gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Concept Visie Buitenkaag 2040
Portefeuillehouders	mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker, drs. Marja Ruigrok
Collegevergadering	2 februari 2021
Inlichtingen	Gerben Enserink (06-23922839), Tessa Ligtenberg (+31235674243)
Registratienummer	2021.0000078

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met de concept Visie Buitenkaag 2040 met daarin de volgende ontwikkelrichtingen:
   - ruimte bieden aan mogelijkheden voor transformatie in het glastuinbouwgebied;
   - faciliteren van diverse vormen van recreatie en toerisme;
   - versterken van Ringdijk en dorpskarakteristiek;
   - oplossing bieden voor de parkeerproblematiek;

   en de concept visie vrij te geven voor inspraak;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Samenvatting

De concept Visie Buitenkaag 2040 geeft een nieuw ruimtelijk perspectief voor Buitenkaag tot 2040 en vormt het afwegingskader voor initiatieven. Zo wordt de leefbaarheid en vitaliteit van Buitenkaag versterkt.

Er zijn verschillende aanleidingen voor het opstellen van deze concept visie. Vanwege ontwikkelingen in de glastuinbouw is het glastuinbouwgebied in Buitenkaag door de Greenport Aalsmeer aangewezen als transformatiegebied. Daarnaast zijn in de Visie Ringdijk en Ringvaart (2017.00011195) en het Uitvoeringsprogramma Ringvaart en Ringdijk (2017.0025366) voorstellen gedaan voor verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de Ringdijk. Tenslotte zijn er diverse initiatieven vanuit inwoners en ondernemers en is in Buitenkaag sprake van langdurige parkeeroverlast.

Deze concept visie is ontwikkeld op basis van een gebiedsanalyse, een beleidsinventarisatie en een intensief participatietraject met betrokkenen en bestaat uit een ruimtelijk perspectief, een ruimtelijk raamwerk, een uitwerking in gebiedszones en een uitvoeringsstrategie.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Met de concept Visie Buitenkaag 2040 willen wij een nieuw toekomstperspectief ontwikkelen voor Buitenkaag tot 2040. De concept visie moet een bijdrage leveren aan een

leefbaar en vitaal Buitenkaag. Hierbij vormt de concept visie een toetsingskader voor reeds bekende plannen en toekomstige initiatieven. Ook biedt de concept visie een ruimtelijk raamwerk waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Wat is de aanleiding?
Er zijn verschillende aanleidingen voor het opstellen van een concept visie voor Buitenkaag.

Relatie met Greenport Aalsmeer
Het glastuinbouwgebied in Buitenkaag is in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer (2015) benoemd als transformatiegebied. Dit houdt in dat het gebied (op termijn) geen toekomstbestendig glastuinbouwconcentratiegebied zal zijn. Transformatie naar andere functies ligt voor de hand. Doordat het glastuinbouwgebied nu nog onderdeel uitmaakt van het glastuinbouwconcentratiegebied uit de Omgevingsverordening NH2040 kan geen transformatie plaatsvinden naar een andere functie. Op basis van de voorliggende concept visie kan deze aanduiding eraf worden gehaald. Wij zetten daarbij in op transformatie in plaats van concentratie. Hierdoor kunnen ook andere ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Bestaande bedrijven behouden hun bestemming/rechten, totdat er concrete plannen zijn voor transformatie.

Relatie met Visie Ringdijk en Ringvaart en Uitvoeringsprogramma Ringvaart en Ringdijk
In 2016 en 2017 hebben wij met meer dan 500 bewoners van alle dorpen aan de Ringvaart gesproken over wat verbeterd kan worden. De opbrengsten hiervan zijn vastgelegd in de Visie Ringvaart en Ringdijk (2017.0011195). In de visie staan voorstellen voor verbetering van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en verkeersveiligheid op de dijk. Daarnaast zijn het unieke historische karakter en de kwaliteiten van de Ringvaart en Ringdijk beschreven in de publicatie Kijk op de Ringvaart. In het Uitvoeringsprogramma Ringdijk en Ringvaart (2017.0025366) zijn de maatregelen in nauw overleg met de bewoners van Buitenkaag geconcretiseerd. Deze maatregelen worden na verwachting in 2021 uitgevoerd.

Initiatieven vanuit het dorp
Een andere aanleiding voor deze concept visie zijn verschillende initiatieven en wensen vanuit het dorp. Eén van de wensen is de realisatie van een recreatieboulevard en het groen inrichten van het openbaar gebied rond het gemaal De Leeghwater. Ook zijn diverse initiatieven ingediend voor woningbouw en watergebonden bedrijvigheid op locaties die liggen in het glastuinbouwconcentratiegebied van de Omgevingsverordening NH2040.

Parkeeroverlast
De parkeeroverlast in Buitenkaag is een belangrijke aanleiding voor de concept visie. De inwoners van Buitenkaag ervaren al lange tijd parkeeroverlast. Deze wordt vooral veroorzaakt door de botenbouwer Royal van Lent Shipyard die de laatste jaren sterk is gegroeid. De medewerkers parkeren in Buitenkaag om met de pont naar Kaag te gaan. Tijdens het visietraject is een toekomstbestendige en duurzame locatie gevonden voor een nieuw parkeerterrein in het glastuinbouwgebied. Deze locatie is niet direct realiseerbaar. Wij hebben daarom een perceel achter de Lisserdijk beschikbaar gesteld voor een tijdelijk parkeerterrein voor de duur van maximaal vijf jaar. Deze periode wordt in verband met de duur van de te verlenen procedure niet verlengd. Naar verwachting zal binnen deze periode het definitieve parkeerterrein in het glastuinbouwgebied gereed zijn.

Welk doel wordt nagestreefd?
De concept Visie Buitenkaag 2040:
- biedt ruimte aan mogelijkheden voor transformatie in het glastuinbouwgebied;

- faciliteert diverse vormen van recreatie en toerisme;
- gaat uit van het behouden en versterken van Ringdijk- en dorpskarakteristiek;
- geeft een oplossing voor het parkeerprobleem.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Voorafgaand aan het opstellen van de concept visie hebben wij een gebiedsanalyse uitgevoerd waarbij de kenmerken en kwaliteiten van gebied zijn geïnventariseerd. Daarnaast is een beleidsanalyse uitgevoerd. Tenslotte hebben wij ook een intensief participatietraject gehouden met bewoners, glastuinbouwers, ontwikkelaars en grondeigenaren.

Analyse kenmerken en ruimtelijke kwaliteit
Op basis van een analyse van het gebied zijn de belangrijkste kenmerken en kwaliteiten van Buitenkaag geïdentificeerd, waaronder het open agrarisch karakter, het historisch karakter van de Ringdijk, Ringvaart, de Hoofdvaart en het gemaal De Leeghwater en de recreatieve potentie van Buitenkaag. Deze kwaliteiten willen we graag behouden en versterken.

Analyse beleidskaders
Er is een analyse uitgevoerd van de beleidskaders die zijn opgesteld door het Rijk, de provincie en de gemeente. Bij de beleidsanalyse is een samenvatting per beleidsthema gemaakt en is aangegeven wat wij hieruit meenemen in de concept visie.

Participatie
We hebben verschillende bijeenkomsten gehouden met inwoners en ondernemers. Tijdens een gebiedsbijeenkomst op 11 juli 2019 zijn bewoners en ondernemers gevraagd om met ons mee te denken. Daarnaast hebben wij op 22 juni en 27 oktober 2020 een bijeenkomst gehouden met glastuinbouwers en initiatiefnemers. Ook is regelmatig afgestemd met de Dorpsraad Kaag-Buitenkaag en de Greenport Aalsmeer.

Concept Visie Buitenkaag 2040
Op basis van de gebieds- en beleidsanalyse en de participatiebijeenkomsten hebben wij een concept visie opgesteld voor Buitenkaag. De visie bestaat uit een ruimtelijk perspectief, een uitwerking in gebiedszones en een uitvoeringsstrategie.

Ruimtelijk perspectief
In het ruimtelijk perspectief wordt beschreven hoe Buitenkaag zich de komende 20 jaar kan ontwikkelen. Het ruimtelijk perspectief bestaat uit een visiedeel en een nieuwe ruimtelijke structuur.

In het visiedeel staat beschreven wat we willen bereiken. De concept visie is opgesplitst in vier ontwikkelrichtingen:

1. *Ruimte bieden aan mogelijkheden voor transformatie in het glastuinbouwgebied*
   In het glastuinbouwgebied bieden we ruimte aan het ontwikkelen van diverse recreatieve voorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan een kleinschalig recreatiepark, glamping, kleinschalig boutique hotel of wellness. Daarnaast wordt op een specifieke locatie ruimte geboden aan lichte watergebonden bedrijvigheid, zoals een botenopslag- en botenverhuurbedrijf. Tenslotte kan ook een kleinschalig duurzaam solarpark ontwikkeld worden.
2. *Faciliteren van diverse vormen van recreatie en toerisme*
   Vanwege de aantrekkelijke ligging aan de Kagerplassen biedt Buitenkaag veel mogelijkheden voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden. Intensieve recreatie

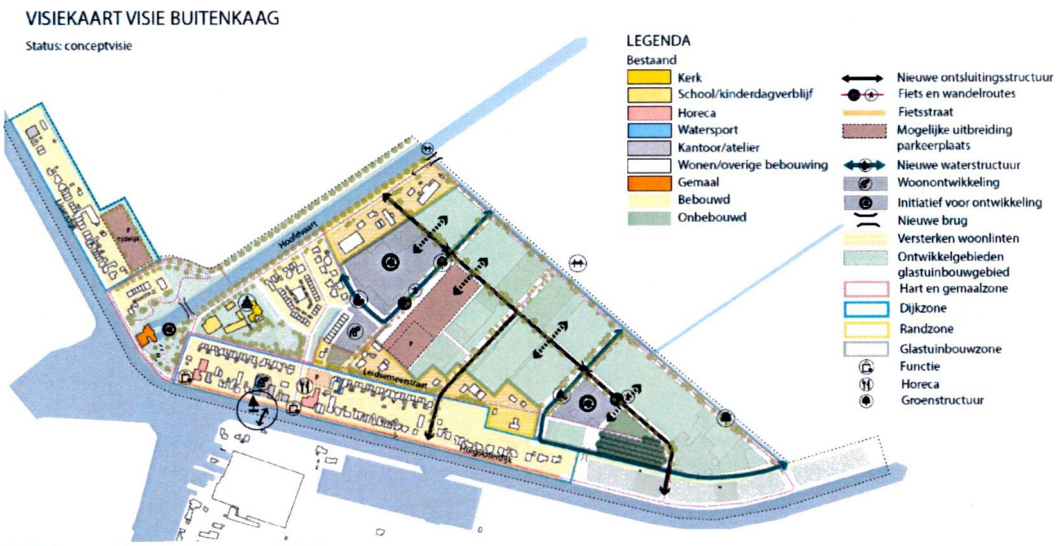
ontwikkelen we in het glastuinbouwgebied. In de andere delen zetten we in op kleinschalige recreatie.

3. *Versterken van Ringdijk en dorpskarakteristiek*
   Om de leefbaarheid van het dorp te versterken stellen wij kaders aan ontwikkelingen op de Ringdijk en in de dorpskern van Buitenkaag. Daarnaast zetten we in op het realiseren van een recreatieboulevard en een park rond het gemaal De Leegwater.
4. *Oplossing bieden voor de parkeerproblematiek*
   Tijdens het visietraject is een toekomstbestendige locatie voor een parkeerterrein in het glastuinbouwgebied gevonden. Deze krijgt een nieuwe ontsluitingsweg, waardoor de verkeersoverlast wordt teruggedrongen.

Nieuwe ruimtelijke structuur
Naast de ontwikkelrichtingen beschrijft de concept visie een nieuwe ruimtelijke structuur voor Buitenkaag. Deze bestaat uit een groenblauwe structuur en een verkeerstructuur. Deze vormen een nieuw raamwerk waarbinnen bestaande plannen en nieuwe initiatieven kunnen worden uitgewerkt. Het raamwerk maakt een sterk geheel van het dorp en realiseert een betere verbinding tussen de Kaag, het dorp en het glastuinbouwgebied.

Bij het raamwerk vormt het ontwikkelen van Buitenkaag tot een recreatief dorp een belangrijk uitgangspunt. Hierbij wordt ingezet op het autoluw maken van een deel van de Ringdijk, waardoor kansen ontstaan voor het ontwikkelen van een recreatieboulevard. Daarnaast wordt ingezet op een nieuwe ontsluitingsroute in het glastuinbouwgebied. Deze zorgt voor een goede verkeersafwikkeling van ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied, waaronder het nieuwe parkeerterrein en vermindert het verkeer in de dorpskern.

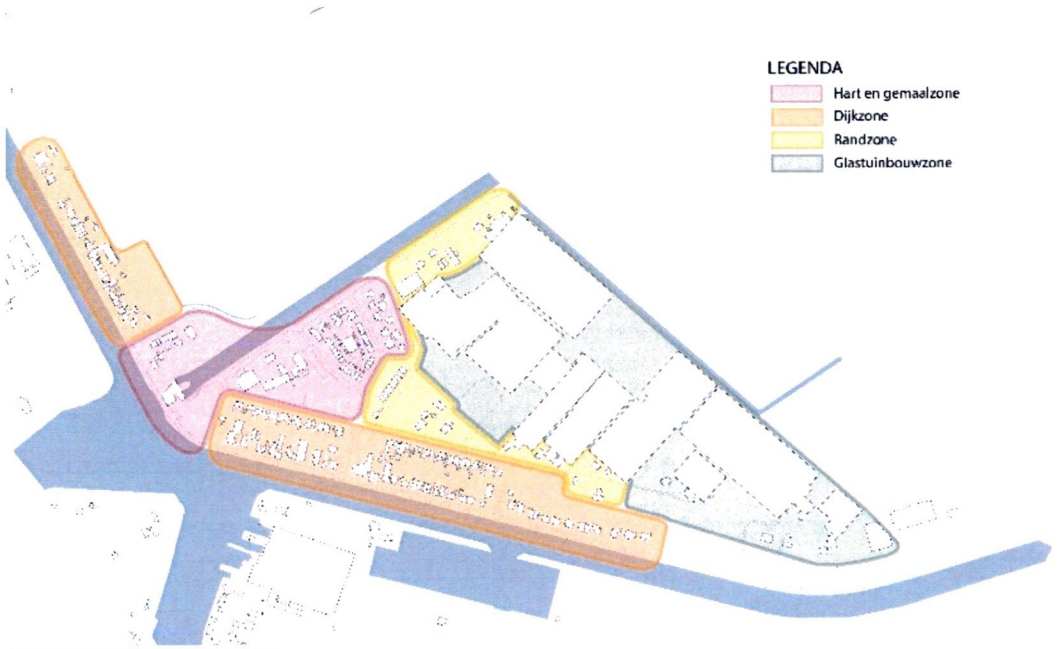
Het raamwerk zorgt ook dat het glastuinbouwgebied toegankelijk wordt voor bewoners en recreanten. Hiertoe zijn diverse fiets- en wandelpaden opgenomen. Ook is gedacht aan het versterken van de waterstructuur, onder anderen door twee waterlussen. Hierdoor wordt de Hoofdvaart via de Kagertocht met het glastuinbouwgebied verbonden en ontstaan mogelijkheden voor waterrecreanten, zoals kanoërs en suppers. Tenslotte is ook aandacht voor de groenstructuur. Hierbij wordt ingezet op twee belangrijke hoofdstructuren in het glastuinbouwgebied die aansluiten bij historische laanbeplanting langs de Hoofdweg en een secundaire groenstructuur, waardoor het historisch karakter van de polder wordt versterkt.



Visiekaart Visie Buitenkaag 2040

Uitwerking per gebiedszone

In de gebiedsgerichte uitwerking zijn doelen en ontwerpprincipes opgesteld voor vier kenmerkende zones van Buitenkaag: de hart- en gemaalzone, dijkzone, randzone en glastuinbouwzone.



Gebiedszones in Buitenkaag

Uitvoeringsstrategie

Om uitvoering te geven aan deze visie is een uitvoeringsstrategie opgesteld. Hierbij is een aantal spelregels voor initiatieven opgesteld. Uitgangspunt is dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor uitvoering en financiering. Daarnaast moeten initiatieven bijdragen aan de financiering van het ruimtelijk raamwerk. De bijdragen wordt vastgelegd in anterieure overeenkomsten die de gemeente sluit met de initiatiefnemers. De gemeente

heeft een faciliterende rol en zal niet overgaan tot actief grond verwerven om bijvoorbeeld herverkaveling mogelijk te maken. Om ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken zullen de benodigde ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen volgens het dan geldende planologisch-juridische regime.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. De concept visie beschrijft de ruimte die gegeven wordt aan nieuwe initiatieven. Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en financiering. Dit geldt ook voor het te ontwikkelen collectieve parkeerterrein, waarbij Royal Van Lent Shipyard samen met de grondeigenaar tot een haalbare businesscase moeten komen.

Vanuit het Uitvoeringsprogramma Ringdijk en Ringvaart (2017.0025366) zijn financiële middelen beschikbaar voor het realiseren van een fietsstraat aan de Ringdijk en het aanleggen van het gemaalpark Leeghwater.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De gemeenteraad stelt de kaders vast voor ruimtelijke ontwikkeling, daartoe wordt na de inspraak de Visie Buitenkaag 2040 voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening, Milieu en Agrarische Zaken en de portefeuillehouder Economie & Innovatie, Verkeer & Vervoer en Cultuur zijn namens het college het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie en communicatie

We hebben verschillende bijeenkomsten gehouden met inwoners, ondernemers en initiatiefnemers. Alle inwoners hebben de mogelijkheid gehad om mee te denken over de concept visie. Zie ook: https://haarlemmermeergemeente.nl/buitenkaag.

Tijdens een gebiedsbijeenkomst op 11 juli 2019 zijn bewoners en ondernemers gevraagd om met ons mee te denken. Daarnaast hebben wij op 22 juni en 27 oktober 2020 een bijeenkomst gehouden met glastuinbouwers en initiatiefnemers. Ook is regelmatig afgestemd met de Dorpsraad Kaag-Buitenkaag en de Greenport Aalsmeer.

Inspraak

Op de concept visie Buitenkaag 2040 wordt inspraak geboden op basis van de Inspraakverordening gemeente Haarlemmermeer. De concept visie wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen reacties worden ingediend op de concept visie.

De concept visie wordt gepubliceerd op de website www.officielebekendmakingen.nl, in de Informeer en de lokale krant Heen en Weer en op de website https://haarlemmermeergemeente.nl/buitenkaag. De stukken liggen ook ter inzage in het raadhuis in Hoofddorp, Raadhuisplein 1.

Onlinebijeenkomst

In februari 2021 wordt tevens een onlinebijeenkomst georganiseerd voor het gehele dorp waarin de concept visie Buitenkaag 2040 wordt gepresenteerd.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
De concept visie zal ter inzage gelegd voor inspraak. Alle ingediende reacties worden gebundeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Beantwoording. Hierna zal de visie samen met de Nota van Beantwoording ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?
Deze concept visie geeft richting aan ontwikkelingen in Buitenkaag tot 2040. Hierdoor ontstaat een interessant gebied voor bewoners, ondernemers en toeristen binnen de MRA. Bij initiatieven wordt rekening gehouden met de regionale kaders en wordt daar waar nodig afgestemd.

4. Ondertekening

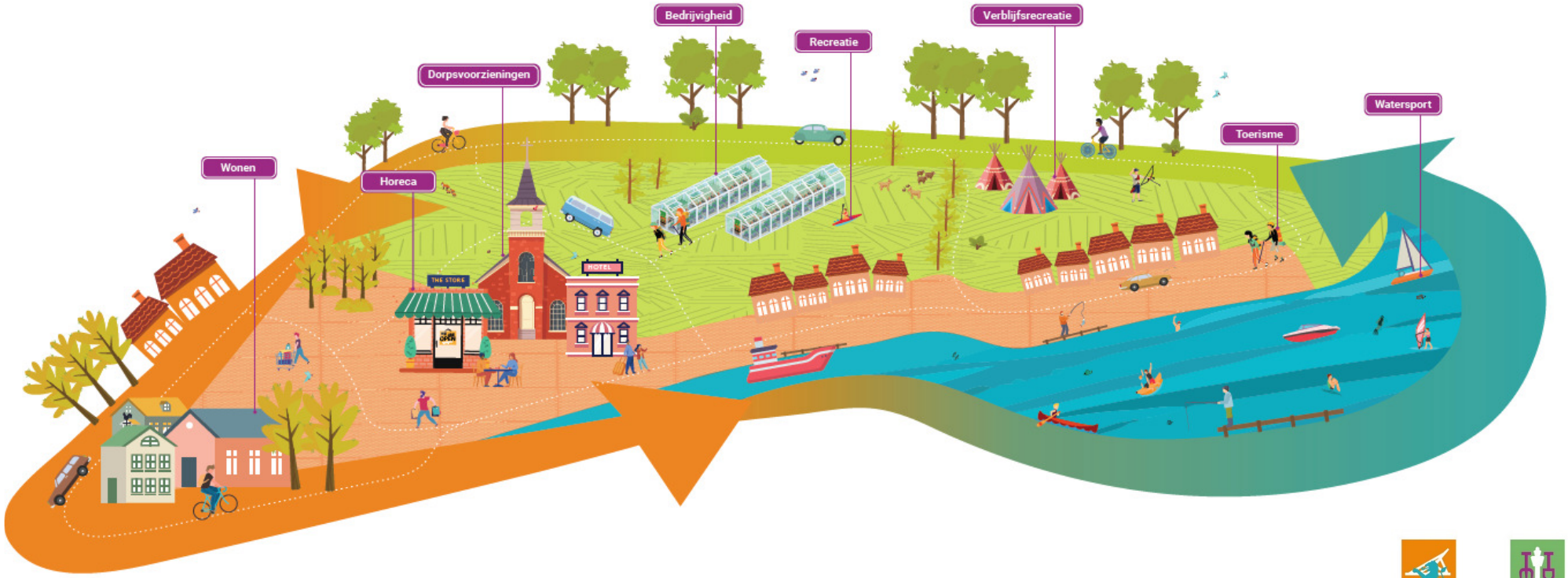
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)

- Concept visie Buitenkaag 2040

Visie Buitenkaag 2040



Status: concept
Datum: 21-01-2021

gemeente
Haarlemmermeer

Colofon

Projectgroep

Gerben Enserink, Ruimte, Economie en Duurzaamheid	projectleiding
Marit Spaanderman-Brandhorst Ruimte, Economie en Duurzaamheid	planoloog
Esther de Rijk, Ruimte, Economie en Duurzaamheid	landschap, stedenbouw
Marieke Adrichem, Ruimte, Economie en Duurzaamheid,	landschap
Martin Sulman, Samenleving sport en cultuur	toerisme en recreatie
Tessa Ligtenberg, Ruimte, Economie en Duurzaamheid	planoloog

Projectondersteuning

Ferdinand Ex, Communicatie & Externe Betrekkingen	communicatie
Jos Bontekoe, Gebieds- en Relatiemanagement	gebiedsmanager
Peter de Waard, Gebieds- en Relatiemanagement	assistent gebiedsmanager
Marcel Leek, Beheer en Onderhoud	specialist openbare ruimte
Richard van Beek, Grond- en Vastgoedzaken	planeconoom

Extern bureau

Frank Immerzeel, Starling Structures	stedenbouwkundige

Klankbordgroep

Dorpsraad Kaag – Buitenkaag	
Dave Vlaming, Greenport Aalsmeer	gebiedscoördinator
Jacqueline Verwindt, Provincie Noord-Holland	beleidsadviseur ruimtelijke ordening, Regio Amstelland-Meerlanden en Amsterdam
Glastuinbouw Nederland, Edwin van Geest	netwerkcoördinator & regiocoördinator

Foto's

Gemeente Haarlemmermeer

Met dank aan iedereen die de participatieavonden heeft bijgewoond. Voor meer informatie: https://haarlemmermeergemeente.nl/buitenkaag

Dit is een uitgave van gemeente Haarlemmermeer, 2021.
Aan de in deze uitgave opgenomen afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.



Zicht vanaf Hoofdvaart op het historische rijksmonument gemaal De Leeghwater

Inhoudsopgave

Colofon **2**

Samenvatting **5**

1 Inleiding **9**

1.1 Waarom een gebiedsvisie? 9

1.2 Doel van deze visie 11

1.3 Leeswijzer 11

2 Kenmerken en kwaliteiten van Buitenkaag **12**

2.1 Historische ontwikkeling 12

2.2 Landschappelijke kenmerken en kwaliteiten 13

2.3 Kenmerken van de gebouwde omgeving 15

2.4 Kenmerken sociale opbouw 18

2.5 Belangrijkste kenmerken en kwaliteiten 18

3 Beleidskaders **19**

3.1 Wonen 19

3.2 Economische ontwikkeling 20

3.3 Recreatie 22

3.4 Landschap en water 25

3.5 Verkeer en parkeren 26

3.6 Klimaat en duurzaamheid 26

4 Participatie **29**

4.1 Opbrengsten gebiedsbijeenkomst 29

4.2 Ondernemersverkenning 31

4.3 Bijeenkomst ondernemers in glastuinbouwgebied 22 juni 2020 31

4.4 Vervolgbijeenkomst glastuinbouwgebied 27 oktober 2020 31

4.5 Afstemming werkgroep Greenport Aalsmeer 31

5 Ruimtelijke perspectief **32**

5.1 Hoofdlijnen visie Buitenkaag 32

5.2 Nieuwe ruimtelijke structuur 38

6 Uitwerking per gebiedszones **42**

6.1 Hart- en gemaalzone 43

6.2 Dijkzone 45

6.3 Randzone 47

6.4 Glastuinbouwzone 49

7 Uitvoeringsstrategie **54**

7.1 Samenwerking 54

7.2 Spelregels voor ruimtelijke initiatieven 55

7.3 Gemeentelijk instrumentarium 55

7.4 Financiële uitvoerbaarheid 56

Samenvatting

De visie Buitenkaag geeft een nieuw ruimtelijk perspectief voor Buitenkaag tot 2040 en vormt het afwegingskader voor initiatieven. Zo wordt de leefbaarheid en vitaliteit van Buitenkaag versterkt.

Aanleiding

Er zijn verschillende aanleidingen voor het opstellen van een visie voor Buitenkaag. Ten eerste is het glastuinbouwgebied benoemd als een transformatiegebied binnen de Greenport Aalsmeer. De afgelopen jaren zijn diverse verzoeken binnengekomen voor het ontwikkelen van andere functies dan glastuinbouw. Met deze visie willen wij ruimte bieden aan deze initiatieven en hiervoor een duidelijk kader bieden. Hierbij biedt het kader ook mogelijkheden voor actieve glastuinbouwers die op termijn iets anders willen ontwikkelen. Hierbij mogen bestaande glastuinbouwbedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Ten tweede zijn er verschillende initiatieven en wensen vanuit het dorp voor het vergroten van de leefbaarheid in Buitenkaag. Eén van de wensen die vanuit de eerdere participatie over de Visie Ringdijk en Ringvaart naar voren is gekomen, is de realisatie van een autoluwe zone op de Ringdijk die op termijn kan worden ontwikkeld tot een recreatieboulevard. Hierbij zijn ook ideeën geopperd voor de realisatie van een park bij het gemaal De Leeghwater. Met deze visie bieden wij een kader voor verdere uitwerking van deze ideeën.

Ten derde willen we met deze visie een oplossing bieden voor de parkeeroverlast in Buitenkaag. De grootste overlast wordt veroorzaakt door Royal van Lent Shipyard die de laatste jaren behoorlijk is gegroeid. Het parkeerterrein aan de Leidsemeerstraat is momenteel ontoereikend, waardoor veel geparkeerd wordt op openbare parkeerplaatsen in het dorp. In de visie wordt een oplossing geboden voor het langdurige parkeerprobleem door een toekomstbestendige locatie aan te wijzen waar een nieuw parkeerterrein ontwikkeld kan worden.

Doel

Het doel van de visie is een nieuw ruimtelijk perspectief voor Buitenkaag te ontwikkelen tot 2040. De visie moet een bijdrage leveren aan een leefbaar en vitaal Buitenkaag. Hierbij vormt de visie een toetsingskader voor reeds bekende plannen en toekomstige initiatieven.

Plangebied

Het plangebied van de Visie Buitenkaag 2040 betreft het dorp Buitenkaag, het glastuinbouwgebied, de Ringdijk en Ringvaart en de linten van de Hoofdweg Oost- en Westzijde, de Huigsloterdijk en de Lisserdijk.

Beleidskaders

Er zijn diverse landelijke, provinciale en regionale beleidskaders relevant voor het visiegebied. De kansen voor woningbouw zijn zeer beperkt vanwege het Luchthavenindelingbesluit. Wel liggen kansen voor de ontwikkeling van recreatie. Zeker gezien de bijzondere ligging van Buitenkaag aan de Ringdijk, Kagerplassen en Kaag. Daarnaast zijn mogelijkheden om het cultuurhistorische karakter van het gebied te versterken, onder andere rond het gemaal De Leeghwater, maar ook door het terugbrengen van de oorspronkelijke verkaveling met een heldere groen-, water- en verkeersstructuur.

Participatie

Samen met bewoners, ondernemers, overheden en marktpartijen zijn we via een uitgebreid participatieproces op zoek gegaan naar een toekomstbestendige visie voor Buitenkaag. Voor deze opzet is gekozen om het draagvlak zo groot mogelijk te maken. Hiervoor zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd en is een ondernemersverkenning uitgevoerd. Ook is de visie afgestemd binnen de Greenport Aalsmeer. De participatie met bewoners, grondeigenaren en ondernemers heeft een grote bijdrage geleverd aan de totstandkoming van deze visie.

Ruimtelijk perspectief

In het ruimtelijk perspectief staat beschreven op welke manier Buitenkaag zich de komende 20 jaar kan ontwikkelen. Het betreft een groeimodel waar het gebied gefaseerd tot ontwikkeling kan komen. Hierbij wordt ingezet op het ontwikkelen van Buitenkaag tot een watersportdorp, waarbij de bestaande kwaliteiten behouden blijven. Hierdoor wordt de leefbaarheid en vitaliteit vergroot.

Het ruimtelijk perspectief bestaat uit een visiedeel en een nieuwe ruimtelijke structuur voor Buitenkaag. Daarnaast is ook een uitwerking in verschillende gebiedszones gemaakt, te weten: de hart- en gemaalzone, dijkzone, randzone en de glastuinbouwzone. Per gebiedszone is een aantal doelen geformuleerd en worden kaders meegegeven voor ontwikkelingen in het gebied.

Nieuwe ruimtelijke structuur

De nieuwe ruimtelijke structuur bestaat uit een groenblauwe structuur, verkeersstructuur en fiets- en wandelstructuur. Deze vormen samen een nieuw ruimtelijk raamwerk waarbinnen bestaande plannen en nieuwe initiatieven kunnen worden uitgewerkt. Het raamwerk maakt een sterker geheel van het dorp en zorgt voor betere verbindingen tussen Kaag, het dorp en het glastuinbouwgebied.

Bij het raamwerk vormt het ontwikkelen van Buitenkaag tot een watersportdorp een belangrijk uitgangspunt. Hierbij wordt ingezet op het autoluw maken van een deel van de Ringdijk, waardoor kansen ontstaan voor het ontwikkelen van een recreatieboulevard. Daarnaast wordt ingezet op het verminderen van het doorgaand autoverkeer in het dorp door het realiseren van een nieuwe ontsluitingsroute in het glastuinbouwgebied. Deze nieuwe ontsluitingsroute zorgt ook voor een goede verkeersafwikkeling bij de transformatie van het glastuinbouwgebied en vormt tevens de ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein voor Royal Van Lent Shipyard.

Het raamwerk zorgt ook dat het glastuinbouwgebied toegankelijk wordt voor bewoners en recreanten. Hiertoe zijn diverse fiets- en wandelpaden in het gebied opgenomen. Ook wordt de waterstructuur versterkt. De Hoofdvaart wordt via de Kagertocht met het glastuinbouwgebied verbonden waardoor mogelijkheden ontstaan voor waterrecreanten, zoals kanoërs en suppers. Ook is aandacht voor de groenstructuur. Om het historische karakter te versterken worden in het transformatie-glastuinbouwgebied nieuwe beplantingen gerealiseerd. Het gemaalpark nabij het gemaal De Leeghwater, vormt als markant eindpunt van de Hoofdvaart, een belangrijke nieuwe groene ontmoetingsplek voor het dorp met fantastisch uitzicht op de plassen.

Uitwerking per gebiedszone

In de **hart- en gemaalzone** ligt het accent op het creëren van een nieuwe ontmoetingsplek bij het gemaal De Leeghwater. Dit park is de verbindende schakel tussen de Ringvaart, de Kagerplassen en het uitgestrekte polderlandschap. Daarnaast wordt door de recreatieboulevard de recreatieve waarde van de Ringdijk versterkt en ontstaan nieuwe plekken om te genieten van de prachtige ligging van Buitenkaag aan de Ringvaart en Kagerplassen.

In de **dijkzone** (Lisserdijk en Huigloterdijk) wordt vooral ingezet op het behoud van de karakteristieke en kleinschalige bebouwing, het terugbrengen van de voetsloten, waarbij het parkeren zoveel mogelijk achter de dijk wordt gebracht. Voor nieuw- of verbouwplannen aan de dijk worden ontwikkelprincipes meegegeven waardoor de diversiteit in de bebouwing en de zichtlijnen naar het open agrarisch landschap behouden blijven.

In de **randzone** (Hoofdweg Oostzijde en de Lisserdijk) wordt ingezet op het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van Buitenkaag en het versterken van de woonfunctie. Hieronder vallen mogelijkheden voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in combinatie met een gedeeltelijke sloop van de kassen en het toevoegen van enkele woningen in de linten. In de linten zijn ook mogelijkheden voor kleinschalige bed- en breakfast, beroep aan huis activiteiten en het hobbymatig houden van dieren. Daarnaast wordt een watersportbedrijf met een aanlegsteiger en een tankvoorziening mogelijk gemaakt. Het betreft een samenvoeging van twee watersportbedrijven, waarvan één op dit moment bij de pont gevestigd is.

In de **glastuinbouwzone** wordt ruimte geboden voor een nieuwe functionele invulling. Hierbij vormt de ontwikkeling van Buitenkaag tot een recreatief dorp een belangrijk uitgangspunt. Vanwege de ligging nabij de Kagerplassen, Ringvaart en Kaag liggen kansen voor recreatieve ontwikkelingen. Hierbij kan gedacht worden aan een vakantiepark, glamping, kleinschalig hotel met wellness of een outdoor terrein. Ook behoren groepsaccommodaties voor zeilscholen en watergebonden bedrijvigheid, zoals een botenopslag- en verhuurbedrijf tot de mogelijkheden. De transformatie van het glastuinbouwgebied biedt kansen om een nieuwe economische drager voor het dorp te ontwikkelen en zo Buitenkaag vitaal en leefbaar te houden.

Bij de ontwikkelingen is het van belang dat de bestaande glastuinbouwbedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de woon- en leefkwaliteit van bestaande woningen. Hierbij zal per initiatief een goede afweging moeten worden gemaakt.

Uitvoeringsstrategie

Deze visie is een richtinggevend kader voor toekomstige ontwikkelingen. Om uitvoering te geven aan deze visie is een uitvoeringsstrategie opgesteld. Hierbij is een aantal spelregels voor initiatieven opgesteld. Uitgangspunt is dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor de uitvoering en financiering. Daarnaast moeten initiatieven bijdragen aan de financiering van het ruimtelijk raamwerk. De bijdragen worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten die de gemeente sluit met de initiatiefnemers. De gemeente heeft een faciliterende rol en zal niet overgaan tot actief grond verwerven om bijvoorbeeld herverkaveling mogelijk te maken. Om ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken zullen de benodigde ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen volgens het dan geldende planologisch-juridische regime.

Voor de uitvoering van de visie worden geen additionele middelen vrijgemaakt. Wel zijn vanuit het Uitvoeringsprogramma Ringdijk en Ringvaart financiële middelen beschikbaar voor het realiseren van een fietsstraat aan de Ringdijk en het aanleggen van het gemaalpark De Leeghwater.

Inspraak

Op deze visie is inspraak mogelijk. De concept visie zal gepresenteerd worden tijdens een onlinebijeenkomst voor het dorp. Hierna zal een inspraakronde worden georganiseerd. Alle ingediende reacties worden gebundeld en van een antwoord voorzien in een Nota van Beantwoording. Hierna zal de visie samen met de Nota van Beantwoording ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad. Er is geen beroep mogelijk tegen de vastgestelde visie. Na vaststelling en publicatie is de visie onherroepelijk.

1 Inleiding

Buitenkaag ligt op één van de meest mooie en bijzondere plekken van Haarlemmermeer; het meest zuidelijkste puntje van de Haarlemmermeerpolder aan de Kagerplassen. De kern wordt doorsneden door de Hoofdvaart welke uitkomt bij het historisch gemaal De Leeghwater. Tegenover Buitenkaag ligt het dorp Kaag, waarmee nauwe sociale en economische banden zijn. De dorpen werken samen als een dubbeldorp[1].

De Kagerplassen, het eilanddorp Kaag, de Ringvaart en de glastuinbouw aan de noordkant van Buitenkaag zijn verbonden met de geschiedenis van het dorp. Vanaf het water vormt Buitenkaag de entree voor de provincie Noord-Holland, met prominent in beeld het gemaal De Leeghwater.

Buitenkaag is een dorp met twee gezichten. Aan de ene kant is het ontspannen wonen in een dijkdorp aan de Ringvaart en de Kagerplassen, aan de andere kant een dorp in een dynamische omgeving waar glastuinbouw, luchtvaart en infrastructuur (A44) de identiteit bepalen.



Plangebied Visie Buitenkaag 2040

1.1 Waarom een gebiedsvisie?

Er zijn verschillende aanleidingen voor het opstellen van een visie voor Buitenkaag: de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer, het Uitvoeringsprogramma Ringvaart en Ringdijk, initiatieven vanuit het dorp en de parkeeroverlast. Deze visie helpt om deze ontwikkelingen een plek te geven in Buitenkaag.

[1] Een dubbeldorp is de aanduiding van enkele dorpen met verschillende namen die dicht bij elkaar zijn ontstaan en zowel geografisch als sociaal en economisch één geheel vormen.

Relatie met de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer

Hoewel Buitenkaag gekenmerkt wordt door glastuinbouw is het gebied vanwege haar beperkte omvang geen toekomstbestendig glastuinbouwgebied. Daarom is het glastuinbouwgebied van Buitenkaag aangewezen als transformatiegebied in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer die in 2015 in de stuurgroep Greenport Aalsmeer is vastgesteld[2]. Doordat het gebied nog steeds onderdeel uitmaakt van het glastuinbouwconcentratiegebied kan op basis van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2040 van de provincie Noord-Holland de transformatie van glas naar een andere functie niet plaatsvinden zonder een binnen de regio afgestemde ruimtelijke visie. Dit is één van de redenen waarom deze visie is opgesteld. Op basis van deze visie kan de indicatie glastuinbouwconcentratiegebied veranderd worden.

Relatie met het Uitvoeringsprogramma Ringvaart en Ringdijk

In 2016 en 2017 heeft de gemeente met meer dan 500 bewoners van alle dorpen aan de Ringvaart gesproken over wat verbeterd zou kunnen worden. De opbrengsten hiervan zijn vastgelegd in de Visie Ringvaart en Ringdijk (2017.0011195) die de gemeenteraad op 11 mei 2017 heeft vastgesteld. In de visie worden voorstellen beschreven voor verbetering zodat de Ringdijk en Ringvaart aantrekkelijker, leefbaarder en (verkeers-)veiliger worden. De maatregelen worden opgepakt binnen het Uitvoeringsprogramma Ringdijk en Ringvaart (2017.0025366). In de Visie Buitenkaag wordt voortgeborduurd op de voorgestelde maatregelen vanuit de Visie Ringdijk en Ringvaart (2017.0011195) en worden in nauw overleg met de bewoners van Buitenkaag geconcretiseerd.

Initiatieven vanuit het dorp

Een andere aanleiding voor deze visie zijn verschillende initiatieven en wensen vanuit het dorp. Eén van de wensen die vanuit eerdere participatie van de Ringdijk en Ringvaart visie naar voren is gekomen, is de realisatie van een recreatieboulevard. Deze kan worden gerealiseerd door het toevoegen van openbare aanlegsteigers, het aanleggen van een groene oever, maar ook het groen inrichten van het openbaar gebied rond het oudste gemaal van Haarlemmermeer: het gemaal De Leeghwater. Ook zijn er enkele initiatieven voor woningbouw en bedrijvigheid op locaties die liggen in het glastuinbouwconcentratiegebied. Door regionale afstemming binnen de Greenport Aalsmeer en een aanpassing van de provinciale omgevingsverordening kan ingestemd worden met een andere invulling. Hiervoor vormt deze visie voor Buitenkaag de basis.

Parkeeroverlast

Tot slot is de parkeeroverlast in Buitenkaag een belangrijke aanleiding van de visie. De grootste overlast wordt veroorzaakt door de jachtbouwer Royal van Lent Shipyard die de laatste jaren een groeispurt heeft doorgemaakt. Aangezien het bedrijf alleen bereikbaar is via de veerpont tussen Buitenkaag en Kaag parkeren de werknemers in Buitenkaag. Deels op een eigen parkeerterrein aan de Leidsemeerstraat, maar ook op openbare parkeerplaatsen in het dorp. Dit leidt al jaren tot een aanzienlijke parkeer- en verkeersoverlast in het dorp aangezien het parkeerterrein aan de Leidsmeerstraat veel te klein is.

[2] De Greenport Aalsmeer is de organisatie waarin de provincie NH, 6 gemeenten en diverse brancheorganisaties waaronder LTO Noord-Glaskracht, Flora Holland en de Vereniging van Groothandelaren in Bloemkwekerijproducten gezamenlijk samenwerken om de internationale concurrentiepositie van sierteeltsector in de regio te versterken.

Voorafgaand en tijdens het visietraject zijn verschillende locaties onderzocht. Tijdens het visietraject is een toekomstbestendige locatie gevonden in het glastuinbouwgebied. Deze locatie is echter niet direct realiseerbaar. Vanwege de urgentie van de parkeerproblematiek is het noodzakelijk om op korte termijn ook een tijdelijke oplossing te vinden. De gemeente heeft hiertoe een perceel achter de Lisserdijk beschikbaar gesteld aan Royal van Lent Shipyard voor een periode van maximaal 5 jaar. Naar verwachting zal binnen deze periode het permanente parkeerterrein in het glastuinbouwgebied gereed zijn waardoor de tijdelijke parkeerplaats aan de Lisserdijk kan worden opgeheven.

1.2 Doel van deze visie

Het doel van de visie is een nieuw ruimtelijk perspectief voor Buitenkaag te ontwikkelen tot 2040. De visie moet een bijdrage leveren aan leefbaar en vitaal Buitenkaag. Hierbij vormt de visie een toetsingskader voor reeds bekende plannen en toekomstige initiatieven.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding en het doel van de visie. In hoofdstuk 2 zijn de kenmerken en kwaliteiten van Buitenkaag beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van beleid waar bij de ontwikkeling van de visie rekening mee moet worden gehouden. Hoofdstuk 4 gaat in op het gevoerde participatietraject om te komen tot de visie. In hoofdstuk 5 is het ruimtelijke perspectief voor Buitenkaag beschreven, waarbij in hoofdstuk 6 een verdere uitwerking in gebiedszones is gemaakt. Tot slot is in hoofdstuk 7 opgenomen op welke manier uitvoering gegeven kan worden aan deze visie.

2 Kenmerken en kwaliteiten van Buitenkaag

2.1 Historische ontwikkeling

Halverwege de negentiende eeuw is de Haarlemmermeer drooggelegd. Sinds 1855 is de Haarlemmermeerpolder onderdeel van de gemeente Haarlemmermeer. Buitenkaag, voorheen Leeghwaterbuurt genoemd, is ontstaan rondom het stoomgemaal 'De Leeghwater'. Dit is het oudste gemaal van de drie gemalen waarmee de Haarlemmermeer is drooggelegd. Doordat het ver van de bewoonde wereld lag was het noodzakelijk voor de arbeiders zich dicht bij het gemaal te vestigen. Op de kaart van 1900 zijn al enkele woningen te zien.

Hierna heeft Buitenkaag zich verder ontwikkeld. Eerst in noordwestelijke richting langs de Ringvaart, later voornamelijk in oostelijke richting. Achter de Huigsloterdijk heeft in de jaren ’70 een uitbreiding van het dorp plaatsgevonden. Rond de jaren ‘80 is de glastuinbouw in Buitenkaag begonnen en deze is in de loop van de jaren langzaam uitgebreid. Na de jaren '70 is vanwege het vliegverkeerslawaai en het Groene Hartbeleid overigens nagenoeg geen woningbouw meer geweest met uitzondering van een klein aantal woningen aan de Huigsloterdijk en het recent gebouwde appartementencomplex aan de Zweilandstraat.



De ontwikkeling van Buitenkaag in de periode 1900 tot heden.

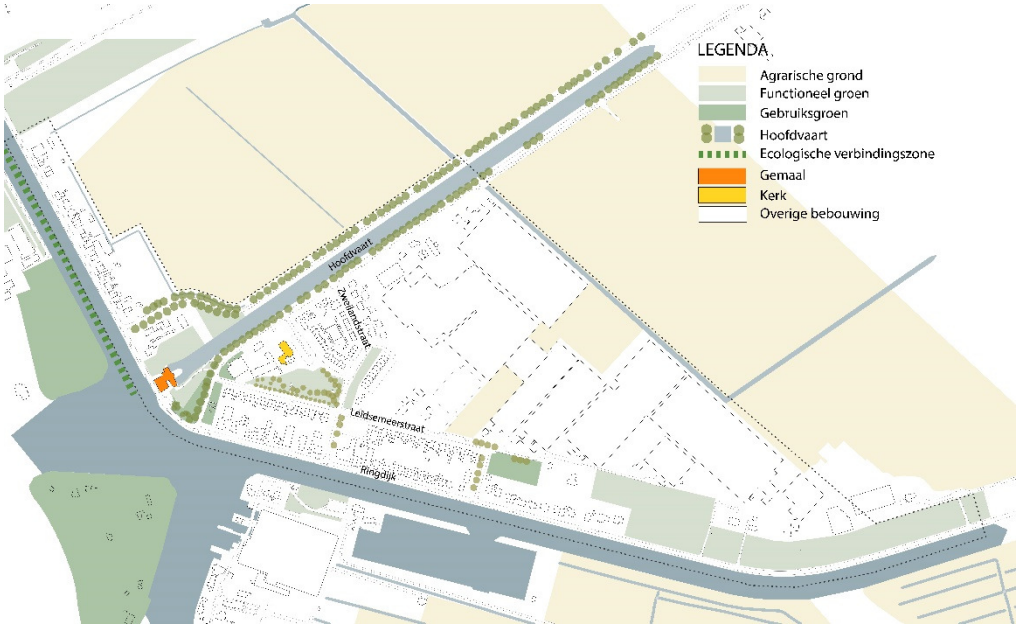
Wat nemen we mee?

Om het verleden zichtbaar te houden is het belangrijk dat de historische elementen van de droogmakerij herkenbaar blijven. Dit zijn in Buitenkaag de Ringvaart met Ringdijk, waarbij de langgerekte bebouwingsstructuur en de karakteristieke Hoofdvaart met het gemaal de Leeghwater kenmerkend zijn.

2.2 Landschappelijke kenmerken en kwaliteiten

De hoofdgroenstructuur bestaat uit de Hoofdvaart met zijn historische laanbeplanting en het groen rondom het gemaal De Leeghwater. De Ringvaart en Ringdijk zijn eveneens belangrijke groenblauwe structuurdragers. In Buitenkaag zijn als onderdeel van de inrichting van de woonstraten enkele verspreid gelegen groenvoorzieningen aanwezig. Daarnaast is aan de Leidsemeerstraat een grotere groenvoorziening aanwezig die gebruikt wordt als trapveldje.

Het gebied rondom Buitenkaag heeft van oudsher een agrarisch karakter en dit oorspronkelijke karakter grotendeels behouden. Historische structuren en elementen die hiernaar verwijzen zijn nog steeds zichtbaar, zoals het aanwezige dijktalud en de voetsloten. De uitgestrekte agrarische gronden aan de noord- en oostzijde van Buitenkaag hebben grote landschappelijke waarde door de openheid van dit landschap. Het open landschap is het beste te beleven vanaf de Hoofdweg Oost- en Westzijde en vanaf de Ringdijk. Met name de doorzichten tussen de woningen op de Ringdijk geven goed de relatie tussen bebouwing en het open landschap weer.



Landschappelijke kenmerken Buitenkaag.

De Ringvaart, Hoofdvaart en Kagertocht zijn hoofdwatergangen. Ze zijn onderdeel van het boezemwatersysteem van de Haarlemmermeerpolder. Langs de Lisserdijk is door de provincie een natuurverbinding als onderdeel van Natuur Netwerk Nederland (NNN) aangemerkt. Het betreft een ecologische zone die gekenmerkt wordt door een zachte en soepele overgang tussen nat en droog.

Gebruik van het water

Het water en het groen nodigen uit om er gebruik van te maken. Zo heeft de Ringvaart een regionale en nationale betekenis voor de beroepsscheepvaart en de recreatievaart, onder ander vanwege de ‘staande mast’-route. Dit is route waarmee de waterrecreant naar Haarlem, Amsterdam of Zuid-Holland kan varen. Daarnaast vormt de Ringvaart de verbinding van de Hollandse plassen, de Bollenstreek en aantrekkelijke historische binnensteden, zoals Haarlem en Leiden. Zeer veel schepen



Beleven van het open landschap

en bootjes varen langs Buitenkaag via de Ringvaart. Buitenkaag geldt echter nog niet als uit- of overstappunt, mede doordat er weinig openbare aanlegplekken zijn en informatie ontbreekt over de Ringvaart, het dorp en de bezienswaardigheden van de polder. De Ringvaart is ook het toneel van verschillende evenementen die nu bijna ongemerkt passeren. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Ringvaart Regatta (roeien), de Turfrace en de Strontrace (beiden een zeilrace voor platbodems) die jaarlijks vrijwel de gehele Ringvaart gebruiken.

Buitenkaag kan gezien worden als de entree voor provincie Noord-Holland en het Hollandse Plassengebied. Een gebied waar meerdere dorpen en water- en groenstructuren deel vanuit maken. Buitenkaag heeft momenteel een bescheiden rol in dit gebied, omdat de recreatieve mogelijkheden onvoldoende benut worden. De mogelijkheden om via de Ringdijk aan de kant van Buitenkaag bij de oever te komen, langs de oever te zitten, te wandelen of uit te stappen maakt dit deel van de Ringdijk tot een zeer aantrekkelijk woonmilieu en een interessant recreatief en toeristisch gebied. Echter wordt de oever van de Ringdijk nog niet optimaal gebruikt door het gebrek aan openbare aanlegsteigers, waar recreanten en passanten kunnen aanleggen. Aan de overzijde zijn bij de dorpen Kaag en Warmond de recreatieve mogelijkheden de laatste jaren aanzienlijk toegenomen. Ondanks de ideale ligging en recreatieve kwaliteiten blijft Buitenkaag bij deze ontwikkelingen achter.

Een van de redenen hier is dat er de laatste jaren aan de gehele Ringdijk een groei van het aantal particuliere steigers en andere vormen van bootstallingen ontstaan. Hierdoor komt de openbare toegankelijkheid van de oevers onder druk te staan. Dit komt onder andere door de toegenomen interesse in de pleziervaart, maar ook omdat de mogelijkheden voor een privésteigers zijn vergroot doordat Rijnland een deel van de oevers te koop aan biedt. Om de wildgroei aan particuliere aanlegsteigers en bootstalling te beperken is het bestemmingsplan Ringvaart opgesteld. Hierin zijn regels opgenomen onder welke voorwaarden deze voorzieningen mogen worden aangelegd.



Strontrace op de Ringvaart (Jur Engelchor)

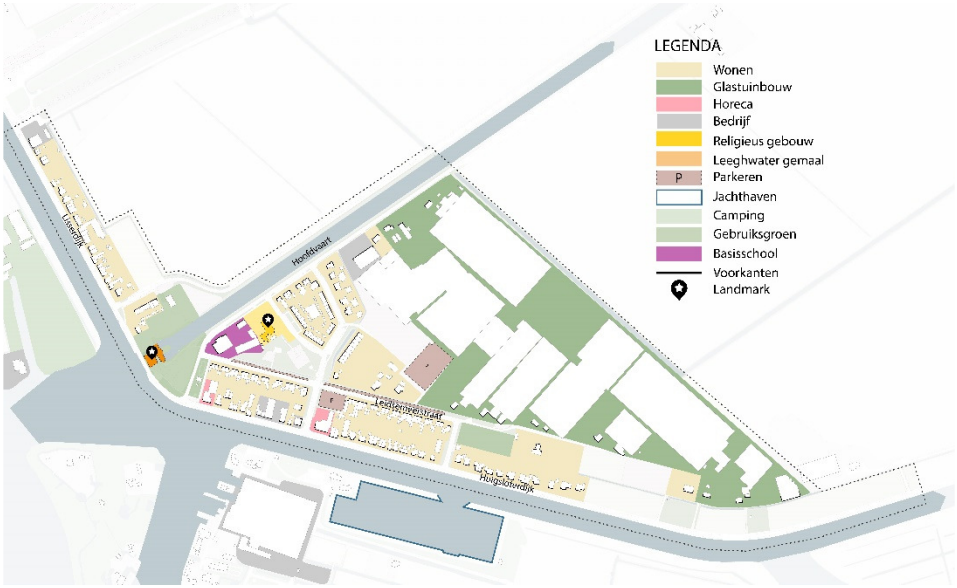

Steigers langs de Ringvaart

Welke landschappelijke kenmerken en kwaliteiten nemen we mee?

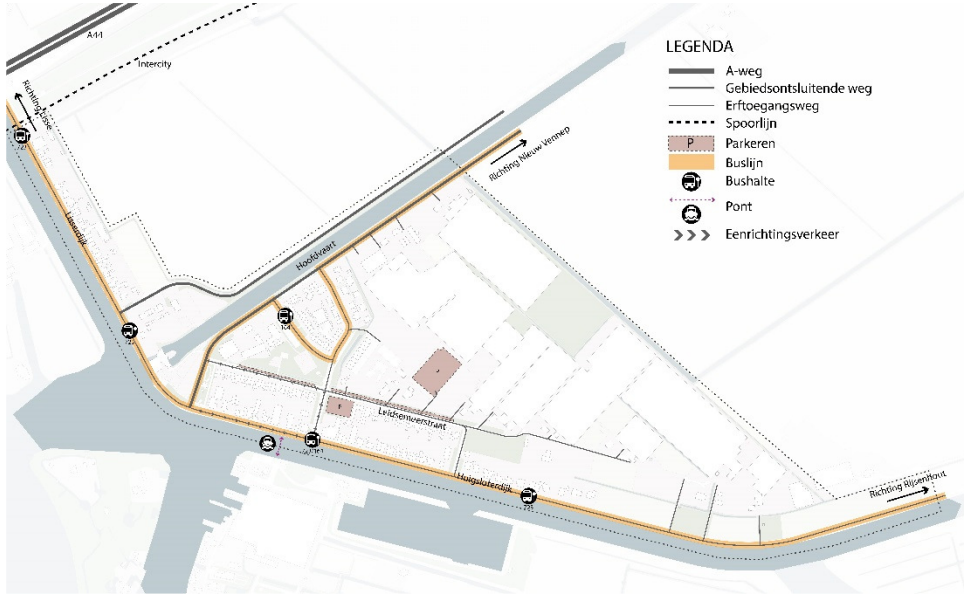
De kwaliteit van de groenblauwe structuur wordt gevormd door de Ringvaart met de Ringdijk, de omgeving van het gemaal De Leeghwater en de Hoofdvaart met zijn historische en monumentale beplanting. Daarnaast is het agrarisch karakter met in het bijzonder de openheid van het landschap van grote waarde voor Buitenkaag. Het landschap nodigt uit om het te beleven. Door de ligging van Buitenkaag aan de Ringvaart en Kagerplassen is het een uitgelezen plek om recreatie verder te ontwikkelen.

2.3 Kenmerken van de gebouwde omgeving

De ruimtelijke opzet van Buitenkaag wordt bepaald door twee structuren: de Ringvaart (met zijn dijkzone) en de Hoofdvaart. De bebouwingsstructuur en de wegenstructuur zijn hiervan afgeleid. Het markantste gebouw van Buitenkaag staat op de plek waar de Hoofdvaart bij de Ringvaart komt. Dit is het historische gemaal De Leeghwater. Aan de Hoofdvaart bevindt zich ook de H. Joannes Evangelist kerk. Tussen de dorpskern en lintbebouwing van de Hoofdvaart Oostzijde en de Leidsemeerstraat en het open agrarische polderlandschap bevindt zich het glastuinbouwgebied van Buitenkaag. De glastuinbouw concentreert zich achter de linten van Leidsemeerstraat en de Hoofdweg Oostzijde. Hierdoor is het dorp visueel grotendeels afgeschermd van de polder.



Bestaande functionele en stedenbouwkundige structuur Buitenkaag



Bestaande wegenstructuur

Dijkzone

De bebouwing aan de dijk bestaat vooral uit woonbebouwing, maar kent ook horeca en watergerelateerde bedrijvigheid. De bebouwing is op het water georiënteerd. Deze dijkzone wordt gekenmerkt door onder meer historische lintbebouwing, maar ook door de openheid aan de kant van de Huigsloterdijk. De bebouwing bestaat vaak uit vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen. Verder is diversiteit en variatie kenmerkend. De architectuur van de woningen langs de dijk is afwisselend en informeel van karakter waarbij verschillen zijn in bouwperioden, nokrichting, goot- en nokhoogte, kleur- en materiaalgebruik. Ook de onderlinge afstand tussen de woningen aan de Ringvaart varieert. Deze opzet is kenmerkend voor de meeste dorpen aan de Ringvaart.



Karakteristieke bebouwing (kleine korrel) langs de Ringdijk

Hart- en gemaalzone

In deze zone bevinden zich de belangrijkste ontmoetingsplekken zoals de school, de kerk en het dorpshuis. Niet alleen voor Buitenkagers, maar zeker ook voor inwoners van Kaag, doordat Buitenkaag en Kaag nadrukkelijk met elkaar verbonden zijn en als dubbeldorpen functioneren. Het delen van deze voorzieningen is daar onderdeel van. Ook speelplekken worden door beide dorpen gebruikt, zoals de speelmogelijkheden bij de basisschool en de kerk.

Een grote parel in het midden van het dorp is het gemaal De Leeghwater. Dit is een van de gemalen die het Haarlemmermeer heeft drooggelegd en van grote historische waarde. Het gemaal is aangewezen als Rijksmonument en het gebied heeft een bijzonder welstandniveau (monumenten en beschermde dorpsgezichten).



Het gemaal De Leeghwater vanaf de Hoofdweg

Randzone

De woonbebouwing langs zuidzijde van de Leidsemeerstraat is regelmatig van opzet met veelal dezelfde typologie, bestaande uit twee-onder-een-kapwoningen.

De noordzijde van de Leidsemeerstraat kent vooral vrijstaande agrarische bedrijfswoningen. Deze zone wordt gekenmerkt als overgangsgebied tussen de glastuinbouw en de kern van Buitenkaag.

Glastuinbouwzone

De glastuinbouwzone beslaat een groot deel van Buitenkaag. Deze bestaat uit 9 hectare glasopstanden, bedrijfswoningen en overige bedrijfsbebouwing. De glastuinbedrijven ontsluiten op de Hoofdweg Oostzijde en Lisserdijk, waardoor ook regelmatig vrachtverkeer afkomstig van glastuinbouw-bedrijven aan de Lisserdijk door het dorp rijdt.

Er zijn 7 actieve glastuinbouwers in het glastuinbouwgebied van Buitenkaag aanwezig met een omvang variërend van 1 tot 5 hectare. De bedrijven zijn volledig toegerust voor de teelt van snijbloemen, potplanten en voor de vermeerdering van sierteeltgewassen. De ontwikkelingen in de glastuinbouw gaan snel. Door het kleinschalige karakter van dit gebied, de beperkte mogelijkheden voor verdere schaalvergroting en de niet altijd verzekerde bedrijfsopvolging bij oudere kwekers maken de toekomstbestendigheid van glastuinbouw in Buitenkaag onzeker. Twee derde van de kassen zijn gebouwd in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw en zijn deels verouderd. Dit zijn oude rozen kassen, die nu worden gebruikt voor koude teelten. Grootschalige uitbreidingen binnen het glastuinbouwgebied zijn niet mogelijk, behalve op percelen van de glastuinbouwbedrijven die in de toekomst stoppen.



Glastuinbouwgebied in Buitenkaag

Welke kwaliteiten uit het bebouwde gebied nemen we mee?

Buitenkaag kent een gevarieerde bebouwde omgeving die vooral gekenmerkt wordt door de verschillende zones die te onderscheiden zijn. Opvallend is de langgerekte lintbebouwing in de dijkzone. Belangrijk is de fraaie ligging van het gemaal aan de Ringvaart en het hart van Buitenkaag met de ontmoetingsplekken voor het dorp. De glastuinbouwzone is een bebouwd gebied van kassen en andere bedrijfsbebouwing die een minder grote rol spelen in het gebruik van het dorp.

2.4 Kenmerken sociale opbouw

Op 1 januari 2020 wonen er 472 inwoners in Buitenkaag, in 2015 waren dit er 432. De verdeling in leeftijdsgroepen loopt redelijk gelijk met de verdeling voor de hele Haarlemmermeer (zie tabel). Er is te zien dat in Haarlemmermeer gemiddeld iets meer kinderen en jongeren wonen dan in Buitenkaag. Daarnaast is een groot verschil te zien in 65-plussers. Het aandeel 65-plussers in Buitenkaag is meer dan twee keer zo hoog dan gemiddeld in Haarlemmermeer. Het aandeel jonge kinderen is in Buitenkaag beperkt. Dit maakt dat het voortbestaan van de basisschool onder druk komt te staan.

Tabel Leeftijdsgroepen

Leeftijdsgroepen	Buitenkaag	Haarlemmermeer
0-3 jaar	2,3%	3,7%
4-11 jaar	7,8%	9,2%
12-17 jaar	5,7%	8,2%
18-64 jaar	53,0%	61,9%
65-74 jaar	15,5%	10,2%
75 +	15,7%	6,8%
Totaal inwoners	454 inwoners	154.231 inwoners

Bron: BRP Haarlemmermeer, 2020

Vanwege de woningbouwbeperkingen rond Schiphol zijn de afgelopen jaren weinig nieuwe woningen in Buitenkaag gebouwd. Echter is er wel vraag naar woningen, vooral starters- en seniorenwoningen. Woningen voor starters en/of startende jonge gezinnen zijn ook nodig om Buitenkaag leefbaar en vitaal te houden. Door meer woningen blijft het aantal inwoners op peil en kunnen maatschappelijke functies in Buitenkaag blijven voortbestaan, zoals de school.

2.5 Belangrijkste kenmerken en kwaliteiten

Op basis van de voorgaande analyses kunnen we de kenmerken en kwaliteiten van Buitenkaag in beeld brengen. De onderstaande woordwolken illustreren welke belangrijke kernkwaliteiten dienen als basis voor deze visie.



Kernkwaliteiten Buitenkaag

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante beleidskaders waar in deze visie rekening mee moet worden gehouden. De beleidskaders zijn verdeeld in verschillende thema's, te weten: wonen, economie, recreatie, landschap en water en klimaat en duurzaamheid.

3.1 Wonen

Ten aanzien van het thema wonen zijn het Luchthavenindelingbesluit (LIB) van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de Omgevingsverordening NH 2040 van de provincie Noord-Holland het meest relevant. Hieronder is een korte samenvatting van deze beleidskaders opgenomen.

Luchthavenindelingsbesluit

In het Luchthavenindelingbesluit (LIB) zijn de beperkingen ten aanzien van de luchthaven Schiphol vastgelegd. In dit besluit zijn vier beperkingengebieden opgenomen voor veiligheid en geluidsbelasting. Buitenkaag is geheel gelegen in LIB-4 (beperkingengebied geluid) van het LIB. Dit betekent dat nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, et cetera) in principe niet is toegestaan. Daarnaast valt Buitenkaag ook geheel binnen LIB-5. Hiervoor geldt de eis om een afweging externe veiligheid en geluid te maken, wat betekent dat het risico op een vliegtuigongeluk in beeld gebracht moet zijn. Daarnaast moeten toekomstige en (potentiële) eigenaren geïnformeerd worden over de geluidsbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid door de aanwezigheid van de luchthaven Schiphol, conform de regionale afspraken Wonen-Vliegen, zoals opgenomen in brief van 24 april 2017 met kenmerk 920083/910117. Wel biedt de

Ondanks de beperkingen biedt het LIB 4 en LIB 5 gebied de volgende mogelijkheden ten aanzien van woningbouw, zoals ook beschreven in de Nota van toelichting bij het LIB:

- Het opvullen van een open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied met 25 woningen per project of 3 woningen binnen bestaande linten;
- Woningsplitsing, woninguitbreiding en het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen binnen bestaande linten;
- Functiewijziging van een bestaand gebouw naar wonen binnen bestaand stedelijk gebied;
- Bouw van een bedrijfswoning, waarvan de noodzaak is aangetoond.

Omgevingsverordening NH 2040

In de Omgevingsverordening zijn de regels vastgesteld waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Voor Buitenkaag zijn diverse artikelen uit omgevingsverordening van belang. Ten eerste gelden kunnen nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw met meer dan 12 woningen) alleen gerealiseerd worden als deze conform de schriftelijk gemaakte afspraken binnen de regio wordt ontwikkeld en passen binnen het LIB. Dit betekent dat getoetst moet worden aan regionale afspraken over woningbouw (zal worden vastgelegd in het Woonakkoord), de locatie binnen het stedelijk gebied moet liggen en voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseisen.

Ten tweede gelden regels voor een kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het landelijk gebied en het MRA landelijk gebied, waarbij in principe kan alleen ontwikkeld worden buiten bestaand stedelijk gebied binnen een bestemmingsvlak dat al voorziet in een stedelijke functie of binnen bestaande linten waarbij de bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt en wegbestemd. Indien meer dan 1.500 m2 aan bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt kunnen dan maximaal 2 woningen worden gerealiseerd. Hierbij mogen omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Daarnaast is het mogelijk om karakteristieke boerderijen gesplitst worden in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Ten derde zijn regels verbonden aan de transformatie van glastuinbouw. Woningbouw kan niet in een glastuinbouwconcentratiegebied. In Buitenkaag is momenteel het gehele glastuinbouwgebied aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Om woningbouw toch mogelijk te maken zal een verzoek aan GS moeten worden ingediend om deze aanduiding glastuinbouwconcentratiegebied er af te halen. Deze visie vormt hiervoor de basis.

Ten vierde kunnen niet zomaar woningen worden gebouwd binnen de LIB-5 zone. Heel Buitenkaag valt binnen deze contour. Hierbij moet in de toelichting op dat plan rekenschap worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die ertoe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

3.1.1 Welke kaders nemen we mee ten aanzien van wonen?

In de visie willen wij, rekening houdend met het LIB en de omgevingsverordening, inzetten op het toevoegen van enkele woningen binnen de bestaande linten en het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, in combinatie met sloop van agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast willen we op enkele bedrijfslocaties kleinschalige woningbouw mogelijk maken, waarbij we ook de mogelijkheden voor geluidsadaptief bouwen verkennen. Deze woningbouw geeft invulling aan de woningbehoefte in Buitenkaag waarbij de vitaliteit en leefbaarheid wordt vergroot.

3.2 Economische ontwikkeling

Ten aanzien van het thema economie is zijn de Omgevingsverordening NH 2040, de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer, de Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.0, de Strategie werklocaties en het Beleid commerciële voorzieningen het meest relevant. Hieronder is een korte samenvatting van deze beleidskaders opgenomen.

Omgevingsverordening NH 2040

In de Omgevingsverordening NH 2040 heeft de provincie een aantal voorwaarden ten aanzien van economische ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied gesteld. Hierin is onder meer vastgelegd dat een andere invulling alleen mogelijk als de aanduiding glastuinbouwconcentratiegebied van het gebied wordt verwijderd. Daarnaast zijn regels opgenomen over wat hier kan worden ontwikkeld. Zo zijn ontwikkelingen in het landelijk gebied maar zeer beperkt mogelijk en moeten goed gemotiveerd worden. Hierbij kan in het landelijk gebied uitsluitend voorzien worden in kleinschalige ontwikkelingen op locaties waar een stedelijk

functie is toegestaan, het oppervlak niet wordt vergroot. In afwijking op deze regeling kunnen nieuwe stedelijke ontwikkeling worden toegestaan als ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer

De Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer schetst een investeringsperspectief voor de glastuinbouwsector in de regio Aalsmeer. Hierbij wil de Greenport Aalsmeer inzetten op het vergroten kansen voor glastuinbouw, maar ook op het transformeren van verouderd glasareaal. Buitenkaag is een van de gebieden die in de Greenport Aalsmeer is benoemd als transformatiegebied. Dit houdt in dat het gebied (op termijn) geen toekomstbestendig glastuinbouwconcentratiegebied zal zijn. Transformatie naar andere functies ligt voor de hand. Bestaande bedrijven behouden hun bestemming/rechten, totdat er concrete plannen zijn voor transformatie.

Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1 en Strategie werklocaties

De Uitvoeringsstrategie Plabeka 3.1 en Strategie werklocaties zijn de gemeentelijke beleidskaders voor de ruimtelijke ontwikkeling van economische activiteiten. Hierin zijn de bedrijventerreinen en werklocaties binnen Haarlemmermeer aangewezen. Buitenkaag is niet aangewezen als een van de locaties waar bedrijvigheid kan worden ontwikkeld. Een uitzondering vormt bedrijvigheid die een aantoonbare bijdrage levert aan het economische profiel van het gebied en niet op een andere werklocatie kan worden gehuisvest, zoals watergebonden bedrijvigheid of een bedrijfsverplaatsing waarbij het oppervlak niet wordt vergroot. Hiervan dient bij ontwikkelingen tot 10 ha een melding te worden gemaakt binnen het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) van de MRA.

Beleid commerciële voorzieningen

In het beleid commerciële voorzieningen van de gemeente zijn regels opgesteld voor commerciële voorzieningen, zoals detailhandel en horeca. Perifere- of grootschalige detailhandel en groothandel kan alleen op aangewezen locaties gevestigd worden. In Buitenkaag zijn dergelijke locaties niet aanwezig. Kleinschalige vormen van detailhandel zoals huisverkoop van teelt uit de kas is niet bezwaarlijk, zolang sprake is van een ondergeschikte en productie gebonden activiteit. Ten aanzien horeca en commerciële dienstverlening (kappers, schoonheidssalons, reisbureaus, makelaardij en uitzendbureaus) gelden ook regels. Deze functies dienen met name binnen de centrumgebieden plaats te vinden.

3.2.1 Welke kaders nemen we mee ten aanzien van economische ontwikkeling?

In de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer is het glastuinbouwgebied in Buitenkaag aanwezen als transformatiegebied, waarbij gezocht moet worden naar een andere invulling. In de visie Buitenkaag willen we invulling geven aan deze opgave. Hierbij zetten wij ondanks de beperkingen ten aanzien van economische ontwikkeling in op het toestaan van watergebonden bedrijvigheid op een specifiek aangewezen locatie om de recreatieve mogelijkheden in Buitenkaag te vergroten. Hierbij willen we ook ondersteunende detailhandel toestaan, zoals een showroom. Dit is passend bij Buitenkaag aangezien het watergebonden karakter maakt dat deze bedrijvigheid niet op een bestaand bedrijventerrein kan worden gefaciliteerd. Daarnaast wordt in het glastuinbouwgebied ruimte geboden voor ondersteunde detailhandel en horeca bij recreatieve concepten. Hierbij moet worden aangetoond dat deze ondersteunende voorzieningen essentieel zijn voor het

te ontwikkelen concept en een wezenlijk bijdrage leveren aan de doelstelling om Buitenkaag tot recreatief dorp te ontwikkelen. Indien noodzakelijk zullen wij ontwikkelingen regionaal afstemmen binnen het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) van de MRA. Er wordt ruimte gemaakt voor de verduurzaming van het economisch profiel door het ontwikkelen van recreatie en toerisme in het gebied.

Daarnaast willen wij in lijn met regels uit het geldend bestemmingsplan ruimte bieden aan huis verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en nevenactiviteiten (zoals zorgvoorzieningen, verkoop van streekproducten, bed & breakfast). In vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing willen wij ook stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen toestaan. Tenslotte willen wij ten behoeve van landelijk wonen ook het hobbymatig houden van dieren, zoals gebruiksgerichte paardenhouderijen mogelijk maken. Hoewel Buitenkaag niet is aangewezen als centrumgebied, wordt ten behoeve van de leefbaarheid en vitaliteit toch enige ruimte voor detailhandel en horeca in het centrum geboden.

3.3 Recreatie

Ten aanzien van het thema recreatie zijn de Omgevingsverordening, Visie op waterrecreatie in Noord-Holland 2030, het Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025 en het beleid Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025 de meest relevante beleidskaders voor de Visie Buitenkaag. Hieronder is een korte samenvatting van deze beleidskaders opgenomen.

Luchthavenindelingbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) zijn de beperkingen ten aanzien van de luchthaven vastgelegd. Hierbij ligt Buitenkaag in LIB 4 en LIB 5. Ondanks de beperkingen, zijn wel mogelijkheden voor het ontwikkelen verblijfsrecreatie. Hierbij zijn short-stay functies (maximaal 6 maanden aaneengesloten verblijf), zoals hotels, pensions, recreatiewoningen, logiesfuncties voor werknemers en opvang asielzoekers wel toegestaan in LIB 4 en LIB 5.

Omgevingsverordening NH200

In de omgevingsverordening zijn regels gesteld ten aanzien van verblijfsrecreatie. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de openheid van het provinciale landschap in relatie tot de mogelijkheid van bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alsook de regionale uitwerking en impact van deze functies. Hierbij moeten de geformuleerde ambities binnen de regio als uitgangspunt worden genomen. Ook mag alleen kort verblijf worden toegestaan, waarbij verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft. Tenslotte dienen regels te worden gesteld ten aanzien van de bedrijfsmatige exploitatie van de verblijfsrecreatie.
De regionale afstemming vindt plaats via de in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) opgestelde MRA Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties, dat geldt voor ontwikkeling van verblijfsaccommodaties van 50 slaapplaatsen of meer.

Visie op waterrecreatie in Noord-Holland 2030

De provincie Noord-Holland heeft de Visie waterrecreatie in Noord-Holland 2030 vastgesteld. Hier wordt ingezet op het ontwikkelen van waterrecreatie in Noord-Holland en op het aansluiten van Haarlem, Haarlemmermeer, Amstelland en de Westeinderplassen op de omliggende waterrecreatiegebieden, zoals de Kagerplassen. Dit draagt bij aan een betere spreiding van de recreatiedruk over de Metropool Regio Amsterdam (MRA).

Ambitie 2030

De Ringvaart om de Haarlemmermeerpolder is een belangrijke blauwe slagader, die vaargebieden aan elkaar verbindt. Ook de Westeinderplassen en de Kagerplassen als onderdeel van het Hollandse Plassengebied zijn hierbij van groot belang. Via de staande mastroute kan de waterrecreant naar Haarlem, Amsterdam of naar Zuid-Holland varen. Daarnaast wordt gewerkt aan het realiseren van een nieuwe vaarverbinding van de Zuid-Hollandse Drecht naar de Westeinderplassen. De watersportbedrijven die gelegen zijn aan de Westeinderplassen en de Kagerplassen spelen goed in op veranderingen in de markt. Het diverse aanbod maakt het waterrecreatiegebied een aantrekkelijke bestemming om te zeilen, kanoën en te waterskiën, maar ook om te overnachten of over te stappen op de fiets om de omgeving te verkennen. De sterke combinatie van landrecreatie en watersportvoorzieningen maakt het vaargebied Haarlem, Haarlemmermeer, Amstelland en Westeinderplassen aantrekkelijk als vaardoel.

Verblijfsaccommodatiebeleid gemeente Haarlemmermeer 2021-2025

Doel van het beleid is om ons eigen toeristisch aanbod te versterken en te streven naar een toekomstbestendig, evenwichtig en gediversifieerd aanbod van verblijfsaccommodaties in Haarlemmermeer. Om meer diversiteit in het aanbod te creëren te krijgen willen we mogelijke initiatieven als ‘glamping’ (luxe kamperen), camperplaatsen, en groepsaccommodaties bij aangetoonde voldoende marktruimte en waar mogelijk accommoderen (binnen de wettelijke kaders van onder andere de omgevingsverordening NH2020, verkeer en parkeren). Voor de locatie is het wenselijk dat het in de buurt ligt van een toeristische trekpleister of recreatieve mogelijkheden. Voor camperplaatsen gaan we geen openbare (gratis) camperplaatsen maken. Bungalowparken zijn een specifieke vorm van verblijfsaccommodatie die onder strikte voorwaarden en met maatwerk mogelijk zijn. Het gaat hierbij om kleinschalige projecten in combinatie met waterrecreatie.

Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025

In het beleid Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025 is het beleid op het gebied van toerisme, evenementen en promotie van Haarlemmermeer vastgelegd. Hierbij wordt ingezet om de toeristische, recreatieve potentie van de Ringvaart en van de plassen meer te benutten voor inwoners en bezoekers. De eerste stappen zijn gezet met het vaststellen van de visie Ringdijk en Ringvaart (2017.00011195, 4 april 2017).

Met name Rijsenhout en Buitenkaag worden gezien als potentiële watersportdorpen. Hier zijn mogelijkheden voor meer rondvaarten en tochten, bijvoorbeeld tussen erfgoed, zoals de gemalen en de forten in de Stelling van Amsterdam. Ook zijn mogelijkheden voor meer publieke aanlegplaatsen. Daarnaast kan het oostelijke Ringvaart ontwikkeld worden als onderdeel van de Westeinderscheg (als een van de scheggen van het MRA-landschap). Hierbij wordt het idee van de

Drechtdoorsteek (een verbinding tussen de Westeinderplassen en de rivier de Drecht) ondersteund omdat hiermee een belangrijke aanvulling en verbetering van het waternetwerk ontstaat. Ook dient de huidige staande mastroute over de Ringvaart behouden te blijven. Voor de verbetering van de doorvaart voor de kleine recreatietoervaart wordt voor nieuwe bruggen over de Ringvaart een minimale hoogte van 1 meter 50 gehanteerd. Binnenwateren worden hierbij benut voor nieuwe kanoroutes.

3.3.1 Welke kaders nemen we mee ten aanzien van recreatie?

In de visie willen we samen met andere gemeenten, waaronder Kaag en Braasem, een bijdrage leveren aan het ontwikkelen van de Kagerplassen tot een veelzijdig watersportgebied met goede land-waterverbindingen. Daarnaast willen we de Ringvaart verder ontwikkelen als een aantrekkelijke vaarroute, met voldoende overstapmogelijkheden op het land. In de visie wordt ingezet op het vergroten van de mogelijkheden voor verblijfs- en waterrecreatie. Daarbij kijken we naar de mogelijkheden voor meer openbare aanlegsteigers, het mogelijk maken van een Toeristisch Overstappunt (TOP) en het beleefbaar maken van Ringdijk, Ringvaart en Gemaal de Leeghwater. Daarnaast willen we meer ruimte bieden aan diverse vormen van verblijfsrecreatie, zoals een boutique hotel, vakantiepark en/of glamping. Ook zijn ondersteunende functies zoals een restaurant of wellness hier mogelijk.

De concepten moeten wel een aantoonbare bijdrage leveren aan de recreatieve en toeristische potentie van het gebied, waarbij ook uitdrukkelijk rekening gehouden dient te worden gehouden met bestaande kenmerken en kwaliteiten van Buitenkaag. Ontwikkeling moeten daarom ook passen binnen de maat- en schaal van het dorp. Hierbij is de omvang van een boutique hotel gemaximeerd op 50 kamers en voor een recreatiepark op circa 50 recreatiewoningen. Daarnaast zijn ook kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie mogelijk, zoals bed- en breakfast. Alle ontwikkelingen worden getoetst aan het Verblijfsaccommodatiebeleid 2021-2025 en indien het gaat om 50 slaapplaatsen of meer, ook aan het MRA Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties zodat de regionale afstemming is geborgd. Er zullen ook voorwaarden worden gesteld om het permanent bewonen van recreatieverblijven tegen te gaan.

Vanuit recreatie-toerisme doet Haarlemmermeer mee aan het realiseren van een TOP informatiepunt in Buitenkaag. TOP staat voor Toeristisch Overstap Punt. Dat is een duidelijk gemarkeerde plek in het landschap. Je kunt er (vaak gratis) je auto parkeren, om vervolgens van hieruit verder te fietsen, wandelen of varen. Op elke zuil staan tal van suggesties en wetenswaardigheden over de omgeving: routes, cultureel erfgoed, planten en dieren, geschiedenis enz. Zo laat de TOP je kennismaken met de mooiste plekjes, de rust en natuur in Noord-Holland. Bovendien wijst de TOP je op rustpunten, cafeetjes en restaurants onderweg. Zo helpt de TOP je om je weg te vinden. Een mogelijke TOP is in de nabijheid van het gemaal of bij een bestaand / te realiseren parkeerterrein.
Buitenkaag maakt ook deel uit van het Wandelnetwerk Zuid Kennemerland.

3.4 Landschap en water

Voor landschap en water geven de Visie op Ringvaart en Ringdijk en het bestemmingsplan Ringvaart belangrijke kaders mee voor ontwikkeling. De omgevingsverordening van de provincie geeft handvatten mee op welke manier natuur behouden en versterkt kan worden.

Omgevingsverordening NH 2040

Provincie Noord-Holland is verantwoordelijk voor grote natuurgebieden en natuurverbindingen tussen gemeenten. Deze gebieden en verbindingen heeft de provincie aangemerkt als Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het doel is om NNN-gronden te behouden en te versterken. In Buitenkaag is langs de Lisserdijk een ecologische verbindingszone opgenomen als onderdeel van Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het betreft een ecologische zone die gekenmerkt wordt door een zachte en soepele overgang tussen nat en droog.

Visie Ringvaart en Ringdijk

In de Visie Ringvaart en Ringdijk en het uitvoeringsprogramma Ringdijk en Ringvaart zijn gemeentelijke kaders gesteld ten aanzien van de invulling van Ringvaart en Ringdijk. De ambitie van de visie voor de Ringdijk en Ringvaart om hiervan een veilige en aantrekkelijke voordeur van de Haarlemmermeerpolder maken. Hier is een aantal uitgangspunten aan gekoppeld, zoals het versterken van de Identiteit, historie en herkenbaarheid van Ringdijk en Ringvaart. Ook dient de veiligheid en leefbaarheid op de dijk te worden te worden vergroot en wordt ingezet op het benutten van de kansen voor recreatie en toerisme.

In het uitvoeringsprogramma Ringvaart en Ringdijk wordt bij Buitenkaag ingezet op het realiseren van een fietsstraat die op termijn tot een recreatieboulevard kan worden ontwikkeld, waarbij tevens de aanlegmogelijkheden voor pleziervaart worden vergroot. Ook dient parkeren zoveel mogelijk achter de dijk plaats te vinden en mogen geen grote verkeersaantrekkende functies op de dijk worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan Ringvaart

In het bestemmingsplan Ringvaart is een regeling opgenomen voor de bouw van steigers en dergelijke. Dit is gedaan om te voorkomen dat ontwikkelingen ontstaan die afbreuk doen aan de bijzondere kwaliteit van de Ringvaart. Deze regels zijn ook van toepassing voor Buitenkaag.

Analyse Polderlinten

In de Analyse Polderlinten zijn de waarden en de betekenis van de polderlinten in onze gemeente aangegeven. De Hoofdvaart is één van deze polderlinten. In de omgeving van Buitenkaag is de authentieke waarde hoog. In 2021 zal het Beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Doel hiervan is de voorwaarden voor verdere ontwikkeling van de polderlinten aan te geven, zodanig dat de polderlinten voor de toekomst ervaarbaar en beleefbaar blijven.

3.4.1 Welke kaders nemen we mee ten aanzien van landschap en water?

Binnen de visie Buitenkaag wordt ingezet op het versterken van het landschap en de identiteit van Buitenkaag. Ook houden we rekening met het bijzondere karakter van de polderlinten, Ringdijk en Ringvaart en het gemaal De Leeghwater.

3.5 Verkeer en parkeren

Voor verkeer en parkeren geven de Visie Ringvaart en Ringdijk en het Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018 belangrijke kaders mee voor ontwikkeling.

Visie Ringdijk en Ringvaart en uitvoeringsprogramma Ringvaart en Ringdijk

In de Visie Ringdijk en Ringvaart zijn de belangrijkste verkeerskundige beleidsdoelstellingen voor Buitenkaag vastgelegd. Een van de speerpunten is het verbeteren van de mogelijkheden tot recreatie, onder meer door de dijk waar mogelijk autoluw of zelfs autovrij te maken. Op plekken waar sprake is van een uitgesproken centrum/verblijfskwaliteit én waar de verkeersintensiteit laag genoeg is (< 2.000 mvt/etmaal) kan de dijk als fietsstraat worden ingericht, met rood asfalt en de auto te gast. In het uitvoeringsprogramma Ringdijk en Ringvaart worden de ontwerpprincipes hiervoor verder uitgewerkt.

Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018

In de het Handboek parkeernormen Haarlemmermeer 2018 is zijn de parkeernormen voor de gemeente opgenomen. Deze zijn juridisch verankerd in het Parapluplan Parkeerregels. Daarnaast wordt in het beleid ingezet op het verminderen van de parkeerdruk in openbaar gebied.

3.5.1 Welke kaders nemen we mee ten aanzien van verkeer en vervoer?

In de visie houden we rekening met de beleidsmatige wens voor een fietsstraat die op termijn kan worden ontwikkeld tot een recreatieboulevard en het gemeentelijk parkeernormenbeleid.

3.6 Klimaat en duurzaamheid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie zet het Rijk in op een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. In Nederland staan we voor grote opgaven. De bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen veel ruimte. Meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. We moeten keuzes maken zodat Nederland ook voor toekomstige generaties een veilig, gezond en welvarend land kan blijven. De uitdagingen waar we voor staan, de keuzes die we moeten maken staan in de NOVI beschreven. De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met overheden en maatschappelijke partijen. Het uitvoeren van de visie doen we met elkaar: als één overheid, samen met de samenleving.

Warmtevisie

In de warmtevisie legt de gemeente een realistisch tijdspad vast waarop wijken van het aardgas gaan. Dit wordt verder uitgewerkt in wijkplannen waarin afspraken worden gemaakt over de maatregelen, de rol van bewoners en gebouweigenaren, de uitvoering en de termijnen. Het proces vanaf het opstellen van een wijkplan tot en met definitief verwijderen van aardgas uit een wijk, kan rond 10 jaar in beslag nemen. De keuze voor een alternatief wordt gemaakt op basis van haalbaarheid en betaalbaarheid, doelmatig gebruik van warmtebronnen en samenhang in ontwikkelingen. De uiteindelijk keuze is afhankelijk van initiatieven en draagvlak. Ook met Buitenkaag wordt op termijn een wijkplan opgesteld. Mogelijk kan daarbij gebruik worden gemaakt van warmte uit oppervlaktewater.

Klimaatadaptatiebeleid

De gevolgen van klimaatverandering (hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen) vormen een risico voor de gebouwde omgeving en de inrichting van Haarlemmermeer. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken willen we inzetten op een omgeving die hitte- en droogtebestendig is en waar slechts beperkte wateroverlast optreedt, met de volgende ambities:

1. een koele woon/werkomgeving;
2. droogtegevoeligheid verminderen;
3. een waterrobuuste leefomgeving.

Als uitwerking van de ambities zijn basisveiligheidsniveaus geformuleerd. Basisveiligheidsniveaus zijn minimale normen voor klimaatbestendigheid, zoals een maximumtemperatuur voor de omgeving. De basisveiligheidsniveaus moeten bij nieuwe ontwikkelingen worden toegepast.

Beleidskader zonneakkers

In het beleidskader zonneakkers Haarlemmermeer wordt ingespeeld op de duurzame energie in de Haarlemmermeer. Zonne-energie is een belangrijk onderdeel in de energietransitie, waardoor de vraag de komende jaren alleen maar zal toenemen. In het kader zijn beleidsregels meegegeven voor de ontwikkeling van zonneparken. Grootschalige parken (> 10 hectare) zijn alleen toegestaan in aangewezen gebieden. Kleinschalige parken (<2 hectare) kunnen binnen LIB 4 zones worden toegestaan, mits landschappelijk ingepast. Daarnaast is functiemenging een belangrijk uitgangspunt en zijn er geen zonneparken toegestaan op of grenzend aan de Ringdijk. Bovendien mogen zonneakkers niet milieubelastend zijn of een risico vormen voor mens of dier.

Beleid windenergie

In de Concept Regionale Energiestrategie is een zoekgebied aangewezen voor windturbines. Binnen dit gebied wordt gekeken of windturbines mogelijk zijn en welke locaties het meest geschikt zijn. Buitenkaag valt niet binnen dit zoekgebied maar is wel aangeduid als belanghebbende vanwege de nabijheid en het zicht op het gebied.

3.6.1 Welke kaders nemen we mee ten aanzien van klimaat en duurzaamheid?

Met het oog op een klimaatneutraal Nederland in 2050 moet energievoorziening zoveel mogelijk toekomstbestendig zijn. Het is dan ook belangrijk om fysiek ruimte te maken voor de energieopgave, bijvoorbeeld door een kleinschalig en landschappelijk ingepast zonnepark voor lokale opwek. Recreatief medegebruik wordt hierbij gestimuleerd. Daarnaast wordt ingezet op het klimaat en geluid adaptief bouwen, waarbij we streven naar duurzame en circulaire gebouwen.

4 Participatie

Samen met bewoners, ondernemers, overheden en marktpartijen zijn we via een uitgebreid participatieproces op zoek gegaan naar een nieuw toekomstperspectief voor Buitenkaag. Hierbij is ook uitgebreid afgestemd met de Dorpsraad Kaag-Buitenkaag en de Greenport Aalsmeer.

4.1 Opbrengsten gebiedsbijeenkomst

Tijdens de gebiedsbijeenkomst op 11 juli 2019 zijn bewoners en ondernemers gevraagd om met ons mee te denken. Hierbij hebben we gekeken naar kansen en oplossingen voor knelpunten in het Buitenkaag, welke alternatieve invullingen mogelijk zijn en wat daarvoor nodig is. Dit heeft plaatsgevonden aan de hand van drie ontwikkelingsrichtingen:

1. Ruimte bieden aan mogelijkheden voor transformatie in het glastuingebied;
2. Versterken van de Ringdijk- en dorpskarakteristiek;
3. Stimuleren van diverse vormen van recreatie en toerisme.

Ruimte bieden aan mogelijkheden voor transformatie in het glastuinbouwgebied

Vanuit de inwoners en ondernemers wordt de nadruk gelegd op het ontwikkelen van nieuwe economische functies in het glastuingebied, met name op het gebied van duurzame (agrarische) bedrijvigheid, kleinschalige woningbouw en recreatie en toerisme. Er wordt aangegeven dat kleinschalige overnachtingsmogelijkheden of woningbouw in het lint van het gebied als passend worden beschouwd.

Aandachtspunten die naar voren komen zijn het behouden van doorzichten in het landschap, de verkeerskundige ontsluiting van nieuwe ontwikkelingen en het beperken van eventuele verkeersaantrekkende werking. Als idee is meermaals geopperd om bij verdergaande transformatie de mogelijkheden voor een nieuwe weg om het noorden van Buitenkaag (parallel aan de Kagertocht) te onderzoeken. Dit kan ervoor zorgen dat de verkeersdruk op het dorp wordt beperkt waardoor woongenot wordt behouden.



Gebiedsbijeenkomst Visie Buitenkaag 2040

Daarnaast wordt gesteld dat ook bij elke nieuwe functie goed de inpassing en consequenties voor de omgeving (stedenbouwkundig en landschappelijk) bekeken moeten worden, met name bij voorstellen die beeldbepalend zijn voor het landschap, zoals vormen van duurzame energieopwekking (zonneweides) of nieuwe bedrijfsloodsen.

Versterken van de Ringdijk- en dorpskarakteristiek

Bij de participatie zijn diverse ideeën en wensen geuit voor het versterken van de dorps- en Ringdijkkarakteristiek. Naast het zoeken van lange termijnoplossingen voor de te hoge parkeerdruk in het dorp veroorzaakt door het woon-werkverkeer van Royal van Lent Schipyard, wordt de nadruk gelegd op het behouden van rust en doorzichten, het realiseren van kleinschalige woningen voor starters en senioren, het opstellen van en aanpak voor leegstaande panden langs het dijklint, het weren van vrachtverkeer op de Ringdijk en het maken van plannen voor het speelveld aan de Leidsemeerstraat. Daarnaast wordt wateroverlast ervaren aan de voet van de dijk, mogelijk doordat de voetsloot in het verleden gedempt is. Diverse bewoners hebben geen bezwaar tegen het terugkeren van de voetsloot. Uit angst voor achteruitgang is ook expliciet uitgesproken dat de huidige voorzieningen in het dorpshart vastgelegd en behouden dienen te worden.

Versterken van diverse vormen van recreatie en toerisme

Tijdens de gebiedsbijeenkomst op 11 juli 2019 is naar voren gekomen dat het stimuleren van diverse vormen van recreatie en toerisme een goede invulling voor Buitenkaag kan zijn, vooral voor de Ringdijk en het glastuinbouwgebied. Het gaat dan wel om kleinschalige en lichte vormen van recreatie die inpasbaar zijn in het karakter van het dorp. Hierbij wordt gedacht aan buurtpark rondom het gemaal, kleinschalige overnachtingsmogelijkheden zoals een Bed & Breakfast aan de Ringdijk of een camping in het glastuinbouwgebied en een kinderboerderij op een van de braakliggende terreintjes achter de Huigsloterdijk en/of Lisserdijk.

In eerdere participatie in Buitenkaag in het kader van de Visie Ringdijk en Ringvaart is gesproken over de mogelijkheden van een recreatieboulevard in Buitenkaag. Daarbij is met bewoners verkend wat ze daarin belangrijk vinden en hoe dat samen kan worden ingevuld. Voor de recreatieboulevard is aangegeven dat bij het realiseren van passantensteigers rekening gehouden moet worden met de vele reeds aanwezige particuliere steigers. Om de mogelijkheden te vergroten zou de recreatieboulevard moeten kunnen doorlopen tot aan de Kaagbrug (het viaduct bij A44) in plaats van tot en met het gemaal De Leeghwater. Voor het gebied rond het gemaal zijn ook wensen en ideeën geopperd zoals het creëren van een buurtpark, inclusief een ontmoetingsplek voor senioren, openbare toiletten en een stallingsmogelijkheid voor fietsen. Het verplaatsen van het standbeeld van Jan Adriaanszoon Leeghwater van Hoofddorp naar Buitenkaag zou een mooie aanvulling voor deze locatie kunnen zijn om het ‘verhaal van Haarlemmermeer’ te vertellen. De plek is ook de entree tot de blauwe structuur van het Groene Hart. Bij deze “poort” kunnen we de identiteit van het dorp en Haarlemmermeer laten zien.

4.2 Ondernemersverkenning

In opdracht van de stuurgroep Greenport Aalsmeer is in 2017 een ondernemersverkenning uitgevoerd om inzicht te krijgen in de behoeften en toekomstplannen van glastuinbouwondernemers in de Greenport Aalsmeer. Onderzocht is of ondernemers willen doorgaan, stoppen of uitbreiden. Aan de ondernemersverkenning hebben drie van de zeven bedrijven uit Buitenkaag meegewerkt. De ondernemersverkenning uit 2017 geeft dus geen compleet beeld van het glastuinbouwgebied in Buitenkaag. Daarom naar aanleiding van de visie door de Greenport begin 2020 een nieuwe ondernemersverkenning uitgevoerd.

In deze actualisatie van de ondernemersverkenning zijn alle glastuinbouwondernemers in Buitenkaag geïnterviewd. Er zijn geen ondernemers die willen verplaatsen naar toekomstbestendige glastuinbouwgebieden, zoals Prima4A. Er zijn twee ondernemers die in de opbouwfase zitten van hun bedrijf, door overname of groei. Een deel van de ondernemers geeft aan dat ze de komende tien jaar nog wel door willen telen. In het gebied zijn ook drie ondernemers actief bezig met het onderzoeken van een ander toekomstperspectief. Dit maakt dat bij de glastuinbouwondernemers behoefte is aan visie waarin de transformatiemogelijkheden binnen het glastuinbouwgebied zijn uitgewerkt.

4.3 Bijeenkomst ondernemers in glastuinbouwgebied 22 juni 2020

Op 22 juni 2020 is een ondernemersbijeenkomst gehouden, waarbij het toekomstperspectief voor het glastuinbouwgebied in Buitenkaag centraal stond. De initiatiefnemers hebben hun ideeën kunnen presenteren en gezamenlijk met de huidige glastuinbouwondernemers is gesproken over de toekomst van het glastuinbouwgebied. De uitkomsten van deze avond zijn meegenomen in deze visie.

4.4 Vervolgbijeenkomst glastuinbouwgebied 27 oktober 2020

Op 27 oktober 2020 is een tweede ondernemersbijeenkomst gehouden. Hierbij is een toelichting gegeven op de ruimtelijke structuur die voor het glastuinbouwgebied in het kader van deze visie is ontwikkeld. De verschillende transformatiemogelijkheden zijn toegelicht. De ondernemers waren enthousiast over de gepresenteerde structuur en de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Ook zagen diverse initiatiefnemers goede mogelijkheden voor het verder ontwikkelen van hun plannen.

4.5 Afstemming werkgroep Greenport Aalsmeer

Tijdens het visietraject heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden met de werkgroep Greenport Aalsmeer. Hierin hebben wij samen met de provincie Noord-Holland, Glastuinbouw Nederland regio Noord-Holland en de projectorganisatie van de Greenport Aalsmeer gekeken naar de transformatieopgave van het glastuinbouwgebied en de ontwikkelingsmogelijkheden die in deze visie zijn opgenomen. Hiermee is een goede regionale afstemming binnen de Greenport Aalsmeer geborgd.

5 Ruimtelijke perspectief

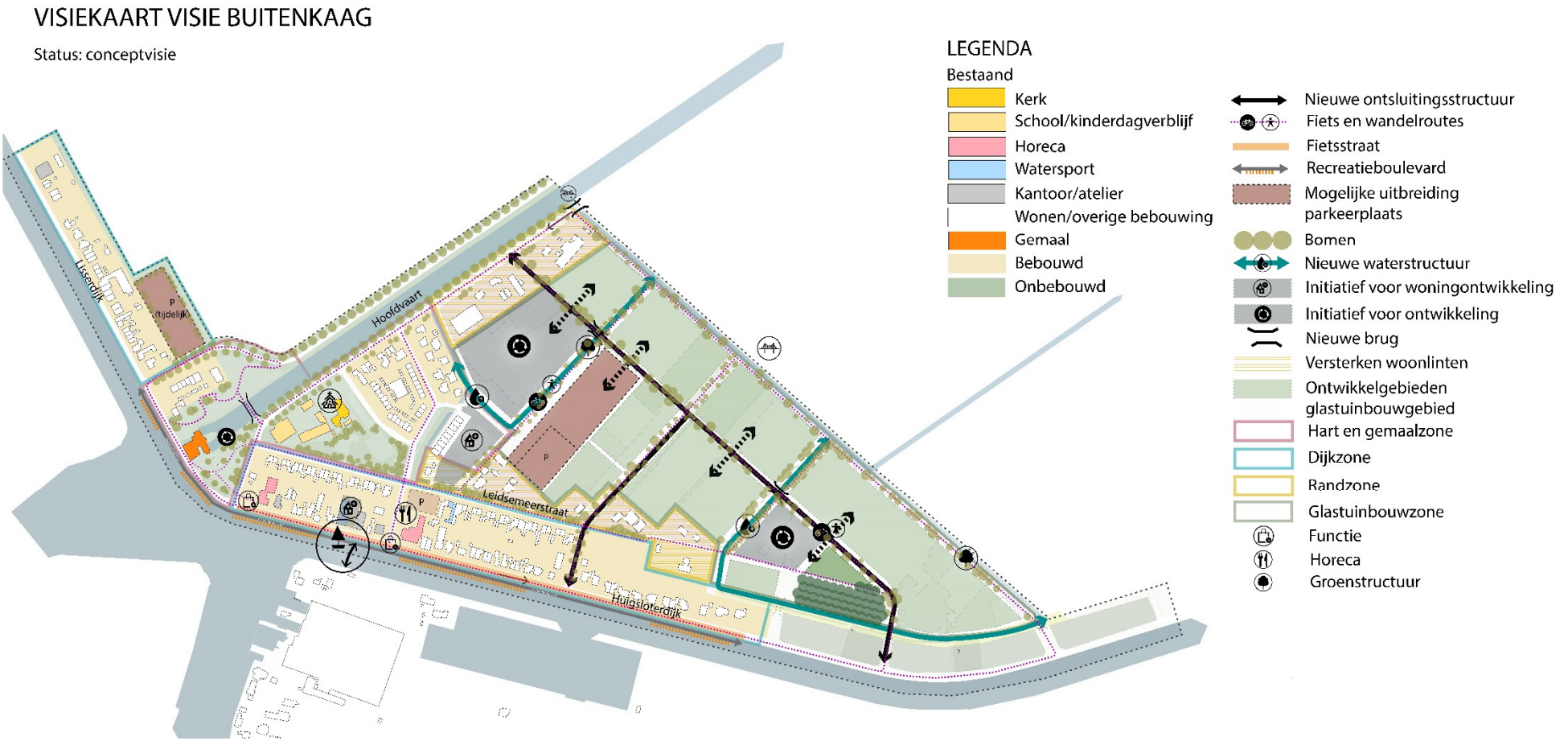
De gebiedsanalyse met de daarin benoemde kwaliteiten, de beleidskaders en de opbrengsten vanuit de participatie leiden tot een nieuw ruimtelijk perspectief voor Buitenkaag. In het ruimtelijk perspectief staat beschreven op welke manier Buitenkaag zich de komende 20 jaar kan ontwikkelen. Het betreft een groeimodel waar het gebied gefaseerd tot ontwikkeling kan komen. Wij hebben de ambitie om Buitenkaag te ontwikkelen tot een recreatieve kern waarbij de dorpskarakteristiek behouden blijft.

5.1 Hoofdlijnen visie Buitenkaag

De Visie Buitenkaag geeft een nieuw ruimtelijk perspectief voor Buitenkaag tot 2040. Hierbij zetten wij in op het ontwikkelen van Buitenkaag tot een recreatief dorp. Het dorp is het meest zuidelijkste punt van provincie Noord-Holland en heeft een prachtige ligging aan de Kagerplassen, vlakbij Kaag, waar volop kansen zijn voor het ontwikkelen van recreatieve en toeristische voorzieningen. Deze potentie willen we benutten door ruimte te geven aan nieuwe recreatieve invullingen in Buitenkaag. Hierbij vormt de transformatieopgave van het glastuinbouwgebied een kans voor het ontwikkelen van diverse recreatieve concepten. Daarnaast zetten we in op het versterken van de Ringdijk en de dorpse karakteristiek. Hierbij zijn de ontwikkeling van het gemaalpark bij gemaal Leeghwater en realiseren van een recreatieboulevard belangrijke ontwikkelopgaven. Ook willen we de parkeeroverlast en verkeersoverlast in het dorp verminderen door het realiseren van een toekomstbestendig collectief parkeerterrein.

De Visie Buitenkaag 2040:

- biedt ruimte aan mogelijkheden voor transformatie in het glastuinbouwgebied;
- faciliteert diverse vormen van recreatie en toerisme;
- gaat uit van het behouden en versterken van Ringdijk- en dorpskarakteristiek;
- geeft een oplossing voor het parkeerprobleem.



Visiekaart Visie Buitenkaag 2040

5.1.1 Transformatie glastuinbouwgebied

In de glastuinbouwzone willen we inzetten op het ontwikkelen van diverse recreatieve voorzieningen, maar ook ruimte bieden aan het voortzetten van de glastuinbouw. Er is een nieuw ruimtelijk raamwerk voor het gebied ontwikkeld dat het glastuinbouwgebied opent voor het dorp en voor een betere aansluiting zorgt. Het ruimtelijk raamwerk biedt een heldere verkeer-, groen- en waterstructuur waarbinnen de diverse ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Hierbij wordt het gebied toegankelijk gemaakt voor bewoners en recreanten door enkele fiets- en wandelroutes. Daarnaast wordt de waterstructuur versterkt. De Hoofdvaart wordt via de Kagertocht met het glastuinbouwgebied verbonden waardoor mogelijkheden ontstaan voor waterrecreanten, zoals kanoërs en suppers.



Indicatieve sfeerbeelden mogelijkheden glastuinbouwgebied

Bij de invulling van de glastuinbouwzone kan gedacht worden aan een kleinschalig recreatiepark, glamping of kleinschalig boutique hotel met restaurant en/of wellness. Daarnaast kan gedacht worden aan het ontwikkelen buitenactiviteiten, zoals een outdoor terrein of een zeilschool. Tenslotte wordt ruimte geboden aan lichte water gerelateerde bedrijvigheid, zoals een botenopslag- en botenverhuurbedrijf. Een belangrijke voorwaarde is dat dit soort bedrijvigheid een locatie aan het water moeten hebben, waardoor het mogelijk is om de boten te water te laten. Op dit moment is één locatie binnen het glastuinbouwgebied hiervoor geschikt. Daarnaast kan gedacht worden aan duurzame energieopwekking in combinatie met een attractief en educatief park.



Indicatieve recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden glastuinbouwgebied

De woningbouwmogelijkheden in het dorp zullen worden vergroot. In de randzones aan de Hoofdweg Oostzijde en de noordzijde van de Leidsemeerstraat willen we in de bestaande linten versterken. In deze zones is het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen in het lint mogelijk in combinatie met een gedeeltelijke sloop van kassen. Ook is het mogelijk om in open gaten in deze linten enkele woningen toe te voegen, evenals het toestaan van kleinschalige woningbouw op (voormalige) bedrijfslocaties nabij het centrum.

De transformatie van het glastuinbouwgebied biedt een mogelijkheid voor glastuinbouwers die met hun bedrijf willen stoppen. Hierbij mogen nieuwe initiatieven de nog zittende glastuinbouwondernemers niet in hun bedrijvigheid belemmeren. Bij een initiatief zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat de nieuwe functie past binnen het ruimtelijk raamwerk en geen belemmering veroorzaakt voor omliggende functies. Initiatieven zullen een bijdrage leveren aan het realiseren van de nieuwe ruimtelijke structuur.

In de glastuinbouwzone wordt ook een collectief nieuw parkeerterrein opgenomen. Hier kan de parkeerbehoefte van Royal Van Lent Shipyard worden opgelost, maar het terrein biedt ook ruimte voor de parkeerbehoefte van ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied. Het parkeerterrein krijgt een multifunctioneel karakter zodat het kan worden ingezet voor evenementen, zoals dorpsfeesten, markten en andere festiviteiten.

5.1.2 Faciliteren vormen van recreatie en toerisme

We zien kansen voor het benutten van de recreatieve potentie van Buitenkaag. Door de ligging aan de Kagerplassen, vlakbij Kaag, zijn kansen zijn voor het ontwikkelen van recreatieve en toeristische voorzieningen. De “blauwe” entree van het Groene Hart en van de provincie Noord-Holland kan worden versterkt. Deze potentie willen we benutten door ruimte te geven aan nieuwe recreatieve invullingen in Buitenkaag. In het glastuinbouwgebied zijn mogelijkheden voor het ontwikkelen van diverse recreatieve concepten. Dit is in de vorige paragraaf uitgewerkt.

Ook de Ringvaart- en Ringdijk, die op dit moment al van recreatieve betekenis zijn, kunnen verder worden benut. Hierbij wordt aangesloten bij de Visie Ringvaart en Ringdijk en het recent vastgestelde toerisme en recreatiebeleid “Toerisme, evenementen en promotie Haarlemmermeer 2020-2025”. In dit kader is het gewenst om het gebied rondom het gemaal Leeghwater zo in te richten dat zowel inwoners van Buitenkaag en passanten deze uitzichtplek kunnen gebruiken. Overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland vindt inmiddels plaats. Doel is om een deel van de groene ruimte rondom het gemaal openbaar toegankelijk te maken en in te richten als park. Om het recreatief verkeer te bevorderen zal een gedeeltelijk van de Ringdijk worden heringericht tot fietsstraat. Ook het realiseren van een recreatieboulevard aan de Huigsloterdijk en de Lisserdijk (met recreatie-en aanlegsteigers) maakt hier deel van uit.

In de omgeving van het gemaalpark of bij een bestaande / te ontwikkelen parkeerplaats kan een TOP worden gerealiseerd (TOP is toeristisch overstap punt met recreatieve informatie over de omgeving).

5.1.3 Behouden en versterken Ringdijk- en dorpskarakteristiek

De bewoners in Buitenkaag zijn trots op hun dorp en omgeving. We willen dan ook de bestaande karakteristieken van het dorp continueren en versterken. Hierbij zijn de dorpskern en de karakteristieke linten, de Ringdijk en Ringvaart, de Hoofdvaart en het gemaal De Leeghwater belangrijke kwaliteiten.
Bij de Ringdijk zetten we in op het autoluw maken van een deel van de Ringdijk door de aanleg van een fietsstraat die op termijn ontwikkeld kan worden als recreatieboulevard. Hierdoor wordt de leefbaarheid aan de Ringdijk verbeterd en de recreatieve waarde van de Ringdijk versterkt waarbij tevens nieuwe plekken ontstaan om te genieten van de prachtige ligging van Buitenkaag aan de Ringvaart en Kagerplassen. Hierbij wordt ingezet op de ontwikkeling van een park bij het gemaal de Leeghwater. Het gemaal willen we meer zichtbaar maken en het gebied eromheen inrichten als park, waarbij aandacht is voor de historie van het gemaal. Hiermee wordt een nieuwe ontmoetingsplek gecreëerd langs de Ringvaart die bijdraagt aan de identiteit en herkenbaarheid van Buitenkaag.

In de dijklinten wordt vooral ingezet op het behoud van de karakteristieke en kleinschalige bebouwing, het terugbrengen van de voetsloten en waarbij het parkeren zoveel mogelijk achter de dijk wordt gebracht. De Ringdijk en de Ringvaart worden makkelijker recreatief te gebruiken en ook het zicht op de vaart wordt vergroot. Voor nieuw- of verbouwplannen aan de dijk worden ontwikkelprincipes meegegeven waardoor de diversiteit in de bebouwing en de zichtlijnen naar het open agrarisch landschap behouden blijven.

5.1.4 Oplossing bieden parkeerproblematiek

De parkeeroverlast in Buitenkaag is een belangrijke aanleiding voor het opstellen van deze visie. De grootste overlast wordt veroorzaakt door de jachtbouwer Royal van Lent Shipyard. Aangezien het bedrijf alleen bereikbaar is via de veerpont tussen Buitenkaag en Kaag parkeren de werknemers in Buitenkaag. Deels op een eigen parkeerterrein aan de Leidsemeerstraat maar ook op openbare parkeerplaatsen in het dorp. Doordat het bedrijf de laatste jaren een aanzienlijke groei heeft doorgemaakt leidt dit steeds vaker tot parkeeroverlast en verkeersoverlast in het dorp.

Voorafgaand en tijdens het visietraject zijn verschillende locaties voor parkeermogelijkheden onderzocht. Tijdens het visietraject is een toekomstbestendige locatie gevonden in het glastuinbouwgebied. Hierbij krijgt het parkeerterrein een nieuwe ontsluitingsweg op de Hoofdvaart. Hier zal ook het bestaande parkeerterrein van Royal Van Lent Shipyard op aangesloten worden, waardoor deze niet meer via de Leidsemeerstraat ontsloten wordt. Hierdoor worden meer parkeervoorzieningen gecreëerd zodat de verkeersoverlast in het dorp wordt teruggedrongen. De ontsluitingsweg vormt de eerste fase van de nieuwe ontsluitingsstructuur in het glastuinbouwgebied. In een latere fase kunnen ook andere ontwikkelingen in het gebied hierop aantakken. Bij andere ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied kunnen ook anderen gebruik maken van dit collectieve parkeerterrein. Daarnaast krijgt het parkeerterrein een multifunctionele invulling waardoor het kan worden ingezet als een evenemententerrein voor bijvoorbeeld een dorpsfeest.

De nieuwe parkeervoorziening in het glastuinbouwgebied is helaas niet direct realiseerbaar. Vanwege de urgentie van de parkeerproblematiek is het noodzakelijk om op korte termijn eerst een tijdelijke oplossing te vinden. De gemeente heeft hiertoe een perceel achter de Lisserdijk beschikbaar gesteld aan Royal van Lent

Shipyard voor een periode van maximaal 5 jaar. Naar verwachting zal binnen deze periode het parkeerterrein in het glastuinbouwgebied gereed zijn, waardoor de tijdelijke parkeerplaats aan de Lisserdijk kan worden opgeheven of in samenspraak met de bewoners een andere invulling kan krijgen.





Impressie parkeerterrein en multifunctionele mogelijkheden

5.2 Nieuwe ruimtelijke structuur

Naast een nieuwe functionele invulling bestaat de nieuwe ruimtelijke structuur uit een groenblauwe structuur en een verkeerstructuur. Deze vormen samen een nieuw raamwerk waarbinnen bestaande plannen en nieuwe initiatieven kunnen worden uitgewerkt. Het raamwerk maakt een sterk geheel van het dorp en realiseert een betere verbinding tussen de Kaag, het dorp en het glastuinbouwgebied.

Bij het raamwerk vormt het ontwikkelen van Buitenkaag tot een recreatief dorp een belangrijk uitgangspunt. Hierbij wordt ingezet op het autoluw maken van een deel van de Ringdijk waardoor de recreatieve potentie van het dorp beter kan worden benut door bijvoorbeeld de ontwikkeling van een recreatieboulevard. Daarnaast wordt ingezet op het verminderen van het doorgaand autoverkeer in het dorp door het aanwijzen van een nieuwe ontsluitingsroute in het glastuinbouwgebied. Deze kan gefaseerd tot stand komen waarbij elke nieuwe ontwikkeling bijdraagt. Deze nieuwe ontsluitingsroute zorgt voor een goede verkeersafwikkeling van toekomstige ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied, waaronder het nieuwe parkeerterrein. Ook wordt het bestaande parkeerterrein van Royal Van Lent Shipyard hierop aangesloten, zodat de verkeersoverlast op de Leidsemeerstraat wordt verminderd.

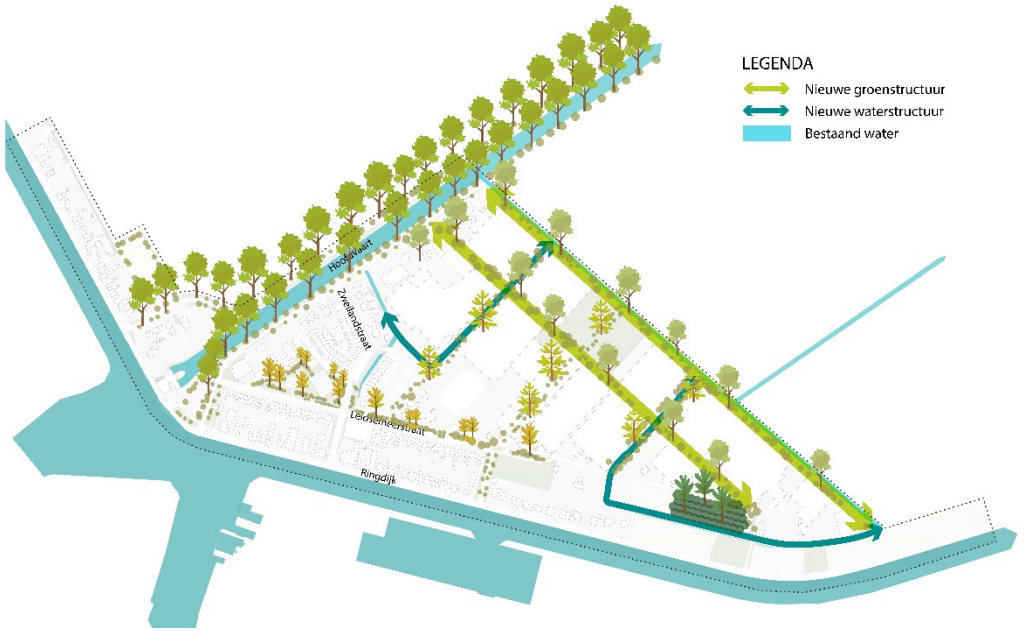
Het raamwerk zorgt ook dat het glastuinbouwgebied toegankelijk wordt voor bewoners en recreanten. Hiertoe zijn diverse fiets- en wandelpaden opgenomen die het dorp verbinden met het glastuinbouwgebied. De mogelijkheid voor rondjes lopen wordt zo groter. De waterstructuur in het dorp wordt versterkt, onder andere door twee waterlussen. De Hoofdvaart wordt via de Kagertocht met het glastuinbouwgebied verbonden waardoor mogelijkheden ontstaan voor waterrecreanten, zoals kanoërs en suppers. Ten slotte is ook bijzondere aandacht voor de groenstructuur. Hierbij wordt ingezet op twee belangrijke hoofdstructuren in het glastuinbouwgebied, en meerdere kleine groenstructuren.

5.2.1 Groenblauwe structuur

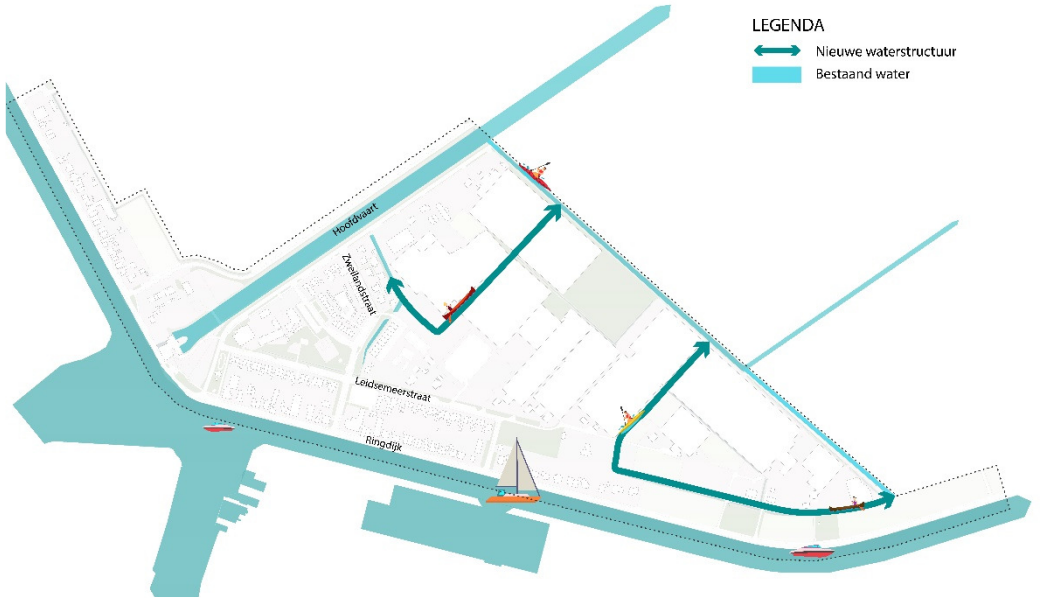
Bij de nieuwe groenblauwe structuur voor Buitenkaag blijft het monumentale karakter van de Hoofdvaart behouden. De Hoofdvaart, als historische orthogonale drager van de geschiedenis van de droogmakerij is van grote waarde. De omgeving van het gemaal wordt heringericht tot een park. Het zicht op het gemaal vanaf de dijk en de hoofdweg wordt hersteld en deze plek vormt een mooie groene parel als beëindiging van de Hoofdvaart.

De nieuwe groenblauwe structuur voor Buitenkaag is van belang om de recreatieve potentie van het dorp te benutten en het glastuinbouwgebied open te stellen voor het dorp. De nieuwe groenblauwe structuur in het glastuinbouwgebied wordt gevormd door:

- De Kagertocht aan de noordzijde van de huidige glastuinbouw. Vanaf hier is zicht op het aangrenzende open agrarische gebied. De inpassing bestaat uit verschillende boomgroepen die bestaan uit een gevarieerd assortiment.
- Een nieuwe ontsluitingsweg die centraal door het transformatiegebied loopt. Deze ontsluitingsweg wordt met een duidelijke groenstructuur in de vorm van laanbeplanting met grote bomen begeleid.
- Noord-Zuid georiënteerde langzaam verkeersverbindingen die begeleid worden door een secundaire groenstructuur.
- De bestaande waterstructuur wordt versterkt. Bij transformatie van het glastuinbouwgebied worden waterlussen aangelegd die de bestaande waterstructuren met elkaar verbindt en de doorstroming verbeterd. Tevens wordt een verbinding gerealiseerd tussen het water in de polder en de Hoofdvaart.
- Een belangrijk aandachtspunt bij de aanleg van de groenstructuur is dat bomen geen negatieve invloed mogen hebben op de bedrijfsvoering van glastuinbouwers, bijvoorbeeld in de vorm van schaduw.



Groenstructuur ruimtelijk raamwerk



Waterstructuur ruimtelijk raamwerk

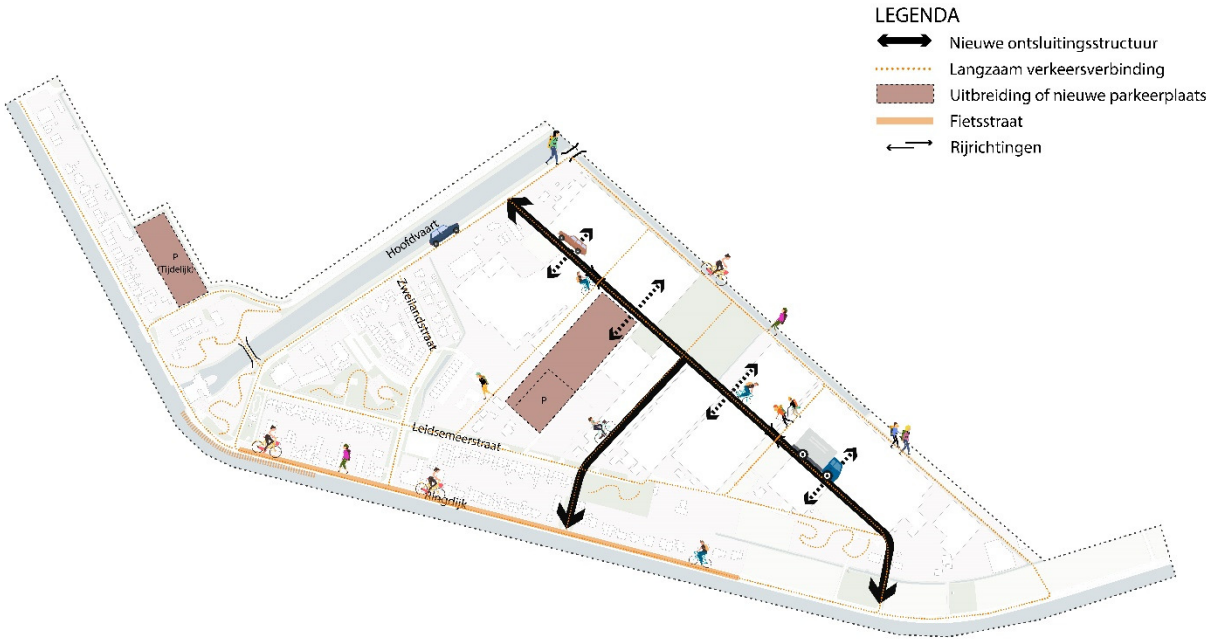
5.2.2 Verkeerstructuur

Een ambitie in de visie Ringdijk en Ringvaart is de leefbaarheid op de Ringdijk te vergroten en de recreatieve potentie te benutten. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is opgenomen dat in Buitenkaag de chicanes worden verwijderd en een fietsstraat wordt aangelegd. Door de fietsstraat is de auto te gast en is meer ruimte voor langzaam verkeer. De Ringdijk kan nog beter beleefd worden door het toevoegen van een recreatieboulevard, waardoor deze een grotere recreatieve waarde krijgt.

Bij mogelijke transformatie van het glastuinbouwgebied is het belangrijk dat het dorp niet een onevenredige toename in verkeersbewegingen ziet. Daarom is een nieuwe ontsluitingsweg voorgesteld, die als ruggengraat van het transformatiegebied fungeert. Deze ontsluitingsweg ontlast het dorp en is een voorwaarde voor transformatie. Bij elke transformatie in het glastuinbouwgebied wordt een gedeelte van de ontsluitingsstructuur aangelegd. Deze zal gefaseerd tot stand komen. Wanneer de hele ontsluitingsstructuur is aangelegd sluit deze aan op de Ringdijk, zodat de Ringdijk tussen de Hoofdweg en deze nieuwe aansluiting ontlast wordt. Daarnaast zijn fiets- en wandelroutes in het raamwerk voor het glastuinbouwgebied opgenomen. Het wordt beter mogelijk om ommetjes te maken en wordt het dorp en het glastuinbouwgebied beter met elkaar verbonden, waarbij kansen ontstaan voor het recreatief gebruik.

Er is een aantal aandachtspunten bij de verkeerstructuur:

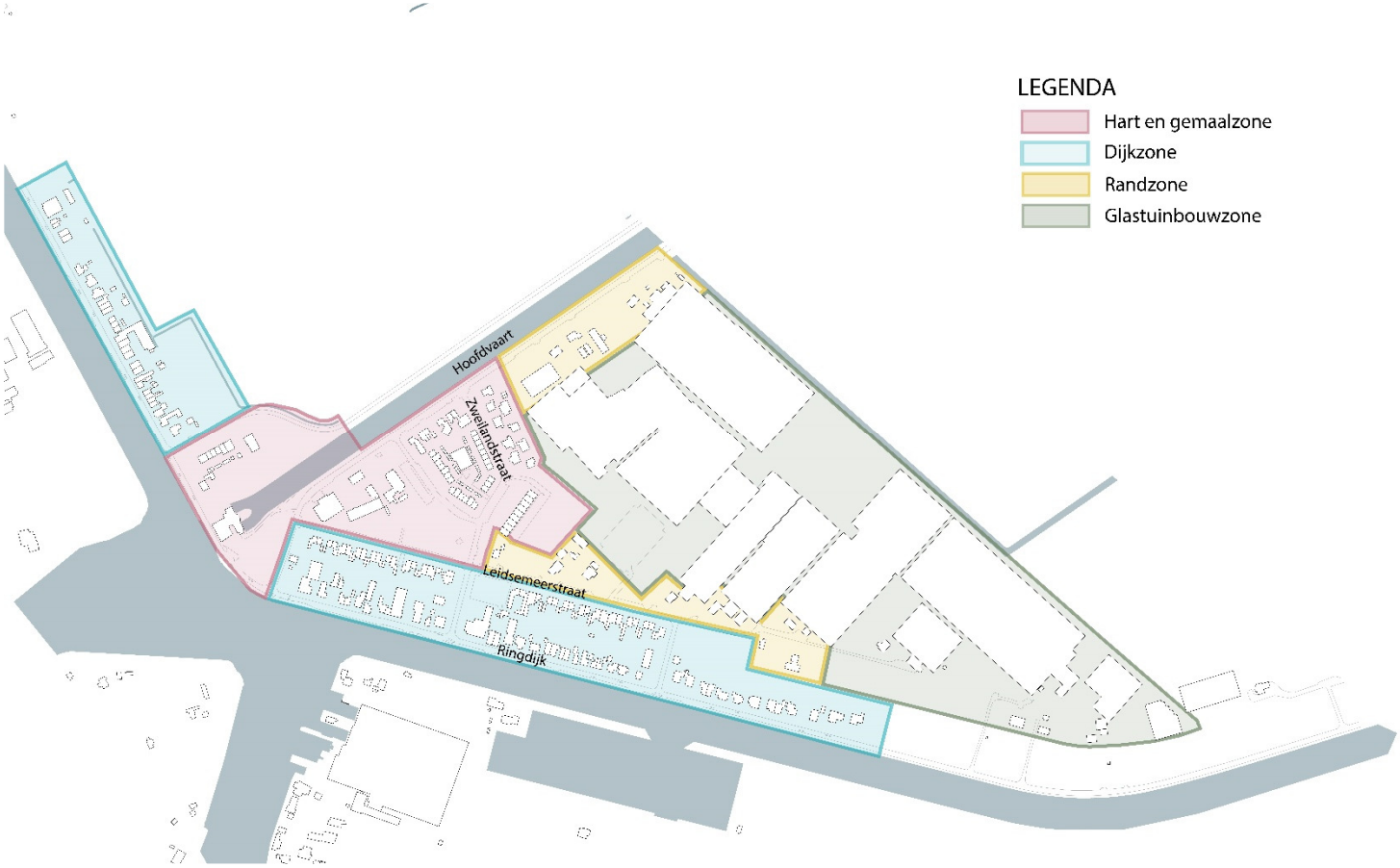
- De parkeerdruk in het dorp wordt verminderd door de aanleg van een tijdelijke parkeerplaats voor maximaal 5 jaar achter de Lisserdijk voor de werknemers van Royal van Lent Shipyard. In het glastuinbouwgebied is een grote collectieve parkeerplaats opgenomen die bij transformatie van het gebied gerealiseerd kan worden. Deze wordt ontsloten vanuit het kassengebied waardoor de verkeersdruk in het dorp afneemt.
- Het eenrichtingsverkeer op de dijk en de Leidsemeerstraat wordt behouden.



Verkeerstructuur ruimtelijk raamwerk

6 Uitwerking per gebiedszones

In het voorgaande hoofdstuk is de ambitie voor Buitenkaag weergegeven. Om inzage te geven in mogelijkheden en kansen die de visie biedt worden hieronder beelden getoond op het meer concrete schaalniveau. Op basis van de gebiedsanalyse (hoofdstuk 2), het beleidskader (hoofdstuk 3) en het ruimtelijk perspectief (hoofdstuk 5) zijn deze ingedeeld in vier kenmerkende zones van Buitenkaag: hart- en gemaalzone, dijkzone, randzone en de glastuinbouwzone. Per zone zijn ontwikkelprincipes meegegeven. Naast deze principes zijn algemene spelregels voor ontwikkelingen opgesteld. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 7.2.



Gebiedszones visie Buitenkaag

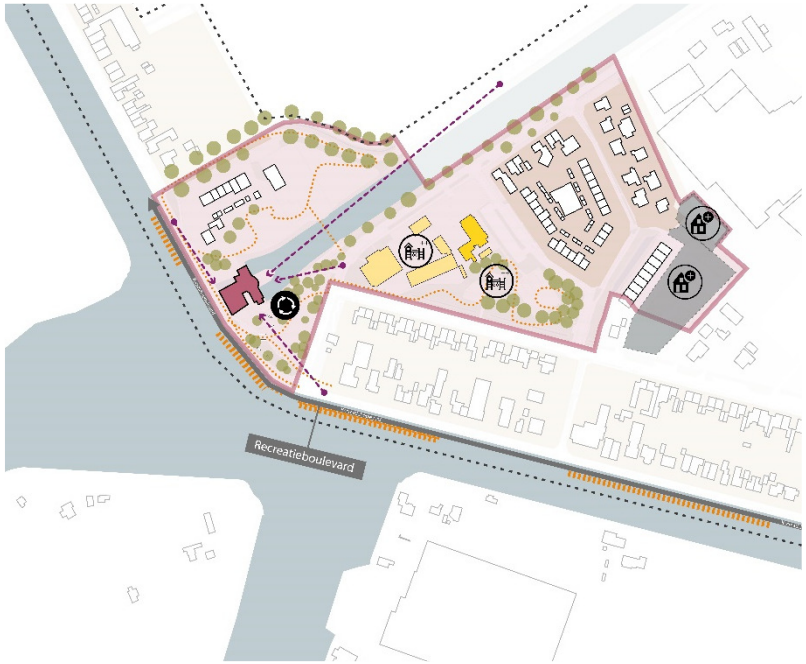
6.1 Hart- en gemaalzone

De Hart en gemaalzone bestaat uit het centrum van Buitenkaag rondom de school, de kerk en gemaal De Leeghwater. Dit gebied bevat de belangrijkste voorzieningen voor ontmoeten en ontspannen. Daarnaast is wonen een van de belangrijkste functies in deze zone. Het uitgangspunt is dan ook het behouden van een prettig woon-, werk- en samenleefklimaat. In deze zone zetten we in op het versterken van de dorpskarakteristiek. Daarnaast willen we het gemaal tot de parel van Buitenkaag ontwikkelen door het faciliteren van diverse vormen van recreatie en toerisme**.** De doelen voor deze zone zijn:

1. Ontwikkelen van het gemaalpark tot de parel van Buitenkaag.
2. Zichtbaarheid van het gemaal vergroten.
3. Inzetten op een veilige en beleefbare recreatieboulevard.
4. Behouden en versterken van buurtplekken en speelmogelijkheden.



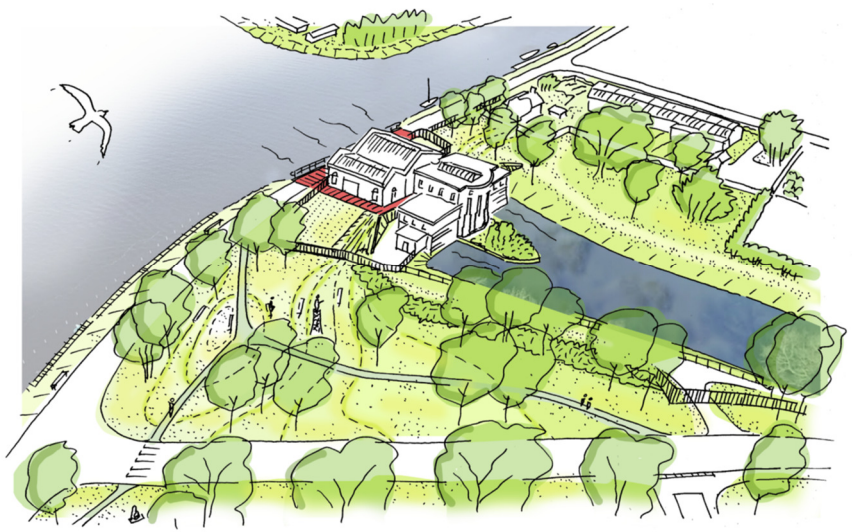
Uitwerking hart- en gemaalzone



Uitsnede hart- en gemaalzone

Het gemaal als parel van Buitenkaag

Gemaal De Leeghwater is een rijksmonument en een belangrijk gebouw in de historie van de Haarlemmermeerpolder. Het is belangrijk dat het gemaal zichtbaar en beleefbaar is. In overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland is een ontwerp voor de buitenruimte van het gemaal gemaakt Door het verwijderen van beplantingen kunnen zichtlijnen naar het gemaal ontstaan. Waardevolle bomen blijven gehandhaafd. Door het verwijderen en verplaatsen van hekken kan de groene ruimte aan de oostzijde van het gemaal openbaar toegankelijk worden gemaakt en als park worden ingericht. Dit park is de verbindende schakel tussen de Kagerplassen en het uitgestrekte polderlandschap. In het park wordt het standbeeld van Leeghwater teruggebracht, om zo de belangrijke cultuurhistorische waarde van het gemaal en de polder te benadrukken. Op dit moment is het gemaal zelf nog steeds in gebruik voor het Hoogheemraadschap van Rijnland, en zal toegankelijk moeten blijven.



Vogelvlucht gemaalpark (Feddes en Olthof, 2019)

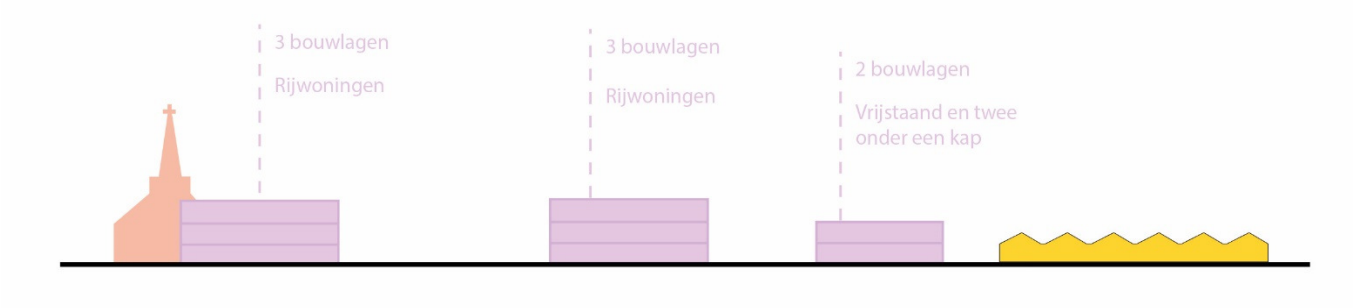
Ringdijk

De Ringdijk wordt vanuit het uitvoeringsprogramma Ringvaart en Ringdijk veiliger gemaakt door een fietsstraat te realiseren waar auto's te gast zijn. Daarnaast worden de bestaande chicanes verwijderd. Het ontwerp voor de fietsstraat is nog niet definitief, daarom wordt onderzocht op welke manier een recreatieboulevard toegevoegd kan worden. De recreatieboulevard is een idee dat tijdens de participatie over de visie Ringdijk en Ringvaart door bewoners werd geopperd. Het doel van de recreatieboulevard is de toegankelijkheid van de waterkant vergroten. Daarnaast verbindt de recreatieboulevard het gemaalpark met de waterkant van de Ringdijk en de horeca die zich aan de dijk bevindt. Op het moment dat aan de recreatieboulevard één of enkele passantensteigers toegevoegd kunnen worden, wordt die relatie met het water vergroot.

Ontwikkelprincipes

De hart- en gemaalzone heeft een sterke woonfunctie. Op enkele plekken binnen deze zone is ruimte voor het toevoegen van extra woningen. Het is belangrijk dat eventuele ontwikkelingen passend zijn bij de karakteristiek van de zone en het dorp.

1. **De bebouwingstypologie is passend bij deze zone**. Rijwoningen, twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen zijn passend.
2. **Het bebouwingsvolume neemt richting het landschap af** waardoor er een subtiele overgang tussen het dorp en het landschap ontstaat.

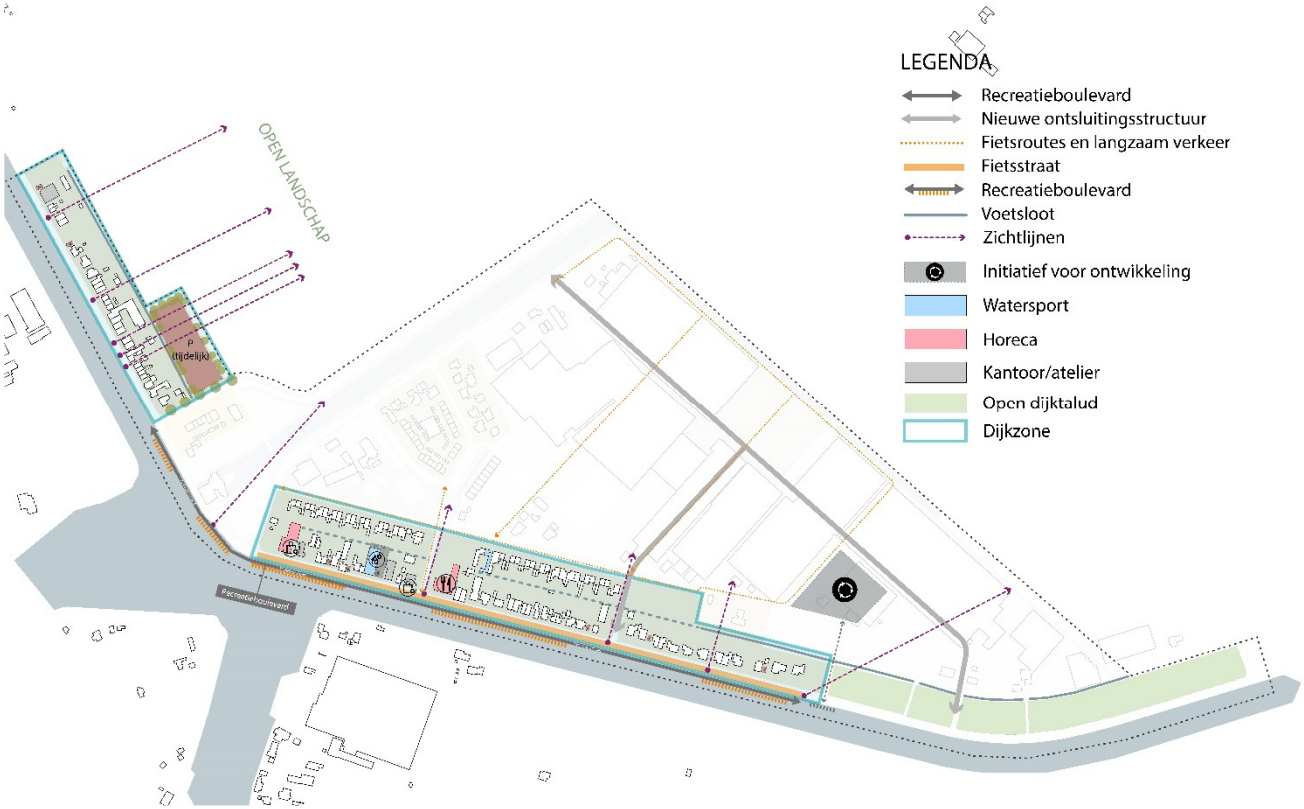


Bij nieuwbouw wordt een geleidelijke overgang gevormd tussen het dorp en het glastuinbouwgebied. De hoogte en het volume neemt af richting het buitengebied.

6.2 Dijkzone

Deze zone bestaat uit bebouwing op de Lisserdijk en de Huigsloterdijk. Het betreft hier voornamelijk woonbebouwing, maar ook horeca en water gerelateerde bedrijvigheid. Nabij de horecagelegenheid is een opstelplaats voor de pont, wat zorgt voor de nodige verkeersdrukte. De dijk heeft veel elementen die karakteristiek zijn voor Buitenkaag. In deze zone wordt ingezet op het versterken van de Ringdijk- en dorpskarakteristiek. Daarnaast willen we de dijk meer beleefbaar maken door het faciliteren van diverse vormen van recreatie en toerisme. De doelen zijn als volgt:

1. Diversiteit in Ringdijk bebouwing behouden en versterken.
2. Nieuwbouw en verbouw laten aansluiten bij de dijkkarakteristiek.
3. Doorzichten tussen bebouwing naar het open landschap behouden.
4. Zo min mogelijk parkeren op de dijk, maar van de dijk.
5. De voetsloten waar mogelijk terugbrengen.



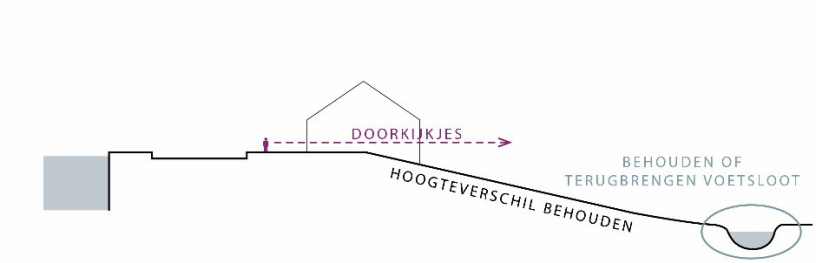
Uitwerking dijkzone

Ontwikkelprincipes

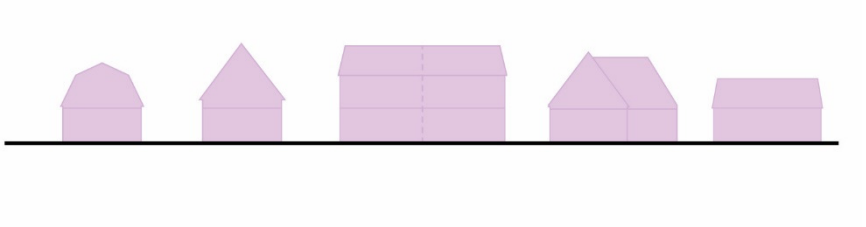
Bij nieuwe ontwikkelingen in het dijklint is het belangrijk dat de karakteristiek behouden blijft of versterkt wordt. Karakteristiek aan de dijk zijn het hoogteverschil, de voetsloten, de doorkijkjes naar het landschap, het agrarische karakter aan de oostzijde en de variatie in de bebouwing. Voor ontwikkelingen is het van belang dat:

1. **Diversiteit van de bebouwing behouden blijft of versterkt wordt**. De rooilijnen langs de dijk variëren en hebben een geleidelijke opbouw. Er zijn subtiele hoogteverschillen tussen de bebouwing en de architectuurvormen verschillen.
2. **De maatvoering van de bebouwing past in het dijklint**. Vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen passen binnen het lint.

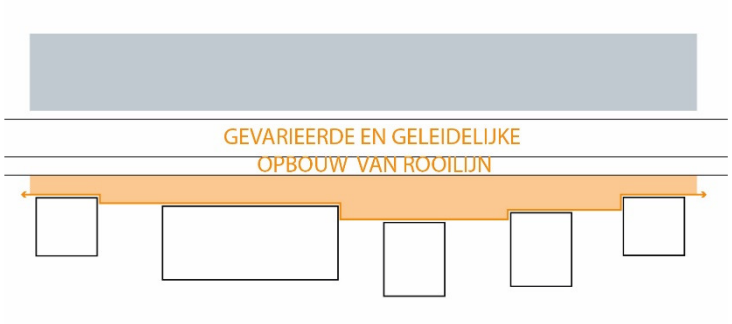
3. **Karakteristieken van de droogmakerij blijven behouden**. Hoogteverschillen blijven behouden en doorzichten naar het landschap blijven behouden. Waar mogelijk worden voetsloten terug gebracht of zichtbaar gemaakt.



Behouden van hoogteverschillen, doorkijkjes en zichtbare voetsloot



Kleine omvang bebouwing en subtiele hoogteverschillen



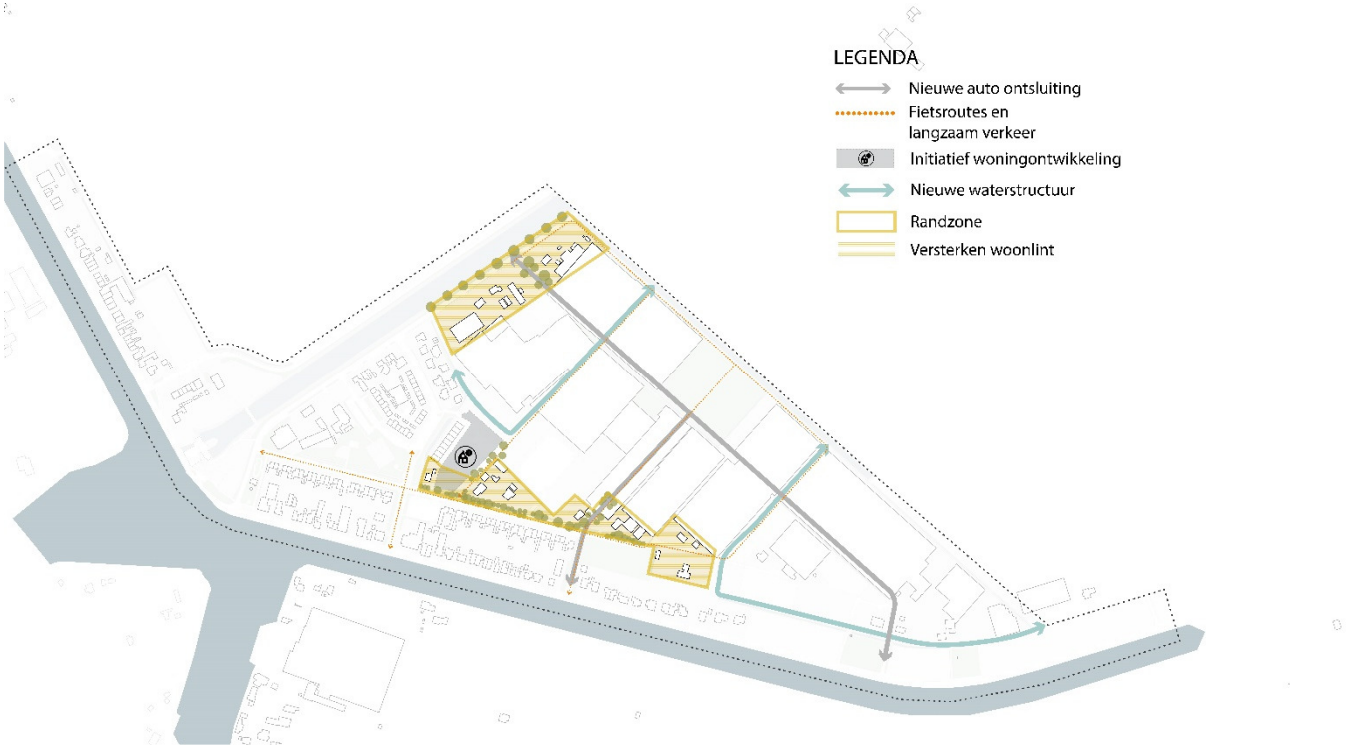
Gevarieerde rooilijn

6.3 Randzone

Deze zone is te vinden aan de randen van het glastuinbouwgebied. De bebouwing langs de Hoofdweg Oostzijde en aan de Leidsemeerstraat vallen in dit gebied. Deze linten worden gekenmerkt door verschillende functies en bebouwing. Veel percelen hebben nog een agrarische bestemmin. Er zijn ook bedrijfsbestemmingen en enkele woonbestemmingen. Veel agrarische percelen hebben in deze zone een bedrijfswoning. Kenmerkend voor deze zone is de diversiteit en de karakteristieke lintuitstraling. Een goede overgang tussen het dorp en het transformatiegebied is belangrijk.

Er wordt **ruimte geboden aan mogelijkheden voor transformatie in het glastuinbouwgebied**, **recreatie en toerisme:**

1. Mogelijkheden bieden voor het realiseren van burgerwoningen;
2. Diverse en kleinschalige op recreatie gerichte functies faciliteren;
3. Doorgangen voor wandelaars en fietsers naar het transformatiegebied realiseren.



Uitwerking Randzone

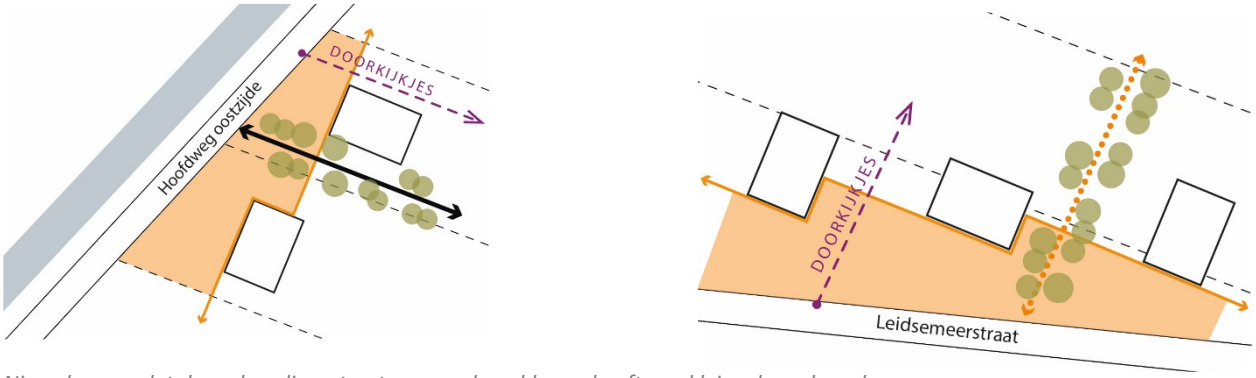
Ontwikkelprincipes voor bebouwing in de randzone

In de randzone zijn er twee opties om burgerwoningen te realiseren:

1. Het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Hiervoor moet het bijbehorende bedrijf worden opgeheven. Wanneer er minimaal 1500 m^2 aan bedrijfsgebouw of kas gesloopt wordt, kan de bedrijfswoning worden omgezet in een burgerwoning. Een bedrijfswoning is altijd uitgesloten van de hinder van het eigen bedrijf. Op het moment dat er naast de woning een andere functie op hetzelfde perceel wordt toegevoegd, moet er rekening worden gehouden met de hindercirkels van deze functie.
2. Het toevoegen van kleinschalige woningbouw in een open ruimte in bestaand stedelijk gebied. Een open ruimte kan bijvoorbeeld een leegstaande woning zijn of bedrijfsperceel, welke ingesloten wordt door woon- of andere stedelijk functies.

Voor beide opties gelden de volgende ontwikkelprincipes:

1. **Nieuwbouw volgt de verkavelingsstructuur van de polder.**
2. **De bebouwing heeft een kleine en losse omvang passend bij het lint.** Dit zijn vrijstaande woningen of twee onder een kapwoningen, waardoor er tussen de bebouwing ruimte is voor doorkijkjes. De bebouwing is maximaal 2 bouwlagen met een kap.
3. **Nieuwbouw houdt rekening met het opgestelde ruimtelijk raamwerk.** Ontwikkelingen houden rekening met de verkeersstructuren en groenstructuren zoals aangegeven in het raamwerk. Ten slotte wordt bijgedragen aan de realisatie van het raamwerk.



Nieuwbouw volgt de verkavelingsstructuur van de polder en heeft een kleine, losse korrel

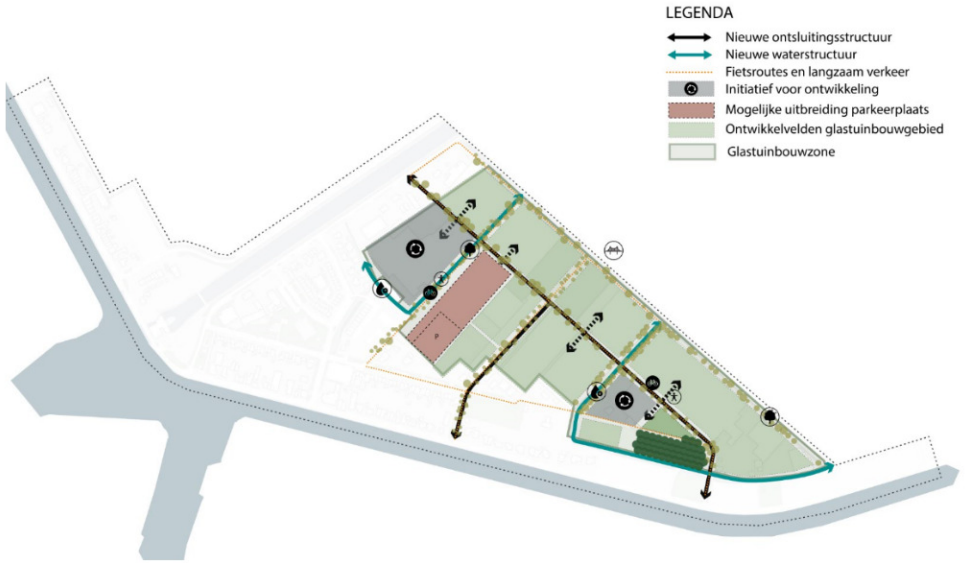
6.4 Glastuinbouwzone

Met deze zone wordt de kern van het glastuinbouwgebied bedoeld. Het overgrote deel van de bebouwing bestaat uit kassen en ondersteunende voorzieningen. Het glastuinbouwgebied Buitenkaag is in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 benoemd als transformatiegebied. Recent uitgevoerde ondernemersverkenningen laten zien dat de veel bedrijven nog 10 jaar willen telen. Inmiddels wordt wel nagedacht over strategische keuzes gedurende en na die 10 jaar. Daarnaast zijn diverse initiatieven voor andere functies dan glastuinbouw bij de gemeente bekend. Daarom willen we ruimte bieden aan mogelijkheden voor transformatie in het glastuinbouwgebied en diverse vormen van recreatie en toerisme faciliteren. Tevens mag de transformatie van het glastuinbouwgebied niet zorgen voor extra overlast in het dorp. Het is belangrijk dat de waarde die door transformatie wordt toegevoegd ook voor de bewoners van Buitenkaag is. Een sterke connectie tussen het glastuinbouwgebied en het dorps is belangrijk.

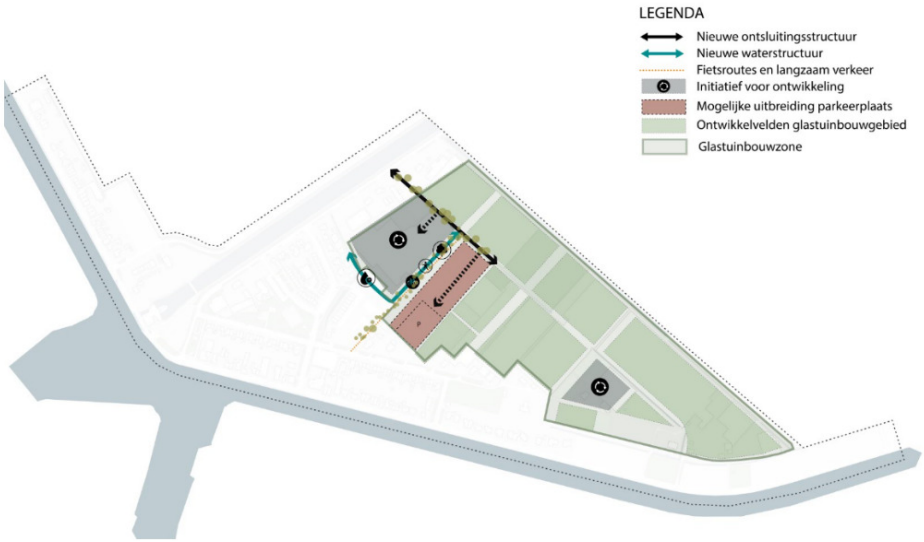
De volgende doelen gelden voor deze zone:

1. Gefaseerde transformatie mogelijk maken binnen een vastgesteld ruimtelijk raamwerk;
2. Meerwaarde voor Buitenkaag creëren;
3. Faciliteren van een permanente parkeervoorziening voor Royal Van Lent Shipyard.

Deze doelen zijn verbeeld op onderstaande zonekaart en worden nader toegelicht.



Eindbeeld



Mogelijke eerste ontwikkeling

Gefaseerde ontwikkeling

Voor de glastuinbouwzone is een ruimtelijk raamwerk opgesteld. Het biedt ruimte voor initiatieven, maar het voortzetten van de bestaande glastuinbouw is ook mogelijke. Initiatieven moeten passen binnen het raamwerk en bijdragen aan de realisatie ervan. Bij een ontwikkeling zal telkens een gedeelte van het raamwerk worden gerealiseerd. Wanneer bijvoorbeeld de eerste ontwikkeling aan de Hoofdweg zal plaats vinden dan wordt hier het eerste gedeelte van het raamwerk aangelegd. Het raamwerk bestaat uit een hoofdontsluitingsstructuur, groenstructuren, waterstructuren en langzaam verkeersverbindingen. Binnen deze structuren ontstaat ruime waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Zie voor de functionele invulling paragraaf 5.1.1 Transformatie van het glastuinbouwgebied.

1. **Bij ontwikkeling in het glastuinbouwgebied wordt er bijgedragen aan het ruimtelijk raamwerk**. Voor de verschillende groenstructuren en ontsluitingsstructuren zijn profielen opgesteld met de gewenste opbouw. Hieronder zijn de belangrijkste profielen opgenomen.



Profiel randzone bestaande uit langzaam verkeerverbinding en groenstructuur



Profiel langzaam verkeersverbinding in combinatie met wadi

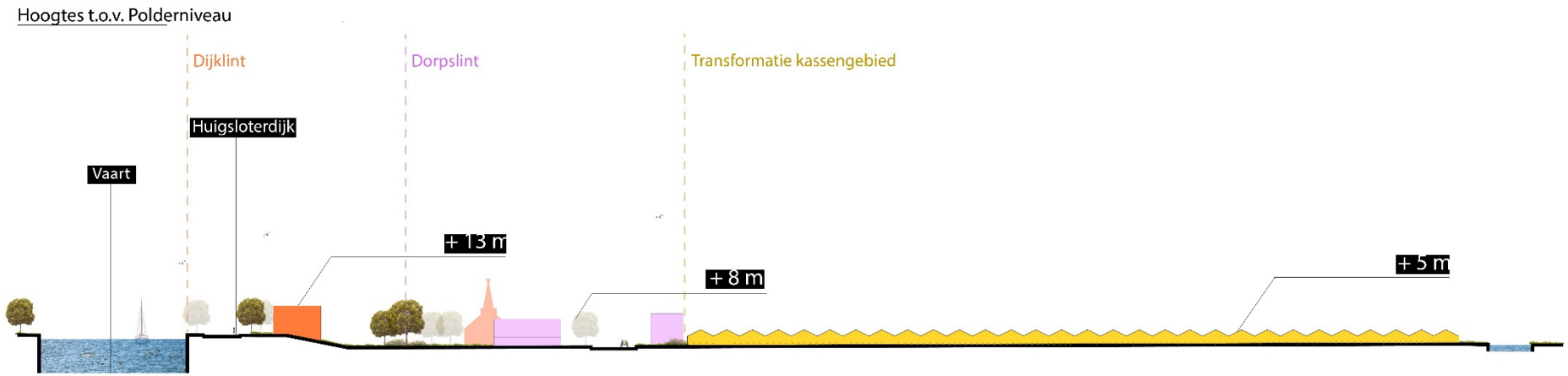


Profiel langzaam verkeersverbinding in combinatie met water en groenstructuur

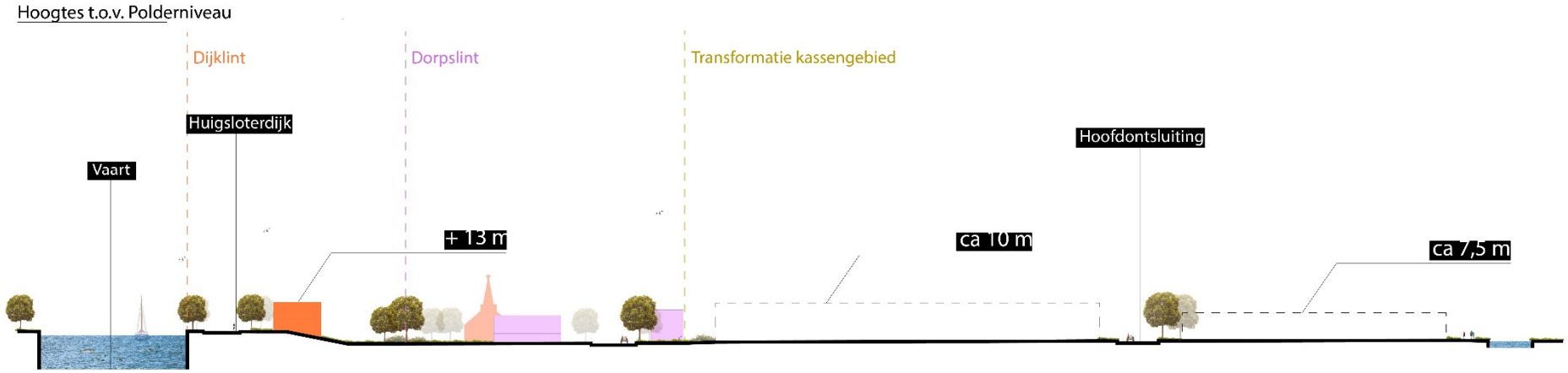


Profiel hoofdontsluiting Oost-West

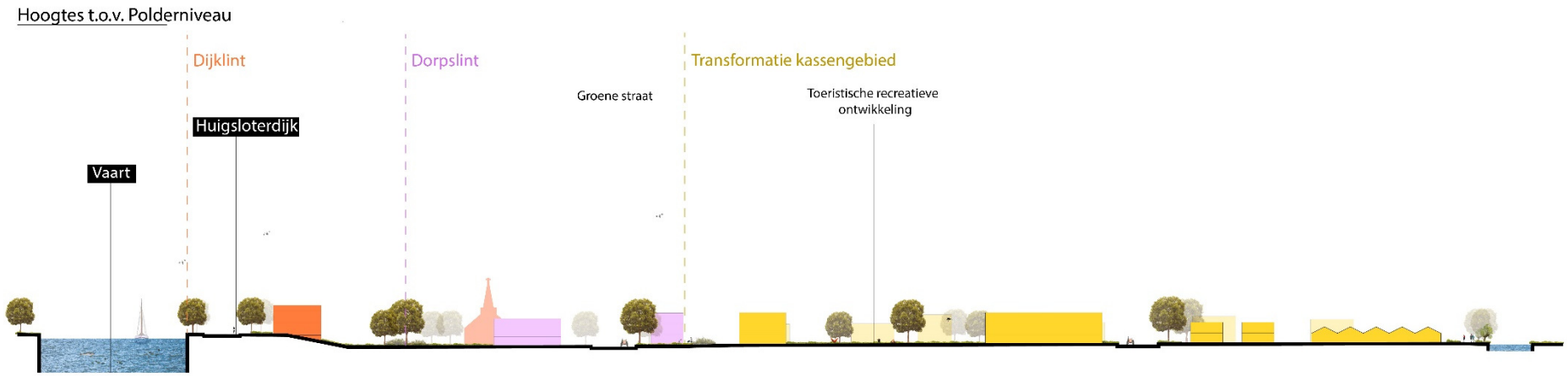
2. **De ontwikkelingen passen qua formaat en hoogte bij de skyline en het dorpse karakter van Buitenkaag**. Er is een overgang van het glastuinbouwgebied naar het landschap doordat de bebouwingshoogte afneemt. In het glastuinbouwgebied heeft de bebouwing een maximale hoogte van 10 meter en nabij het landschap een hoogte van 7,5 meter. Er is aandacht voor de uitstraling van de gevels, géén lange dichte wanden, maar er is sprake van een geleding zodat de recreatieve beleving geborgd is.



Huidige skyline van Buitenkaag



Indicatieve skyline van Buitenkaag bij transformatie van het glastuinbouwgebied



Mogelijke toekomstige skyline van Buitenkaag na transformatie van het glastuinbouwgebied

Meerwaarde voor Buitenkaag

Bij het ruimtelijk raamwerk staat de meerwaarde voor het dorp hoog op de agenda. Het raamwerk biedt glastuinbouwondernemers mogelijkheden voor een haalbare businesscase en biedt ruimte om een aantal wensen van de inwoners een plek te geven. Een voorwaarde voor ontwikkelingen is een bijdrage leveren aan de nieuwe ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg zorgt ervoor dat het verkeer van Royal van Lent niet langer door het dorp hoeft te rijden, waardoor de parkeerdruk in het dorp afneemt. Ook andere functies die in het glastuinbouwgebied worden gerealiseerd sluiten (op termijn) aan op deze ontsluitingsweg, waardoor het dorp en de Ringdijk verkeersluwer worden.

Naast een verbinding voor autoverkeer worden er in het gebied en recreatief netwerk voor wandelaars gemaakt. Deze groene “ommetjes” zijn geschikt voor recreatief gebruik en zorgen tevens voor een verbinding tussen het dorp en het transformatiegebied. Op deze manier wordt het gebied toegankelijker voor de bewoners van Buitenkaag en wordt de levendigheid in het gebied vergroot. De nieuwe recreatieve functies in het glastuinbouwgebied bieden eveneens een meerwaarde voor het dorp.

7 Uitvoeringsstrategie

Naast de visie op hoofdlijnen kent dit document ook een tweede laag. De uitvoeringsstrategie gaat in op het ‘hoe’: hoe gaan we de ambities voor Buitenkaag realiseren? De strategie is minstens zo belangrijk als het plan. Het gaat over nieuwe vormen van samenwerking, over het stellen van prioriteiten, over stappen richting realisatie en over investeringen die hiervoor nodig zijn.

7.1 Samenwerking

Vanwege de verschillende eigenaren en initiatieven in het gebied zetten we in op intensieve samenwerking met de betrokkenen, op verschillende manieren.

Gebied met diverse eigenaren

Kenmerkend voor het gehele visiegebied is de gefragmenteerde eigendomsstructuur. Het gebied kent vele eigenaren. Dit zijn vooral ondernemers, ontwikkelaars en particulieren. Daarom is het van belang dat de visie richting alle partijen verleidingskracht heeft en kansen blootlegt. Verleiding van partijen in en buiten het gebied leidt tot investeringen in de kwaliteit van het gebied. Dat vereist een plan waarin niet alles tot achter de komma is vastgelegd, maar juist een wervend en uitnodigend plan. Deze visie schetst de ambities en doelstellingen, de uitvoeringsstrategie is de weg ernaartoe.

Co-creatie

De uitvoeringsstrategie is ook tot stand gekomen tijdens het opstellen van de visie. De gemeente heeft in een participatieproces met gebruikers, omwonenden en initiatiefnemers samen nagedacht over het vormgegeven van de visie, maar ook de wijze waarop het gebied kan transformeren. Met name concrete initiatieven die het gebied nu kleur kunnen geven zijn belangrijk als start van herontwikkeling en transformatie. In de komende jaren dragen ze bij aan het gebruik van het gebied en daarmee aan beeldvorming en waardecreatie.

Nieuwe rol van de gemeente

Nu de markt weer aan is getrokken wordt voorzichtiger omgegaan met het maken van ruimtelijke plannen en wordt meer ingezet op plannen waarin flexibiliteit mogelijk is, waardoor het eindbeeld zich gedurende de jaren kan aanpassen aan veranderende omstandigheden. De nieuwe werkelijkheid na de crisisjaren heeft ook geleid tot een nieuwe rol van de gemeente die gericht is op faciliteren. Daarnaast is de transformatieopgave in Buitenkaag een andere opgave dan een traditionele gebiedsontwikkeling wat vraagt om een passende aanpak. Hierbij moeten de vele grondeigenaren met elkaar tot concrete voorstellen en afspraken komen om het gebied te kunnen ontwikkelen.

7.2 Spelregels voor ruimtelijke initiatieven

De ontwikkelprincipes voor ruimtelijke initiatieven staan per gebiedszone beschreven in hoofdstuk 6. Deze zijn sturend voor de initiatieven in Buitenkaag. Deze maken vooraf helder welke initiatieven in welk gebied passen en waarom zodat deze het best tot hun recht komen en hoe deze een bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van de ambities voor Buitenkaag.

Aanvullend is ook een aantal algemene spelregels voor initiatieven geformuleerd:

- Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het uitwerken en financieren van hun initiatieven, de gemeente faciliteert met ruimtelijke procedures;
- Initiatieven worden naast de visie Buitenkaag getoetst aan de geldende wet- en regelgeving;
- Initiatieven moeten passen binnen het voorgestelde ruimtelijke raamwerk, waarbij rekening is gehouden met groen- water en verkeersstructuur;
- Initiatieven moeten worden voorzien van een goede onderbouwing, waarbij de behoefte aan het initiatief moet worden aangetoond;
- Initiatieven moeten voorzien in hun eigen parkeerbehoefte en benodigde watercompensatie;
- Initiatieven in het glastuinbouwgebied moeten aansluiten op de hoofd ontsluitingsstructuur;
- Initiatieven mogen niet leiden tot overlast voor omwonenden en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van glastuinbouwers niet belemmeren;
- Initiatieven mogen niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer op de Ringdijk;
- Woningbouw in het lint is toegestaan onder de voorwaarden dat deze past binnen het LIB en hierover overeenstemming is met de provincie Noord-Holland, leegstaande kassen op het achter terrein worden afgebroken, de openheid van het woonlint niet wordt aangetast;
- Voor alle woningbouwinitiatieven geldt dat een stedenbouwkundig plan moet worden opgesteld wat voldoet aan de DIOR, waarbij de gemeente nadere kaders stelt;
- Initiatieven moeten financieel bijdragen aan de in de visie voorgestelde ruimtelijke structuren, waarbij de financiële en ruimtelijke voorwaarden worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten;

7.3 Gemeentelijk instrumentarium

De gemeente heeft diverse instrumenten om deze gebiedsontwikkeling te kunnen faciliteren of sturen. Hieronder zijn er enkele opgenomen.

Juridisch planologische procedures

Om de geschetste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken zullen diverse ruimtelijke procedures noodzakelijk zijn. Indien aan de orde kan een anterieure overeenkomst worden opgesteld om de kosten voor de investeringen in de openbare ruimte te kunnen verhalen.

Handhaving

De inzet van handhaving is erop gericht dat de werkelijke situatie overeenkomt met de bestemming en legalisatie niet gewenst is. Het gaat misstanden, strijdig gebruik en verrommeling tegen. De gemeente zal, indien de bestuurlijke afweging daartoe leidt, handhavend gaan optreden tegen ontwikkelingen die niet passen binnen de visie of het bestemmingsplan.

Grondbeleid

Voor de ontwikkelingen in de het gebied voert de gemeente een faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente niet zelf actief grond zal verwerven maar dit wordt overgelaten aan de markt.

Welstandscriteria

Voor de linten langs de Hoofdvaart en de Ringdijk geldt een regulier welstandsbeleid. Het gebied rondom het gemaal De Leeghwater en dorp zijn aangewezen als monument (gemaal) en beschermd dorpsgezicht. Ontwikkelingen worden getoetst op de ter plaatse geldende welstandscriteria.

Greenport Aalsmeer

De Greenport Aalsmeer biedt ondersteuning aan glastuinbouwondernemers bij verplaatsing, uitbreiding of stoppen. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de Greenpoort Aalsmeer: www.greenportaalsmeer.nl

Uitvoeringsprogramma Ringvaart en Ringdijk

In het Uitvoeringsprogramma Ringvaart en Ringdijk is budget beschikbaar gesteld voor het realiseren van een fietsstraat en de aanleg van het gemaalpark.

7.4 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van de visie worden geen additionele middelen vrijgemaakt. Wel is vanuit het Uitvoeringsprogramma Ringdijk en Ringvaart budget beschikbaar voor het realiseren van de fietsstraat en de aanleg van het gemaalpark.

De visie beschrijft de ruimte die gegeven wordt aan nieuwe initiatieven. Initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor uitvoering en financiering. Dit geldt ook voor het collectieve parkeerterrein waarbij Royal Van Lent Schipyard samen met de grondeigenaar tot een haalbare business case moet komen. Initiatiefnemers moeten daarnaast financieel bijdragen aan de in de visie voorgestelde ruimtelijke structuren, waarbij de financiële en ruimtelijke voorwaarden worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Hierin wordt aan initiatiefnemers ook een bijdrage Ruimtelijke Investeringen Haarlemmermeer (RIH) gevraagd.

VISIEKAART VISIE BUITENKAAG

Status: conceptvisie



LEGENDA

Bestaand

- Kerk
- School/kinderdagverblijf
- Horeca
- Watersport
- Kantoor/atelier
- Wonen/overige bebouwing
- Gemaal
- Bebouwd
- Onbebouwd

- Nieuwe ontsluitingsstructuur
- Fiets en wandelroutes
- Fietsstraat
- Recreatieboulevard
- Mogelijke uitbreiding parkeerplaats
- Bomen
- Nieuwe waterstructuur
- Initiatief voor woningontwikkeling
- Initiatief voor ontwikkeling
- Nieuwe brug
- Versterken woonlinten
- Ontwikkelgebieden glastuinbouwgebied
- Hart en gemaalzone
- Dijkzone
- Randzone
- Glastuinbouwzone
- Functie
- Horeca
- Groenstructuur