gebouw waar de bodemkwaliteit een risico kan vormen bij het gebruik zoals wonen met tuin, moeten wij een maximaal toelaatbare kwaliteit vaststellen. Voor de stoffen lood en PFAS hebben wij afwijkende (strengere) waarden vastgesteld dan die in de bruidsschat zijn opgenomen. Met alleen de rijksregels en de bruidsschat vinden wij dat de gezondheid en het milieu onvoldoende beschermd worden. Verder hebben wij onder andere regels opgenomen ten aanzien van het aanleveren van informatie die de uitvoeringspraktijk vereenvoudigen.

De werkwijze met een voorbereidingsbesluit heeft als voordeel dat er geen juridisch gat valt tussen de huidige bodemregelgeving en het definitieve omgevingsplan en geeft ons de mogelijkheid om de bruidsschatregels direct aan te passen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en direct per 1 januari 2024 via maatwerk zaken te regelen die wij nodig vinden voor de bescherming van de gezondheid van onze inwoners en het milieu. Het voorkomt ook onduidelijkheid voor initiatiefnemers over de bodemregels, waarmee de praktische uitvoerbaarheid van projecten gewaarborgd blijft. Tevens zijn de VTH-processen beter gewaarborgd door gelijkblijvende regels in de regio.

Voor de vorm van het voorbereidingsbesluit hebben wij gekozen voor Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM). Deze vorm is bestemd om de periode te overbruggen tussen de inwerkingtreding van de Omgevingswet en een goed werkend Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Met de werkafspraak TAM-voorbereidingsbesluit wordt gemeenten, provincies en het

Rijk de mogelijkheid geboden om juridisch een Omgevingswet-voorbereidingsbesluit op te stellen op basis van de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en te publiceren via Ruimtelijkeplannen.nl. Binnen anderhalf jaar moeten wij dit besluit omzetten naar een plek in het definitieve omgevingsplan.

3. TAM-Voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie
Het Bal bevat regels over het toepassen van bouwstoffen. Staalslak is een bijproduct van de staalproductie. Voor staalslakken gelden toepassingsvoorwaarden, zoals 'drooglegging' (boven het grondwaterniveau) en geen contactmogelijkheid met oppervlaktewater, vanwege de zeer hoge pH-waarde (zuurgraad). Door een hoge pH-waarde van het oppervlaktewater treedt bijvoorbeeld vissterfte of andere ecologische schade op.
Bij grondstabilisatie wordt een bindmiddel aan de bodem toegevoegd om de bodem civieltechnisch stabieler te maken. De toepassing van bindmiddel kan een hoge pH-waarde veroorzaken. Directe blootstelling van mens of dier aan bouwstoffen met een hoge pH-waarde kan tot brandwonden leiden.
Vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's bij het toepassen van staalslakken(mengsels) in of op de bodem en bij het uitvoeren van een grondstabilisatie, is een meldingsplicht vooraf vanuit het oogpunt van preventie dringend gewenst. Het toepassen van deze bouwstoffen wordt landelijk onvoldoende gereguleerd. Het huidige wettelijk kader biedt geen mogelijkheid tot een lokale meldplicht vooraf. De Omgevingswet maakt het opleggen van deze meldplicht wel mogelijk. Doordat toepassingen vooraf gemeld moeten gaan worden, wordt het mogelijk om toezicht te houden bij de aanleg ervan. De OD NZKG is in overleg met het Rijk over een landelijke meldings- en vergunningsplicht voor staalslakken. Dit kost echter tijd. Met dit voorbereidingsbesluit stellen wij een lokale meldingsplicht in voor staalslakken en grondstabilisatie. Om de regels zo spoedig mogelijk in werking te laten treden en omdat ze niet beleidsneutraal zijn, zijn ze opgenomen in een apart TAM-voorbereidingsbesluit dat gelijktijdig van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (bijlage 2).

<u>Beleidskader bodem gemeente Haarlemmermeer 2024 en beleidsregels</u>
De beleidsregels uit de Nota Bodembeheer 2022, die niet van rechtswege zijn opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan, zijn opgenomen in het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' (bijlage 3). Voor de duidelijkheid voor initiatiefnemers zijn deze beleidsregels (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer) opgenomen in een aparte bijlage (bijlage 4) en worden deze regels apart gepubliceerd. Het gaat bijvoorbeeld om regels over de eisen aan de concentratie chloride in toe te passen grond (om verzilting te voorkomen), eisen voor het toepassen van grond in het veenweidegebied en de geldigheidstermijn van eerder uitgevoerd bodemonderzoek. Deze regels zijn van belang als grondslag voor toezicht en handhaving door de OD NZKG.

Ook bevat het beleidskader een uitleg van de landelijk en lokaal geldende bodemregels. Hierdoor wordt het voor iedereen duidelijk welke landelijke en lokale (beleids)regels gelden bij activiteiten in, op of met de bodem in Haarlemmermeer.

Het beleidskader, de beleidsregels en het voorbereidingsbesluit Bodem vervangen de Nota Bodembeheer 2022, met uitzondering van het deel dat gaat over de Bodemkwaliteitskaart. Deze kaart komt niet in het omgevingsplan, maar blijft gelden met als grondslag het (gewijzigde) Besluit bodemkwaliteit. Wij hebben de raad voorgesteld (10178887) de Nota Bodembeheer 2022 zodanig te wijzigen dat alleen de Bodemkwaliteitskaart van kracht blijft.

Inwerkingtreding en looptijd
De TAM-voorbereidingsbesluiten, het Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet (1 januari 2024).
De Bodemkwaliteitskaart wordt in principe elke vijf jaar opnieuw vastgesteld. De vijfjaarlijkse herziening is onder de Omgevingswet niet meer verplicht, maar het blijft nodig om periodiek te controleren of de kaart geactualiseerd moet worden. De eerstvolgende herziening is voorzien in 2025.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen extra kosten verbonden.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgen gemeenten geen extra geld voor de extra taken. Wij hebben hierover in het verleden de motie 'budget volgt bodemtaak' ingebracht op het VNG-congres. Tijdens de eind november 2022 gemaakt bestuurlijke afspraken is er vanwege de onduidelijkheid over hoeveel extra werk die extra taken met zich meebrengen, afgesproken dat de koepels inventariseren welke consequenties de verschuiving van taken heeft in de uitvoering, maar ook welk effect de Omgevingswet heeft op de omvang en uitvoering van de bodemtaken. De omgevingsdiensten zijn gevraagd te monitoren hoeveel tijd zij kwijt zijn aan toezicht, handhaving en vergunningverlening en beleidsvoorbereiding om daarmee inzicht te geven in welke middelen de gemeenten nodig hebben.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is bevoegd (TAM)voorbereidingsbesluiten voor het Omgevingsplan te nemen. De raad heeft op grond van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit gedelegeerd aan ons college (7398174 d.d. 20 april 2023). Het college van B&W is verantwoordelijk voor het vaststellen van de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet' en het 'Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet'. Binnen het college is de portefeuillehouder Milieu het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
<u>Participatie en communicatie</u>
Omdat het gaat om een beleidsneutrale vertaling van regels en beleid naar de systematiek van de Omgevingswet heeft geen participatie plaats gevonden. Voor een voorbereidingsbesluit is participatie niet verplicht.
Voor het niet-beleidsneutrale onderdeel staalslakken en grondstabilisatie geldt dat participatie plaats zal vinden als onderdeel van de participatie voor het definitieve omgevingsplan. De omgevingsplanregels kunnen dan eventueel aangepast worden.
Het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl). De TAM-voorbereidingsbesluiten Bodem Haarlemmermeer 2023 en staalslakken en grondstabilisatie 2023 worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.
Tevens worden de regels en de besluiten intern en extern gecommuniceerd. De OD NZKG voert hiervoor een communicatietraject.

4. Ondertekening

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

drs. Rob van Daal Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Bijlage 1, TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem 2023 met kaart en toelichting
- Bijlage 2, TAM- Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie 2023 met kaart
- Bijlage 3, Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' en bijlagen
- Bijlage 4, Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer houdende beleidsregels bodem onder de Omgevingswet (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer)

TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer,

gelet op:

het besluit van de gemeenteraad van 20 april 2023 over adviesrecht, delegatie van bevoegdheden en verplichte participatie onder de Omgevingswet, en waarbij de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit is gedelegeerd aan het college;

artikel 4.1 lid 1 en artikel 4.14 van de Omgevingswet;

besluit:

I. met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels een TAM-voorbereidingsbesluit bodem, met planidentificatie NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D0001 te nemen voor het gehele grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
II. voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn opgenomen in bijlage A;
III. dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt tegelijk met de Omgevingswet.

Aldus besloten in de vergadering van 28 november 2023.

Bijlage A bij artikel II

Voorrangsbepaling
Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels bodem

Artikel 1.0 Begripsbepalingen
In dit voorbereidingsbesluit wordt verstaan onder:
a. zone van de Bodemkwaliteitskaart: gebied dat is ingedeeld in een zone op de zonekaart in bijlage I bij dit voorbereidingsbesluit;
b. niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart: gebied dat niet is ingedeeld in een zone op de zonekaart in bijlage I bij dit voorbereidingsbesluit omdat er te weinig gegevens beschikbaar zijn over de bodemkwaliteit in dit gebied.

Afdeling 1.1 Bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie

Artikel 1.1 Uitbreiding begrip sanerende of andere beschermende maatregel
Voor de toepassing van deze afdeling wordt onder een sanerende of andere beschermende maatregel verstaan:
a. sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of afdeling 1.3 van dit voorbereidingsbesluit; of
b. sanering waarop artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing is en waarmee een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt bereikt als bij toepassing van onderdeel a.

Artikel 1.2 Afwijkende en aanvullende beoordelingsregels met betrekking tot bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie

1. In afwijking van artikel 22.29, eerste lid, onder c, onder 2°, van het omgevingsplan geldt dat bij overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt genomen.
2. In aanvulling op artikel 22.29, eerste lid, van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie alleen verleend als:
   1° het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw; of
   2° het bevoegd gezag van oordeel is dat er een verontreiniging van de bodem is anders dan bedoeld in het eerste lid, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw, maar aannemelijk is dat met een of meer maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.
3. Het zinsdeel "in meer dan 25 m^3 bodemvolume" in artikel 22.30, tweede lid, van het omgevingsplan is niet van toepassing voor zover het gaat om de aanwezigheid van lood ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf en school.
4. In afwijking van en in aanvulling op artikel 22.30, eerste lid, van het omgevingsplan zijn voor de stoffen lood en PFAS de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor verschillende bodemgevoelige gebruiksfuncties opgenomen in tabel 1.2, waarbij het gaat om de gemeten waarden zonder bodemtypecorrectie:

Tabel 1.2

Bodemgevoelige gebruiksfunctie	**Waarden lood (in mg/kg ds)**	**Waarden PFOA en som-waarden PFAS-mengsels (in µg /kg ds)**	**Waarden PFOS en overige PFAS (in µg /kg ds)**
Ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte: • Woning • Kinderdagverblijf • School	370	60	59
Ter plaatse van het gebouw: • Woning • Kinderdagverblijf • School Ter plaatse van het gebouw inclusief eventuele tuin of andere buitenruimte: • Overige bodemgevoelige gebouwen zoals winkel, kantoor	*(geen wijziging: Interventiewaarde conform bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving)*	60	59

Artikel 1.3 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: uitvoering sanering

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikelen 22.29 van het omgevingsplan en artikel 1.2, eerste lid, van dit voorbereidingsbesluit, wordt ook het voorschrift verbonden dat voorafgaand

aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, of een gedeelte daarvan, een sanerende of beschermende maatregel is uitgevoerd.

Artikel 1.4 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: informatieplicht uitvoering sanering

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikelen 22.29 van het omgevingsplan en artikel 1.2, eerste lid, van dit voorbereidingsbesluit, wordt ook het voorschrift verbonden dat het bodemgevoelige gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het bevoegd gezag ten minste een week van te voren is geïnformeerd over de wijze waarop een sanerende of andere beschermende maatregel is genomen.

Artikel 1.5 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: geschikt maken van de bodem

1. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikelen 22.29 van het omgevingsplan en artikel 1.2, tweede lid, onder 2°, van dit voorbereidingsbesluit, kan het voorschrift worden verbonden dat:
    a. voldoende ventilatievoorzieningen in het gebouw worden aangebracht;
    b. een dampdichte laag wordt aangebracht;
    c. een afdeklaag wordt aangebracht; of
    d. de grond wordt ontgraven.

2. Als aan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een voorschrift als bedoeld in het eerste lid wordt verbonden, wordt ook het voorschrift verbonden dat ten minste een week voordat het bodemgevoelige gebouw of een gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen het bevoegd gezag wordt geïnformeerd over de manier waarop de maatregelen zijn genomen.

Artikel 1.6 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. In afwijking van artikel 22.35, onder j, van het omgevingsplan worden, als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. de resultaten van de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving; en
    b. als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 22.30, tweede lid, van het omgevingsplan of artikel 1.2, derde en vierde lid, van dit voorbereidingsbesluit wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt genomen.
2. In aanvulling op het eerste lid, aanhef en onder a, wordt bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat in de bodem, het resultaat van een onderzoek verstrekt dat is verricht overeenkomstig NEN 5897 als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal.
3. In aanvulling op het eerste lid, aanhef en onder a, wordt op een locatie in zone 3 of 3A van de Bodemkwaliteitskaart of in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgevoerd, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
4. Het derde lid is niet van toepassing op een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving als uit het vooronderzoek bodem, bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving, blijkt dat de locatie onverdacht is of de gerezen verdenkingen een verkennend onderzoek als bedoeld in het derde lid niet rechtvaardigen.

5. De resultaten van een bodemonderzoek voldoen aan de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit en worden verstrekt in:
    a. PDF-formaat, en:
    b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Afdeling 1.2 Graven

Paragraaf 1.2.1 Kleinschalig graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit

Artikel 1.7 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het kleinschalig graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, als het bodemvolume waarin wordt gegraven 25 $m^3$of minder is.
2. Het kleinschalig graven in de bodem als bedoeld in het eerste lid omvat ook:
    a. het zeven van de uitkomende grond op dezelfde locatie;
    b. het tijdelijk opslaan van grond; en
    c. het terugplaatsen van grond na afloop van tijdelijk uitnemen.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. het graven in de waterbodem;
    b. het tijdelijk uitnemen bij graafwerkzaamheden in een tuin bij een woning als de uitgenomen grond wordt teruggeplaatst in die tuin; of
    c. het tijdelijk uitnemen in een bodemvolume tot 1 m^3 in overige situaties als de uitgenomen grond wordt teruggeplaatst op of nabij het ontgravingsprofiel.
4. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. interventiewaarden bodemkwaliteit: de waarden, opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit;
    c. partij: hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt; en
    d. locatie die is beschikt als ernst, geen spoed: locatie waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een beschikking is vastgesteld krachtens artikel 29 in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.

Artikel 1.8 Voorafgaand bodemonderzoek

1. Voordat kleinschalig in de bodem gegraven wordt, wordt voldaan aan de regels over het voorafgaand bodemonderzoek, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. Als het gaat om het kleinschalig graven in de bodem op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart, of in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, wordt een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving verricht, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
3. Het tweede lid geldt niet voor zover het bevoegd gezag al over voldoende onderzoeksresultaten beschikt.
4. In afwijking van het tweede lid kan worden afgezien van het verrichten van een verkennend onderzoek. In dat geval gelden de regels van paragraaf 22.3.7.2 van het omgevingsplan of paragraaf 1.2.2 van dit voorbereidingsbesluit.
5. Dit artikel geldt niet bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

Artikel 1.9 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit
1. Als een verkennend bodemonderzoek is verricht wordt dit samen met het vooronderzoek bodem ten minste een week voor het begin van het kleinschalig graven aan het bevoegd gezag verstrekt.
2. Het verkennend bodemonderzoek voldoet aan de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit en wordt verstrekt in:
    a. PDF-formaat; en
    b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.
3. Dit artikel geldt niet bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

Artikel 1.10 Gegevens en bescheiden: na spoedreparatie vitale ondergrondse infrastructuur
Bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart, op een locatie die is beschikt als ernst, geen spoed, of op een locatie in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, worden, als sprake is van afvoer van grond, aan het bevoegd gezag, onverwijld na beëindiging van de spoedreparatie gegevens en bescheiden verstrekt over:
    a. de begrenzing van de activiteit;
    b. de data waarop de activiteit is verricht; en
    c. de aanleiding en het doel van de activiteit.

Artikel 1.11 Gegevens en bescheiden: beschikbaar op locatie
De onderzoeken, bedoeld in artikel 1.9 van dit voorbereidingsbesluit, zijn beschikbaar op de locatie tijdens het uitvoeren van de activiteit.

Artikel 1.12 Grond gescheiden houden
1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen worden bij het kleinschalig graven, partijen grond van verschillende kwaliteitsklassen, waarin de partijen op grond van artikel 25d van het Besluit bodemkwaliteit zijn ingedeeld, en civieltechnisch scheidbare grondsoorten, zoveel mogelijk gescheiden gehouden.
2. Gescheiden gehouden partijen grond als bedoeld in het eerste lid worden gescheiden opgeslagen.

Artikel 1.13 Tijdelijk uitnemen van grond
1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen, wordt na het tijdelijk uitnemen van grond, die grond op of nabij het ontgravingsprofiel teruggebracht in de bodem.
2. In afwijking van het eerste lid wordt grond na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als de grond een bewerking heeft ondergaan anders dan het uitzeven van bodemvreemd materiaal.

Artikel 1.14 Geen grond met PFAS terugplaatsen
In afwijking van artikel 1.13, eerste lid, van dit voorbereidingsbesluit, wordt grond met verontreiniging met PFAS na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
    a. 59 µg/kg ds bij PFOS;
    b. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
    c. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

Artikel 1.15 Tijdelijke opslag van vrijkomende grond
Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen wordt grond die bij het graven is vrijgekomen niet langer dan acht weken na beëindiging van het graven in de directe nabijheid van de ontgravingslocatie opgeslagen.

Paragraaf 1.2.2 Kleinschalig graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit

Artikel 1.16 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het kleinschalig graven in de bodem, bedoeld in artikel 22.127 van het omgevingsplan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. het tijdelijk uitnemen bij graafwerkzaamheden in een tuin bij een woning, als de uitgenomen grond wordt teruggeplaatst in die tuin; of
    b. het tijdelijk uitnemen in een bodemvolume tot 1 m^3 in overige situaties, als de uitgenomen grond wordt teruggeplaatst op of nabij het ontgravingsprofiel.
3. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. interventiewaarden bodemkwaliteit: de waarden, opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit;
    c. partij: hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt;
    d. locatie die is beschikt als ernst, geen spoed: locatie waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een beschikking is vastgesteld krachtens artikel 29 in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is; en
    e. afdeklaag: afdeklaag als bedoeld in artikel 4.1241 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een isolatielaag die is aangebracht onder het voormalige Besluit uniforme saneringen of op grond van een saneringsplan of nazorgplan onder de voormalige Wet bodembescherming.

Artikel 1.17 Voorafgaand bodemonderzoek

1. Voordat kleinschalig in de bodem gegraven wordt, wordt voldaan aan de regels over het voorafgaand bodemonderzoek, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. In aanvulling op het eerste lid wordt als het gaat om het graven in de bodem op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart, of in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving verricht, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
3. Het tweede lid is niet van toepassing voor zover het bevoegd gezag al over voldoende onderzoeksresultaten beschikt.
4. In afwijking van het tweede lid kan worden afgezien van het verrichten van een verkennend onderzoek.
5. Dit artikel geldt niet bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

Artikel 1.18 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit

1. Artikel 22.128, derde lid, aanhef en onder a, van het omgevingsplan, is niet van toepassing als het gaat om kleinschalig graven op een locatie waar een afdeklaag is aangebracht en de ontgraving dieper reikt dan deze afdeklaag.
2. Als het gaat om kleinschalig graven op een locatie waar een afdeklaag is aangebracht en de ontgraving dieper reikt dan deze afdeklaag, worden ten minste een week voor het begin van het kleinschalig graven ook gegevens en bescheiden verstrekt over de naam en het adres van de natuurlijke persoon en de onderneming die de milieukundige begeleiding, bedoeld in artikel 22.130 van het omgevingsplan, gaan verrichten. Dit geldt niet bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

3. Onverwijld na het wijzigen van de gegevens en bescheiden, bedoeld in het tweede lid, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.
4. Als een verkennend bodemonderzoek is verricht wordt dit samen met het vooronderzoek bodem ten minste een week voor het begin van het kleinschalig graven volgens de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit aan het bevoegd gezag verstrekt in:
   a. PDF-formaat; en
   b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 1.19 Gegevens en bescheiden: na spoedreparatie vitale ondergrondse infrastructuur
Bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart, op een locatie die is beschikt als ernst, geen spoed, of op een locatie in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, worden, als sprake is van afvoer van grond, aan het bevoegd gezag, onverwijld na beëindiging van de activiteit gegevens en bescheiden verstrekt over:

a. de begrenzing van de activiteit;
b. de data waarop de activiteit is verricht; en
c. de aanleiding en het doel van de activiteit.

Artikel 1.20 Gegevens en bescheiden: beschikbaar op locatie
De gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 22.128 van het omgevingsplan of artikel 1.18 van dit voorbereidingsbesluit, zijn beschikbaar op de locatie tijdens het uitvoeren van de activiteit.

Artikel 1.21 Afzetten ontgravingslocatie en tijdelijke opslag van grond (hekwerk)
Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen, wordt om de ontgravingslocatie inclusief de opgeslagen partijen grond een hekwerk geplaatst of op een andere manier geborgd dat de locatie niet toegankelijk is voor derden.

Artikel 1.22 Grond gescheiden houden
1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen worden bij het kleinschalig graven, partijen grond van verschillende kwaliteitsklassen, waarin de partijen op grond van artikel 25d van het Besluit bodemkwaliteit zijn ingedeeld, en civieltechnisch scheidbare grondsoorten, zoveel mogelijk gescheiden gehouden.
2. Gescheiden gehouden partijen grond als bedoeld in het eerste lid worden gescheiden opgeslagen.

Artikel 1.23 Tijdelijk uitnemen van grond
1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen wordt na het tijdelijk uitnemen van grond, die grond in hetzelfde ontgravingsprofiel teruggebracht in de bodem.
2. In afwijking van het eerste lid wordt grond na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als de grond een bewerking heeft ondergaan anders dan het uitzeven van bodemvreemd materiaal.

Artikel 1.24 Geen grond met mobiele verontreiniging terugplaatsen
1. In afwijking van artikel 1.23, eerste lid, van dit voorbereidingsbesluit wordt grond na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als:
a. een of meer van de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, worden overschreden voor de in tabel 1.24 opgenomen mobiele stoffen; of
b. bij de aanwezigheid van PFAS een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
1°. 59 µg/kg ds bij PFOS;
2° 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
3° 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

2. Het eerste lid, aanhef en onder a geldt niet, als uit een grondwateronderzoek dat is uitgevoerd volgens NEN 5740 of NTA 5755 blijkt dat de signaleringsparameters, bedoeld in bijlage Vd bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, voor de mobiele stoffen niet worden overschreden.

Tabel 1.24

Mobiele stoffen
a. Aromatische verbindingen:
Benzeen
Ethylbenzeen
Tolueen
Xylenen (som)
b. Gechloreerde koolwaterstoffen, subgroep vluchtige chloorkoolwaterstoffen:
monochlooretheen (vinylchloride)
dichloormethaan
1,1-dichloorethaan
1,2-dichloorethaan
1,1-dichlooretheen
1,2-dichlooretheen (som)
dichloorpropanen (som)
trichloormethaan (chloroform)
1,1,1-trichloorethaan
1,1,2-trichloorethaan
trichlooretheen (tri)
tetrachloormethaan (tetra)
tetrachlooretheen (per)
c. Overige stoffen:
Minerale olie

Artikel 1.25 Kwaliteitsborging uitvoeren kleinschalig graven
Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen, wordt het kleinschalig graven uitgevoerd volgens BRL SIKB 7000, als het graven plaatsvindt op een locatie waar een afdeklaag is aangebracht en de ontgraving dieper reikt dan deze afdeklaag.

Paragraaf 1.2.3 Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, anders dan kleinschalig graven

Artikel 1.26 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit als bedoeld in artikel 3.48d van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. interventiewaarden bodemkwaliteit: de waarden, opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit; en
    c. partij: hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt.

Artikel 1.27 Voorafgaand bodemonderzoek

1. In aanvulling op artikel 4.1221 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt, als het gaat om het graven in de bodem op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart of in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving verricht, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het bevoegd gezag al over voldoende onderzoeksresultaten beschikt.

Artikel 1.28 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit

1. In aanvulling op artikel 4.1220 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden aan het bevoegd gezag ten minste een week voor het begin van het graven de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.27 van dit voorbereidingsbesluit, verstrekt.
2. Het eerste lid geldt niet als alleen sprake is van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving.
3. De onderzoeken, bedoeld in het eerste lid, voldoen aan de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit en worden verstrekt in:
    a. PDF-formaat; en
    b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 1.29 Gegevens en bescheiden: beschikbaar op locatie

De gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 4.1220, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, en de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, en artikel 1.27 van dit voorbereidingsbesluit, zijn beschikbaar op locatie tijdens het uitvoeren van de activiteit.

Artikel 1.30 Grondsoorten gescheiden houden

1. In aanvulling op artikel 4.1222 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden, met het oog op het doelmatig beheer van afvalstoffen, civieltechnisch scheidbare grondsoorten gescheiden gehouden.
2. Gescheiden partijen grond als bedoeld in het eerste lid worden gescheiden opgeslagen.

Artikel 1.31 Geen grond met PFAS terugplaatsen

In afwijking van artikel 4.1222a, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt grond met verontreiniging met PFAS na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
    a. 59 µg/kg ds bij PFOS;
    b. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of

c. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

Paragraaf 1.2.4 Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, anders dan kleinschalig graven

Artikel 1.32 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in artikel 3.48f van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. interventiewaarden bodemkwaliteit: de waarden, opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit; en
    c. partij: hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt.

Artikel 1.33 Voorafgaand bodemonderzoek

1. In aanvulling op artikel 4.1229 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt, als het gaat om het graven in de bodem op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart of op een locatie in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving verricht, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het bevoegd gezag al over voldoende onderzoeksresultaten beschikt.

Artikel 1.34 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit

1. In aanvulling op artikel 4.1226 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt aan het bevoegd gezag ten minste vier weken voor het begin van het graven het verkennend bodemonderzoek, bedoeld in artikel 1.33 van dit voorbereidingsbesluit, verstrekt.
2. De onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.33 van dit voorbereidingsbesluit, voldoen aan de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit en worden verstrekt in:
    a. PDF-formaat; en
    b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 1.35 Gegevens en bescheiden: beschikbaar op locatie

De gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 4.1225, tweede lid, artikel 4.1226, eerste en tweede lid, en artikel 4.1227, eerste en tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, en artikel 1.33 van dit voorbereidingsbesluit, zijn beschikbaar op locatie tijdens het uitvoeren van de activiteit.

Artikel 1.36 Actuele risico's

Als bij het graven sprake is van actuele risico's door het onverwacht aantreffen van asbest, asbestverdacht materiaal of een andere verontreiniging wordt het bevoegd gezag hierover direct geïnformeerd.

Artikel 1.37 Afzetten ontgravingslocatie en tijdelijke opslag van grond (hekwerk)

Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen, wordt om de ontgravingslocatie inclusief de opgeslagen partijen grond een hekwerk geplaatst of op een andere manier geborgd dat de locatie niet toegankelijk is voor derden.

Artikel 1.38 Grondsoorten gescheiden houden

1. In aanvulling op artikel 4.1230, tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit activiteiten leefomgeving worden, met het oog op het doelmatig beheer van afvalstoffen, civieltechnisch scheidbare grondsoorten gescheiden gehouden, ook als het licht verontreinigde grond betreft.
2. Gescheiden gehouden partijen grond als bedoeld in het eerste lid worden gescheiden opgeslagen.

Artikel 1.39 Geen grond met mobiele verontreiniging terugplaatsen

1. In afwijking van artikel 4.1230a, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt grond na het tijdelijk uitnemen, niet teruggebracht in de bodem als:
a. een of meer van de interventiewaarden bodemkwaliteit als bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, worden overschreden voor de in tabel 1.39 opgenomen mobiele stoffen; of
b. bij de aanwezigheid van PFAS een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
    1°. 59 µg/kg ds bij PFOS;
    2° 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
    3° 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

2. Het eerste lid, aanhef en onder a, geldt niet, als uit een grondwateronderzoek dat is uitgevoerd volgens NEN 5740 of NTA 5755 blijkt dat de signaleringsparameters, bedoeld in bijlage Vd bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, voor de mobiele stoffen niet worden overschreden.

Tabel 1.39

Mobiele stoffen
a. Aromatische verbindingen:
Benzeen
Ethylbenzeen
Tolueen
Xylenen (som)
b. Gechloreerde koolwaterstoffen, subgroep vluchtige chloorkoolwaterstoffen:
monochlooretheen (vinylchloride)
dichloormethaan
1,1-dichloorethaan
1,2-dichloorethaan
1,1-dichlooretheen
1,2-dichlooretheen (som)
dichloorpropanen (som)
trichloormethaan (chloroform)
1,1,1-trichloorethaan
1,1,2-trichloorethaan
trichlooretheen (tri)
tetrachloormethaan (tetra)
tetrachlooretheen (per)
c. Overige stoffen:
Minerale olie

Afdeling 1.3 Saneren

Artikel 1.40 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het saneren van de bodem als bedoeld in artikel 3.48h van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit;
    b. baggerspecie: baggerspecie als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit; en
    c. waarde toelaatbare kwaliteit bodem: de waarde, bedoeld in artikel 22.30 van het omgevingsplan, in samenhang met artikel 1.2, derde en vierde lid, van dit voorbereidingsbesluit.
    d. gebiedsspecifieke waarde voor het toepassen van grond of baggerspecie: lokale maximale waarde voor het toepassen van grond of baggerspecie, opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder b, van de Omgevingswet.

Artikel 1.41 Verwijderen verontreiniging met vluchtige stoffen

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid en het beschermen van de kwaliteit van de bodem vindt, in afwijking van artikel 4.1240 van het Besluit activiteiten leefomgeving bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw, het saneren van de bodem alleen plaats met de saneringsaanpak verwijderen van verontreiniging, bedoeld in artikel 4.1242 van het Besluit activiteiten leefomgeving, als het gaat om de aanwezigheid van verontreiniging met vluchtige stoffen boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem op de plek van het gebouw.
2. Onder vluchtige stoffen wordt verstaan de in tabel 1.41 opgenomen vluchtige stoffen.
3. De bevoegdheid om een maatwerkvoorschrift te stellen als bedoeld in artikel 1.44 van dit voorbereidingsbesluit houdt in ieder geval in dat het bevoegd gezag kan toestaan dat de verontreiniging met vluchtige stoffen, bedoeld in het eerste lid, niet volledig wordt verwijderd, als volledige verwijdering van de verontreiniging redelijkerwijs niet kan worden gevraagd door:
    a. fysieke belemmeringen in de bodem; of
    b. de grote diepte van de verontreiniging.

Tabel 1.41

Vluchtige stoffen
a. Aromatische verbindingen:
Benzeen
Ethylbenzeen
Tolueen
Xylenen (som)
b. Gechloreerde koolwaterstoffen, subgroep vluchtige chloorkoolwaterstoffen:
monochlooretheen (vinylchloride)
dichloormethaan
1,1-dichloorethaan
1,2-dichloorethaan
1,1-dichlooretheen
1,2-dichlooretheen (som)
dichloorpropanen (som)
trichloormethaan (chloroform)
1,1,1-trichloorethaan
1,1,2-trichloorethaan
trichlooretheen (tri)
tetrachloormethaan (tetra)
tetrachlooretheen (per)

Artikel 1.42 Geen mobiele verontreiniging herschikken

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid en het beschermen van de kwaliteit van de bodem wordt, in afwijking van artikel 4.1241, vijfde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, grond niet herschikt onder een afdeklaag als:

a. een of meer van de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, worden overschreden voor de in tabel 1.42 opgenomen mobiele stoffen; of

b. bij de aanwezigheid van PFAS een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:

1° 59 µg/kg ds bij PFOS;

2° 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of

3° 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

2. Het eerste lid, aanhef en onder a, geldt niet, als uit een grondwateronderzoek dat is verricht volgens NEN 5740 of NTA 5755 blijkt dat de signaleringsparameters, bedoeld in bijlage Vd bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, niet worden overschreden voor deze mobiele stoffen.

Tabel 1.42

Mobiele stoffen
a. Aromatische verbindingen:
Benzeen
Ethylbenzeen
Tolueen
Xylenen (som)
b. Gechloreerde koolwaterstoffen, subgroep vluchtige chloorkoolwaterstoffen:
monochlooretheen (vinylchloride)
dichloormethaan
1,1-dichloorethaan
1,2-dichloorethaan
1,1-dichlooretheen
1,2-dichlooretheen (som)
dichloorpropanen (som)
trichloormethaan (chloroform)
1,1,1-trichloorethaan
1,1,2-trichloorethaan
trichlooretheen (tri)
tetrachloormethaan (tetra)
tetrachlooretheen (per)
c. Overige stoffen
Minerale olie

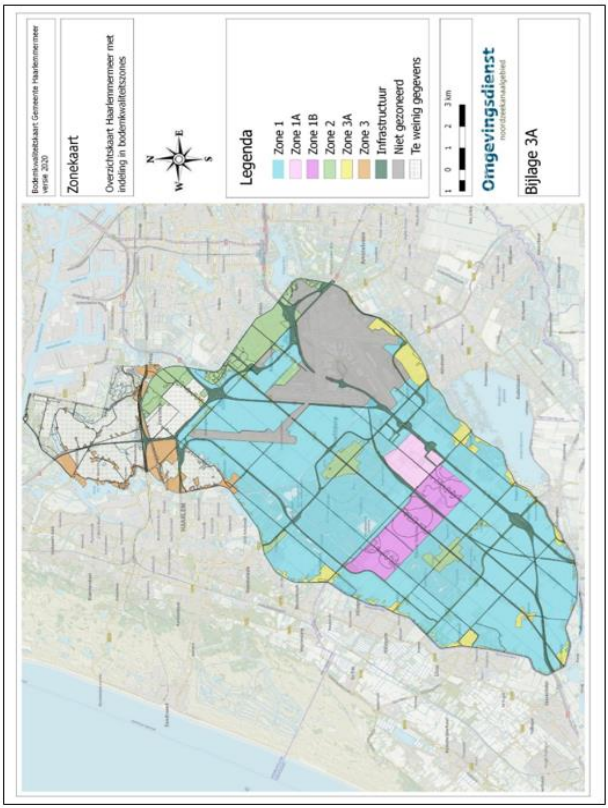
Artikel 1.43 Terugsaneerwaarden gelijk aan gebiedsspecifieke kwaliteitseisen toepassen grond
Als op de locatie waar de sanering plaatsvindt een gebiedsspecifieke waarde voor het toepassen van grond of baggerspecie geldt wordt in afwijking van artikel 4.1242, tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, verontreiniging van de bodem verwijderd door de grond te ontgraven totdat de stof niet meer voorkomt in een concentratie die hoger is dan die gebiedsspecifieke waarde.

Afdeling 1.4 Maatwerk

Artikel 1.44 Maatwerk

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de afdelingen 1.2 en 1.3 van dit voorbereidingsbesluit.
2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de afdelingen 1.2 en 1.3 van dit voorbereidingsbesluit.
3. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op:
    a. het beschermen van de gezondheid;
    b. het beschermen van de kwaliteit van de bodem; of
    c. het doelmatig beheer van afvalstoffen.
4. Op het stellen van een maatwerkvoorschrift over een milieubelastende activiteit zijn de beoordelingsregels in de artikelen 8.9 tot en met 8.11 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van overeenkomstige toepassing.

BIJLAGE I BIJ ARTIKELEN 1.6, 1.8, 1.10, 1.17, 1.19, 1.27 EN 1.33 VAN DIT VOORBEREIDINGSBESLUIT – ZONEKAART GEMEENTE HAARLEMMERMEER



BIJLAGE II BIJ ARTIKELEN 1.6, 1.9, 1.18, 1.28 VAN DIT VOORBEREIDINGSBESLUIT:
EISEN AANLEVEREN RESULTATEN BODEMONDERZOEK IN PDF-BESTAND EN XML-BESTAND

Het resultaat van een **bodemonderzoek** wordt als volgt aan het bevoegd gezag aangeleverd:

PDF-bestand:

1 × digitale rapportage in **PDF**. Het aan te leveren PDF-bestand bevat slechts 1 bodemrapportage. Zijn er meerdere onderzoeken uitgevoerd, dan betekent dit ook aanlevering van meerdere PDF's.

XML-bestand:

1. Het XML-bestand voldoet technisch aan het actuele SIKB0101 uitwisselingsformaat of aan het één na laatste formaat.
2. Het XML-bestand voldoet aan de verplichte velden van de basisdataset SIKB0101, aangevuld met analysedatum bij de analysegegevens.
3. Eén XML-bestand per uitgevoerd bodemonderzoek. XML-bestanden waarbij een van de volgende situaties van toepassing is, voldoen niet:
    - onderzoeksgegevens van één bodemonderzoek die zijn gespreid over meerdere XML-bestanden of;
    - onderzoeksgegevens van meerdere bodemonderzoeken die zijn samengevoegd tot één XML-bestand.
4. Gegevens zijn identiek aan de informatie zoals die in het Pdf-bestand staat vermeld (Alle meetpunten staan op dezelfde plek als op de kaart in PDF);
5. Analyses die in het veld worden uitgevoerd worden zijn onderdeel van het XML-bestand. Bijvoorbeeld XRF-analyses voor lood;
6. Het XML-bestand bevat zowel **de data van het veldwerk** als **de basisdataset onderzoeksgegevens** en is minimaal gevuld met de gegevens uit volgende tabel:

Tabel met minimale dataset XML-bestand

Onderdeel	Gegevens per onderdeel
Rapportgegevens	• rapportnaam: straat + huisnummer + plaatsnaam bijv. Stationsweg 1, Hoofddorp • type onderzoek; • aanleiding, conclusie en vervolg; • naam adviesbureau; • rapportnummer; • rapportdatum; • naam laboratorium.
Meetpuntgegevens	• boringnaam; • boringtype; • bodemlaag; • einddiepte boring in meter; • grondwaterstand in meter; • filter: - filternaam; - filterdiepte (diepte bovenkant en diepte onderkant in meter); • X en Y en Z coördinaten (in meter t.o.v. NAP).
Monstergegevens	• veldmonster (volledig); • analysemonster (volledig); • naam (meng)monster; • monstertype (bodem/sediment/asfalt/verharding); • (meng)monstersamenstelling; • (meng)monsterdiepte (diepte bovenkant en diepte onderkant in meter).
Analysegegevens	• component; • analyseresultaat; • eenheid analyseresultaat; • referentiewaarde (meetwaarde, detectielimiet, etc.); • analysedatum;
Eventuele opmerkingen of toelichting in een aantekeningenveld	Bijvoorbeeld over geurwaarnemingen, vervolgtraject, aanbevelingen, enz.
Koppeling mengmonsters aan geo-referentie van de meetpunten	Voor alle mengmonsters geldt dat alle analyseresultaten gekoppeld zijn aan de veldmonsters (in meter t.o.v. NAP) waaruit het mengmonster is samengesteld. Dat geldt ook voor asbest.
De contour van het onderzoeksgebied	Geografische contour van het onderzoeksgebied (met X en Y-coördinaten). Opmerking: Bij een riool- of wegtracé bestaat de contour enkel uit de grenzen van het riool- of wegtracé. Hierdoor wordt voorkomen dat naastgelegen woningen en/of terreinen onterecht bij het onderzoek worden gerekend.

gemeente Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Beleidskader en beleidsregels bodem onder de Omgevingswet 2024 en voorbereidingsbesluiten omgevingsplan
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Collegevergadering	28 november 2023
Inlichtingen	Simone Beerkens en Maureen van Munster
Registratienummer	10207878

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college heeft besloten om:
1. het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregelen)-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin het beleidsneutrale deel van de aanvullende bodemregels is opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D0001);
2. het TAM-Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin niet-beleidsneutrale aanvullende bodemregels over het toepassen van staalslakken en grondstabilisatie zijn opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmstaalslak-D001);
3. het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' onder de Omgevingswet vast te stellen; dit beleidskader treedt gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
4. de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer' vast te stellen; deze beleidsregels treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, wijzigt ook de bodemwetgeving en is het nodig dat wij ons huidige bodembeleid, zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer 2022, inpassen in het nieuwe wettelijke stelsel. Ons uitgangspunt hierbij is een zoveel mogelijk beleidsneutrale vertaling van het huidige beleid. Deels hebben wij dit beleid omgezet via een TAM-voorbereidingsbesluit Bodem naar direct werkende regels in het omgevingsplan van onze gemeente. Het resterende deel van ons bodembeleid zetten wij voort in de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer en het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024. Daarnaast krijgen wij door de Omgevingswet nieuwe taken, zoals het saneren van verontreinigde grond. Deze taken nemen wij op in ons beleid.
Alleen voor staalslakken, een bijproduct van de staalproductie, voeren wij een niet-beleidsneutrale regel in. Bij het toepassen van staalslakken in of op de bodem en bij het

uitvoeren van een grondstabilisatie is vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's, een meldingsplicht nodig. Landelijk zijn hiervoor onvoldoende regels.
Zowel de regels in het omgevingsplan als het nieuwe beleidskader en de beleidsregels treden op 1 januari 2024 in werking, gelijktijdig met de Omgevingswet.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij hebben ons bodembeleid vastgelegd in de Nota Bodembeheer gemeente Haarlemmermeer, beleidskader voor grond- en baggerverzet en de Bodemkwaliteitskaart gemeente Haarlemmermeer 2022 (2022.0001079) (Nota Bodembeheer 2022). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wijzigt ook de bodemwetgeving en krijgen wij nieuwe bevoegdheden of worden bestaande bevoegdheden uitgebreid. Een voorbeeld hiervan is dat wij verantwoordelijk worden voor het saneren van - en graven in verontreinigde grond, voorheen een provinciale taak.
Door deze gewijzigde wetgeving en nieuwe bevoegdheden is het nodig dat wij het beleid in de Nota Bodembeheer 2022 vertalen naar de nieuwe systematiek van de Omgevingswet. Ons uitgangspunt hierbij is dat de vertaling zoveel mogelijk beleidsneutraal is. Het huidige beschermingsniveau voor inwoners en gebruikers van onze bodem blijft hiermee behouden, terwijl anderzijds de uitvoeringspraktijk hierdoor een soepele overstap naar de Omgevingswet kan maken. Het gaat om regels en beleid die hun nut hebben bewezen in de uitvoeringspraktijk en die passen bij het bodembeheer onder de Omgevingswet. Het bodembeleid in Haarlemmermeer gaat ook onder de Omgevingswet uit van het - waar nodig - beschermen van de bodemkwaliteit en het – waar mogelijk - juist verruimen (benutten) van de gebruiksmogelijkheden door gebiedsspecifiek beleid.
De voorgestelde regels in de voorbereidingsbesluiten, de beleidsregels en het bodembeleidskader zijn onder regie van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) regionaal afgestemd om zoveel mogelijk uniformiteit voor de Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)-praktijk te bereiken in de regio. Ook de andere gemeenten in het gebied van de OD NZKG stellen deze uniforme regels vast. Alleen voor zover specifieke lokale omstandigheden hiertoe aanleiding geven zijn de regels toegespitst op onze gemeente.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Lokaal bodembeleid in Haarlemmermeer onder de Omgevingswet
In de Nota Bodembeheer 2022 hebben wij bodembeleid opgenomen ten aanzien van de bevoegdheden van de gemeente voor het toepassen en opslaan van grond en baggerspecie, gericht op de specifieke Haarlemmermeerse situatie. Onder de Omgevingswet worden de regels uit de Nota Bodembeheer met ingang van 1 januari 2024 voor een deel opgenomen in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan, dat iedere gemeente van rechtswege heeft op die datum. Daarnaast komt er een nieuw bodembeleidskader met beleidsregels, die niet zijn opgenomen in het omgevingsplan.

<u>Omgevingsplan Haarlemmermeer</u>

1. Bestaande lokale regels naar omgevingsplan
Enkele lokale regels die in de Nota Bodembeheer 2022 waren opgenomen, vallen automatisch onder het 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Dit geldt voor:

- de Bodemfunctiekaart, die samen met de Bodemkwaliteitskaart de basis is voor ons grond- en baggerstromenbeleid;
- het gebiedsspecifieke toetsingskader, waarmee voor bepaalde gebieden lokaal maatwerk is gerealiseerd. Hier zijn in afwijking van het generieke beleid lokale waarden vastgesteld die passen bij de bodemfunctie ter plaatse, maar die niet

overeenkomen met de aanwezige bodemkwaliteit. Deze waarden kunnen, afhankelijk van het doel van het beleid, strenger of minder streng zijn dan het landelijke beleid. Tevens valt het vastgestelde beheergebied (Haarlemmermeer en omliggende gemeenten) onder het gebiedsspecifieke beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid en de Bodemfunctiekaart in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan worden uiterlijk in 2032 omgezet naar regels in het definitieve omgevingsplan.

2. TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat ook de zogenaamde 'bruidsschat'.
Dit zijn regels over onderwerpen die op dit moment nog op rijksniveau gelden, maar die onder de Omgevingswet bij ons komen te liggen, zoals het bouwen op verontreinigde bodem. Ook heeft het Rijk in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) onder meer algemene regels opgenomen over milieubelastende activiteiten, waaronder graven in de bodem, saneren van de bodem, opslaan en het toepassen van grond of baggerspecie en het toepassen van bouwstoffen. Het Bal treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking en geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving (inwoners, ondernemers en overheid).

De regels in het tijdelijk omgevingsplan en het Bal komen op een aantal punten niet overeen met de (beleids-)regels zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Bodembeheer en het beleid van de provincie Noord-Holland. Gemeenten hebben de mogelijkheid om voor 1 januari 2024 via een voorbereidingsbesluit maatwerkregels en aanpassingen van de bruidsschatregels op te nemen in het omgevingsplan. Via een voorbereidingsbesluit kan van de rijksregels in het Bal worden afgeweken of kunnen deze nader worden ingevuld.
Om ons huidige bodembeleid beleidsneutraal voort te kunnen zetten na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben wij een voorbereidingsbesluit Bodem opgesteld (bijlage 1). Dit voorbereidingsbesluit treedt direct met de Omgevingswet in werking.
Het voorbereidingsbesluit Bodem bestaat uit regels voor graven, kleinschalig graven, saneren en bouwen. Onder de Omgevingswet is een vooronderzoek waarbij bekende gegevens worden verzameld over de kwaliteit van de bodem voldoende bij deze activiteiten. In gebieden waar vanwege te weinig gegevens geen algemene bodemkwaliteit is vastgesteld of de bodemkwaliteit sterk wisselend is, is de regel opgenomen dat een fysiek bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Bij het bouwen van een gebouw waar de bodemkwaliteit een risico kan vormen bij het gebruik zoals wonen met tuin, moeten wij een maximaal toelaatbare kwaliteit vaststellen. Voor de stoffen lood en PFAS hebben wij afwijkende (strengere) waarden vastgesteld dan die in de bruidsschat zijn opgenomen. Met alleen de rijksregels en de bruidsschat vinden wij dat de gezondheid en het milieu onvoldoende beschermd worden. Verder hebben wij onder andere regels opgenomen ten aanzien van het aanleveren van informatie die de uitvoeringspraktijk vereenvoudigen.

De werkwijze met een voorbereidingsbesluit heeft als voordeel dat er geen juridisch gat valt tussen de huidige bodemregelgeving en het definitieve omgevingsplan en geeft ons de mogelijkheid om de bruidsschatregels direct aan te passen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en direct per 1 januari 2024 via maatwerk zaken te regelen die wij nodig vinden voor de bescherming van de gezondheid van onze inwoners en het milieu. Het voorkomt ook onduidelijkheid voor initiatiefnemers over de bodemregels, waarmee de praktische uitvoerbaarheid van projecten gewaarborgd blijft. Tevens zijn de VTH-processen beter gewaarborgd door gelijkblijvende regels in de regio.

Voor de vorm van het voorbereidingsbesluit hebben wij gekozen voor Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM). Deze vorm is bestemd om de periode te overbruggen tussen de inwerkingtreding van de Omgevingswet en een goed werkend Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Met de werkafspraak TAM-voorbereidingsbesluit wordt gemeenten, provincies en het

Rijk de mogelijkheid geboden om juridisch een Omgevingswet-voorbereidingsbesluit op te stellen op basis van de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en te publiceren via Ruimtelijkeplannen.nl. Binnen anderhalf jaar moeten wij dit besluit omzetten naar een plek in het definitieve omgevingsplan.

3. TAM-Voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie
Het Bal bevat regels over het toepassen van bouwstoffen. Staalslak is een bijproduct van de staalproductie. Voor staalslakken gelden toepassingsvoorwaarden, zoals 'drooglegging' (boven het grondwaterniveau) en geen contactmogelijkheid met oppervlaktewater, vanwege de zeer hoge pH-waarde (zuurgraad). Door een hoge pH-waarde van het oppervlaktewater treedt bijvoorbeeld vissterfte of andere ecologische schade op.
Bij grondstabilisatie wordt een bindmiddel aan de bodem toegevoegd om de bodem civieltechnisch stabieler te maken. De toepassing van bindmiddel kan een hoge pH-waarde veroorzaken. Directe blootstelling van mens of dier aan bouwstoffen met een hoge pH-waarde kan tot brandwonden leiden.
Vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's bij het toepassen van staalslakken(mengsels) in of op de bodem en bij het uitvoeren van een grondstabilisatie, is een meldingsplicht vooraf vanuit het oogpunt van preventie dringend gewenst. Het toepassen van deze bouwstoffen wordt landelijk onvoldoende gereguleerd. Het huidige wettelijk kader biedt geen mogelijkheid tot een lokale meldplicht vooraf. De Omgevingswet maakt het opleggen van deze meldplicht wel mogelijk. Doordat toepassingen vooraf gemeld moeten gaan worden, wordt het mogelijk om toezicht te houden bij de aanleg ervan. De OD NZKG is in overleg met het Rijk over een landelijke meldings- en vergunningsplicht voor staalslakken. Dit kost echter tijd. Met dit voorbereidingsbesluit stellen wij een lokale meldingsplicht in voor staalslakken en grondstabilisatie. Om de regels zo spoedig mogelijk in werking te laten treden en omdat ze niet beleidsneutraal zijn, zijn ze opgenomen in een apart TAM-voorbereidingsbesluit dat gelijktijdig van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (bijlage 2).

<u>Beleidskader bodem gemeente Haarlemmermeer 2024 en beleidsregels</u>
De beleidsregels uit de Nota Bodembeheer 2022, die niet van rechtswege zijn opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan, zijn opgenomen in het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' (bijlage 3). Voor de duidelijkheid voor initiatiefnemers zijn deze beleidsregels (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer) opgenomen in een aparte bijlage (bijlage 4) en worden deze regels apart gepubliceerd. Het gaat bijvoorbeeld om regels over de eisen aan de concentratie chloride in toe te passen grond (om verzilting te voorkomen), eisen voor het toepassen van grond in het veenweidegebied en de geldigheidstermijn van eerder uitgevoerd bodemonderzoek. Deze regels zijn van belang als grondslag voor toezicht en handhaving door de OD NZKG.

Ook bevat het beleidskader een uitleg van de landelijk en lokaal geldende bodemregels. Hierdoor wordt het voor iedereen duidelijk welke landelijke en lokale (beleids)regels gelden bij activiteiten in, op of met de bodem in Haarlemmermeer.

Het beleidskader, de beleidsregels en het voorbereidingsbesluit Bodem vervangen de Nota Bodembeheer 2022, met uitzondering van het deel dat gaat over de Bodemkwaliteitskaart. Deze kaart komt niet in het omgevingsplan, maar blijft gelden met als grondslag het (gewijzigde) Besluit bodemkwaliteit. Wij hebben de raad voorgesteld (10178887) de Nota Bodembeheer 2022 zodanig te wijzigen dat alleen de Bodemkwaliteitskaart van kracht blijft.

Inwerkingtreding en looptijd
De TAM-voorbereidingsbesluiten, het Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet (1 januari 2024).
De Bodemkwaliteitskaart wordt in principe elke vijf jaar opnieuw vastgesteld. De vijfjaarlijkse herziening is onder de Omgevingswet niet meer verplicht, maar het blijft nodig om periodiek te controleren of de kaart geactualiseerd moet worden. De eerstvolgende herziening is voorzien in 2025.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen extra kosten verbonden.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgen gemeenten geen extra geld voor de extra taken. Wij hebben hierover in het verleden de motie 'budget volgt bodemtaak' ingebracht op het VNG-congres. Tijdens de eind november 2022 gemaakt bestuurlijke afspraken is er vanwege de onduidelijkheid over hoeveel extra werk die extra taken met zich meebrengen, afgesproken dat de koepels inventariseren welke consequenties de verschuiving van taken heeft in de uitvoering, maar ook welk effect de Omgevingswet heeft op de omvang en uitvoering van de bodemtaken. De omgevingsdiensten zijn gevraagd te monitoren hoeveel tijd zij kwijt zijn aan toezicht, handhaving en vergunningverlening en beleidsvoorbereiding om daarmee inzicht te geven in welke middelen de gemeenten nodig hebben.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is bevoegd (TAM)voorbereidingsbesluiten voor het Omgevingsplan te nemen. De raad heeft op grond van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit gedelegeerd aan ons college (7398174 d.d. 20 april 2023). Het college van B&W is verantwoordelijk voor het vaststellen van de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet' en het 'Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet'. Binnen het college is de portefeuillehouder Milieu het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
<u>Participatie en communicatie</u>
Omdat het gaat om een beleidsneutrale vertaling van regels en beleid naar de systematiek van de Omgevingswet heeft geen participatie plaats gevonden. Voor een voorbereidingsbesluit is participatie niet verplicht.
Voor het niet-beleidsneutrale onderdeel staalslakken en grondstabilisatie geldt dat participatie plaats zal vinden als onderdeel van de participatie voor het definitieve omgevingsplan. De omgevingsplanregels kunnen dan eventueel aangepast worden.
Het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl). De TAM-voorbereidingsbesluiten Bodem Haarlemmermeer 2023 en staalslakken en grondstabilisatie 2023 worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.
Tevens worden de regels en de besluiten intern en extern gecommuniceerd. De OD NZKG voert hiervoor een communicatietraject.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de wnd. secretaris, de burgemeester,

drs. Rob van Daal Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Bijlage 1, TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem 2023 met kaart en toelichting
- Bijlage 2, TAM- Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie 2023 met kaart
- Bijlage 3, Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' en bijlagen
- Bijlage 4, Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer houdende beleidsregels bodem onder de Omgevingswet (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer)

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Omgevingsplannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de gebruiks- en bouwregels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

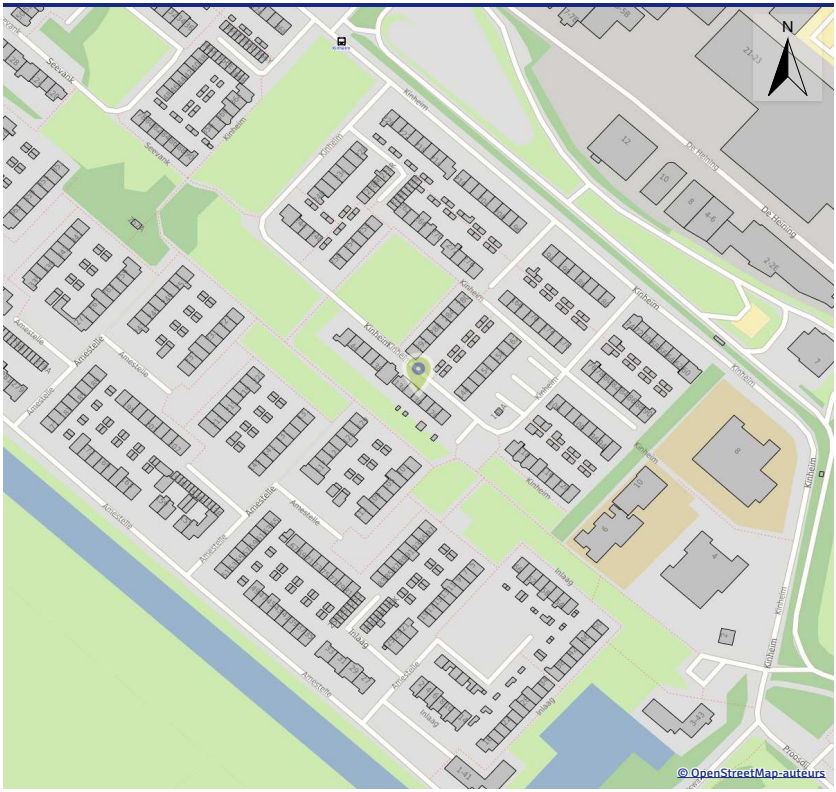
Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46701_Bestemmingsplan TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels 2_1.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum 16-04-2025

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0394100000209263
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	49,3 m²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0394010000303437
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	122,00 m²
Adres	Kinheim 130
Postcode	1161DD
Plaats	Zwanenburg

Omgevingsplan	
Naam plan	TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels bodem
Type plan	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Haarlemmermeer
IMRO-idn	NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D001
Datum vastgesteld	28-11-2023
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Visualisatie



DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Legenda

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

Kadastrale grenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig
- Perceelnummer
- Bijpijlen

gemeente Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Beleidskader en beleidsregels bodem onder de Omgevingswet 2024 en voorbereidingsbesluiten omgevingsplan
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Collegevergadering	28 november 2023
Inlichtingen	Simone Beerkens en Maureen van Munster
Registratienummer	10207878

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college heeft besloten om:
1. het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregelen)-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin het beleidsneutrale deel van de aanvullende bodemregels is opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D0001);
2. het TAM-Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin niet-beleidsneutrale aanvullende bodemregels over het toepassen van staalslakken en grondstabilisatie zijn opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmstaalslak-D001);
3. het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' onder de Omgevingswet vast te stellen; dit beleidskader treedt gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
4. de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer' vast te stellen; deze beleidsregels treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, wijzigt ook de bodemwetgeving en is het nodig dat wij ons huidige bodembeleid, zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer 2022, inpassen in het nieuwe wettelijke stelsel. Ons uitgangspunt hierbij is een zoveel mogelijk beleidsneutrale vertaling van het huidige beleid. Deels hebben wij dit beleid omgezet via een TAM-voorbereidingsbesluit Bodem naar direct werkende regels in het omgevingsplan van onze gemeente. Het resterende deel van ons bodembeleid zetten wij voort in de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer en het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024. Daarnaast krijgen wij door de Omgevingswet nieuwe taken, zoals het saneren van verontreinigde grond. Deze taken nemen wij op in ons beleid.
Alleen voor staalslakken, een bijproduct van de staalproductie, voeren wij een niet-beleidsneutrale regel in. Bij het toepassen van staalslakken in of op de bodem en bij het

uitvoeren van een grondstabilisatie is vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's, een meldingsplicht nodig. Landelijk zijn hiervoor onvoldoende regels.
Zowel de regels in het omgevingsplan als het nieuwe beleidskader en de beleidsregels treden op 1 januari 2024 in werking, gelijktijdig met de Omgevingswet.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij hebben ons bodembeleid vastgelegd in de Nota Bodembeheer gemeente Haarlemmermeer, beleidskader voor grond- en baggerverzet en de Bodemkwaliteitskaart gemeente Haarlemmermeer 2022 (2022.0001079) (Nota Bodembeheer 2022). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wijzigt ook de bodemwetgeving en krijgen wij nieuwe bevoegdheden of worden bestaande bevoegdheden uitgebreid. Een voorbeeld hiervan is dat wij verantwoordelijk worden voor het saneren van - en graven in verontreinigde grond, voorheen een provinciale taak.
Door deze gewijzigde wetgeving en nieuwe bevoegdheden is het nodig dat wij het beleid in de Nota Bodembeheer 2022 vertalen naar de nieuwe systematiek van de Omgevingswet. Ons uitgangspunt hierbij is dat de vertaling zoveel mogelijk beleidsneutraal is. Het huidige beschermingsniveau voor inwoners en gebruikers van onze bodem blijft hiermee behouden, terwijl anderzijds de uitvoeringspraktijk hierdoor een soepele overstap naar de Omgevingswet kan maken. Het gaat om regels en beleid die hun nut hebben bewezen in de uitvoeringspraktijk en die passen bij het bodembeheer onder de Omgevingswet. Het bodembeleid in Haarlemmermeer gaat ook onder de Omgevingswet uit van het - waar nodig - beschermen van de bodemkwaliteit en het – waar mogelijk - juist verruimen (benutten) van de gebruiksmogelijkheden door gebiedsspecifiek beleid.
De voorgestelde regels in de voorbereidingsbesluiten, de beleidsregels en het bodembeleidskader zijn onder regie van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) regionaal afgestemd om zoveel mogelijk uniformiteit voor de Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)-praktijk te bereiken in de regio. Ook de andere gemeenten in het gebied van de OD NZKG stellen deze uniforme regels vast. Alleen voor zover specifieke lokale omstandigheden hiertoe aanleiding geven zijn de regels toegespitst op onze gemeente.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Lokaal bodembeleid in Haarlemmermeer onder de Omgevingswet
In de Nota Bodembeheer 2022 hebben wij bodembeleid opgenomen ten aanzien van de bevoegdheden van de gemeente voor het toepassen en opslaan van grond en baggerspecie, gericht op de specifieke Haarlemmermeerse situatie. Onder de Omgevingswet worden de regels uit de Nota Bodembeheer met ingang van 1 januari 2024 voor een deel opgenomen in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan, dat iedere gemeente van rechtswege heeft op die datum. Daarnaast komt er een nieuw bodembeleidskader met beleidsregels, die niet zijn opgenomen in het omgevingsplan.

<u>Omgevingsplan Haarlemmermeer</u>

1. Bestaande lokale regels naar omgevingsplan
Enkele lokale regels die in de Nota Bodembeheer 2022 waren opgenomen, vallen automatisch onder het 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Dit geldt voor:

- de Bodemfunctiekaart, die samen met de Bodemkwaliteitskaart de basis is voor ons grond- en baggerstromenbeleid;
- het gebiedsspecifieke toetsingskader, waarmee voor bepaalde gebieden lokaal maatwerk is gerealiseerd. Hier zijn in afwijking van het generieke beleid lokale waarden vastgesteld die passen bij de bodemfunctie ter plaatse, maar die niet

overeenkomen met de aanwezige bodemkwaliteit. Deze waarden kunnen, afhankelijk van het doel van het beleid, strenger of minder streng zijn dan het landelijke beleid. Tevens valt het vastgestelde beheergebied (Haarlemmermeer en omliggende gemeenten) onder het gebiedsspecifieke beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid en de Bodemfunctiekaart in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan worden uiterlijk in 2032 omgezet naar regels in het definitieve omgevingsplan.

2. TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat ook de zogenaamde 'bruidsschat'.
Dit zijn regels over onderwerpen die op dit moment nog op rijksniveau gelden, maar die onder de Omgevingswet bij ons komen te liggen, zoals het bouwen op verontreinigde bodem. Ook heeft het Rijk in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) onder meer algemene regels opgenomen over milieubelastende activiteiten, waaronder graven in de bodem, saneren van de bodem, opslaan en het toepassen van grond of baggerspecie en het toepassen van bouwstoffen. Het Bal treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking en geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving (inwoners, ondernemers en overheid).

De regels in het tijdelijk omgevingsplan en het Bal komen op een aantal punten niet overeen met de (beleids-)regels zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Bodembeheer en het beleid van de provincie Noord-Holland. Gemeenten hebben de mogelijkheid om voor 1 januari 2024 via een voorbereidingsbesluit maatwerkregels en aanpassingen van de bruidsschatregels op te nemen in het omgevingsplan. Via een voorbereidingsbesluit kan van de rijksregels in het Bal worden afgeweken of kunnen deze nader worden ingevuld.
Om ons huidige bodembeleid beleidsneutraal voort te kunnen zetten na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben wij een voorbereidingsbesluit Bodem opgesteld (bijlage 1). Dit voorbereidingsbesluit treedt direct met de Omgevingswet in werking.
Het voorbereidingsbesluit Bodem bestaat uit regels voor graven, kleinschalig graven, saneren en bouwen. Onder de Omgevingswet is een vooronderzoek waarbij bekende gegevens worden verzameld over de kwaliteit van de bodem voldoende bij deze activiteiten. In gebieden waar vanwege te weinig gegevens geen algemene bodemkwaliteit is vastgesteld of de bodemkwaliteit sterk wisselend is, is de regel opgenomen dat een fysiek bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Bij het bouwen van een gebouw waar de bodemkwaliteit een risico kan vormen bij het gebruik zoals wonen met tuin, moeten wij een maximaal toelaatbare kwaliteit vaststellen. Voor de stoffen lood en PFAS hebben wij afwijkende (strengere) waarden vastgesteld dan die in de bruidsschat zijn opgenomen. Met alleen de rijksregels en de bruidsschat vinden wij dat de gezondheid en het milieu onvoldoende beschermd worden. Verder hebben wij onder andere regels opgenomen ten aanzien van het aanleveren van informatie die de uitvoeringspraktijk vereenvoudigen.

De werkwijze met een voorbereidingsbesluit heeft als voordeel dat er geen juridisch gat valt tussen de huidige bodemregelgeving en het definitieve omgevingsplan en geeft ons de mogelijkheid om de bruidsschatregels direct aan te passen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en direct per 1 januari 2024 via maatwerk zaken te regelen die wij nodig vinden voor de bescherming van de gezondheid van onze inwoners en het milieu. Het voorkomt ook onduidelijkheid voor initiatiefnemers over de bodemregels, waarmee de praktische uitvoerbaarheid van projecten gewaarborgd blijft. Tevens zijn de VTH-processen beter gewaarborgd door gelijkblijvende regels in de regio.

Voor de vorm van het voorbereidingsbesluit hebben wij gekozen voor Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM). Deze vorm is bestemd om de periode te overbruggen tussen de inwerkingtreding van de Omgevingswet en een goed werkend Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Met de werkafspraak TAM-voorbereidingsbesluit wordt gemeenten, provincies en het

Rijk de mogelijkheid geboden om juridisch een Omgevingswet-voorbereidingsbesluit op te stellen op basis van de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en te publiceren via Ruimtelijkeplannen.nl. Binnen anderhalf jaar moeten wij dit besluit omzetten naar een plek in het definitieve omgevingsplan.

3. TAM-Voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie
Het Bal bevat regels over het toepassen van bouwstoffen. Staalslak is een bijproduct van de staalproductie. Voor staalslakken gelden toepassingsvoorwaarden, zoals 'drooglegging' (boven het grondwaterniveau) en geen contactmogelijkheid met oppervlaktewater, vanwege de zeer hoge pH-waarde (zuurgraad). Door een hoge pH-waarde van het oppervlaktewater treedt bijvoorbeeld vissterfte of andere ecologische schade op.
Bij grondstabilisatie wordt een bindmiddel aan de bodem toegevoegd om de bodem civieltechnisch stabieler te maken. De toepassing van bindmiddel kan een hoge pH-waarde veroorzaken. Directe blootstelling van mens of dier aan bouwstoffen met een hoge pH-waarde kan tot brandwonden leiden.
Vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's bij het toepassen van staalslakken(mengsels) in of op de bodem en bij het uitvoeren van een grondstabilisatie, is een meldingsplicht vooraf vanuit het oogpunt van preventie dringend gewenst. Het toepassen van deze bouwstoffen wordt landelijk onvoldoende gereguleerd. Het huidige wettelijk kader biedt geen mogelijkheid tot een lokale meldplicht vooraf. De Omgevingswet maakt het opleggen van deze meldplicht wel mogelijk. Doordat toepassingen vooraf gemeld moeten gaan worden, wordt het mogelijk om toezicht te houden bij de aanleg ervan. De OD NZKG is in overleg met het Rijk over een landelijke meldings- en vergunningsplicht voor staalslakken. Dit kost echter tijd. Met dit voorbereidingsbesluit stellen wij een lokale meldingsplicht in voor staalslakken en grondstabilisatie. Om de regels zo spoedig mogelijk in werking te laten treden en omdat ze niet beleidsneutraal zijn, zijn ze opgenomen in een apart TAM-voorbereidingsbesluit dat gelijktijdig van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (bijlage 2).

<u>Beleidskader bodem gemeente Haarlemmermeer 2024 en beleidsregels</u>
De beleidsregels uit de Nota Bodembeheer 2022, die niet van rechtswege zijn opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan, zijn opgenomen in het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' (bijlage 3). Voor de duidelijkheid voor initiatiefnemers zijn deze beleidsregels (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer) opgenomen in een aparte bijlage (bijlage 4) en worden deze regels apart gepubliceerd. Het gaat bijvoorbeeld om regels over de eisen aan de concentratie chloride in toe te passen grond (om verzilting te voorkomen), eisen voor het toepassen van grond in het veenweidegebied en de geldigheidstermijn van eerder uitgevoerd bodemonderzoek. Deze regels zijn van belang als grondslag voor toezicht en handhaving door de OD NZKG.

Ook bevat het beleidskader een uitleg van de landelijk en lokaal geldende bodemregels. Hierdoor wordt het voor iedereen duidelijk welke landelijke en lokale (beleids)regels gelden bij activiteiten in, op of met de bodem in Haarlemmermeer.

Het beleidskader, de beleidsregels en het voorbereidingsbesluit Bodem vervangen de Nota Bodembeheer 2022, met uitzondering van het deel dat gaat over de Bodemkwaliteitskaart. Deze kaart komt niet in het omgevingsplan, maar blijft gelden met als grondslag het (gewijzigde) Besluit bodemkwaliteit. Wij hebben de raad voorgesteld (10178887) de Nota Bodembeheer 2022 zodanig te wijzigen dat alleen de Bodemkwaliteitskaart van kracht blijft.

Inwerkingtreding en looptijd
De TAM-voorbereidingsbesluiten, het Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet (1 januari 2024).
De Bodemkwaliteitskaart wordt in principe elke vijf jaar opnieuw vastgesteld. De vijfjaarlijkse herziening is onder de Omgevingswet niet meer verplicht, maar het blijft nodig om periodiek te controleren of de kaart geactualiseerd moet worden. De eerstvolgende herziening is voorzien in 2025.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen extra kosten verbonden.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgen gemeenten geen extra geld voor de extra taken. Wij hebben hierover in het verleden de motie 'budget volgt bodemtaak' ingebracht op het VNG-congres. Tijdens de eind november 2022 gemaakt bestuurlijke afspraken is er vanwege de onduidelijkheid over hoeveel extra werk die extra taken met zich meebrengen, afgesproken dat de koepels inventariseren welke consequenties de verschuiving van taken heeft in de uitvoering, maar ook welk effect de Omgevingswet heeft op de omvang en uitvoering van de bodemtaken. De omgevingsdiensten zijn gevraagd te monitoren hoeveel tijd zij kwijt zijn aan toezicht, handhaving en vergunningverlening en beleidsvoorbereiding om daarmee inzicht te geven in welke middelen de gemeenten nodig hebben.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is bevoegd (TAM)voorbereidingsbesluiten voor het Omgevingsplan te nemen. De raad heeft op grond van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit gedelegeerd aan ons college (7398174 d.d. 20 april 2023). Het college van B&W is verantwoordelijk voor het vaststellen van de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet' en het 'Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet'. Binnen het college is de portefeuillehouder Milieu het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
<u>Participatie en communicatie</u>
Omdat het gaat om een beleidsneutrale vertaling van regels en beleid naar de systematiek van de Omgevingswet heeft geen participatie plaats gevonden. Voor een voorbereidingsbesluit is participatie niet verplicht.
Voor het niet-beleidsneutrale onderdeel staalslakken en grondstabilisatie geldt dat participatie plaats zal vinden als onderdeel van de participatie voor het definitieve omgevingsplan. De omgevingsplanregels kunnen dan eventueel aangepast worden.
Het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl). De TAM-voorbereidingsbesluiten Bodem Haarlemmermeer 2023 en staalslakken en grondstabilisatie 2023 worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.
Tevens worden de regels en de besluiten intern en extern gecommuniceerd. De OD NZKG voert hiervoor een communicatietraject.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de wnd. secretaris, de burgemeester,

drs. Rob van Daal Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Bijlage 1, TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem 2023 met kaart en toelichting
- Bijlage 2, TAM- Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie 2023 met kaart
- Bijlage 3, Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' en bijlagen
- Bijlage 4, Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer houdende beleidsregels bodem onder de Omgevingswet (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer)

TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer,

gelet op:

het besluit van de gemeenteraad van 20 april 2023 over adviesrecht, delegatie van bevoegdheden en verplichte participatie onder de Omgevingswet, en waarbij de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit is gedelegeerd aan het college;

artikel 4.1 lid 1 en artikel 4.14 van de Omgevingswet;

besluit:

I. met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels een TAM-voorbereidingsbesluit bodem, met planidentificatie NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D0001 te nemen voor het gehele grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
II. voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn opgenomen in bijlage A;
III. dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt tegelijk met de Omgevingswet.

Aldus besloten in de vergadering van 28 november 2023.

Bijlage A bij artikel II

Voorrangsbepaling
Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels bodem

Artikel 1.0 Begripsbepalingen
In dit voorbereidingsbesluit wordt verstaan onder:
a. zone van de Bodemkwaliteitskaart: gebied dat is ingedeeld in een zone op de zonekaart in bijlage I bij dit voorbereidingsbesluit;
b. niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart: gebied dat niet is ingedeeld in een zone op de zonekaart in bijlage I bij dit voorbereidingsbesluit omdat er te weinig gegevens beschikbaar zijn over de bodemkwaliteit in dit gebied.

Afdeling 1.1 Bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie

Artikel 1.1 Uitbreiding begrip sanerende of andere beschermende maatregel
Voor de toepassing van deze afdeling wordt onder een sanerende of andere beschermende maatregel verstaan:
a. sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving of afdeling 1.3 van dit voorbereidingsbesluit; of
b. sanering waarop artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet van toepassing is en waarmee een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt bereikt als bij toepassing van onderdeel a.

Artikel 1.2 Afwijkende en aanvullende beoordelingsregels met betrekking tot bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie

1. In afwijking van artikel 22.29, eerste lid, onder c, onder 2°, van het omgevingsplan geldt dat bij overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt genomen.
2. In aanvulling op artikel 22.29, eerste lid, van het omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie alleen verleend als:
   1° het bevoegd gezag van oordeel is dat er geen verontreiniging van de bodem is, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw; of
   2° het bevoegd gezag van oordeel is dat er een verontreiniging van de bodem is anders dan bedoeld in het eerste lid, die zodanig is dat schade te verwachten is voor de gezondheid van gebruikers van het gebouw, maar aannemelijk is dat met een of meer maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.
3. Het zinsdeel "in meer dan 25 m^3 bodemvolume" in artikel 22.30, tweede lid, van het omgevingsplan is niet van toepassing voor zover het gaat om de aanwezigheid van lood ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte bij een woning, kinderdagverblijf en school.
4. In afwijking van en in aanvulling op artikel 22.30, eerste lid, van het omgevingsplan zijn voor de stoffen lood en PFAS de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor verschillende bodemgevoelige gebruiksfuncties opgenomen in tabel 1.2, waarbij het gaat om de gemeten waarden zonder bodemtypecorrectie:

Tabel 1.2

Bodemgevoelige gebruiksfunctie	**Waarden lood (in mg/kg ds)**	**Waarden PFOA en som-waarden PFAS-mengsels (in µg /kg ds)**	**Waarden PFOS en overige PFAS (in µg /kg ds)**
Ter plaatse van de tuin of andere buitenruimte: • Woning • Kinderdagverblijf • School	370	60	59
Ter plaatse van het gebouw: • Woning • Kinderdagverblijf • School Ter plaatse van het gebouw inclusief eventuele tuin of andere buitenruimte: • Overige bodemgevoelige gebouwen zoals winkel, kantoor	*(geen wijziging: Interventiewaarde conform bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving)*	60	59

Artikel 1.3 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: uitvoering sanering

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikelen 22.29 van het omgevingsplan en artikel 1.2, eerste lid, van dit voorbereidingsbesluit, wordt ook het voorschrift verbonden dat voorafgaand

aan de ingebruikname van het bodemgevoelige gebouw, of een gedeelte daarvan, een sanerende of beschermende maatregel is uitgevoerd.

Artikel 1.4 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: informatieplicht uitvoering sanering

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikelen 22.29 van het omgevingsplan en artikel 1.2, eerste lid, van dit voorbereidingsbesluit, wordt ook het voorschrift verbonden dat het bodemgevoelige gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het bevoegd gezag ten minste een week van te voren is geïnformeerd over de wijze waarop een sanerende of andere beschermende maatregel is genomen.

Artikel 1.5 Vergunningvoorschriften met betrekking tot een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie: geschikt maken van de bodem

1. Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie die is verleend met toepassing van de artikelen 22.29 van het omgevingsplan en artikel 1.2, tweede lid, onder 2°, van dit voorbereidingsbesluit, kan het voorschrift worden verbonden dat:
    a. voldoende ventilatievoorzieningen in het gebouw worden aangebracht;
    b. een dampdichte laag wordt aangebracht;
    c. een afdeklaag wordt aangebracht; of
    d. de grond wordt ontgraven.

2. Als aan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie een voorschrift als bedoeld in het eerste lid wordt verbonden, wordt ook het voorschrift verbonden dat ten minste een week voordat het bodemgevoelige gebouw of een gedeelte daarvan in gebruik wordt genomen het bevoegd gezag wordt geïnformeerd over de manier waarop de maatregelen zijn genomen.

Artikel 1.6 Aanvraagvereisten in verband met beoordeling bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie

1. In afwijking van artikel 22.35, onder j, van het omgevingsplan worden, als de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. de resultaten van de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving; en
    b. als de waarde toelaatbare kwaliteit van de bodem, bedoeld in artikel 22.30, tweede lid, van het omgevingsplan of artikel 1.2, derde en vierde lid, van dit voorbereidingsbesluit wordt overschreden: gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt genomen.
2. In aanvulling op het eerste lid, aanhef en onder a, wordt bij de aanwezigheid van asbestverdacht bouw- of sloopafval of asbestverdacht recyclinggranulaat in de bodem, het resultaat van een onderzoek verstrekt dat is verricht overeenkomstig NEN 5897 als sprake is van meer dan 50% bodemvreemd materiaal.
3. In aanvulling op het eerste lid, aanhef en onder a, wordt op een locatie in zone 3 of 3A van de Bodemkwaliteitskaart of in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving uitgevoerd, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
4. Het derde lid is niet van toepassing op een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving als uit het vooronderzoek bodem, bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving, blijkt dat de locatie onverdacht is of de gerezen verdenkingen een verkennend onderzoek als bedoeld in het derde lid niet rechtvaardigen.

5. De resultaten van een bodemonderzoek voldoen aan de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit en worden verstrekt in:
    a. PDF-formaat, en:
    b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Afdeling 1.2 Graven

Paragraaf 1.2.1 Kleinschalig graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit

Artikel 1.7 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het kleinschalig graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, als het bodemvolume waarin wordt gegraven 25 $m^3$of minder is.
2. Het kleinschalig graven in de bodem als bedoeld in het eerste lid omvat ook:
    a. het zeven van de uitkomende grond op dezelfde locatie;
    b. het tijdelijk opslaan van grond; en
    c. het terugplaatsen van grond na afloop van tijdelijk uitnemen.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. het graven in de waterbodem;
    b. het tijdelijk uitnemen bij graafwerkzaamheden in een tuin bij een woning als de uitgenomen grond wordt teruggeplaatst in die tuin; of
    c. het tijdelijk uitnemen in een bodemvolume tot 1 m^3 in overige situaties als de uitgenomen grond wordt teruggeplaatst op of nabij het ontgravingsprofiel.
4. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. interventiewaarden bodemkwaliteit: de waarden, opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit;
    c. partij: hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt; en
    d. locatie die is beschikt als ernst, geen spoed: locatie waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een beschikking is vastgesteld krachtens artikel 29 in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.

Artikel 1.8 Voorafgaand bodemonderzoek

1. Voordat kleinschalig in de bodem gegraven wordt, wordt voldaan aan de regels over het voorafgaand bodemonderzoek, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. Als het gaat om het kleinschalig graven in de bodem op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart, of in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, wordt een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving verricht, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
3. Het tweede lid geldt niet voor zover het bevoegd gezag al over voldoende onderzoeksresultaten beschikt.
4. In afwijking van het tweede lid kan worden afgezien van het verrichten van een verkennend onderzoek. In dat geval gelden de regels van paragraaf 22.3.7.2 van het omgevingsplan of paragraaf 1.2.2 van dit voorbereidingsbesluit.
5. Dit artikel geldt niet bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

Artikel 1.9 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit
1. Als een verkennend bodemonderzoek is verricht wordt dit samen met het vooronderzoek bodem ten minste een week voor het begin van het kleinschalig graven aan het bevoegd gezag verstrekt.
2. Het verkennend bodemonderzoek voldoet aan de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit en wordt verstrekt in:
    a. PDF-formaat; en
    b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.
3. Dit artikel geldt niet bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

Artikel 1.10 Gegevens en bescheiden: na spoedreparatie vitale ondergrondse infrastructuur
Bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart, op een locatie die is beschikt als ernst, geen spoed, of op een locatie in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, worden, als sprake is van afvoer van grond, aan het bevoegd gezag, onverwijld na beëindiging van de spoedreparatie gegevens en bescheiden verstrekt over:
    a. de begrenzing van de activiteit;
    b. de data waarop de activiteit is verricht; en
    c. de aanleiding en het doel van de activiteit.

Artikel 1.11 Gegevens en bescheiden: beschikbaar op locatie
De onderzoeken, bedoeld in artikel 1.9 van dit voorbereidingsbesluit, zijn beschikbaar op de locatie tijdens het uitvoeren van de activiteit.

Artikel 1.12 Grond gescheiden houden
1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen worden bij het kleinschalig graven, partijen grond van verschillende kwaliteitsklassen, waarin de partijen op grond van artikel 25d van het Besluit bodemkwaliteit zijn ingedeeld, en civieltechnisch scheidbare grondsoorten, zoveel mogelijk gescheiden gehouden.
2. Gescheiden gehouden partijen grond als bedoeld in het eerste lid worden gescheiden opgeslagen.

Artikel 1.13 Tijdelijk uitnemen van grond
1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen, wordt na het tijdelijk uitnemen van grond, die grond op of nabij het ontgravingsprofiel teruggebracht in de bodem.
2. In afwijking van het eerste lid wordt grond na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als de grond een bewerking heeft ondergaan anders dan het uitzeven van bodemvreemd materiaal.

Artikel 1.14 Geen grond met PFAS terugplaatsen
In afwijking van artikel 1.13, eerste lid, van dit voorbereidingsbesluit, wordt grond met verontreiniging met PFAS na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
    a. 59 µg/kg ds bij PFOS;
    b. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
    c. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

Artikel 1.15 Tijdelijke opslag van vrijkomende grond
Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen wordt grond die bij het graven is vrijgekomen niet langer dan acht weken na beëindiging van het graven in de directe nabijheid van de ontgravingslocatie opgeslagen.

Paragraaf 1.2.2 Kleinschalig graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit

Artikel 1.16 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het kleinschalig graven in de bodem, bedoeld in artikel 22.127 van het omgevingsplan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
    a. het tijdelijk uitnemen bij graafwerkzaamheden in een tuin bij een woning, als de uitgenomen grond wordt teruggeplaatst in die tuin; of
    b. het tijdelijk uitnemen in een bodemvolume tot 1 m^3 in overige situaties, als de uitgenomen grond wordt teruggeplaatst op of nabij het ontgravingsprofiel.
3. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. interventiewaarden bodemkwaliteit: de waarden, opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit;
    c. partij: hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt;
    d. locatie die is beschikt als ernst, geen spoed: locatie waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet een beschikking is vastgesteld krachtens artikel 29 in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is; en
    e. afdeklaag: afdeklaag als bedoeld in artikel 4.1241 van het Besluit activiteiten leefomgeving of een isolatielaag die is aangebracht onder het voormalige Besluit uniforme saneringen of op grond van een saneringsplan of nazorgplan onder de voormalige Wet bodembescherming.

Artikel 1.17 Voorafgaand bodemonderzoek

1. Voordat kleinschalig in de bodem gegraven wordt, wordt voldaan aan de regels over het voorafgaand bodemonderzoek, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. In aanvulling op het eerste lid wordt als het gaat om het graven in de bodem op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart, of in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving verricht, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
3. Het tweede lid is niet van toepassing voor zover het bevoegd gezag al over voldoende onderzoeksresultaten beschikt.
4. In afwijking van het tweede lid kan worden afgezien van het verrichten van een verkennend onderzoek.
5. Dit artikel geldt niet bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

Artikel 1.18 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit

1. Artikel 22.128, derde lid, aanhef en onder a, van het omgevingsplan, is niet van toepassing als het gaat om kleinschalig graven op een locatie waar een afdeklaag is aangebracht en de ontgraving dieper reikt dan deze afdeklaag.
2. Als het gaat om kleinschalig graven op een locatie waar een afdeklaag is aangebracht en de ontgraving dieper reikt dan deze afdeklaag, worden ten minste een week voor het begin van het kleinschalig graven ook gegevens en bescheiden verstrekt over de naam en het adres van de natuurlijke persoon en de onderneming die de milieukundige begeleiding, bedoeld in artikel 22.130 van het omgevingsplan, gaan verrichten. Dit geldt niet bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur.

3. Onverwijld na het wijzigen van de gegevens en bescheiden, bedoeld in het tweede lid, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het bevoegd gezag.
4. Als een verkennend bodemonderzoek is verricht wordt dit samen met het vooronderzoek bodem ten minste een week voor het begin van het kleinschalig graven volgens de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit aan het bevoegd gezag verstrekt in:
   a. PDF-formaat; en
   b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 1.19 Gegevens en bescheiden: na spoedreparatie vitale ondergrondse infrastructuur
Bij een spoedreparatie van vitale ondergrondse infrastructuur op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart, op een locatie die is beschikt als ernst, geen spoed, of op een locatie in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, worden, als sprake is van afvoer van grond, aan het bevoegd gezag, onverwijld na beëindiging van de activiteit gegevens en bescheiden verstrekt over:

a. de begrenzing van de activiteit;
b. de data waarop de activiteit is verricht; en
c. de aanleiding en het doel van de activiteit.

Artikel 1.20 Gegevens en bescheiden: beschikbaar op locatie
De gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 22.128 van het omgevingsplan of artikel 1.18 van dit voorbereidingsbesluit, zijn beschikbaar op de locatie tijdens het uitvoeren van de activiteit.

Artikel 1.21 Afzetten ontgravingslocatie en tijdelijke opslag van grond (hekwerk)
Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen, wordt om de ontgravingslocatie inclusief de opgeslagen partijen grond een hekwerk geplaatst of op een andere manier geborgd dat de locatie niet toegankelijk is voor derden.

Artikel 1.22 Grond gescheiden houden
1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen worden bij het kleinschalig graven, partijen grond van verschillende kwaliteitsklassen, waarin de partijen op grond van artikel 25d van het Besluit bodemkwaliteit zijn ingedeeld, en civieltechnisch scheidbare grondsoorten, zoveel mogelijk gescheiden gehouden.
2. Gescheiden gehouden partijen grond als bedoeld in het eerste lid worden gescheiden opgeslagen.

Artikel 1.23 Tijdelijk uitnemen van grond
1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen wordt na het tijdelijk uitnemen van grond, die grond in hetzelfde ontgravingsprofiel teruggebracht in de bodem.
2. In afwijking van het eerste lid wordt grond na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als de grond een bewerking heeft ondergaan anders dan het uitzeven van bodemvreemd materiaal.

Artikel 1.24 Geen grond met mobiele verontreiniging terugplaatsen
1. In afwijking van artikel 1.23, eerste lid, van dit voorbereidingsbesluit wordt grond na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als:
a. een of meer van de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, worden overschreden voor de in tabel 1.24 opgenomen mobiele stoffen; of
b. bij de aanwezigheid van PFAS een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
1°. 59 µg/kg ds bij PFOS;
2° 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
3° 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

2. Het eerste lid, aanhef en onder a geldt niet, als uit een grondwateronderzoek dat is uitgevoerd volgens NEN 5740 of NTA 5755 blijkt dat de signaleringsparameters, bedoeld in bijlage Vd bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, voor de mobiele stoffen niet worden overschreden.

Tabel 1.24

Mobiele stoffen
a. Aromatische verbindingen:
Benzeen
Ethylbenzeen
Tolueen
Xylenen (som)
b. Gechloreerde koolwaterstoffen, subgroep vluchtige chloorkoolwaterstoffen:
monochlooretheen (vinylchloride)
dichloormethaan
1,1-dichloorethaan
1,2-dichloorethaan
1,1-dichlooretheen
1,2-dichlooretheen (som)
dichloorpropanen (som)
trichloormethaan (chloroform)
1,1,1-trichloorethaan
1,1,2-trichloorethaan
trichlooretheen (tri)
tetrachloormethaan (tetra)
tetrachlooretheen (per)
c. Overige stoffen:
Minerale olie

Artikel 1.25 Kwaliteitsborging uitvoeren kleinschalig graven
Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen, wordt het kleinschalig graven uitgevoerd volgens BRL SIKB 7000, als het graven plaatsvindt op een locatie waar een afdeklaag is aangebracht en de ontgraving dieper reikt dan deze afdeklaag.

Paragraaf 1.2.3 Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, anders dan kleinschalig graven

Artikel 1.26 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit als bedoeld in artikel 3.48d van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. interventiewaarden bodemkwaliteit: de waarden, opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit; en
    c. partij: hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt.

Artikel 1.27 Voorafgaand bodemonderzoek

1. In aanvulling op artikel 4.1221 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt, als het gaat om het graven in de bodem op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart of in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving verricht, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het bevoegd gezag al over voldoende onderzoeksresultaten beschikt.

Artikel 1.28 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit

1. In aanvulling op artikel 4.1220 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden aan het bevoegd gezag ten minste een week voor het begin van het graven de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.27 van dit voorbereidingsbesluit, verstrekt.
2. Het eerste lid geldt niet als alleen sprake is van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving.
3. De onderzoeken, bedoeld in het eerste lid, voldoen aan de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit en worden verstrekt in:
    a. PDF-formaat; en
    b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 1.29 Gegevens en bescheiden: beschikbaar op locatie

De gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 4.1220, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, en de onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving, en artikel 1.27 van dit voorbereidingsbesluit, zijn beschikbaar op locatie tijdens het uitvoeren van de activiteit.

Artikel 1.30 Grondsoorten gescheiden houden

1. In aanvulling op artikel 4.1222 van het Besluit activiteiten leefomgeving worden, met het oog op het doelmatig beheer van afvalstoffen, civieltechnisch scheidbare grondsoorten gescheiden gehouden.
2. Gescheiden partijen grond als bedoeld in het eerste lid worden gescheiden opgeslagen.

Artikel 1.31 Geen grond met PFAS terugplaatsen

In afwijking van artikel 4.1222a, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt grond met verontreiniging met PFAS na het tijdelijk uitnemen niet teruggebracht in de bodem als een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
    a. 59 µg/kg ds bij PFOS;
    b. 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of

c. 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

Paragraaf 1.2.4 Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, anders dan kleinschalig graven

Artikel 1.32 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf geldt voor het graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, bedoeld in artikel 3.48f van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. interventiewaarden bodemkwaliteit: de waarden, opgenomen in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving;
    b. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit; en
    c. partij: hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt.

Artikel 1.33 Voorafgaand bodemonderzoek

1. In aanvulling op artikel 4.1229 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt, als het gaat om het graven in de bodem op een locatie in de openbare weg met uitzondering van de openbare weg binnen de bebouwde kom van zone 1 van de Bodemkwaliteitskaart of op een locatie in een niet-gezoneerd gebied op de Bodemkwaliteitskaart, een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving verricht, ook als op grond van een vooronderzoek bodem als bedoeld in artikel 5.7a van het Besluit activiteiten leefomgeving geen verdenking bestaat op de aanwezigheid van een specifieke verontreiniging van de bodem.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het bevoegd gezag al over voldoende onderzoeksresultaten beschikt.

Artikel 1.34 Gegevens en bescheiden: voor het begin van de activiteit

1. In aanvulling op artikel 4.1226 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt aan het bevoegd gezag ten minste vier weken voor het begin van het graven het verkennend bodemonderzoek, bedoeld in artikel 1.33 van dit voorbereidingsbesluit, verstrekt.
2. De onderzoeken, bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.33 van dit voorbereidingsbesluit, voldoen aan de eisen voor aanlevering zoals opgenomen in bijlage II bij dit voorbereidingsbesluit en worden verstrekt in:
    a. PDF-formaat; en
    b. ook in XML-formaat volgens SIKB0101, voor zover het gaat om gegevens die zich daarvoor lenen.

Artikel 1.35 Gegevens en bescheiden: beschikbaar op locatie

De gegevens en bescheiden, bedoeld in artikel 4.1225, tweede lid, artikel 4.1226, eerste en tweede lid, en artikel 4.1227, eerste en tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, en artikel 1.33 van dit voorbereidingsbesluit, zijn beschikbaar op locatie tijdens het uitvoeren van de activiteit.

Artikel 1.36 Actuele risico's

Als bij het graven sprake is van actuele risico's door het onverwacht aantreffen van asbest, asbestverdacht materiaal of een andere verontreiniging wordt het bevoegd gezag hierover direct geïnformeerd.

Artikel 1.37 Afzetten ontgravingslocatie en tijdelijke opslag van grond (hekwerk)

Met het oog op het beschermen van de gezondheid, het beschermen van de kwaliteit van de bodem en het doelmatig beheer van afvalstoffen, wordt om de ontgravingslocatie inclusief de opgeslagen partijen grond een hekwerk geplaatst of op een andere manier geborgd dat de locatie niet toegankelijk is voor derden.

Artikel 1.38 Grondsoorten gescheiden houden

1. In aanvulling op artikel 4.1230, tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit activiteiten leefomgeving worden, met het oog op het doelmatig beheer van afvalstoffen, civieltechnisch scheidbare grondsoorten gescheiden gehouden, ook als het licht verontreinigde grond betreft.
2. Gescheiden gehouden partijen grond als bedoeld in het eerste lid worden gescheiden opgeslagen.

Artikel 1.39 Geen grond met mobiele verontreiniging terugplaatsen

1. In afwijking van artikel 4.1230a, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt grond na het tijdelijk uitnemen, niet teruggebracht in de bodem als:
a. een of meer van de interventiewaarden bodemkwaliteit als bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, worden overschreden voor de in tabel 1.39 opgenomen mobiele stoffen; of
b. bij de aanwezigheid van PFAS een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:
    1°. 59 µg/kg ds bij PFOS;
    2° 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of
    3° 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

2. Het eerste lid, aanhef en onder a, geldt niet, als uit een grondwateronderzoek dat is uitgevoerd volgens NEN 5740 of NTA 5755 blijkt dat de signaleringsparameters, bedoeld in bijlage Vd bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, voor de mobiele stoffen niet worden overschreden.

Tabel 1.39

Mobiele stoffen
a. Aromatische verbindingen:
Benzeen
Ethylbenzeen
Tolueen
Xylenen (som)
b. Gechloreerde koolwaterstoffen, subgroep vluchtige chloorkoolwaterstoffen:
monochlooretheen (vinylchloride)
dichloormethaan
1,1-dichloorethaan
1,2-dichloorethaan
1,1-dichlooretheen
1,2-dichlooretheen (som)
dichloorpropanen (som)
trichloormethaan (chloroform)
1,1,1-trichloorethaan
1,1,2-trichloorethaan
trichlooretheen (tri)
tetrachloormethaan (tetra)
tetrachlooretheen (per)
c. Overige stoffen:
Minerale olie

Afdeling 1.3 Saneren

Artikel 1.40 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het saneren van de bodem als bedoeld in artikel 3.48h van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. In deze paragraaf wordt verstaan onder:
    a. grond: grond als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit;
    b. baggerspecie: baggerspecie als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit; en
    c. waarde toelaatbare kwaliteit bodem: de waarde, bedoeld in artikel 22.30 van het omgevingsplan, in samenhang met artikel 1.2, derde en vierde lid, van dit voorbereidingsbesluit.
    d. gebiedsspecifieke waarde voor het toepassen van grond of baggerspecie: lokale maximale waarde voor het toepassen van grond of baggerspecie, opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder b, van de Omgevingswet.

Artikel 1.41 Verwijderen verontreiniging met vluchtige stoffen

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid en het beschermen van de kwaliteit van de bodem vindt, in afwijking van artikel 4.1240 van het Besluit activiteiten leefomgeving bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw, het saneren van de bodem alleen plaats met de saneringsaanpak verwijderen van verontreiniging, bedoeld in artikel 4.1242 van het Besluit activiteiten leefomgeving, als het gaat om de aanwezigheid van verontreiniging met vluchtige stoffen boven de waarde toelaatbare kwaliteit bodem op de plek van het gebouw.
2. Onder vluchtige stoffen wordt verstaan de in tabel 1.41 opgenomen vluchtige stoffen.
3. De bevoegdheid om een maatwerkvoorschrift te stellen als bedoeld in artikel 1.44 van dit voorbereidingsbesluit houdt in ieder geval in dat het bevoegd gezag kan toestaan dat de verontreiniging met vluchtige stoffen, bedoeld in het eerste lid, niet volledig wordt verwijderd, als volledige verwijdering van de verontreiniging redelijkerwijs niet kan worden gevraagd door:
    a. fysieke belemmeringen in de bodem; of
    b. de grote diepte van de verontreiniging.

Tabel 1.41

Vluchtige stoffen
a. Aromatische verbindingen:
Benzeen
Ethylbenzeen
Tolueen
Xylenen (som)
b. Gechloreerde koolwaterstoffen, subgroep vluchtige chloorkoolwaterstoffen:
monochlooretheen (vinylchloride)
dichloormethaan
1,1-dichloorethaan
1,2-dichloorethaan
1,1-dichlooretheen
1,2-dichlooretheen (som)
dichloorpropanen (som)
trichloormethaan (chloroform)
1,1,1-trichloorethaan
1,1,2-trichloorethaan
trichlooretheen (tri)
tetrachloormethaan (tetra)
tetrachlooretheen (per)

Artikel 1.42 Geen mobiele verontreiniging herschikken

1. Met het oog op het beschermen van de gezondheid en het beschermen van de kwaliteit van de bodem wordt, in afwijking van artikel 4.1241, vijfde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, grond niet herschikt onder een afdeklaag als:

a. een of meer van de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving, worden overschreden voor de in tabel 1.42 opgenomen mobiele stoffen; of

b. bij de aanwezigheid van PFAS een of meer van de volgende waarden worden overschreden waarbij het gaat om de gemeten waarde zonder bodemtypecorrectie:

1° 59 µg/kg ds bij PFOS;

2° 60 µg/kg ds bij PFOA of een mengsel van PFAS; of

3° 59 µg/kg ds bij overige PFAS.

2. Het eerste lid, aanhef en onder a, geldt niet, als uit een grondwateronderzoek dat is verricht volgens NEN 5740 of NTA 5755 blijkt dat de signaleringsparameters, bedoeld in bijlage Vd bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, niet worden overschreden voor deze mobiele stoffen.

Tabel 1.42

Mobiele stoffen
a. Aromatische verbindingen:
Benzeen
Ethylbenzeen
Tolueen
Xylenen (som)
b. Gechloreerde koolwaterstoffen, subgroep vluchtige chloorkoolwaterstoffen:
monochlooretheen (vinylchloride)
dichloormethaan
1,1-dichloorethaan
1,2-dichloorethaan
1,1-dichlooretheen
1,2-dichlooretheen (som)
dichloorpropanen (som)
trichloormethaan (chloroform)
1,1,1-trichloorethaan
1,1,2-trichloorethaan
trichlooretheen (tri)
tetrachloormethaan (tetra)
tetrachlooretheen (per)
c. Overige stoffen
Minerale olie

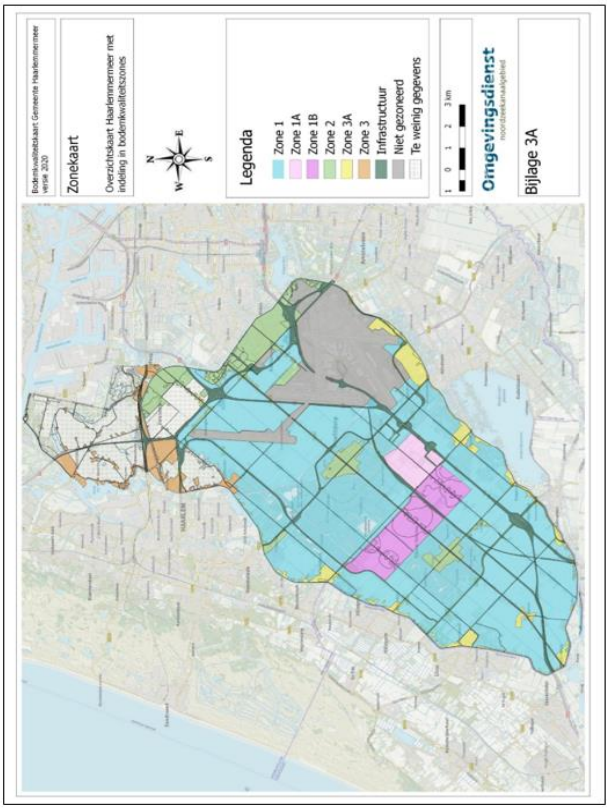
Artikel 1.43 Terugsaneerwaarden gelijk aan gebiedsspecifieke kwaliteitseisen toepassen grond
Als op de locatie waar de sanering plaatsvindt een gebiedsspecifieke waarde voor het toepassen van grond of baggerspecie geldt wordt in afwijking van artikel 4.1242, tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, verontreiniging van de bodem verwijderd door de grond te ontgraven totdat de stof niet meer voorkomt in een concentratie die hoger is dan die gebiedsspecifieke waarde.

Afdeling 1.4 Maatwerk

Artikel 1.44 Maatwerk

1. Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over de afdelingen 1.2 en 1.3 van dit voorbereidingsbesluit.
2. Met een maatwerkvoorschrift kan worden afgeweken van de afdelingen 1.2 en 1.3 van dit voorbereidingsbesluit.
3. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op:
    a. het beschermen van de gezondheid;
    b. het beschermen van de kwaliteit van de bodem; of
    c. het doelmatig beheer van afvalstoffen.
4. Op het stellen van een maatwerkvoorschrift over een milieubelastende activiteit zijn de beoordelingsregels in de artikelen 8.9 tot en met 8.11 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van overeenkomstige toepassing.

BIJLAGE I BIJ ARTIKELEN 1.6, 1.8, 1.10, 1.17, 1.19, 1.27 EN 1.33 VAN DIT VOORBEREIDINGSBESLUIT – ZONEKAART GEMEENTE HAARLEMMERMEER



BIJLAGE II BIJ ARTIKELEN 1.6, 1.9, 1.18, 1.28 VAN DIT VOORBEREIDINGSBESLUIT:
EISEN AANLEVEREN RESULTATEN BODEMONDERZOEK IN PDF-BESTAND EN XML-BESTAND

Het resultaat van een **bodemonderzoek** wordt als volgt aan het bevoegd gezag aangeleverd:

PDF-bestand:

1 × digitale rapportage in **PDF**. Het aan te leveren PDF-bestand bevat slechts 1 bodemrapportage. Zijn er meerdere onderzoeken uitgevoerd, dan betekent dit ook aanlevering van meerdere PDF's.

XML-bestand:

1. Het XML-bestand voldoet technisch aan het actuele SIKB0101 uitwisselingsformaat of aan het één na laatste formaat.
2. Het XML-bestand voldoet aan de verplichte velden van de basisdataset SIKB0101, aangevuld met analysedatum bij de analysegegevens.
3. Eén XML-bestand per uitgevoerd bodemonderzoek. XML-bestanden waarbij een van de volgende situaties van toepassing is, voldoen niet:
    - onderzoeksgegevens van één bodemonderzoek die zijn gespreid over meerdere XML-bestanden of;
    - onderzoeksgegevens van meerdere bodemonderzoeken die zijn samengevoegd tot één XML-bestand.
4. Gegevens zijn identiek aan de informatie zoals die in het Pdf-bestand staat vermeld (Alle meetpunten staan op dezelfde plek als op de kaart in PDF);
5. Analyses die in het veld worden uitgevoerd worden zijn onderdeel van het XML-bestand. Bijvoorbeeld XRF-analyses voor lood;
6. Het XML-bestand bevat zowel **de data van het veldwerk** als **de basisdataset onderzoeksgegevens** en is minimaal gevuld met de gegevens uit volgende tabel:

Tabel met minimale dataset XML-bestand

Onderdeel	Gegevens per onderdeel
Rapportgegevens	• rapportnaam: straat + huisnummer + plaatsnaam bijv. Stationsweg 1, Hoofddorp • type onderzoek; • aanleiding, conclusie en vervolg; • naam adviesbureau; • rapportnummer; • rapportdatum; • naam laboratorium.
Meetpuntgegevens	• boringnaam; • boringtype; • bodemlaag; • einddiepte boring in meter; • grondwaterstand in meter; • filter: - filternaam; - filterdiepte (diepte bovenkant en diepte onderkant in meter); • X en Y en Z coördinaten (in meter t.o.v. NAP).
Monstergegevens	• veldmonster (volledig); • analysemonster (volledig); • naam (meng)monster; • monstertype (bodem/sediment/asfalt/verharding); • (meng)monstersamenstelling; • (meng)monsterdiepte (diepte bovenkant en diepte onderkant in meter).
Analysegegevens	• component; • analyseresultaat; • eenheid analyseresultaat; • referentiewaarde (meetwaarde, detectielimiet, etc.); • analysedatum;
Eventuele opmerkingen of toelichting in een aantekeningenveld	Bijvoorbeeld over geurwaarnemingen, vervolgtraject, aanbevelingen, enz.
Koppeling mengmonsters aan geo-referentie van de meetpunten	Voor alle mengmonsters geldt dat alle analyseresultaten gekoppeld zijn aan de veldmonsters (in meter t.o.v. NAP) waaruit het mengmonster is samengesteld. Dat geldt ook voor asbest.
De contour van het onderzoeksgebied	Geografische contour van het onderzoeksgebied (met X en Y-coördinaten). Opmerking: Bij een riool- of wegtracé bestaat de contour enkel uit de grenzen van het riool- of wegtracé. Hierdoor wordt voorkomen dat naastgelegen woningen en/of terreinen onterecht bij het onderzoek worden gerekend.

gemeente Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Beleidskader en beleidsregels bodem onder de Omgevingswet 2024 en voorbereidingsbesluiten omgevingsplan
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Collegevergadering	28 november 2023
Inlichtingen	Simone Beerkens en Maureen van Munster
Registratienummer	10207878

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college heeft besloten om:
1. het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregelen)-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin het beleidsneutrale deel van de aanvullende bodemregels is opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D0001);
2. het TAM-Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin niet-beleidsneutrale aanvullende bodemregels over het toepassen van staalslakken en grondstabilisatie zijn opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmstaalslak-D001);
3. het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' onder de Omgevingswet vast te stellen; dit beleidskader treedt gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
4. de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer' vast te stellen; deze beleidsregels treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, wijzigt ook de bodemwetgeving en is het nodig dat wij ons huidige bodembeleid, zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer 2022, inpassen in het nieuwe wettelijke stelsel. Ons uitgangspunt hierbij is een zoveel mogelijk beleidsneutrale vertaling van het huidige beleid. Deels hebben wij dit beleid omgezet via een TAM-voorbereidingsbesluit Bodem naar direct werkende regels in het omgevingsplan van onze gemeente. Het resterende deel van ons bodembeleid zetten wij voort in de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer en het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024. Daarnaast krijgen wij door de Omgevingswet nieuwe taken, zoals het saneren van verontreinigde grond. Deze taken nemen wij op in ons beleid.
Alleen voor staalslakken, een bijproduct van de staalproductie, voeren wij een niet-beleidsneutrale regel in. Bij het toepassen van staalslakken in of op de bodem en bij het

uitvoeren van een grondstabilisatie is vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's, een meldingsplicht nodig. Landelijk zijn hiervoor onvoldoende regels.
Zowel de regels in het omgevingsplan als het nieuwe beleidskader en de beleidsregels treden op 1 januari 2024 in werking, gelijktijdig met de Omgevingswet.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij hebben ons bodembeleid vastgelegd in de Nota Bodembeheer gemeente Haarlemmermeer, beleidskader voor grond- en baggerverzet en de Bodemkwaliteitskaart gemeente Haarlemmermeer 2022 (2022.0001079) (Nota Bodembeheer 2022). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wijzigt ook de bodemwetgeving en krijgen wij nieuwe bevoegdheden of worden bestaande bevoegdheden uitgebreid. Een voorbeeld hiervan is dat wij verantwoordelijk worden voor het saneren van - en graven in verontreinigde grond, voorheen een provinciale taak.
Door deze gewijzigde wetgeving en nieuwe bevoegdheden is het nodig dat wij het beleid in de Nota Bodembeheer 2022 vertalen naar de nieuwe systematiek van de Omgevingswet. Ons uitgangspunt hierbij is dat de vertaling zoveel mogelijk beleidsneutraal is. Het huidige beschermingsniveau voor inwoners en gebruikers van onze bodem blijft hiermee behouden, terwijl anderzijds de uitvoeringspraktijk hierdoor een soepele overstap naar de Omgevingswet kan maken. Het gaat om regels en beleid die hun nut hebben bewezen in de uitvoeringspraktijk en die passen bij het bodembeheer onder de Omgevingswet. Het bodembeleid in Haarlemmermeer gaat ook onder de Omgevingswet uit van het - waar nodig - beschermen van de bodemkwaliteit en het – waar mogelijk - juist verruimen (benutten) van de gebruiksmogelijkheden door gebiedsspecifiek beleid.
De voorgestelde regels in de voorbereidingsbesluiten, de beleidsregels en het bodembeleidskader zijn onder regie van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) regionaal afgestemd om zoveel mogelijk uniformiteit voor de Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)-praktijk te bereiken in de regio. Ook de andere gemeenten in het gebied van de OD NZKG stellen deze uniforme regels vast. Alleen voor zover specifieke lokale omstandigheden hiertoe aanleiding geven zijn de regels toegespitst op onze gemeente.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Lokaal bodembeleid in Haarlemmermeer onder de Omgevingswet
In de Nota Bodembeheer 2022 hebben wij bodembeleid opgenomen ten aanzien van de bevoegdheden van de gemeente voor het toepassen en opslaan van grond en baggerspecie, gericht op de specifieke Haarlemmermeerse situatie. Onder de Omgevingswet worden de regels uit de Nota Bodembeheer met ingang van 1 januari 2024 voor een deel opgenomen in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan, dat iedere gemeente van rechtswege heeft op die datum. Daarnaast komt er een nieuw bodembeleidskader met beleidsregels, die niet zijn opgenomen in het omgevingsplan.

<u>Omgevingsplan Haarlemmermeer</u>

1. *Bestaande lokale regels naar omgevingsplan*

Enkele lokale regels die in de Nota Bodembeheer 2022 waren opgenomen, vallen automatisch onder het 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Dit geldt voor:

- de Bodemfunctiekaart, die samen met de Bodemkwaliteitskaart de basis is voor ons grond- en baggerstromenbeleid;
- het gebiedsspecifieke toetsingskader, waarmee voor bepaalde gebieden lokaal maatwerk is gerealiseerd. Hier zijn in afwijking van het generieke beleid lokale waarden vastgesteld die passen bij de bodemfunctie ter plaatse, maar die niet

overeenkomen met de aanwezige bodemkwaliteit. Deze waarden kunnen, afhankelijk van het doel van het beleid, strenger of minder streng zijn dan het landelijke beleid. Tevens valt het vastgestelde beheergebied (Haarlemmermeer en omliggende gemeenten) onder het gebiedsspecifieke beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid en de Bodemfunctiekaart in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan worden uiterlijk in 2032 omgezet naar regels in het definitieve omgevingsplan.

2. TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat ook de zogenaamde 'bruidsschat'.
Dit zijn regels over onderwerpen die op dit moment nog op rijksniveau gelden, maar die onder de Omgevingswet bij ons komen te liggen, zoals het bouwen op verontreinigde bodem. Ook heeft het Rijk in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) onder meer algemene regels opgenomen over milieubelastende activiteiten, waaronder graven in de bodem, saneren van de bodem, opslaan en het toepassen van grond of baggerspecie en het toepassen van bouwstoffen. Het Bal treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking en geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving (inwoners, ondernemers en overheid).

De regels in het tijdelijk omgevingsplan en het Bal komen op een aantal punten niet overeen met de (beleids-)regels zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Bodembeheer en het beleid van de provincie Noord-Holland. Gemeenten hebben de mogelijkheid om voor 1 januari 2024 via een voorbereidingsbesluit maatwerkregels en aanpassingen van de bruidsschatregels op te nemen in het omgevingsplan. Via een voorbereidingsbesluit kan van de rijksregels in het Bal worden afgeweken of kunnen deze nader worden ingevuld.
Om ons huidige bodembeleid beleidsneutraal voort te kunnen zetten na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben wij een voorbereidingsbesluit Bodem opgesteld (bijlage 1). Dit voorbereidingsbesluit treedt direct met de Omgevingswet in werking.
Het voorbereidingsbesluit Bodem bestaat uit regels voor graven, kleinschalig graven, saneren en bouwen. Onder de Omgevingswet is een vooronderzoek waarbij bekende gegevens worden verzameld over de kwaliteit van de bodem voldoende bij deze activiteiten. In gebieden waar vanwege te weinig gegevens geen algemene bodemkwaliteit is vastgesteld of de bodemkwaliteit sterk wisselend is, is de regel opgenomen dat een fysiek bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Bij het bouwen van een gebouw waar de bodemkwaliteit een risico kan vormen bij het gebruik zoals wonen met tuin, moeten wij een maximaal toelaatbare kwaliteit vaststellen. Voor de stoffen lood en PFAS hebben wij afwijkende (strengere) waarden vastgesteld dan die in de bruidsschat zijn opgenomen. Met alleen de rijksregels en de bruidsschat vinden wij dat de gezondheid en het milieu onvoldoende beschermd worden. Verder hebben wij onder andere regels opgenomen ten aanzien van het aanleveren van informatie die de uitvoeringspraktijk vereenvoudigen.

De werkwijze met een voorbereidingsbesluit heeft als voordeel dat er geen juridisch gat valt tussen de huidige bodemregelgeving en het definitieve omgevingsplan en geeft ons de mogelijkheid om de bruidsschatregels direct aan te passen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en direct per 1 januari 2024 via maatwerk zaken te regelen die wij nodig vinden voor de bescherming van de gezondheid van onze inwoners en het milieu. Het voorkomt ook onduidelijkheid voor initiatiefnemers over de bodemregels, waarmee de praktische uitvoerbaarheid van projecten gewaarborgd blijft. Tevens zijn de VTH-processen beter gewaarborgd door gelijkblijvende regels in de regio.

Voor de vorm van het voorbereidingsbesluit hebben wij gekozen voor Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM). Deze vorm is bestemd om de periode te overbruggen tussen de inwerkingtreding van de Omgevingswet en een goed werkend Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Met de werkafspraak TAM-voorbereidingsbesluit wordt gemeenten, provincies en het

Rijk de mogelijkheid geboden om juridisch een Omgevingswet-voorbereidingsbesluit op te stellen op basis van de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en te publiceren via Ruimtelijkeplannen.nl. Binnen anderhalf jaar moeten wij dit besluit omzetten naar een plek in het definitieve omgevingsplan.

3. TAM-Voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie
Het Bal bevat regels over het toepassen van bouwstoffen. Staalslak is een bijproduct van de staalproductie. Voor staalslakken gelden toepassingsvoorwaarden, zoals 'drooglegging' (boven het grondwaterniveau) en geen contactmogelijkheid met oppervlaktewater, vanwege de zeer hoge pH-waarde (zuurgraad). Door een hoge pH-waarde van het oppervlaktewater treedt bijvoorbeeld vissterfte of andere ecologische schade op.
Bij grondstabilisatie wordt een bindmiddel aan de bodem toegevoegd om de bodem civieltechnisch stabieler te maken. De toepassing van bindmiddel kan een hoge pH-waarde veroorzaken. Directe blootstelling van mens of dier aan bouwstoffen met een hoge pH-waarde kan tot brandwonden leiden.
Vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's bij het toepassen van staalslakken(mengsels) in of op de bodem en bij het uitvoeren van een grondstabilisatie, is een meldingsplicht vooraf vanuit het oogpunt van preventie dringend gewenst. Het toepassen van deze bouwstoffen wordt landelijk onvoldoende gereguleerd. Het huidige wettelijk kader biedt geen mogelijkheid tot een lokale meldplicht vooraf. De Omgevingswet maakt het opleggen van deze meldplicht wel mogelijk. Doordat toepassingen vooraf gemeld moeten gaan worden, wordt het mogelijk om toezicht te houden bij de aanleg ervan. De OD NZKG is in overleg met het Rijk over een landelijke meldings- en vergunningsplicht voor staalslakken. Dit kost echter tijd. Met dit voorbereidingsbesluit stellen wij een lokale meldingsplicht in voor staalslakken en grondstabilisatie. Om de regels zo spoedig mogelijk in werking te laten treden en omdat ze niet beleidsneutraal zijn, zijn ze opgenomen in een apart TAM-voorbereidingsbesluit dat gelijktijdig van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (bijlage 2).

<u>Beleidskader bodem gemeente Haarlemmermeer 2024 en beleidsregels</u>
De beleidsregels uit de Nota Bodembeheer 2022, die niet van rechtswege zijn opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan, zijn opgenomen in het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' (bijlage 3). Voor de duidelijkheid voor initiatiefnemers zijn deze beleidsregels (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer) opgenomen in een aparte bijlage (bijlage 4) en worden deze regels apart gepubliceerd. Het gaat bijvoorbeeld om regels over de eisen aan de concentratie chloride in toe te passen grond (om verzilting te voorkomen), eisen voor het toepassen van grond in het veenweidegebied en de geldigheidstermijn van eerder uitgevoerd bodemonderzoek. Deze regels zijn van belang als grondslag voor toezicht en handhaving door de OD NZKG.

Ook bevat het beleidskader een uitleg van de landelijk en lokaal geldende bodemregels. Hierdoor wordt het voor iedereen duidelijk welke landelijke en lokale (beleids)regels gelden bij activiteiten in, op of met de bodem in Haarlemmermeer.

Het beleidskader, de beleidsregels en het voorbereidingsbesluit Bodem vervangen de Nota Bodembeheer 2022, met uitzondering van het deel dat gaat over de Bodemkwaliteitskaart. Deze kaart komt niet in het omgevingsplan, maar blijft gelden met als grondslag het (gewijzigde) Besluit bodemkwaliteit. Wij hebben de raad voorgesteld (10178887) de Nota Bodembeheer 2022 zodanig te wijzigen dat alleen de Bodemkwaliteitskaart van kracht blijft.

Inwerkingtreding en looptijd
De TAM-voorbereidingsbesluiten, het Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet (1 januari 2024).
De Bodemkwaliteitskaart wordt in principe elke vijf jaar opnieuw vastgesteld. De vijfjaarlijkse herziening is onder de Omgevingswet niet meer verplicht, maar het blijft nodig om periodiek te controleren of de kaart geactualiseerd moet worden. De eerstvolgende herziening is voorzien in 2025.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen extra kosten verbonden.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgen gemeenten geen extra geld voor de extra taken. Wij hebben hierover in het verleden de motie 'budget volgt bodemtaak' ingebracht op het VNG-congres. Tijdens de eind november 2022 gemaakt bestuurlijke afspraken is er vanwege de onduidelijkheid over hoeveel extra werk die extra taken met zich meebrengen, afgesproken dat de koepels inventariseren welke consequenties de verschuiving van taken heeft in de uitvoering, maar ook welk effect de Omgevingswet heeft op de omvang en uitvoering van de bodemtaken. De omgevingsdiensten zijn gevraagd te monitoren hoeveel tijd zij kwijt zijn aan toezicht, handhaving en vergunningverlening en beleidsvoorbereiding om daarmee inzicht te geven in welke middelen de gemeenten nodig hebben.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is bevoegd (TAM)voorbereidingsbesluiten voor het Omgevingsplan te nemen. De raad heeft op grond van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit gedelegeerd aan ons college (7398174 d.d. 20 april 2023). Het college van B&W is verantwoordelijk voor het vaststellen van de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet' en het 'Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet'. Binnen het college is de portefeuillehouder Milieu het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
<u>Participatie en communicatie</u>
Omdat het gaat om een beleidsneutrale vertaling van regels en beleid naar de systematiek van de Omgevingswet heeft geen participatie plaats gevonden. Voor een voorbereidingsbesluit is participatie niet verplicht.
Voor het niet-beleidsneutrale onderdeel staalslakken en grondstabilisatie geldt dat participatie plaats zal vinden als onderdeel van de participatie voor het definitieve omgevingsplan. De omgevingsplanregels kunnen dan eventueel aangepast worden.
Het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl). De TAM-voorbereidingsbesluiten Bodem Haarlemmermeer 2023 en staalslakken en grondstabilisatie 2023 worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.
Tevens worden de regels en de besluiten intern en extern gecommuniceerd. De OD NZKG voert hiervoor een communicatietraject.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de wnd. secretaris,	de burgemeester,
drs. Rob van Daal	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Bijlage 1, TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem 2023 met kaart en toelichting
- Bijlage 2, TAM- Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie 2023 met kaart
- Bijlage 3, Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' en bijlagen
- Bijlage 4, Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer houdende beleidsregels bodem onder de Omgevingswet (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer)

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Omgevingsplannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de gebruiks- en bouwregels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025



de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

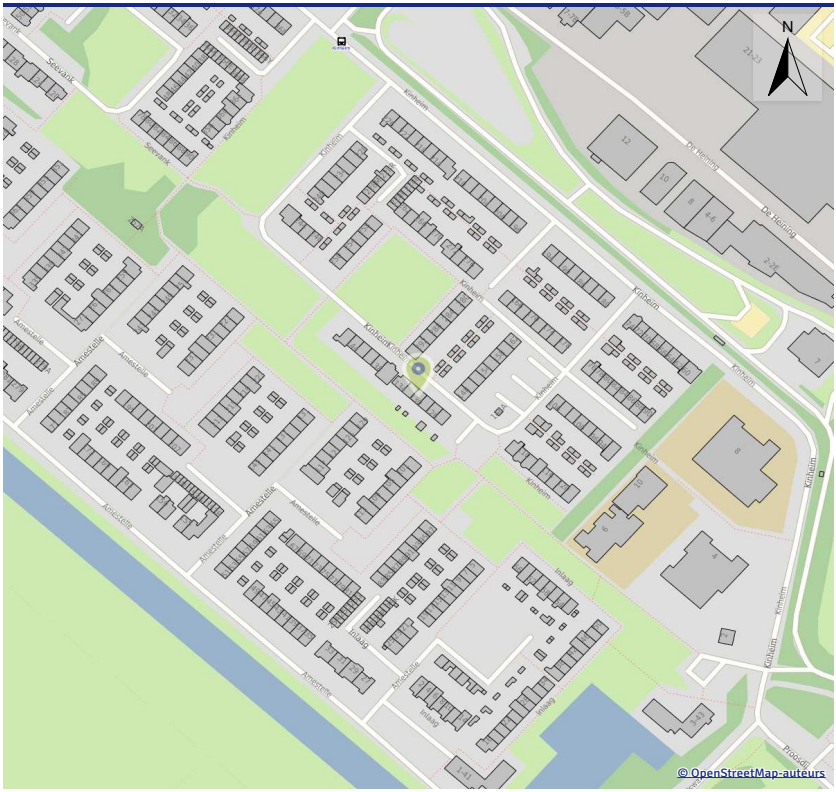
Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46701_Bestemmingsplan TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels_3.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum 16-04-2025

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0394100000209263
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	49,3 m²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0394010000303437
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	122,00 m²
Adres	Kinheim 130
Postcode	1161DD
Plaats	Zwanenburg

Omgevingsplan	
Naam plan	TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels staalslakken
Type plan	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Haarlemmermeer
IMRO-idn	NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmstaalslak-D001
Datum vastgesteld	28-11-2023
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Visualisatie



DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Legenda

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

Kadastrale grenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig
- Perceelnummer
- Bijpijlen

gemeente Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Beleidskader en beleidsregels bodem onder de Omgevingswet 2024 en voorbereidingsbesluiten omgevingsplan
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Collegevergadering	28 november 2023
Inlichtingen	Simone Beerkens en Maureen van Munster
Registratienummer	10207878

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college heeft besloten om:
1. het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregelen)-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin het beleidsneutrale deel van de aanvullende bodemregels is opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D0001);
2. het TAM-Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin niet-beleidsneutrale aanvullende bodemregels over het toepassen van staalslakken en grondstabilisatie zijn opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmstaalslak-D001);
3. het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' onder de Omgevingswet vast te stellen; dit beleidskader treedt gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
4. de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer' vast te stellen; deze beleidsregels treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, wijzigt ook de bodemwetgeving en is het nodig dat wij ons huidige bodembeleid, zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer 2022, inpassen in het nieuwe wettelijke stelsel. Ons uitgangspunt hierbij is een zoveel mogelijk beleidsneutrale vertaling van het huidige beleid. Deels hebben wij dit beleid omgezet via een TAM-voorbereidingsbesluit Bodem naar direct werkende regels in het omgevingsplan van onze gemeente. Het resterende deel van ons bodembeleid zetten wij voort in de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer en het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024. Daarnaast krijgen wij door de Omgevingswet nieuwe taken, zoals het saneren van verontreinigde grond. Deze taken nemen wij op in ons beleid.
Alleen voor staalslakken, een bijproduct van de staalproductie, voeren wij een niet-beleidsneutrale regel in. Bij het toepassen van staalslakken in of op de bodem en bij het

uitvoeren van een grondstabilisatie is vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's, een meldingsplicht nodig. Landelijk zijn hiervoor onvoldoende regels.
Zowel de regels in het omgevingsplan als het nieuwe beleidskader en de beleidsregels treden op 1 januari 2024 in werking, gelijktijdig met de Omgevingswet.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij hebben ons bodembeleid vastgelegd in de Nota Bodembeheer gemeente Haarlemmermeer, beleidskader voor grond- en baggerverzet en de Bodemkwaliteitskaart gemeente Haarlemmermeer 2022 (2022.0001079) (Nota Bodembeheer 2022). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wijzigt ook de bodemwetgeving en krijgen wij nieuwe bevoegdheden of worden bestaande bevoegdheden uitgebreid. Een voorbeeld hiervan is dat wij verantwoordelijk worden voor het saneren van - en graven in verontreinigde grond, voorheen een provinciale taak.
Door deze gewijzigde wetgeving en nieuwe bevoegdheden is het nodig dat wij het beleid in de Nota Bodembeheer 2022 vertalen naar de nieuwe systematiek van de Omgevingswet. Ons uitgangspunt hierbij is dat de vertaling zoveel mogelijk beleidsneutraal is. Het huidige beschermingsniveau voor inwoners en gebruikers van onze bodem blijft hiermee behouden, terwijl anderzijds de uitvoeringspraktijk hierdoor een soepele overstap naar de Omgevingswet kan maken. Het gaat om regels en beleid die hun nut hebben bewezen in de uitvoeringspraktijk en die passen bij het bodembeheer onder de Omgevingswet. Het bodembeleid in Haarlemmermeer gaat ook onder de Omgevingswet uit van het - waar nodig - beschermen van de bodemkwaliteit en het – waar mogelijk - juist verruimen (benutten) van de gebruiksmogelijkheden door gebiedsspecifiek beleid.
De voorgestelde regels in de voorbereidingsbesluiten, de beleidsregels en het bodembeleidskader zijn onder regie van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) regionaal afgestemd om zoveel mogelijk uniformiteit voor de Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)-praktijk te bereiken in de regio. Ook de andere gemeenten in het gebied van de OD NZKG stellen deze uniforme regels vast. Alleen voor zover specifieke lokale omstandigheden hiertoe aanleiding geven zijn de regels toegespitst op onze gemeente.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Lokaal bodembeleid in Haarlemmermeer onder de Omgevingswet
In de Nota Bodembeheer 2022 hebben wij bodembeleid opgenomen ten aanzien van de bevoegdheden van de gemeente voor het toepassen en opslaan van grond en baggerspecie, gericht op de specifieke Haarlemmermeerse situatie. Onder de Omgevingswet worden de regels uit de Nota Bodembeheer met ingang van 1 januari 2024 voor een deel opgenomen in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan, dat iedere gemeente van rechtswege heeft op die datum. Daarnaast komt er een nieuw bodembeleidskader met beleidsregels, die niet zijn opgenomen in het omgevingsplan.

<u>Omgevingsplan Haarlemmermeer</u>

1. Bestaande lokale regels naar omgevingsplan
Enkele lokale regels die in de Nota Bodembeheer 2022 waren opgenomen, vallen automatisch onder het 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Dit geldt voor:

- de Bodemfunctiekaart, die samen met de Bodemkwaliteitskaart de basis is voor ons grond- en baggerstromenbeleid;
- het gebiedsspecifieke toetsingskader, waarmee voor bepaalde gebieden lokaal maatwerk is gerealiseerd. Hier zijn in afwijking van het generieke beleid lokale waarden vastgesteld die passen bij de bodemfunctie ter plaatse, maar die niet

overeenkomen met de aanwezige bodemkwaliteit. Deze waarden kunnen, afhankelijk van het doel van het beleid, strenger of minder streng zijn dan het landelijke beleid. Tevens valt het vastgestelde beheergebied (Haarlemmermeer en omliggende gemeenten) onder het gebiedsspecifieke beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid en de Bodemfunctiekaart in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan worden uiterlijk in 2032 omgezet naar regels in het definitieve omgevingsplan.

2. TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat ook de zogenaamde 'bruidsschat'.
Dit zijn regels over onderwerpen die op dit moment nog op rijksniveau gelden, maar die onder de Omgevingswet bij ons komen te liggen, zoals het bouwen op verontreinigde bodem. Ook heeft het Rijk in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) onder meer algemene regels opgenomen over milieubelastende activiteiten, waaronder graven in de bodem, saneren van de bodem, opslaan en het toepassen van grond of baggerspecie en het toepassen van bouwstoffen. Het Bal treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking en geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving (inwoners, ondernemers en overheid).

De regels in het tijdelijk omgevingsplan en het Bal komen op een aantal punten niet overeen met de (beleids-)regels zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Bodembeheer en het beleid van de provincie Noord-Holland. Gemeenten hebben de mogelijkheid om voor 1 januari 2024 via een voorbereidingsbesluit maatwerkregels en aanpassingen van de bruidsschatregels op te nemen in het omgevingsplan. Via een voorbereidingsbesluit kan van de rijksregels in het Bal worden afgeweken of kunnen deze nader worden ingevuld.
Om ons huidige bodembeleid beleidsneutraal voort te kunnen zetten na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben wij een voorbereidingsbesluit Bodem opgesteld (bijlage 1). Dit voorbereidingsbesluit treedt direct met de Omgevingswet in werking.
Het voorbereidingsbesluit Bodem bestaat uit regels voor graven, kleinschalig graven, saneren en bouwen. Onder de Omgevingswet is een vooronderzoek waarbij bekende gegevens worden verzameld over de kwaliteit van de bodem voldoende bij deze activiteiten. In gebieden waar vanwege te weinig gegevens geen algemene bodemkwaliteit is vastgesteld of de bodemkwaliteit sterk wisselend is, is de regel opgenomen dat een fysiek bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Bij het bouwen van een gebouw waar de bodemkwaliteit een risico kan vormen bij het gebruik zoals wonen met tuin, moeten wij een maximaal toelaatbare kwaliteit vaststellen. Voor de stoffen lood en PFAS hebben wij afwijkende (strengere) waarden vastgesteld dan die in de bruidsschat zijn opgenomen. Met alleen de rijksregels en de bruidsschat vinden wij dat de gezondheid en het milieu onvoldoende beschermd worden. Verder hebben wij onder andere regels opgenomen ten aanzien van het aanleveren van informatie die de uitvoeringspraktijk vereenvoudigen.

De werkwijze met een voorbereidingsbesluit heeft als voordeel dat er geen juridisch gat valt tussen de huidige bodemregelgeving en het definitieve omgevingsplan en geeft ons de mogelijkheid om de bruidsschatregels direct aan te passen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en direct per 1 januari 2024 via maatwerk zaken te regelen die wij nodig vinden voor de bescherming van de gezondheid van onze inwoners en het milieu. Het voorkomt ook onduidelijkheid voor initiatiefnemers over de bodemregels, waarmee de praktische uitvoerbaarheid van projecten gewaarborgd blijft. Tevens zijn de VTH-processen beter gewaarborgd door gelijkblijvende regels in de regio.

Voor de vorm van het voorbereidingsbesluit hebben wij gekozen voor Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM). Deze vorm is bestemd om de periode te overbruggen tussen de inwerkingtreding van de Omgevingswet en een goed werkend Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Met de werkafspraak TAM-voorbereidingsbesluit wordt gemeenten, provincies en het

Rijk de mogelijkheid geboden om juridisch een Omgevingswet-voorbereidingsbesluit op te stellen op basis van de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en te publiceren via Ruimtelijkeplannen.nl. Binnen anderhalf jaar moeten wij dit besluit omzetten naar een plek in het definitieve omgevingsplan.

3. TAM-Voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie
Het Bal bevat regels over het toepassen van bouwstoffen. Staalslak is een bijproduct van de staalproductie. Voor staalslakken gelden toepassingsvoorwaarden, zoals 'drooglegging' (boven het grondwaterniveau) en geen contactmogelijkheid met oppervlaktewater, vanwege de zeer hoge pH-waarde (zuurgraad). Door een hoge pH-waarde van het oppervlaktewater treedt bijvoorbeeld vissterfte of andere ecologische schade op.
Bij grondstabilisatie wordt een bindmiddel aan de bodem toegevoegd om de bodem civieltechnisch stabieler te maken. De toepassing van bindmiddel kan een hoge pH-waarde veroorzaken. Directe blootstelling van mens of dier aan bouwstoffen met een hoge pH-waarde kan tot brandwonden leiden.
Vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's bij het toepassen van staalslakken(mengsels) in of op de bodem en bij het uitvoeren van een grondstabilisatie, is een meldingsplicht vooraf vanuit het oogpunt van preventie dringend gewenst. Het toepassen van deze bouwstoffen wordt landelijk onvoldoende gereguleerd. Het huidige wettelijk kader biedt geen mogelijkheid tot een lokale meldplicht vooraf. De Omgevingswet maakt het opleggen van deze meldplicht wel mogelijk. Doordat toepassingen vooraf gemeld moeten gaan worden, wordt het mogelijk om toezicht te houden bij de aanleg ervan. De OD NZKG is in overleg met het Rijk over een landelijke meldings- en vergunningsplicht voor staalslakken. Dit kost echter tijd. Met dit voorbereidingsbesluit stellen wij een lokale meldingsplicht in voor staalslakken en grondstabilisatie. Om de regels zo spoedig mogelijk in werking te laten treden en omdat ze niet beleidsneutraal zijn, zijn ze opgenomen in een apart TAM-voorbereidingsbesluit dat gelijktijdig van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (bijlage 2).

<u>Beleidskader bodem gemeente Haarlemmermeer 2024 en beleidsregels</u>
De beleidsregels uit de Nota Bodembeheer 2022, die niet van rechtswege zijn opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan, zijn opgenomen in het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' (bijlage 3). Voor de duidelijkheid voor initiatiefnemers zijn deze beleidsregels (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer) opgenomen in een aparte bijlage (bijlage 4) en worden deze regels apart gepubliceerd. Het gaat bijvoorbeeld om regels over de eisen aan de concentratie chloride in toe te passen grond (om verzilting te voorkomen), eisen voor het toepassen van grond in het veenweidegebied en de geldigheidstermijn van eerder uitgevoerd bodemonderzoek. Deze regels zijn van belang als grondslag voor toezicht en handhaving door de OD NZKG.

Ook bevat het beleidskader een uitleg van de landelijk en lokaal geldende bodemregels. Hierdoor wordt het voor iedereen duidelijk welke landelijke en lokale (beleids)regels gelden bij activiteiten in, op of met de bodem in Haarlemmermeer.

Het beleidskader, de beleidsregels en het voorbereidingsbesluit Bodem vervangen de Nota Bodembeheer 2022, met uitzondering van het deel dat gaat over de Bodemkwaliteitskaart. Deze kaart komt niet in het omgevingsplan, maar blijft gelden met als grondslag het (gewijzigde) Besluit bodemkwaliteit. Wij hebben de raad voorgesteld (10178887) de Nota Bodembeheer 2022 zodanig te wijzigen dat alleen de Bodemkwaliteitskaart van kracht blijft.

Inwerkingtreding en looptijd
De TAM-voorbereidingsbesluiten, het Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet (1 januari 2024).
De Bodemkwaliteitskaart wordt in principe elke vijf jaar opnieuw vastgesteld. De vijfjaarlijkse herziening is onder de Omgevingswet niet meer verplicht, maar het blijft nodig om periodiek te controleren of de kaart geactualiseerd moet worden. De eerstvolgende herziening is voorzien in 2025.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen extra kosten verbonden.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgen gemeenten geen extra geld voor de extra taken. Wij hebben hierover in het verleden de motie 'budget volgt bodemtaak' ingebracht op het VNG-congres. Tijdens de eind november 2022 gemaakt bestuurlijke afspraken is er vanwege de onduidelijkheid over hoeveel extra werk die extra taken met zich meebrengen, afgesproken dat de koepels inventariseren welke consequenties de verschuiving van taken heeft in de uitvoering, maar ook welk effect de Omgevingswet heeft op de omvang en uitvoering van de bodemtaken. De omgevingsdiensten zijn gevraagd te monitoren hoeveel tijd zij kwijt zijn aan toezicht, handhaving en vergunningverlening en beleidsvoorbereiding om daarmee inzicht te geven in welke middelen de gemeenten nodig hebben.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is bevoegd (TAM)voorbereidingsbesluiten voor het Omgevingsplan te nemen. De raad heeft op grond van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit gedelegeerd aan ons college (7398174 d.d. 20 april 2023). Het college van B&W is verantwoordelijk voor het vaststellen van de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet' en het 'Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet'. Binnen het college is de portefeuillehouder Milieu het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
<u>Participatie en communicatie</u>
Omdat het gaat om een beleidsneutrale vertaling van regels en beleid naar de systematiek van de Omgevingswet heeft geen participatie plaats gevonden. Voor een voorbereidingsbesluit is participatie niet verplicht.
Voor het niet-beleidsneutrale onderdeel staalslakken en grondstabilisatie geldt dat participatie plaats zal vinden als onderdeel van de participatie voor het definitieve omgevingsplan. De omgevingsplanregels kunnen dan eventueel aangepast worden.
Het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl). De TAM-voorbereidingsbesluiten Bodem Haarlemmermeer 2023 en staalslakken en grondstabilisatie 2023 worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.
Tevens worden de regels en de besluiten intern en extern gecommuniceerd. De OD NZKG voert hiervoor een communicatietraject.

4. Ondertekening

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

drs. Rob van Daal Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Bijlage 1, TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem 2023 met kaart en toelichting
- Bijlage 2, TAM- Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie 2023 met kaart
- Bijlage 3, Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' en bijlagen
- Bijlage 4, Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer houdende beleidsregels bodem onder de Omgevingswet (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer)

TAM-voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie Haarlemmermeer

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer,

gelet op:

het besluit van de gemeenteraad van 20 april 2023 over adviesrecht, delegatie van bevoegdheden en verplichte participatie onder de Omgevingswet, en waarbij de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit is gedelegeerd aan het college;

artikel 4.1 lid 1 en artikel 4.14 van de Omgevingswet;

besluit:

I. met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels een TAM-voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie met planidentificatie NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmstaalslak-D001 te nemen voor het gehele grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening;
II. voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn opgenomen in bijlage A;
III. dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt tegelijk met de Omgevingswet.

Aldus besloten in de vergadering van 28 november 2023.

Bijlage A bij artikel II

Voorrangsbepaling
De voorbeschermingsregels in dit voorbereidingsbesluit gelden in aanvulling op de regels in de hoofdregeling van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels staalslakken en grondstabilisatie

Artikel 1.1 Toepassingsbereik
1. Deze paragraaf is, in aanvulling op paragraaf 4.123 van het Besluit activiteiten leefomgeving, van toepassing op het toepassen van bouwstoffen als bedoeld in artikel 3.48m van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om:
   a. het toepassen van staalslakken; en
   b. grondstabilisatie.
2. In deze paragraaf wordt verstaan onder
   a. bouwstof: bouwstof als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit;
   b. bindmiddelen: niet-vormgegeven stoffen die aan de bodem worden toegevoegd met als resultaat dat samen met de in de bodem aanwezige grond een stabilisaat ontstaat, waaronder in ieder geval kalk, cement en gips.
   c. grondstabilisatie: het stabiliseren van de bodem tot een stabilisaat als gevolg van de toevoeging van bindmiddelen aan de bodem;
   d. staalslak: hoogovenslak of LD-staalslak;

e. hoogovenslak: slak die is vrijgekomen bij de bereiding van ruwijzer in een hoogoven; en
f. LD-staalslak: slak die vrijkomt bij de bereiding van staal volgens de methode van Linz-Donawitz;

Artikel 1.2 Melding toepassen staalslakken

1. Het is verboden om staalslakken of bouwstoffen die voor meer dan 20 gewichtsprocenten uit staalslakken bestaan toe te passen als bouwstof zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
2. De melding bevat:
   a. de verwachte datum waarop de staalslakken in het werk worden toegepast;
   b. de verwachte datum waarop het werk waarin de staalslakken worden toegepast zal zijn voltooid;
   c. een milieuverklaring bodemkwaliteit die betrekking heeft op de toe te passen staalslakken;
   d. de herkomst van de staalslakken;
   e. de hoeveelheid van de staalslakken in kubieke meters die in totaal in het werk zullen worden toegepast;
   f. de dimensionering van het werk in het kader waarvan de staalslakken worden toegepast;
   g. de onderbouwing van de functionaliteit van het werk;
   h. de coördinaten van de ontvangende landbodem, tenzij het adres daarvan is vermeld; en
   i. een beschrijving van de voorzieningen en maatregelen die worden getroffen om te voorkomen dat de staalslakken de zuurgraad van het grondwater of nabijgelegen oppervlaktewater significant beïnvloeden of anderszins in strijd met de zorgplicht, bedoeld in artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving, worden toegepast.
3. Het tweede lid, onder b en d tot en met i, is niet van toepassing als de gegevens en bescheiden al eerder bij een melding voor hetzelfde werk zijn verstrekt en zich geen relevante wijzigingen hebben voorgedaan.
4. Tenminste een week voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan overeenkomstig die gegevens, wordt een melding gedaan.

Artikel 1.3 Melding grondstabilisatie

1. Grondstabilisatie is verboden, zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.
2. Het eerste lid geldt niet voor toepassingen op een oppervlakte van minder dan 1000 m2.
3. De melding bevat:
   a. de verwachte datum waarop de grondstabilisatie plaatsvindt;
   b. de verwachte datum waarop de grondstabilisatie zal zijn voltooid;
   c. een milieuverklaring bodemkwaliteit die betrekking heeft op het stabilisaat;
   d. de herkomst en de samenstelling van de gebruikte bindmiddelen;
   e. de hoeveelheid bindmiddelen die in totaal voor de stabilisatie van de bodem zal worden toegepast;
   f. de dimensionering van de stabilisatie;
   g. de onderbouwing van de functionaliteit van de stabilisatie;
   h. de coördinaten van de ontvangende landbodem, tenzij het adres daarvan is vermeld; en
   i. een beschrijving van de voorzieningen en maatregelen die worden getroffen om te voorkomen dat de toevoeging van de bindmiddelen aan de bodem de zuurgraad van het grondwater of nabijgelegen oppervlaktewater beïnvloeden of anderszins in strijd met de specifieke zorgplicht, bedoeld in artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving, worden toegepast.
4. Het derde lid, onder b en d tot en met i, is niet van toepassing als de gegevens en bescheiden al eerder bij een melding voor hetzelfde werk zijn verstrekt en zich geen relevante wijzigingen hebben voorgedaan.
5. Tenminste een week voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan overeenkomstig die gegevens, wordt een melding gedaan.

Algemene toelichting
Staalslak is een bijproduct van de staalproductie. Het ontstaat bij de omzetting van ruwijzer naar staal. De gestolde staalslak is een steenachtig materiaal. Voor staalslakken gelden toepassingsvoorwaarden, zoals "drooglegging" (boven het grondwaterniveau) en geen contactmogelijkheid met oppervlaktewater, vanwege de zeer hoge pH-waarde (zuurgraad).
Voor bouwstoffen waarvan het risico schuilt in de plaats en de wijze van de toepassing zelf, zoals bij staalslakken(mengsels) en bij grondstabilisatie, is een meldingsplicht vooraf vanuit oogpunt van preventie dringend gewenst. De toepassing van deze bouwstoffen met een hoge pH-waarde (zuurgraad) is landelijk onvoldoende gereguleerd. Het huidige wettelijk kader biedt geen mogelijkheid tot een meldplicht vooraf. De Omgevingswet maakt het opleggen van deze meldplicht wel mogelijk.

In navolging van het advies en de notitie van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) over dit onderwerp (gedateerd 20 september 2021, documentnummer 20875625) zijn omgevingsplanregels uitgewerkt over een meldplicht voorafgaand aan het toepassen van risicovolle bouwstoffen zoals staalslakken, conform het advies van de OD NZKG. Om de regels zo spoedig mogelijk in werking te laten treden, zijn ze opgenomen in dit voorbereidingsbesluit.

De toepassing van staalslakken en grondstabilisatie kan significante nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving hebben. Het gaat bij deze toepassingen doorgaans om zeer grote hoeveelheden. Het risico bij toepassing van staalslakken(mengsels) en grondstabilisatie bestaat met name uit de hoge pH-waarde. Die kan bij mensen leiden tot brandwonden en kan schadelijk zijn voor de ecologie in het oppervlaktewater, waardoor bijvoorbeeld vissterfte kan optreden. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat toepassingsvoorwaarden voor bouwstoffen (paragraaf 4.123 van het Bal) en een specifieke zorgplicht (artikel 2.11 van het Bal). In de praktijk kan de zorgplicht - omdat toezichthouders niet op de hoogte zijn van een voorgenomen toepassing - pas door het bevoegd gezag worden ingezet als de ongewenste situatie al is ontstaan. Om te voorkomen dat ongewenste nadelige effecten pas na toepassing van staalslakken of grondstabilisatie naar voren komen, is het nodig om hiervoor in het omgevingsplan een meldplicht op te nemen in aanvulling op de algemene regels in het Bal voor het toepassen van bouwstoffen. Met een meldplicht is het bevoegd gezag in de gelegenheid om vooraf te toetsen of aan de toepassingsvoorwaarden en aan de zorgplicht wordt voldaan. Het bevoegd gezag kan zo nodig een maatwerkvoorschrift stellen ter bescherming van de fysieke leefomgeving op grond van artikel 2.13 van het Bal.

Bij staalslakken is een meldplicht vooral van belang bij bouwstoffen met meer dan 20% staalslakken, hoewel risico's bij hydraulisch menggranulaat (5 tot 20% staalslakken) niet geheel zijn uitgesloten. Bij bodemstabilisatie is voor wat betreft de pH-waarde in de meeste gevallen de omvang van het werk bepalend voor mogelijke significante nadelige gevolgen (dit hangt af van de toegepaste bindmiddelen). Daarom wordt voor de meldplicht voor bodemstabilisatie een ondergrens aangehouden van 1000 m2.
De specifieke zorgplicht van artikel 2.11 van het Bal is bij de toepassing van bouwstoffen altijd van toepassing. De specifieke zorgplicht kan inhouden dat maatregelen worden genomen om nadelige gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, of in het uiterste geval dat van toepassing wordt afgezien als de nadelige gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1 Toepassingsbereik
Dit artikel bepaalt het toepassingsbereik van dit hoofdstuk en bevat de begripsbepalingen.

Eerste lid
In paragraaf 4.123 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels opgenomen over het toepassen van bouwstoffen. Deze gelden ook bij het toepassen van staalslakken of het stabiliseren van de bodem door het maken van een stabilisaat in de bodem. Hierbij gaat het immers ook om het toepassen van bouwstoffen. In aanvulling op de regels in het Bal is voor beide activiteiten een meldplicht opgenomen.

Het toepassen van bouwstoffen omvat zowel het aanbrengen als het daarna aangebracht houden van bouwstoffen. De bepalingen van paragraaf 4.123 van het Bal blijven van toepassing zo lang de bouwstoffen in de functionele toepassing, waarin ze zijn aangebracht, aanwezig blijven.

Tweede lid
De begripsbepalingen in dit hoofdstuk zijn aanvullend op de begripsbepalingen in paragraaf 4.123 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

In artikel 4.1257, derde lid, van het Bal is het begrip partij geduid als: hoeveelheid materiaal die volgens de bij of krachtens het Besluit bodemkwaliteit gestelde regels als partij wordt aangemerkt.

Aandachtspunt is het bepaalde in artikel 4.1257, tweede lid, van het Bal dat de regels steeds van toepassing zijn op een partij bouwstoffen, tenzij anders is bepaald. Door dit eenmalig te regelen kan de toevoeging «van een partij bouwstoffen» in veel artikelen van paragraaf 4.123 van het Bal worden weggelaten. Als een regel niet behoort te gelden voor een afzonderlijke partij, is dat niet steeds expliciet aangegeven. Dit is ook niet altijd mogelijk. De activiteit «toepassen van bouwstoffen» kan zowel het toepassen van een afzonderlijke partij als het toepassen van meerdere partijen betreffen. Uit de formulering van de artikelen van de paragraaf is wel steeds duidelijk of een regel voor een afzonderlijke partij geldt of voor meerdere partijen.
In dit voorbereidingsbesluit ziet de meldplicht zowel op de melding van de toepassing in zijn geheel (artikel 1.2, tweede lid, onderdelen a tot en met i, en artikel 1.3, derde lid, onderdelen a tot en met i), als op vervolgmeldingen per partij (dezelfde artikelen, onderdelen a en c).

Een ander relevant begrip bij het toepassen van bouwstoffen is het begrip «werk». Dit is in artikel 4.1257, derde lid van het Bal omschreven als: infrastructuur, waaronder bouwwerken, of het resultaat van een andere functionele toepassing van bouwstoffen. Het begrip «werk» is een breed begrip dat functionele toepassingen van bouwstoffen dekt. In de omschrijving van het werk zijn naast overige functionele toepassingen, de begrippen bouwwerk en infrastructuur opgenomen, beiden gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet. Het gaat bijvoorbeeld om dijken, viaducten, (spoor)wegen of geluidswallen. Een belangrijke eigenschap van een werk is dat het een functioneel karakter moet hebben. De situaties waarin geen bouwstoffen mogen worden toegepast zijn geregeld in artikel 4.1260, derde lid, van het Bal.

Onder a
Voor de begripsbepaling van «bouwstof» wordt verwezen naar artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit. Het begrip «bouwstof» wordt in het Besluit bodemkwaliteit omschreven als een materiaal dat is bestemd om te worden toegepast waarin de totaalgehalten aan silicium, calcium of en aluminium samen meer dan

10 gewichtsprocent van dat materiaal bedragen, uitgezonderd vlakglas, metallisch aluminium, grond of baggerspecie. Het gaat om steenachtig materiaal.

Onder b en c
Bindmiddelen zoals kalk, cement en gips worden aan de bodem toegevoegd om een stabielere bodem te creëren. Samen met de aanwezige grond wordt een nieuwe bouwstof gemaakt, het stabilisaat. Deze nieuwe bouwstof moet voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een bouwstof, zoals de eis van een milieuverklaring bodemkwaliteit.

Onder d tot en met f
Staalslak is een bijproduct van de staalproductie dat in gestolde vorm steenachtig is
Het gaat om:

- Hoogovenslak, dit is slak die is vrijgekomen bij de bereiding van ruwijzer in een hoogoven; en
- LD-staalslak, dit is slak die vrijkomt bij de bereiding van staal volgens de methode van Linz-Donawitz.

Om ze te kunnen gebruiken als bouwstoffen worden staalslakken geleverd met een milieuverklaring bodemkwaliteit op grond van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, die wordt gebruikt om de kwaliteit van de staalslakken aan te tonen. Vaak is dit een erkende kwaliteitsverklaring op basis van Beoordelingsrichtlijn (BRL) 9310 of BRL 9345.

Een beoordelingsrichtlijn is een document waarin de relevante eisen en voorschriften zijn opgenomen die van toepassing zijn op een product en/of een proces en beschrijft de manier waarop certificatie-instellingen toetsen of een organisatie voldoet aan de technische eisen voor het behalen of behouden van een certificaat. Een beoordelingsrichtlijn geeft de producteisen aan die worden gesteld aan bouwstoffen en stelt eisen aan het door de producent te hanteren kwaliteitssysteem bij de productie ervan.

Artikel 1.2 Melding toepassen staalslakken

Eerste lid
Dit artikel bepaalt dat het toepassen van staalslakken gemeld moet worden. De reden hiervoor is dat bij het toepassen van staalslakken mogelijk nadelige effecten op de fysieke leefomgeving kunnen ontstaan, zoals een verhoging van de pH-waarde in grondwater of oppervlaktewater. Er zijn ook bouwstoffen met 5-20% staalslak zoals hydraulisch menggranulaat. Deze vallen niet onder de meldplicht voor het toepassen van staalslakken, omdat de genoemde mogelijke nadelige effecten op de fysieke leefomgeving bij toepassing ervan naar verwachting niet significant is. Bij staalslakken of bouwstoffen met meer dan 20 gewichtsprocenten staalslakken kunnen dergelijke nadelige effecten wel aan de orde zijn. De meldplicht bevat onder meer het indieningsvereiste dat beschreven moet worden welke voorzieningen en maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat de staalslakken de zuurgraad van het grondwater of nabijgelegen oppervlaktewater significant beïnvloeden of anderszins in strijd met de specifieke zorgplicht van artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) worden toegepast.

Deze meldplicht, waaraan vier weken voor de start van de activiteit moet worden voldaan, is nodig om het bevoegd gezag voldoende gelegenheid te geven om de bij de melding verstrekte informatie te beoordelen en zo nodig een controle in te plannen. Eventueel kan het bevoegd gezag (bij voorkeur voorafgaand aan de toepassing) een maatwerkvoorschrift stellen op grond van artikel 2.13 van het Bal.

Op basis van de gegevens bij de melding is het bevoegd gezag in de gelegenheid om toepassingen met staalslakken te registreren. Bij eventuele (onvoorziene) nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving, zoals

een verhoogde zuurgraad van het oppervlaktewater met dode vissen tot gevolg, kan dan eerder de relatie worden gelegd met de toepassing en kunnen de te nemen maatregelen daarop worden afgestemd. Zo nodig kan alsnog een maatwerkvoorschrift door het bevoegd gezag worden gesteld ter invulling van de zorgplicht.

Tweede lid

Onder a en b
Informatie over de verwachte data waarop het toepassen zal beginnen en eindigen is van belang voor het houden van fysiek toezicht. Het bevoegd gezag kan langsgaan op de locatie waar het werk wordt gerealiseerd.

Onder c
Uit de milieuverklaring bodemkwaliteit, die is afgegeven op grond van het Bal, volgt onder meer informatie over de kwaliteit van de toe passen staalslakken.

Onder d
Informatie over de herkomst van de staalslakken geeft inzicht waar deze bouwstof is geproduceerd en is nodig met het oog op de ketenhandhaving. Als deze informatie is opgenomen in de milieuverklaring, dan voldoet het verstrekken van de milieuverklaring.

Onder e
Het is van belang dat bekend is hoeveel staalslakken in totaal in het werk wordt toegepast. Zo kan het bevoegd gezag beoordelen of sprake is van een functionele toepassing, die voldoet aan de eis van functionele hoeveelheid (artikel 4.1261 van het Bal). Ook kan zij haar toezichtcapaciteit afstemmen op de omvang van de toepassing. Het toepassen kan eventueel in fasen plaatsvinden, maar de hoeveelheid van al deze fasen samen moet bekend zijn.

Onder f
Ook de dimensionering moet worden gemeld. Hieruit kan worden opgemaakt of er inderdaad sprake is van een functionele toepassing en niet meer staalslakken wordt toepast dan noodzakelijk is voor het realiseren van de functionele toepassing (artikel 4.1261 van het Besluit activiteiten leefomgeving).

Onder g
In de melding wordt aangegeven welke functionele toepassing (werk) wordt gerealiseerd met een onderbouwing waarom de initiatiefnemer de toepassing als functioneel ziet (zoals bedoeld in artikel 4.1260 van het Bal). Het gaat bij de onderbouwing om de vraag of de toepassing volgens gangbare maatstaven nodig is op de plaats of onder de omstandigheden waar deze plaatsvindt. Veelal is het realiseren van een functionele toepassing het gevolg van een ruimtelijk besluit, zoals bij de aanleg van een weg.

Onder h
In artikel 2.18 van het Bal zijn algemene gegevens opgenomen die steeds bij het verstrekken van gegevens en bescheiden moeten worden aangeleverd. Daarin is al opgenomen dat het adres waarop de activiteit, bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, wordt verricht moet worden verstrekt. Locaties waar bouwstoffen worden toegepast, bevinden zich vaak in het buitengebied en hebben niet altijd een adres. Daarom zullen in aanvulling daarop de coördinaten van de ontvangende landbodem moeten worden verstrekt. Mocht van de ontvangende landbodem het adres vermeld zijn, dan kunnen de coördinaten achterwege worden gelaten.

De informatie over de locatie waar de bouwstoffen zullen worden toegepast stelt het bevoegd gezag in staat zich een beeld vormen of de voorgenomen toepassing van bouwstoffen op de beoogde locatie is toegestaan. Het kan bijvoorbeeld niet toegestaan zijn bepaalde bouwstoffen toe te passen als in het omgevingsplan de functie natuurgebied of grondwaterbeschermingsgebied is aangewezen.

Onder i
Zie de toelichting bij het eerste lid.

Derde lid
In een werk kunnen verschillende partijen staalslakken worden toegepast. Een volledige melding is niet vereist als al eerder een melding is gedaan voor de functionele toepassing waarin de staalslakken worden toegepast. Dezelfde gegevens hoeven niet iedere keer opnieuw te worden gemeld als in het kader van dezelfde functionele toepassing meerdere partijen staalslakken worden toegepast. Er kan dan worden volstaan met specifieke informatie die op die partijen betrekking heeft, zoals opgenomen in het tweede lid onder a (start van de toepassing) en c (milieuverklaring).

Vierde lid
Als het toepassen op een andere manier wordt gedaan dan in de melding is aangegeven moet dit tenminste een week voorafgaand aan die wijziging worden gemeld. Zo kan het bevoegd gezag onder meer beoordelen of nog steeds sprake is van een functionele toepassing en een functionele hoeveelheid.

Artikel 1.3 Melding grondstabilisatie

Eerste lid
Het eerste lid bepaalt dat grondstabilisatie gemeld moet worden. Grondstabilisatie is het stabiliseren van de bodem tot een stabilisaat door het toevoegen van bindmiddelen aan de bodem. De reden voor een meldplicht is dat deze activiteit nadelige effecten op de fysieke leefomgeving kan hebben, zoals een verhoging van de pH-waarde in grondwater of oppervlaktewater. De meldplicht bevat onder meer het indieningsvereiste dat beschreven moet worden welke voorzieningen en maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat de toepassing de zuurgraad van het grondwater of nabijgelegen oppervlaktewater significant beïnvloedt of anderszins in strijd met de specifieke zorgplicht van artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt verricht.

Tweede lid
Het stabiliseren van de bodem van locaties met een oppervlakte van minder dan 1000 m2 valt niet onder de meldplicht voor het stabiliseren van de bodem, omdat de mogelijke nadelige effecten op de fysieke leefomgeving bij toepassing ervan naar verwachting niet significant zijn. De specifieke zorgplicht van artikel 2.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving is onverminderd van toepassing.

Derde lid

Onder a en b
Informatie over de verwachte data waarop het toepassen zal beginnen en eindigen is van belang voor het houden van fysiek toezicht. Het bevoegd gezag kan langsgaan op de locatie waar het werk wordt gerealiseerd.

Onder c

Uit de milieuverklaring bodemkwaliteit, die is afgegeven op grond van het Besluit bodemkwaliteit, volgt onder meer informatie over de kwaliteit van het toe passen stabilisaat.

Onder d
Voor het kunnen beoordelen van de toepassing is het nodig om de herkomst en de samenstelling van de gebruikte bindmiddelen te verstrekken aan het bevoegd gezag.

Onder e
Voor het kunnen beoordelen van de toepassing is het nodig om de hoeveelheid bindmiddelen die in totaal voor de stabilisatie van de bodem zal worden toegepast te verstrekken aan het bevoegd gezag.

Onder f
Ook de dimensionering moet worden gemeld. Hieruit kan worden opgemaakt of er inderdaad sprake is van een functionele toepassing en niet meer stabilisaat wordt toepast dan noodzakelijk is voor het realiseren van de functionele toepassing (artikel 4.1261 van het Besluit activiteiten leefomgeving).

Onder g
In de melding wordt aangegeven welke functionele toepassing (werk) wordt gerealiseerd met een onderbouwing waarom de initiatiefnemer de toepassing als functioneel ziet. Het gaat bij de onderbouwing om de vraag of de toepassing volgens gangbare maatstaven nodig is op de plaats of onder de omstandigheden waar deze plaatsvindt. Veelal is het realiseren van een functionele toepassing het gevolg van een ruimtelijk besluit.

Onder h
In artikel 2.18 van het Besluit activiteiten leefomgeving zijn algemene gegevens opgenomen die steeds bij het verstrekken van gegevens en bescheiden moeten worden aangeleverd. Daarin is al opgenomen dat het adres waarop de activiteit, bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, wordt verricht moet worden verstrekt. Locaties waar bouwstoffen worden toegepast, bevinden zich vaak in het buitengebied en hebben niet altijd een adres. Daarom zal in aanvulling daarop de coördinaten van de ontvangende landbodem moeten worden verstrekt. Mocht van de ontvangende landbodem het adres vermeld zijn, dan kunnen de coördinaten achterwege worden gelaten.

De informatie over de locatie waar de bouwstoffen zullen worden toegepast stelt het bevoegd gezag in staat zich een beeld vormen of de voorgenomen toepassing van bouwstoffen op de beoogde locatie is toegestaan. Het kan bijvoorbeeld niet toegestaan zijn bepaalde bouwstoffen toe te passen als in het omgevingsplan de functie natuurgebied of grondwaterbeschermingsgebied is aangewezen.

Onder i
Zie het algemene deel van de toelichting, en de toelichting bij artikel 1.2, eerste lid. De toelichting bij artikel 1.2, eerste lid over mogelijke nadelige effecten, geldt vergelijkbaar voor grondstabilisatie.

Vierde lid
In een werk kunnen verschillende partijen bindmiddelen worden toegepast. Een volledige melding is niet vereist als al eerder een melding is gedaan voor de functionele toepassing als geheel. Dezelfde gegevens hoeven niet iedere keer opnieuw te worden gemeld als in het kader van dezelfde functionele toepassing meerdere partijen

worden toegepast. Er kan dan worden volstaan met specifieke informatie die op die partijen betrekking heeft, zoals opgenomen in het derde lid onder a (start van de toepassing) en c (milieuverklaring).

Vijfde lid
Als het toepassen op een andere manier wordt gedaan dan in de melding is aangegeven moet dit tenminste een week voorafgaand aan die wijziging worden gemeld. Zo kan het bevoegd gezag onder meer beoordelen of nog steeds sprake is van een functionele toepassing en een functionele hoeveelheid.

gemeente Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Beleidskader en beleidsregels bodem onder de Omgevingswet 2024 en voorbereidingsbesluiten omgevingsplan
Portefeuillehouder	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Collegevergadering	28 november 2023
Inlichtingen	Simone Beerkens en Maureen van Munster
Registratienummer	10207878

1. Voorstel
Collegebesluit(en)
Het college heeft besloten om:
1. het TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregelen)-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin het beleidsneutrale deel van de aanvullende bodemregels is opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmbodem-D0001);
2. het TAM-Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie Haarlemmermeer 2023 vast te stellen, waarin niet-beleidsneutrale aanvullende bodemregels over het toepassen van staalslakken en grondstabilisatie zijn opgenomen, met als grondslag de Omgevingswet (NL.IMRO.0394.TAMVBBhlmstaalslak-D001);
3. het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' onder de Omgevingswet vast te stellen; dit beleidskader treedt gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
4. de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer' vast te stellen; deze beleidsregels treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet op 1 januari 2024;
5. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, wijzigt ook de bodemwetgeving en is het nodig dat wij ons huidige bodembeleid, zoals opgenomen in de Nota Bodembeheer 2022, inpassen in het nieuwe wettelijke stelsel. Ons uitgangspunt hierbij is een zoveel mogelijk beleidsneutrale vertaling van het huidige beleid. Deels hebben wij dit beleid omgezet via een TAM-voorbereidingsbesluit Bodem naar direct werkende regels in het omgevingsplan van onze gemeente. Het resterende deel van ons bodembeleid zetten wij voort in de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer en het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024. Daarnaast krijgen wij door de Omgevingswet nieuwe taken, zoals het saneren van verontreinigde grond. Deze taken nemen wij op in ons beleid.
Alleen voor staalslakken, een bijproduct van de staalproductie, voeren wij een niet-beleidsneutrale regel in. Bij het toepassen van staalslakken in of op de bodem en bij het

uitvoeren van een grondstabilisatie is vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's, een meldingsplicht nodig. Landelijk zijn hiervoor onvoldoende regels.
Zowel de regels in het omgevingsplan als het nieuwe beleidskader en de beleidsregels treden op 1 januari 2024 in werking, gelijktijdig met de Omgevingswet.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wij hebben ons bodembeleid vastgelegd in de Nota Bodembeheer gemeente Haarlemmermeer, beleidskader voor grond- en baggerverzet en de Bodemkwaliteitskaart gemeente Haarlemmermeer 2022 (2022.0001079) (Nota Bodembeheer 2022). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 wijzigt ook de bodemwetgeving en krijgen wij nieuwe bevoegdheden of worden bestaande bevoegdheden uitgebreid. Een voorbeeld hiervan is dat wij verantwoordelijk worden voor het saneren van - en graven in verontreinigde grond, voorheen een provinciale taak.
Door deze gewijzigde wetgeving en nieuwe bevoegdheden is het nodig dat wij het beleid in de Nota Bodembeheer 2022 vertalen naar de nieuwe systematiek van de Omgevingswet. Ons uitgangspunt hierbij is dat de vertaling zoveel mogelijk beleidsneutraal is. Het huidige beschermingsniveau voor inwoners en gebruikers van onze bodem blijft hiermee behouden, terwijl anderzijds de uitvoeringspraktijk hierdoor een soepele overstap naar de Omgevingswet kan maken. Het gaat om regels en beleid die hun nut hebben bewezen in de uitvoeringspraktijk en die passen bij het bodembeheer onder de Omgevingswet. Het bodembeleid in Haarlemmermeer gaat ook onder de Omgevingswet uit van het - waar nodig - beschermen van de bodemkwaliteit en het – waar mogelijk - juist verruimen (benutten) van de gebruiksmogelijkheden door gebiedsspecifiek beleid.
De voorgestelde regels in de voorbereidingsbesluiten, de beleidsregels en het bodembeleidskader zijn onder regie van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) regionaal afgestemd om zoveel mogelijk uniformiteit voor de Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)-praktijk te bereiken in de regio. Ook de andere gemeenten in het gebied van de OD NZKG stellen deze uniforme regels vast. Alleen voor zover specifieke lokale omstandigheden hiertoe aanleiding geven zijn de regels toegespitst op onze gemeente.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Lokaal bodembeleid in Haarlemmermeer onder de Omgevingswet
In de Nota Bodembeheer 2022 hebben wij bodembeleid opgenomen ten aanzien van de bevoegdheden van de gemeente voor het toepassen en opslaan van grond en baggerspecie, gericht op de specifieke Haarlemmermeerse situatie. Onder de Omgevingswet worden de regels uit de Nota Bodembeheer met ingang van 1 januari 2024 voor een deel opgenomen in het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan, dat iedere gemeente van rechtswege heeft op die datum. Daarnaast komt er een nieuw bodembeleidskader met beleidsregels, die niet zijn opgenomen in het omgevingsplan.

<u>Omgevingsplan Haarlemmermeer</u>

1. Bestaande lokale regels naar omgevingsplan
Enkele lokale regels die in de Nota Bodembeheer 2022 waren opgenomen, vallen automatisch onder het 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan. Dit geldt voor:

- de Bodemfunctiekaart, die samen met de Bodemkwaliteitskaart de basis is voor ons grond- en baggerstromenbeleid;
- het gebiedsspecifieke toetsingskader, waarmee voor bepaalde gebieden lokaal maatwerk is gerealiseerd. Hier zijn in afwijking van het generieke beleid lokale waarden vastgesteld die passen bij de bodemfunctie ter plaatse, maar die niet

overeenkomen met de aanwezige bodemkwaliteit. Deze waarden kunnen, afhankelijk van het doel van het beleid, strenger of minder streng zijn dan het landelijke beleid. Tevens valt het vastgestelde beheergebied (Haarlemmermeer en omliggende gemeenten) onder het gebiedsspecifieke beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid en de Bodemfunctiekaart in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan worden uiterlijk in 2032 omgezet naar regels in het definitieve omgevingsplan.

2. TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem Haarlemmermeer 2023

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan omvat ook de zogenaamde 'bruidsschat'.
Dit zijn regels over onderwerpen die op dit moment nog op rijksniveau gelden, maar die onder de Omgevingswet bij ons komen te liggen, zoals het bouwen op verontreinigde bodem. Ook heeft het Rijk in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) onder meer algemene regels opgenomen over milieubelastende activiteiten, waaronder graven in de bodem, saneren van de bodem, opslaan en het toepassen van grond of baggerspecie en het toepassen van bouwstoffen. Het Bal treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking en geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving (inwoners, ondernemers en overheid).

De regels in het tijdelijk omgevingsplan en het Bal komen op een aantal punten niet overeen met de (beleids-)regels zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Bodembeheer en het beleid van de provincie Noord-Holland. Gemeenten hebben de mogelijkheid om voor 1 januari 2024 via een voorbereidingsbesluit maatwerkregels en aanpassingen van de bruidsschatregels op te nemen in het omgevingsplan. Via een voorbereidingsbesluit kan van de rijksregels in het Bal worden afgeweken of kunnen deze nader worden ingevuld.
Om ons huidige bodembeleid beleidsneutraal voort te kunnen zetten na de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben wij een voorbereidingsbesluit Bodem opgesteld (bijlage 1). Dit voorbereidingsbesluit treedt direct met de Omgevingswet in werking.
Het voorbereidingsbesluit Bodem bestaat uit regels voor graven, kleinschalig graven, saneren en bouwen. Onder de Omgevingswet is een vooronderzoek waarbij bekende gegevens worden verzameld over de kwaliteit van de bodem voldoende bij deze activiteiten. In gebieden waar vanwege te weinig gegevens geen algemene bodemkwaliteit is vastgesteld of de bodemkwaliteit sterk wisselend is, is de regel opgenomen dat een fysiek bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Bij het bouwen van een gebouw waar de bodemkwaliteit een risico kan vormen bij het gebruik zoals wonen met tuin, moeten wij een maximaal toelaatbare kwaliteit vaststellen. Voor de stoffen lood en PFAS hebben wij afwijkende (strengere) waarden vastgesteld dan die in de bruidsschat zijn opgenomen. Met alleen de rijksregels en de bruidsschat vinden wij dat de gezondheid en het milieu onvoldoende beschermd worden. Verder hebben wij onder andere regels opgenomen ten aanzien van het aanleveren van informatie die de uitvoeringspraktijk vereenvoudigen.

De werkwijze met een voorbereidingsbesluit heeft als voordeel dat er geen juridisch gat valt tussen de huidige bodemregelgeving en het definitieve omgevingsplan en geeft ons de mogelijkheid om de bruidsschatregels direct aan te passen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en direct per 1 januari 2024 via maatwerk zaken te regelen die wij nodig vinden voor de bescherming van de gezondheid van onze inwoners en het milieu. Het voorkomt ook onduidelijkheid voor initiatiefnemers over de bodemregels, waarmee de praktische uitvoerbaarheid van projecten gewaarborgd blijft. Tevens zijn de VTH-processen beter gewaarborgd door gelijkblijvende regels in de regio.

Voor de vorm van het voorbereidingsbesluit hebben wij gekozen voor Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM). Deze vorm is bestemd om de periode te overbruggen tussen de inwerkingtreding van de Omgevingswet en een goed werkend Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Met de werkafspraak TAM-voorbereidingsbesluit wordt gemeenten, provincies en het

Rijk de mogelijkheid geboden om juridisch een Omgevingswet-voorbereidingsbesluit op te stellen op basis van de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en te publiceren via Ruimtelijkeplannen.nl. Binnen anderhalf jaar moeten wij dit besluit omzetten naar een plek in het definitieve omgevingsplan.

3. TAM-Voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie
Het Bal bevat regels over het toepassen van bouwstoffen. Staalslak is een bijproduct van de staalproductie. Voor staalslakken gelden toepassingsvoorwaarden, zoals 'drooglegging' (boven het grondwaterniveau) en geen contactmogelijkheid met oppervlaktewater, vanwege de zeer hoge pH-waarde (zuurgraad). Door een hoge pH-waarde van het oppervlaktewater treedt bijvoorbeeld vissterfte of andere ecologische schade op.
Bij grondstabilisatie wordt een bindmiddel aan de bodem toegevoegd om de bodem civieltechnisch stabieler te maken. De toepassing van bindmiddel kan een hoge pH-waarde veroorzaken. Directe blootstelling van mens of dier aan bouwstoffen met een hoge pH-waarde kan tot brandwonden leiden.
Vanwege de milieuhygiënische en gezondheidsrisico's bij het toepassen van staalslakken(mengsels) in of op de bodem en bij het uitvoeren van een grondstabilisatie, is een meldingsplicht vooraf vanuit het oogpunt van preventie dringend gewenst. Het toepassen van deze bouwstoffen wordt landelijk onvoldoende gereguleerd. Het huidige wettelijk kader biedt geen mogelijkheid tot een lokale meldplicht vooraf. De Omgevingswet maakt het opleggen van deze meldplicht wel mogelijk. Doordat toepassingen vooraf gemeld moeten gaan worden, wordt het mogelijk om toezicht te houden bij de aanleg ervan. De OD NZKG is in overleg met het Rijk over een landelijke meldings- en vergunningsplicht voor staalslakken. Dit kost echter tijd. Met dit voorbereidingsbesluit stellen wij een lokale meldingsplicht in voor staalslakken en grondstabilisatie. Om de regels zo spoedig mogelijk in werking te laten treden en omdat ze niet beleidsneutraal zijn, zijn ze opgenomen in een apart TAM-voorbereidingsbesluit dat gelijktijdig van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (bijlage 2).

<u>Beleidskader bodem gemeente Haarlemmermeer 2024 en beleidsregels</u>
De beleidsregels uit de Nota Bodembeheer 2022, die niet van rechtswege zijn opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan, zijn opgenomen in het 'Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' (bijlage 3). Voor de duidelijkheid voor initiatiefnemers zijn deze beleidsregels (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer) opgenomen in een aparte bijlage (bijlage 4) en worden deze regels apart gepubliceerd. Het gaat bijvoorbeeld om regels over de eisen aan de concentratie chloride in toe te passen grond (om verzilting te voorkomen), eisen voor het toepassen van grond in het veenweidegebied en de geldigheidstermijn van eerder uitgevoerd bodemonderzoek. Deze regels zijn van belang als grondslag voor toezicht en handhaving door de OD NZKG.

Ook bevat het beleidskader een uitleg van de landelijk en lokaal geldende bodemregels. Hierdoor wordt het voor iedereen duidelijk welke landelijke en lokale (beleids)regels gelden bij activiteiten in, op of met de bodem in Haarlemmermeer.

Het beleidskader, de beleidsregels en het voorbereidingsbesluit Bodem vervangen de Nota Bodembeheer 2022, met uitzondering van het deel dat gaat over de Bodemkwaliteitskaart. Deze kaart komt niet in het omgevingsplan, maar blijft gelden met als grondslag het (gewijzigde) Besluit bodemkwaliteit. Wij hebben de raad voorgesteld (10178887) de Nota Bodembeheer 2022 zodanig te wijzigen dat alleen de Bodemkwaliteitskaart van kracht blijft.

Inwerkingtreding en looptijd
De TAM-voorbereidingsbesluiten, het Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet treden gelijktijdig in werking met de Omgevingswet (1 januari 2024).
De Bodemkwaliteitskaart wordt in principe elke vijf jaar opnieuw vastgesteld. De vijfjaarlijkse herziening is onder de Omgevingswet niet meer verplicht, maar het blijft nodig om periodiek te controleren of de kaart geactualiseerd moet worden. De eerstvolgende herziening is voorzien in 2025.

3.3 Wat mag het kosten?
Aan de uitvoering van deze nota zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen extra kosten verbonden.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet krijgen gemeenten geen extra geld voor de extra taken. Wij hebben hierover in het verleden de motie 'budget volgt bodemtaak' ingebracht op het VNG-congres. Tijdens de eind november 2022 gemaakt bestuurlijke afspraken is er vanwege de onduidelijkheid over hoeveel extra werk die extra taken met zich meebrengen, afgesproken dat de koepels inventariseren welke consequenties de verschuiving van taken heeft in de uitvoering, maar ook welk effect de Omgevingswet heeft op de omvang en uitvoering van de bodemtaken. De omgevingsdiensten zijn gevraagd te monitoren hoeveel tijd zij kwijt zijn aan toezicht, handhaving en vergunningverlening en beleidsvoorbereiding om daarmee inzicht te geven in welke middelen de gemeenten nodig hebben.

Wat zijn de financiële risico's?
Onze gemeente loopt geen vermeldenswaardige financiële risico's bij de uitvoering van deze nota.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De raad is bevoegd (TAM)voorbereidingsbesluiten voor het Omgevingsplan te nemen. De raad heeft op grond van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het nemen van een voorbereidingsbesluit gedelegeerd aan ons college (7398174 d.d. 20 april 2023). Het college van B&W is verantwoordelijk voor het vaststellen van de 'Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet' en het 'Beleidskader Bodem onder de Omgevingswet'. Binnen het college is de portefeuillehouder Milieu het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?
<u>Participatie en communicatie</u>
Omdat het gaat om een beleidsneutrale vertaling van regels en beleid naar de systematiek van de Omgevingswet heeft geen participatie plaats gevonden. Voor een voorbereidingsbesluit is participatie niet verplicht.
Voor het niet-beleidsneutrale onderdeel staalslakken en grondstabilisatie geldt dat participatie plaats zal vinden als onderdeel van de participatie voor het definitieve omgevingsplan. De omgevingsplanregels kunnen dan eventueel aangepast worden.
Het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet 2024 en de Beleidsregels Bodem onder de Omgevingswet worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad (officielebekendmakingen.nl). De TAM-voorbereidingsbesluiten Bodem Haarlemmermeer 2023 en staalslakken en grondstabilisatie 2023 worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.
Tevens worden de regels en de besluiten intern en extern gecommuniceerd. De OD NZKG voert hiervoor een communicatietraject.

4. Ondertekening

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

drs. Rob van Daal Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Bijlage 1, TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem 2023 met kaart en toelichting
- Bijlage 2, TAM- Voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie 2023 met kaart
- Bijlage 3, Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Haarlemmermeer 2024, hoe omgaan met grondverzet en bodemsanering' en bijlagen
- Bijlage 4, Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer houdende beleidsregels bodem onder de Omgevingswet (Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Haarlemmermeer)

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Omgevingsplannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de gebruiks- en bouwregels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

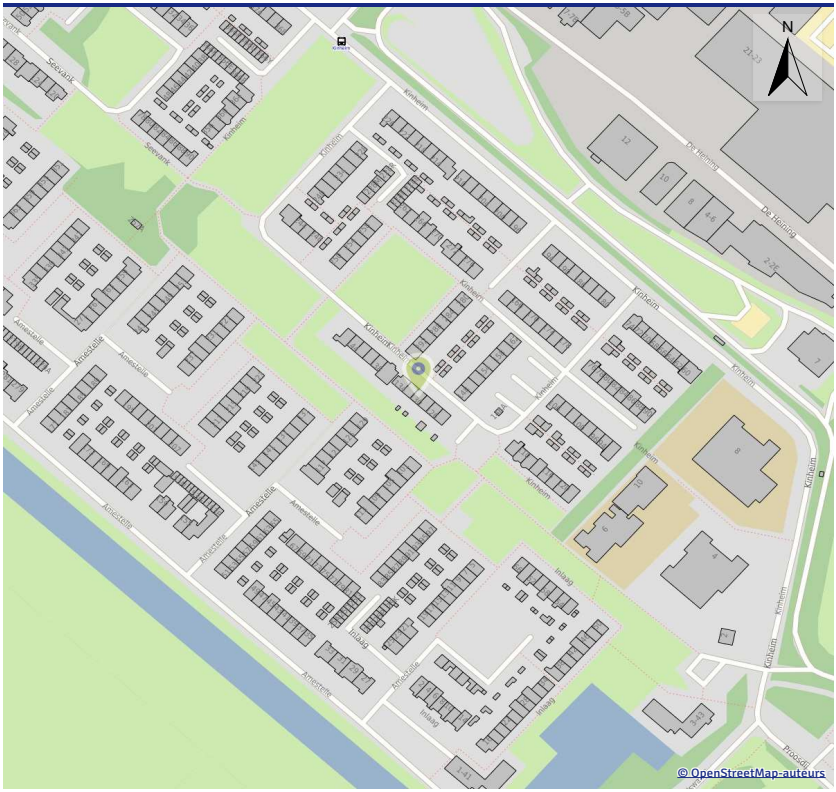
Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46701_Bestemmingsplan Zwanenburg West en De Weeren.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum 16-04-2025

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0394100000209263
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	49,3 m²
Bouwjaar	1980
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0394010000303437
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	122,00 m²
Adres	Kinheim 130
Postcode	1161DD
Plaats	Zwanenburg

Omgevingsplan	
Naam plan	Zwanenburg West en De Weeren
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Haarlemmermeer
IMRO-idn	NL.IMRO.0394.BPGzwbwestdeweeren-C001
Datum vastgesteld	07-06-2018
Enkelbestemming	Wonen (art. 17)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	luchtvaartverkeerzone - lib
Maatvoering	maximum goothoogte (m): 6 maximum bouwhoogte (m): 10

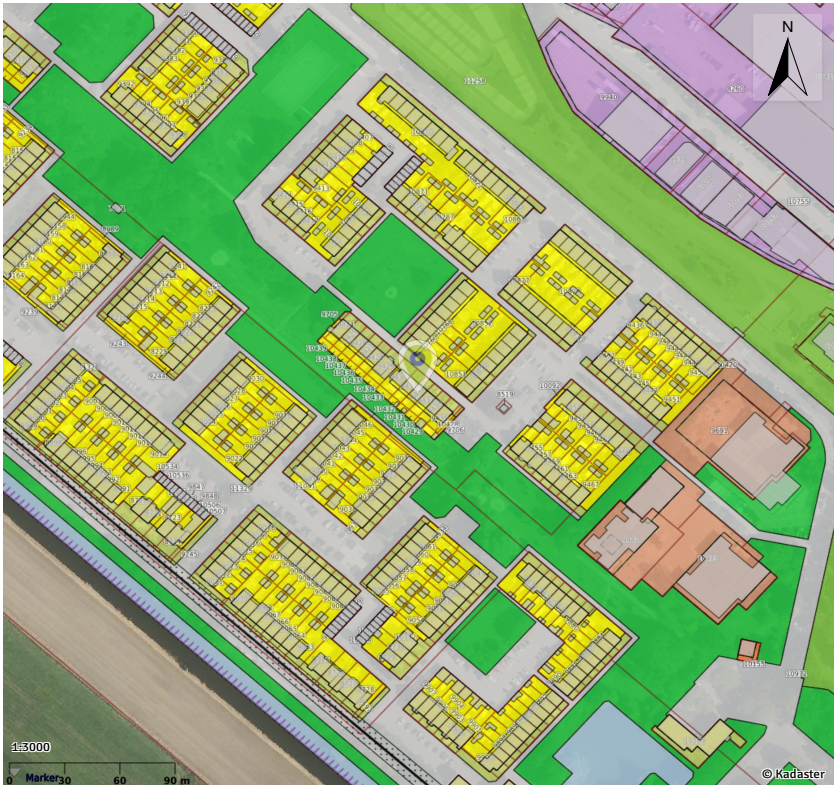
DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Visualisatie



DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

PLANVIEWER

Legenda

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

Kadastrale grenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig
- Perceelnummer
- Bijpijlen

Deel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

plan (digitaal)
het bestemmingsplan Zwanenburg West en De Weeren van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand ('NL.IMRO.0394.BPGzwbwestdeweeren-C001') met de bijbehorende regels

aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

aan huis verbonden beroepsuitoefening:
het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer

achtererfgebied:
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw op niet te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen

aanmeervoorziening:
meerpalen, voorzien van een gording

agrarische bedrijfsactiviteiten:
bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en waarde studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden

baliefunctie:
een voor het publiek toegankelijk loket binnen een kantoor, van waaruit diensten (geen zichtbare goederen) aan de klant wordt geleverd

bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

bebouwingsgebied:
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw

bebouwingspercentage:
een percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd

bed & breakfast
een vorm van aan huis verbonden beroepsuitoefening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt in de woning en bijbehorende gebouwen bij particulieren thuis. Kortdurend is een verblijf van maximaal twee weken. Een bed & breakfast mag uit maximaal vier van elkaar afgescheiden ruimten met maximaal acht slaapplaatsen bestaan.

bedrijfsactiviteiten:
het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag en logistiek.

bedrijfsgebouw:
een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen

bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die daar in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein.

beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden

bergbezinkbassin:
een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak

bestaand bouwwerk:
het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning

bestaande steiger, aanmeervoorziening of meerpaal:
een op de dag van het van kracht worden van het Voorbereidingsbesluit Ringvaart (29 december 2015) bestaande steiger, aanmeervoorziening of meerpaal, evenals een steiger, aanmeervoorziening of meerpaal die wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak

bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder

bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel

bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan

bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct steun vindt in of op de grond

bruto bedrijfsvloeroppervlak:
het totale bedrijfsvloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het verkoopvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn, kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto).

cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt

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

dienstverlening:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen.

discotheek/ bar-dancing:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen

ecologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna

erker:
een aan een voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwde raampartij

erotisch getinte horeca:
een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en (kleine) etenswaren

erf:
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienst van het gebruik van dat gebouw

extensieve recreatie:
vormen van openluchtrecreatie, zoals wandelen en fietsen, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd en waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte eenheid

garagebox:
gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen

gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone (50 dB(A)) moet worden vastgesteld

hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is

horeca:
een bedrijfsfunctie die is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.
Daarbij worden de volgende categorieën onderscheiden:

a. horeca categorie 1: zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstrekking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen, toeristisch-recreatieve gebieden e.d. Daaronder worden begrepen een ijssalon, lunchroom, snackbar, koffie/theehuis en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

b. horecacategorie 2: zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek. Daaronder worden begrepen een bar, restaurant en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

c. horeca categorie 3:
- zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m2 bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en
- zelfstandige, grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m2 bvo of meer)
Daaronder worden begrepen: partycentrum, discotheek, grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

horecasteiger:
steiger ten behoeve van en gelegen tegenover een horecavestiging aan de ringdijk, waarvan het beloopbaar gedeelte wordt gebruikt als horecaterras en/of waar boten kunnen aanmeren om gebruik te maken van het horecaterras en/of de tegenover de steiger liggende horecavestiging

hotel:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van ter plaatse te nuttigen maaltijden en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie

huishouden:
van een huishouden is sprake indien de bewoners op het betreffende adres staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, er voorzien is in gezamenlijke ruimtes, zoals woonkamer, keuken, toilet en badkamer en alle gezamenlijke ruimtes gezamenlijk worden gebruikt

kantoor:
een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd

kas:
een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen

kunstobject:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas en dergelijke

kunstwerk:
een civiel bouwwerk, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluizen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden

ligplaats woonschepen:
een gedeelte van openbaar water dat bestemd is voor een woonschip met bijbehorende voorzieningen zoals steigers en meerpalen

maaiveld:
de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht

maatschappelijke voorzieningen:
educatieve voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening

meerpaal:
een paal in het water, die over het algemeen gebruikt wordt voor het aanmeren van vaartuigen

monument:
- alle zaken en terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die zijn opgenomen in het monumentenregister, zoals bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 dan wel panden waaromtrent de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ingevolge artikel 3 van deze wet het voornemen tot plaatsing op de monumentenlijst heeft kenbaar gemaakt;
- panden en terreinen die zijn geplaatst op de monumentenlijst zoals bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening.

natuurwaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied

nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval

normaal onderhoud:
werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden

ondergronds bouwen:
het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld, zoals kelders en parkeergarages

ondersteunende horeca/ dienstverlening/ detailhandel:
activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel

openbare steiger:
steiger die vrij toegankelijk is en door iedereen als zodanig gebruikt mag worden

passantensteiger:
een openbare steiger waaraan voor een beperkte aangegeven tijd passerende boten kunnen aanmeren

permanente bewoning:
het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Haarlemmermeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/ kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken

planverbeelding:
de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan

praktijkruimte:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerptechnische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen

prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding

recreatie:
vrijetijdsbesteding gericht op ontspanning

recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan

recreatiesteiger:
een openbare steiger bedoeld voor recreanten, zoals hengelaars en zwemmers, of voor pontverkeer voor fietsers of voetgangers dan wel een openbare trailerhelling, bedoeld voor het te water laten of uit het water halen van boten

restaurant:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie

risicovolle inrichting:
een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. de risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte of locatie waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar

snackbar:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; hieronder begrepen 'cafetaria'

stedenbouwkundige waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied

steiger:
een beloopbare constructie, aangebracht tussen palen die in (het water) langs de oever staan

steiger, aanmeervoorziening of meerpaal voor particulier gebruik:
een steiger, aanmeervoorziening of meerpaal die niet openbaar is

tuinhuis:
een gebouw - geen woonkeet, stacaravan, toercaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde - dat uitsluitend ruimten bevat voor recreatief verblijf en/of recreatief nachtverblijf en/of het opslaan van materiaal dat gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden of het houden van een volkstuin

volkstuin:

terrein voor het hobbymatig kweken en telen van gewassen, enkel bedoeld voor de eigen consumptie en gebruik en dat niet bij de eigen woning ligt

volkstuincomplex:
terrein met een oppervlakte van ten minste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden

voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen

woning:
een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woongebouw:
een gebouw dat twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden

woonschip:
elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf

woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst

standplaats:
een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn
die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten
kunnen worden aangesloten

zend-/ ontvanginstallatie:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden (vrijstaand) of indirect met de grond is verbonden (niet-vrijstaand), gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie

ARTIKEL 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

(bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

breedte van de ringvaart:
de grootste afstand haaks op de oevers, dan wel de oever en de gemeentegrens van Haarlemmermeer, in geval en voor zover de Ringvaart buiten de begrenzing van de gemeente Haarlemmermeer ligt

breedte van steigers:
de afmeting van de steiger haaks op de oeverlijn

dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten

hoogte van meerpalen en aanmeervoorzieningen:
vanaf het hoogste punt tot aan het zomerpeil van de ringvaart

hoogte van steigers:
vanaf de bovenzijde van het beloopbaar gedeelte tot aan het zomerpeil van de ringvaart

hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders en dergelijke niet meegerekend

inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren)

lengte van steigers:
de afmeting van de steiger parallel aan de oeverlijn
-
-
-
-
oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk
-
peil:
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug : de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

verticale diepte:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de beganegrondvloer tot het laagste punt van het gebouw, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende beganegrondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

zomerpeil van de ringvaart:
NAP - 0,61 meter

HOOFDSTUK 2

2.1 Bestemmingen

ARTIKEL 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor
a. bedrijfsactiviteiten;
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 of 2 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1, 2 of 3.1 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met daarbij behorend(e):
b. verhardingen, in- en uitritten;
c. fiets- en voetpaden;
d. groen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. kantoren;

met dien verstande dat:
i. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
j. autospuiterijen niet zijn toegestaan;
k. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
l. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
m. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in 3.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
   - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
   - de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 3.1 sub a;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 3.1;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

3.4.2 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 50 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 3.1 als 3.4.1 sub a voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één milieucategorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

ARTIKEL 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):
b. verhardingen, in- en uitritten;
c. fiets- en voetpaden;
d. groen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels
4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.
4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;

ARTIKEL 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 of 2 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1, 2 of 3.1 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
   4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
   5. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 of 4.2 toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. sport ter plaatse van de aanduiding 'sport';
d. een kartbaan (tevens lasergamen) ter plaatse van de aanduiding 'kartbaan';
e. maximaal twee horecavoorzieningen met elk een oppervlakte van maximaal 75 m2 behorend tot horecacategorie 1.

met daarbij behorend(e):
f. wegen;
g. verhardingen, in- en uitritten;
h. fiets- en voetpaden;
i. groen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

k. nutsvoorzieningen;
l. parkeervoorzieningen;
m. kantoren

met dien verstande dat:
n. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
o. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
p. autospuiterijen niet zijn toegestaan;
q. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

5.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte mogen maximaal 4 en 9 meter bedragen behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' waar de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte zijn toegestaan.

5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in 5.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
   - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
   - de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;
b. het bepaalde in 5.2.1 sub b en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 5.1 sub a;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 5.1;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

e. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 5.1 als 5.4 sub a en toestaan dat bedrijfsactiviteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit betreft.

5.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 5.1 als 5.4 sub a en toestaan dat risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Vuurwerkbesluit worden gevestigd, met dien verstande dat:
de bij de inrichting behorende plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet over kwetsbare objecten dan wel beperkt kwetsbare objecten komt te liggen.

ARTIKEL 6 Dienstverlening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. dienstverlening

met daarbij behorend(e):
b. verhardingen, in- en uitritten;
c. groen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
b. wandel- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. bergbezinkbassins;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. kunstobjecten.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m^2;
d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 meter.

ARTIKEL 8 Horeca

8.1 Bestemmingomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor
a. horeca-activiteiten behorende tot horecacategorie 1.

met daarbij behorend(e):
b. verhardingen, in- en uitritten;
c. groen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;

b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere horeca-activiteiten dan de horeca-activiteiten die zijn bedoeld in 8.1 sub a;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horeca.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 sub a en toestaan dat horeca-activiteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen deze bestemming.

ARTIKEL 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. kantoren

met daarbij behorend(e):
b. verhardingen, in- en uitritten;
c. groen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
d. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van dienstverlening;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. educatieve (onderwijs)voorzieningen;
b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
e. welzijnsinstellingen;
f. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
g. openbare dienstverlening.
h. Sport ter plaatse van de aanduiding 'sport'

met daarbij behorend(e):
i. verhardingen, in- en uitritten;
j. groen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. nutsvoorzieningen;
m. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

10.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca en detailhandel dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 11 Recreatie - Volkstuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatieve voorzieningen;
b. intensieve recreatie;
c. extensieve recreatie;

met daarbij behorend(e):
d. wandel- fiets en ruiterpaden;
e. groen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. de oppervlakte van bebouwing voor gemeenschappelijke voorzieningen mag niet meer zijn dan 180 m² binnen een aaneengesloten bestemmingsvlak;
b. de oppervlakte van een tuinhuisje mag per volkstuin niet meer bedragen dan 27 m²;
c. de oppervlakte van een hobbykas mag per volkstuin niet meer bedragen dan 16 m².
d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn 3 meter;

11.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de hoogte van (licht)masten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

ARTIKEL 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. sport;
b. Een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'

met daarbij behorend(e):
c. verhardingen, in- en uitritten;
d. groen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

12.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van ballenvangers mag niet meer zijn dan 10 meter;
c. de hoogte van (licht)masten mag niet meer zijn dan 20 meter;
d. de hoogte van de zend-/ontvangstinstallatie mag maximaal 25 meter bedragen;
e. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

ARTIKEL 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen;

met daarbij behorend(e):
b. terreinverhardingen;
c. bouwwerken.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. toegestaan zijn erkers;
b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1,20 meter en de afstand tussen de erker en de perceelgrens niet minder dan 1 meter;
c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw zijn;
d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m

13.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage, genoemde situaties dit toelaten;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
c. carports zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – carport'

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

ARTIKEL 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groen;
d. bergbezinkbassins;
e. kunstwerken;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – oevergebruik' is gebruik ten behoeve van permanente bewoning op een woonschip toegestaan.

met daarbij behorend(e):
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

h. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
i. nutsvoorzieningen;
j. speelvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:
k. kunstobjecten;
l. reclame-uitingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling;
b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m^2;
d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

14.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter;

ARTIKEL 15 Verkeer - Garagebox

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. garageboxen;
b. bergruimte

met daarbij behorend(e):
c. verhardingen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige opslag en/of handel.

ARTIKEL 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. bergbezinkbassins;
d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
e. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' is een woonschepenligplaats toegestaan

met daarbij behorend(e):
f. verhardingen;
g. groen;
h. nutsvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:
i. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. toegestaan zijn bergbezinkbassins;
b. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', gelden de volgende bepalingen:
1. het aantal woonschepen mag niet meer zijn dan het ter plaatse met de aanduiding 'aantal' aangegeven aantal;
2. de onderlinge afstand tussen de woonboten mag niet minder zijn dan 2 meter;
3. de lengte van een woonboot mag niet meer zijn dan 25.00 meter, gemeten tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijden van de staande wanden, een omloop niet meegerekend;
4. de breedte van een woonboot mag niet meer zijn dan 6.00 meter, gemeten tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijden van de staande wanden, een omloop niet meegerekend;
5. de hoogte van een woonboot mag niet meer zijn dan 4.40 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

16.2.2 De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor
opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

ARTIKEL 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' zijn de gronden tevens bestemd voor een bedrijf aan huis aan huis. Toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
d. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' zijn de gronden tevens bestemd voor een praktijkruimte;
e. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen toegestaan

met daarbij behorend(e):
f. tuinen en erven;
g. parkeervoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. per bouwperceel is één woning toegestaan;
c. ter plaatse van de 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
e. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
f. in het bebouwingsgebied zijn uitsluitend toegestaan bijbehorende bouwwerken, voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage, genoemde situaties dit toelaten;
g. in afwijking van het bepaalde onder 17.2 sub e geldt, dat de maximum oppervlakte in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m² de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 90 m² mag zijn, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van 250 m² aan bijbehorende bouwwerken;
h. in afwijking van het bepaalde onder de 17.2 sub e mag de oppervlakte van gebouwen gelijk zijn aan de oppervlakte van bestaande gebouwen met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;

17.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage genoemde situaties, dit toelaten.

17.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan daar waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden;
b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer zijn dan 3,5 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.1 sub e en toestaan dat de goot- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:
a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

17.3.2 De in 17.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

17.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:
a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 2 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;

e. het gebruik ten behoeve van detailhandel.

ARTIKEL 18 Wonen - Gestapeld

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepsuitoefening
met daarbij behorend(e):
c. tuinen en erven;
d. tereinverhardingen;
e. bergingen;
f. parkeervoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan

18.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage X, genoemde situaties, dit toelaten.

18.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².

18.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:
a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bergingen;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
e. het gebruik ten behoeve van detailhandel.

2.2 Dubbelbestemmingen

ARTIKEL 19 Leiding - Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een watertransportleiding.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:
a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 18.2 onder b, indien het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

19.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of

werkzaamheden uit te voeren:
a. het oprichten van bouwwerken, anders dan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding;
b. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
g. diepploegen;
h. het aanbrengen van gesloten verhardingen.

19.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod
Het verbod van lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking is toegestaan, zoals in lid 19.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning
De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

ARTIKEL 20 Waterstaat - Beschermingszone

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor 'Waterstaat - Beschermingszone' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:
a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen

met daaraan ondergeschikt:
b. dijken en kaden;
c. wegen en paden;
d. parkeervoorzieningen;

met (de) daarbij behorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd

dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone'.

20.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone' worden gebouwd.

20.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone' gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in een andere voor die gronden aangewezen bestemmingen.

20.3.2 De in 20.3.1 genoemde vergunning wordt verleend, mits:
a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 20.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in andere voor die gronden aangewezen bestemmingen een omgevingsvergunning van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:
a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 20.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

20.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een basisbestemming of andere dubbelbestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 21 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 22 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen en
b. de ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 23 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:
a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
g. het gebruik van gronden die worden toegevoegd aan woonpercelen, voor de functie wonen of tuin, en kunnen daarbij toestaan dat een erfafscheiding op de nieuwe perceelsgrens aan de achterzijde van het achtererf van maximaal 2 meter hoog is toegestaan. Bij een hoekwoning geldt dat de erfafscheiding op de achtererfgrens alleen binnen de denkbeeldige lijn langs de zijgevel van het hoofdgebouw naar de achtererfgrens (=voorgevelrooilijn zijgevel) 2 meter hoog mag zijn.

ARTIKEL 24 Algemene wijzigingsregels

24.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

ARTIKEL 25 Luchtvaartverkeerzone - lib

25.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

25.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

25.3 Luchtvaartverkeerzone – LIB 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 222a, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van objecten, gesteld in artikel 2.2.2a van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

25.4 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage LIB 223, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

ARTIKEL 26 Overige zone – steigers

26.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – steigers' gelden, in afwijking van en in aanvulling op de ter plaatse geldende bestemming, de volgende bouw- en gebruiksregels voor steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen.

26.2 Bouwregels
26.2.1 Voor het bouwen van steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen voor particulier gebruik gelden de volgende regels:

a. aan de Haarlemmermeerse zijde van de Ringvaart zijn steigers, aanmeervoorzieningen of meerpalen uitsluitend toegestaan tegenover woonpercelen die genummerd zijn aan de ringdijk en waarbij geen sprake is van een tussen het woonperceel en de ringvaart gelegen (ander) bebouwd perceel;
b. aan de tegenover Haarlemmermeer gelegen zijde van de Ringvaart zijn steigers, aanmeervoorzieningen of meerpalen uitsluitend toegestaan bij woonpercelen die geheel of voor een deel aan de Ringvaart grenzen dan wel bij woonpercelen die genummerd zijn aan de weg die tussen die woonpercelen en parallel aan de Ringvaart loopt;
c. per woonperceel is 1 steiger of aanmeervoorziening toegestaan;
d. een steiger wordt parallel en aansluitend aan de oever gebouwd;
e. de hoogte van de steiger is maximaal 0,60 meter;
f. op of aan de steiger mag niet gebouwd worden, hijsinstallaties daaronder begrepen, met uitzondering van transparante omheiningen die maximaal 1,10 meter hoog mogen zijn;
g. de maximale breedte, de maximale lengte en de maximale oppervlakte van de steiger zijn:

Breedte watergang	Maximale breedte steiger	maximale oppervlakte steiger	maximale lengte steiger
≥ 20 meter en ≤ 50 meter	1,5 meter	7,5 m^2	5 meter
≥ 50 meter	1,5 meter	10 m^2	10. meter

h. de minimale afstand van de steiger tot de denkbeeldig doorgetrokken zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1,25 meter;

i. de hoogte van een meerpaal is maximaal 2 meter en de omvang maximaal 25 cm bij een ronde, of 20 cm bij 20 cm bij een vierkante paal;
j. een aanmeervoorziening bestaat uit maximaal 4 palen;
k. de minimale afstand van een aanmeervoorziening tot de denkbeeldig doorgetrokken zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1,25 meter;
l. de onderlinge afstand tussen steigers en/of aanmeervoorzieningen bedraagt minimaal 2,50 meter;
m. in afwijking van het bepaalde in 26.2.1 onder a. t/m l. zijn bestaande steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen met bestaande maten, afmetingen, oeversituering en zijdelingse afstanden toegestaan.

26.2.2 Voor het bouwen van horecasteigers gelden de volgende regels:
a. een horecasteiger mag uitsluitend ten behoeve van en tegenover een horecavestiging aan de ringdijk worden gebouwd;
b. het bepaalde in 26.2.1. onder d. t/m f. en h. t/m m. is van overeenkomstige toepassing;
c. de maximale lengte van de steiger is maximaal gelijk aan de breedte van het betreffende horecaperceel, verminderd met de aan te houden zijdelingse afstand tot de perceelsgrenzen, met een maximum van 25 meter;
d. de maximale breedte van de steiger is 2 meter.

26 2.3 Voor het bouwen van passanten- en recreatiesteigers gelden de volgende regels:

a. de steiger of aanmeervoorziening mag niet worden gebouwd tegenover woonpercelen en dient op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast;
b. de hoogte van een steiger is maximaal 1 meter;
c. op de steiger mag niet gebouwd worden, met uitzondering van transparante omheiningen van maximaal 1,10 meter hoog.

26.2.4 Ten behoeve van de doorvaart of geleiding van de scheepvaart mogen meerpalen en aanmeervoorzieningen worden gebouwd.

26.2.5 Voor het bouwen van steigers en aanmeervoorzieningen voor bedrijfsdoeleinden gelden de volgende regels:

a. er mogen uitsluitend steigers en aanmeervoorziening ten behoeve van daarbij gelegen watersport gerelateerde bedrijven worden gebouwd, waarbij geldt dat:
    1. het bepaalde onder 26.2.2. onder b. t/m d. van overeenkomstige toepassing is;
    2. deze niet tegenover woonpercelen mogen worden gebouwd.
b. in afwijking van het bepaalde onder 26.2.5 onder a. zijn bestaande bedrijfssteigers en aanmeervoorzieningen, met bestaande maten, afmetingen, oeversituering en zijdelingse afstanden, toegestaan.

26.3 Afwijken van de bouwregels
26.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit artikel met betrekking tot maten, afmetingen, oeversituering, aantallen en zijdelingse afstanden, mits:

a. de steiger, aanmeervoorziening of meerpaal, mede gelet op het gebruik daarvan op een landschappelijk verantwoorde wijze kan worden ingepast;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in de geldende bestemmingsregeling en daarover vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder;
c. de steiger, aanmeervoorziening of meerpaal geen belemmering vormt voor een goede doorvaart.

4. **Gebruiksregels**
Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het innemen van een vaste ligplaats met een horeca- of partyboot, waarbij ter plaatse sprake is van horeca-activiteiten.

ARTIKEL 27 Overige zone – steigers niet toegestaan

27.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – steigers niet toegestaan' gelden, in afwijking van en in aanvulling op de ter plaatse geldende bestemming, de volgende bouw- en gebruiksregels voor steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen.

27.2 Bouwregels
a. er zijn geen steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen voor particulier gebruik toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde in 27.2. onder a. zijn bestaande steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen met bestaande maten, afmetingen, oeversituering en zijdelingse afstanden toegestaan;

c. een horecasteiger mag uitsluitend ten behoeve van en tegenover een horecavestiging aan de ringdijk worden gebouwd, waarbij het bepaalde in 27.2.2. van overeenkomstige toepassing is;
d. voor het bouwen van passanten- en recreatiesteigers is het bepaalde in 27.2.3 van overeenkomstige toepassing;
e. ten behoeve van de doorvaart of geleiding van de scheepvaart mogen meerpalen en aanmeervoorzieningen worden gebouwd;
f. er zijn geen steigers, aanmeervoorzieningen en meerpalen voor bedrijfsdoeleinden toegestaan;
g. in afwijking van het bepaalde in 27.2 onder f. zijn bestaande bedrijfssteigers aanmeervoorzieningen en meerpalen toegestaan, met bestaande maten, afmetingen, oeversituering en zijdelingse afstanden.

3. **Gebruiksregels**

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het innemen van een vaste ligplaats met een horeca- of partyboot, waarbij ter plaatse sprake is van horeca-activiteiten.

ARTIKEL 28 Parkeerregels

28.1 Bij een rechtstreekse bouwtitel

Indien in het kader van dit bestemmingsplan gebouwd kan worden dienen bij het verlenen van een daartoe benodigde omgevingsvergunning de parkeernormen in acht te worden genomen zoals deze zijn opgenomen in het in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd .

28.2 Bij een afwijking van de bouwregels

Indien burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.6.1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening afwijken van de bouwregels dienen bij het verlenen van de omgevingsvergunning de parkeernormen in acht te worden genomen zoals deze zijn opgenomen in het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.

–

28.3 Afwijking van de toepassingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 28.1, in die zin dat ontheffing kan worden verleend van de parkeernormering, indien op basis van gegronde redenen kan worden aangetoond dat het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Een ontheffing wordt niet verleend als het bouwplan redelijkerwijs zodanig gewijzigd kan worden dat alsnog wordt voldaan aan de parkeernormen. Ontheffing kan worden verleend indien:

a. aanvrager kan aantonen dat het voldoen aan de parkeernormen feitelijk en/of economisch gezien redelijkerwijs onmogelijk is en het belang dat gediend is met het voldoen aan de parkeernormen niet onevenredig wordt aangetast; en
b. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

28.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

ARTIKEL 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt

gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

29.3 Hardheidsclausule
Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

ARTIKEL 30 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:
Regels van het bestemmingsplan 'Zwanenburg West en De Weeren' van de gemeente Haarlemmermeer.

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Omgevingsplannen

Sinds 1 januari 2010 zijn overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer haalt via het overheidsloket een kopie op van ieder ruimtelijk plan. Ook van Omgevingsplannen. Planviewer heeft een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de gebruiks- en bouwregels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Kinheim 130, 1161DD Zwanenburg
Datum	16-04-2025

de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

46701_bodemloketRapport.pdf

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 16-4-2025



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteengebieden	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport
Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijlage

46701_kosten veilingsites Kinheim.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van:Kinheim 130 te 1161 DD Zwanenburg
Opgave per: 05-05-2025

Verantwoording kostenopave
De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

		excl. BTW		incl. BTW
Honorarium notaris	€	5.950,00	€	7.199,50
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€	181,00	€	181,00
Kadastrale recherches	€	80,00	€	96,80
	€		€	-
Wettelijke bijdrage kwaliteitsfonds KNB	€	41,10	€	49,73
Totaal excl. BTW	€	6.252,10		
Totaal incl. BTW			**€**	**7.527,03**

Overige kosten:

- Of overdrachtsbelasting verschuldigd is en welk tarief van toepassing is, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in artikel 14 tweede lid of artikel 15 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer
-
- Eventuele kosten en honorarium bij aanwijzing nader te noemen meester
- Eventuele kosten van ontruiming
- Biedt u als particulier en dienen er door de notaris extra werkzaamheden buiten de gebruikelijke werkzaamheden behorende bij executoriale verkoop te worden verricht, zullen deze op uurtarief aan u worden doorberekend.

Betalingstermijnen
Betaling kosten:
binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:
binnen vijf werkdagen na de gunning: 10% van de koopprijs.

Betaling koopprijs:
uiterlijk vier weken na de veiling, vóór 12.00 uur.

Over de gestorte bedragen aan waarborgsom en kosten wordt, indien van toepassing, negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

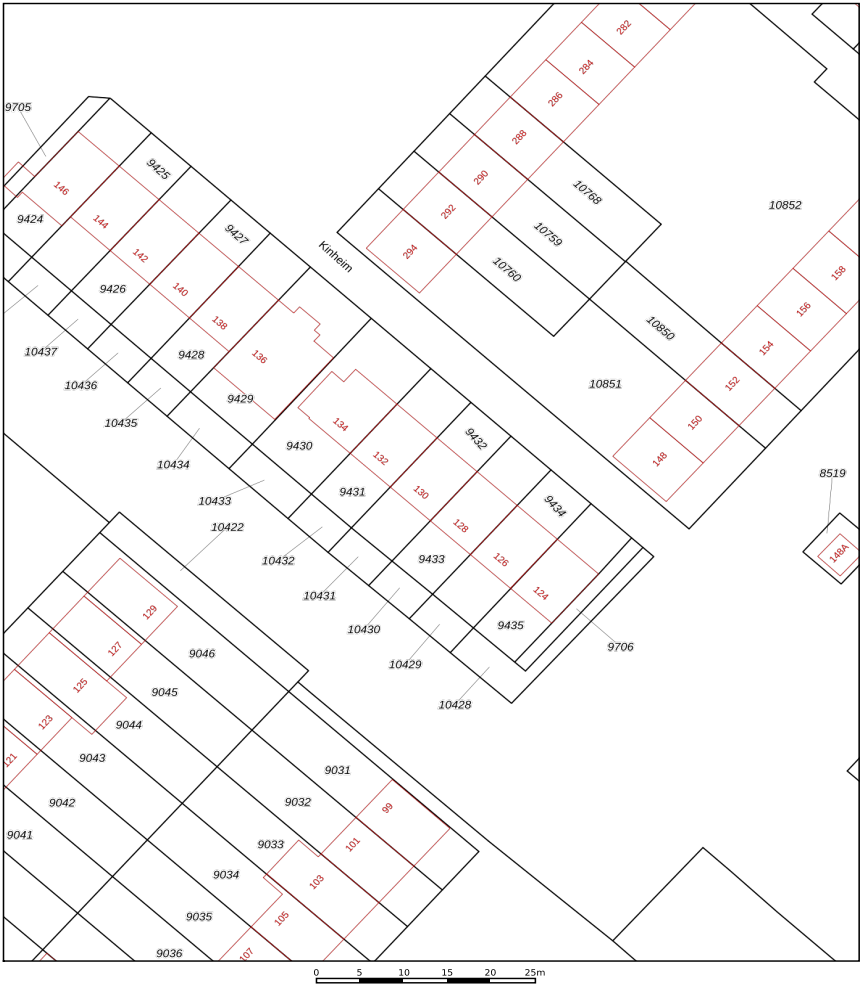
Bijlage

46701_uittreksel_kadastrale_kaart_1161DD130_16-04-2025_11-20-43.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20250467901/MAS



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Haarlemmermeer
Sectie	A
Perceel	9432

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

46701_UIttreksel bijzondere veilingvoorwaarden Kinheim 130 te Zwanenburg.pdf

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Kinheim 130 te 1161DD Zwanenburg

Vastgesteld op dertien mei tweeduizend vijfentwintig door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

Het te executeren registergoed betreft:
Het woonhuis met ondergrond, erf en tuin en verder aanbehoren plaatselijk bekend Kinheim 130 te 1161 DD Zwanenburg, **kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie A nummers 9432 en 10431,** respectievelijk groot eenhonderd drieëntwintig vierkante meter (123 m²) en vierentwintig vierkante meter (24 m²), (het "**Registergoed**"),
daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden
Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.
Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.
HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling
In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:
De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op drieëntwintig juni tweeduizend vijfentwintig vanaf achttien uur (18.00 uur), in "Postillion Hotel Amsterdam" gelegen aan de Paul van Vlissingenstraat 9-11 te Amsterdam.
Artikel 2. Betaling koopsom
In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.
Artikel 3. Kosten
Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:
a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
b. het honorarium van de notaris;
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
d. de kosten van ontruiming.
e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.
Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingsite.
Artikel 4. Belastingen
Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.
Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en

voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.
Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.
Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.
Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan. Volgens informatie van de Basisregistratie Personen staan naast Rechthebbenden nog twee meerderjarige personen op het adres ingeschreven. De Hypotheekhouder kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden. Verkoopster heeft niet het verlof tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoopster hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b van het Burgerlijk Wetboek heeft.
De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.
De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.
Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.
Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. *Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*
- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*

komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de Koper.
Koper wordt aangeraden het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de Voorzieningenrechter bij de onderhandse verkoop op zijn kosten in voorlopige dekking te nemen. De koper dient er rekening mee te houden dat op de datum waarop de onvoorwaardelijke goedkeuring van de voorzieningenrechter op de koopovereenkomst wordt afgegeven, de inhoud van de beschikking niet direct bekend zal zijn en koper zal in verband daarmee het Registergoed op de datum waarop de beschikking zal worden gewezen verzekeren.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.
Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de Koper uiterlijk op vierentwintig juni tweeduizend vijfentwintig om veertien uur (14.00 uur) bij de Notaris rekeningnummer NL83 RABO 0384 2270 07 ten name van Westvaer B.V. onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Kinheim 130, 1161 DD Zwanenburg/2025.04679.01" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de Koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.
In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.
Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
Over de gestorte bedragen aan kosten en waarborgsom wordt eventuele negatieve rente berekend vanaf de dag van ontvangst van de bedragen tot en met de dag van verrekening van de bedragen danwel tot en met de dag van terug storting van de waarborgsom indien de levering danwel gunning geen doorgang vindt.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.
Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie.
Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster vastgesteld.
De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.
Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Artikel 10. Bieden voor een ander

De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de navolgende bepaling, luidende:

"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bieder op een veiling het recht heeft om vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de Schuldeiseres vanuit het oogpunt van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de uiteindelijke koper".

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2. **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
   de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
   de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl*:
   de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
   het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris*:
   een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 **Aanvulling voorwaarden**

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer

dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
   - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
   - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

   Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
   De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is -

aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
(i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
(ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.

2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:
Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
- hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
- hetzij de Verkoopster aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.
3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:
Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht. Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 14. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan Koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed kadastraal bekend gemeente **Haarlemmermeer, sectie A, nummer 9432**, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering (deel 12691 nummer 1) waarin staat vermeld:
"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN,KWALITATIEVE BEDIENGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN
De komparanten hebben verklaard:
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:
a. de akte van levering op één december negentienhonderd tweeëntachtig verleden voor W. Koch, destijds notaris ter Amsterdam, bij afschrift overgeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zeven december negentienhonderd tweeëntachtig in deel 7149 nummer 65, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
" Speciaal wordt verwezen naar de bij gemelde aankomsttitel over en weder gevestigde erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, inbalking, inankering, overbouw, waterloop en drop, voorzover vereist om de feitelijke situtatie na voltooiing van de bebouwing in het toenmalige bestemmingsplan Zwanenburg West II te legaliseren."
Enzovoorts.
3. In voormelde aankomsttitel is voorts woordelijk bepaald hetgeen volgt, hetgeen bij deze met het bepaalde in artikel 2 aan kopers wordt opgelegd:
8. Het is koper niet toegestaan aan de wegzijde erfafscheidingen te plaatsen, anders dan met toestemming van de direkteur van de bouwtechnische dienst. Voorzover van toepassing is koper verplicht om in goede staat van onderhoud te handhaven:

a. *de eventueel bij de woningen aan te brengen blokafsluitingen;*
b. *de eventueel op zijn terrein aan te leggen (overdekte) parkeergelegenheid;*
c. *de in de eventuele gemeenschappelijke achterpaden aan te brengen riolering.*

9. *Op de gedeelten van het verkochte welke niet worden bebouwd, mogen geen gebouwtjes, afdaken of getimmerten van welke aard ook worden geplaatst, behoudens door of namens burgemeester en wethouders te verlenen vergunning.*
10. *Het is koper behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders verboden, na het tot standkomen van de bebouwing op de overgedragen grond, de kleur of de kleuren van het buitenschilderwerk, van de buitenmuren en van de dakbedekking te veranderen.*
11. *Indien koper in strijd handelt met enige bepalikng onder 8, 9 en 10 genoemd verbeurt hij ten bate van de gemeente Haarlemmermeer door het enkele feit der overtreding een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd gulden (f.100,--) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is en te voldoen binnen veertien dagen nadat hij daartoe door Burgemeester en Wethouders is aangemaand.*
12. *De bepalingen 7 tot en met 11 en het bepaalde bij dit artikel (12) dienen te worden opgenomen in iedere akte van eigendomsoverdracht of vestiging van een zakelijk genotsrecht op het gekochte en aan iedere opvolger in de eigendom of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd en aangenomen ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer, één en ander op verbeurte zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst van een boete van éénhonderd gulden (f.100,--) voor elke dag waarop de vervreemder nalatig is en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe door Burgemeester en Wethouders te zijn aangemaand".*

b. *naar vermelde titel van aankomst waarin onderdermeer woordelijk staat vermeld:*
" Partijen verklaren bekend te zijn met het vervallen van de gemeentelijke bepalingen, zoals opgenomen in voormelde aankomsttitel, blijkende hier van uit het schrijven van de Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlemmermeer de dato tien augustus negentienhonderdtweeennegentig, waaarvoor in de plaats zijn gekomen de gemeentebepalingen zoals zijn vastgesteld bij het besluit van de Raad der Gemeente Haarlemmermeer van tweeentwintig december negentienhonderddrieentachtig, waarmee koper verklaart bekend te zijn en getrouw te zullen naleven. Voormeld schrijven en raadsbesluit zijn aan deze akte gehecht en de tekst uit gemeld raadsbesluit wordt geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen".

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan Koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed kadastraal bekend gemeente **Haarlemmermeer, sectie A, nummer 10431**, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering (deel 16092 nummer 13) waarin staat vermeld:
"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN
De navolgende kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen worden aan koper opgelegd en door de gemeente aanvaard, te weten:

1. *De grond mag uitsluitend worden gebruikt als siertuin.*
2. *Behoudens toestemming van het gemeentebestuur mogen op de grond geen getimmerten en andere bouwsels worden opgericht.*
3. *De grond mag niet worden gebruikt als opslagplaats voor materialen en/of afval.*
4. *Indien het gemeentebestuur medewerking verleent aan bebouwing van een deel van de onderhavige grond, verbindt de koper zich gedurende een periode van vijftien jaar, te rekenen vanaf heden, voor het alsdan te bebouwen gedeelte op het moment van de te realiseren bebouwing een aanvullende koopsom, zijnde het verschil tussen het thans betaalde bedrag per vierkante meter, enkelvoudig vermeerderd met de wettelijke rente minus één procent en de alsdan voor terrejnen met bouwbestemming geldende verkoopprijs, in de gemeentekas te storten.*

5. *Indien de koper in strijd handelt met een van de voorwaarden onder 1 tot en met 4 genoemd, verbeurt hij ten bate van de gemeente Haarlemmermeer door het enkele feit der overtreding een boete van éénhonderd gulden (f 100,00) voor elke dag, gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmanig van Burgemeester en Wethouders.*
6. *De koper verbindt zich alle opvolgende eigenaren aan de sub 1 tot en met 5 vermelde verplichtingen en deze verplichting te binden op verbeurte van een boete van éénhonderd gulden (f 100,00) voor elke dag, gedurende welke hij nalatig is, ten bate van de gemeente Haarlemmermeer en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.*
7. *De koper zal in gebreke zijn doro het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*"

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 15. Energielabel

De Rechthebbenden zijn verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De Koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.
Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie of zijn vermeld in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

a) de relevante voorschriften van het vigerende omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer;
(b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Zwanenburg West en de Weeren" van de gemeente Haarlemmermeer, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(b) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Parapluplan Datacenters" van de gemeente Haarlemmermeer, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(c) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Parapluplan wonen" van de gemeente Haarlemmermeer, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(d) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Parapluplan parkeerregels" van de gemeente Haarlemmermeer, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(e) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan "Parapluplan parkeerregels-partiële herziening"' van de gemeente Haarlemmermeer, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(f) de relevante voorschriften van het TAM-voorbereidingbesluit voorbeschermingsregels bodem" van de gemeente Haarlemmermeer, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(g) de relevante voorschriften van het TAM-voorbereidingregels staalslakken" van de gemeente Haarlemmermeer, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(h) de relevante voorschriften van het Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters" van de Rijksoverheid, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
(i) het rapport van het Bodemloket de dato zestien april tweeduizend vijfentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Artikel 18. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren).
   Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:
   (i) het gebied aanwijzen en
   (ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.
   Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
   (iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
   (iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.
3. De gemeente Haarlemmermeer heeft ten aanzien van woningen in de gemeente Haarlemmermeer de opkoopbescherming in haar huisvestigingsverordening opgenomen onder de volgende voorwaarde:
   "Opkoopbescherming geldt in Haarlemmermeer in de volgende situatie:
   - *U heeft de woning gekocht op of na één april tweeduizend drieëntwintig.*
   - *En de WOZ-waarde was op het moment van aankoop niet hoger dan de bovengrens voor opkoopbescherming (vijfhonderdachtenvijftigduizend euro (EUR 558.000,00) in tweeduizendvijfentwintig).*
   - *En u heeft de woning gekocht op het moment dat deze niet verhuurd was. Of op het moment dat deze minder dan zes maanden verhuurd was.*

   Opkoopbescherming duurt vier jaar vanaf het moment dat de koopakte is ingeschreven in het Kadaster. Tijdens deze vier jaar heeft u een vergunning nodig om de woning te mogen verhuren. Na vier jaar mag u de woning zonder vergunning verhuren als u voldoet aan de regels uit het Omgevingsplan voor wonen. U vindt deze regels in het Omgevingsloket."
4. Koper is zich ervan bewust dat de vigerende regeling inzake de opkoopbescherming gevolgen kan hebben voor het gebruik van het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel 18 en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

Artikel 19. Aanvaarding "as is, where is"

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, publiekrechtelijke, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Notaris.
In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Notaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 20. Aansprakelijkheid verkoopinformatie

Voorts geldt nog het volgende:
Verkoopinformatie
Door het doen van een Bieding op het Registergoed verklaart de Bieder volledig op de hoogte te zijn van de inhoud van ter beschikking gestelde informatie (de "**Verkoopinformatie**").

Op de Verkoopinformatie is de navolgende disclaimer van toepassing:
De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om een gegadigde in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.
In deze context geldt het navolgende:

(a) De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt.
Hierbij zij opgemerkt dat er stukken kunnen zijn bijgevoegd die betrekking hebben op de oorspronkelijke situatie ten tijde van de verkrijging door de Rechthebbende.
Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk.
De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het Registergoed.

(b) Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dit een persoonlijk oordeel van de Verkoopster dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de Verkoopster daarvoor zijn ingeschakeld, een en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens.
Aan een dergelijk oordeel en/of de door de Verkoopster of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 21. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen
Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 22. Woonplaatskeuze
Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.