gemeente
Haarlemmermeer

Raadsvoorstel 2013.0024921

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Zwanenburg'
Portefeuillehouder	drs. M.J. Bezuijen
Steller	J. Dam (023-567416) en D. Ong (023-5676075)
Collegevergadering	23 april 2013
Raadsvergadering	

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Zwanenburg' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor de bestaande situatie in het plangebied Zwanenburg en voor een aantal nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat het juridische en planologische kader voor het plangebied.

Wat mag het kosten?

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

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

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit van het college de raad voor te stellen om:

1. de nota van zienswijzen bestemmingsplan Zwanenburg vast te stellen;

2. de zienswijzen van
   a. VVAA namens de heer E.P. Heeneman en mevrouw G.P.J.M. Heeneman-Claessens
   b. M.I. Kamminga, P.L. Versluis, Van der Heijden, G. Spanjer en K. van Opzeeland namens de Belangengroepering Olmenlaan
   c. Stichting Begraafplaats van de Hervormde Gemeente van Houtrijk en Polanen te Halfweg
   d. G. Bongers
   e. W. Bakker
   f. P. van Staaveren en E. van Staaveren-Lammerts
   g. Apotheek 'de Ringvaart'
   h. Van Luling Vastgoed

i. W. van de Kieft
j. W.J.A. Leijten
die alle tijdig zijn ontvangen, ontvankelijk te verklaren;

3. de zienswijze van Vve Dennenburcht , D.A. van der Heijden en B. van der Laan, die buiten de termijn zijn ingediend, niet-ontvankelijk te verklaren;

4. niet in te stemmen met de zienswijzen van M.I. Kamminga, P.L. Versluis, Van der Heijden, G. Spanjer en K. van Opzeeland namens de Belangengroepering Olmenlaan, Stichting Begraafplaats van de Hervormde Gemeente van Houtrijk en Polanen te Halfweg, G. Bongers, W. Bakker, P. van Staaveren en E. van Staaveren-Lammerts, Apotheek 'de Ringvaart', W. van de Kieft en W.J.A. Leijten;

   De zienswijzen van M.I. Kamminga, P.L. Versluis, Van der Heijden, G. Spanjer en K. van Opzeeland namens de Belangengroepering Olmenlaan geven wel aanleiding de regels en de verbeelding op onderdelen aan te passen;

5. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen van VVAA namens de heer E.P. Heeneman en mevrouw G.P.J.M. Heeneman-Claessens en Van Luling Vastgoed;

6. naar aanleiding van punt 4 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
   6.1 ten aanzien van de verbeelding:
   a. de omvang van wro-zone wijzigingsgebied 4 verkleinen;
   b. de bestemming van de bij de gemeente in eigendom zijnde stroken groen achter de Dennenlaan 96, 100 en 104 naast de Olmenlaan 141 wijzigen van 'Wonen' en 'Tuin' naar 'Verkeer';
   6.2 ten aanzien van de regels:
   a. in art. 38 op te nemen dat de afstand van de rooilijn van de nieuwe woningen tot de rooilijn van de bestaande woningen minimaal 24 m. bedraagt;

7. naar aanleiding van punt 5 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
   7.1 ten aanzien van de verbeelding:
   a. de omvang van wro- zone – wijzigingsgebied 5 aanpassen zodat deze uitsluitend het winkelgebied De Kom betreft;
   b. de strook groen aan de linkerzijde van de woning Dennenlaan 142 bestemmen tot 'Groen';
   c. de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' ten behoeve van de vestiging van KSB opnemen;
   d. het perceel Dennenlaan 142a de bestemming 'bedrijf-nutsvoorziening' toekennen.

   7.2 ten aanzien van de regels:
   a. in de wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 opnemen dat 15% watercompensatie moet plaatsvinden als er sprake is van verharding van het oppervlak met meer dan 500m²;
   b. Aan art. 32 lid e toevoegen 'Voor het perceel aan de Dennelaan 126 geldt dat de verhoging van de maximale (bouw)hoogte ten behoeve van de liftkoker maximaal 40% mag bedragen'.
   c. in art. 37 lid f. de passage 'hoogteaccent van maximaal 18 meter (5 bouwlagen) in de as van de Dennenlaan' schrappen en vervangen door 'de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter in maximaal 3 bouwlagen'.

8. de volgende ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen:

8.1 ten aanzien van de verbeelding:

a. de omvang van wijzigingsgebied 3 verkleinen;

b. de bestemming maatschappelijk met de aanduiding 'zoi' aan de Wilgenlaan/Essenlaan t.b.v. 'Ons Tweede Thuis' wijzigen in de bestemming 'Groen' en de locatie aanwijzen als wro- zone wijzigingsgebied 6;

c. het bouwblok op het perceel Iepenlaan 12 te wijzigen en de rooilijn evenwijdig aan de Iepenlaan projecteren;

8.2 ten aanzien van de regels:

a. in artikel 40, wro – zone wijzigingsgebied 6, wijzigingsregels opnemen voor de ontwikkeling 'Ons Tweede Thuis';

b. de regel in artikel 28 Parkeren vervangen door: Bij het bouwen op grond van deze planregels dient te allen tijde te worden voldaan aan hetgeen te aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in het meest recente parkeerbeleid van de gemeente.

9. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat er niet wordt voorzien in de realisatie van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven of kostenverhaal wordt geregeld bij de verkoop van de grond en bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld;

10. het bestemmingsplan 'Zwanenburg' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPzwbZwanenburg00-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;

11. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Zwanenburg' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het bestaande gebied en voor een aantal bouwmogelijkheden in het gebied.

Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de gemeente Haarlemmermeer en wordt aan de noordoostzijde globaal begrensd door de Ringvaart en de daaraan gekoppelde gemeentegrens, aan de westzijde door de Domineeslaan en aan de zuidzijde door de Troelstralaan.

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

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een actualisering van de bestaande plannen, zodat de planologische regelingen zo veel mogelijk recht doen aan de bestaande situatie en overeenstemmen met actuele beleidskaders.

Voor een aantal locaties is binnen de planperiode van 10 jaar een herontwikkeling voorzien die in het bestemmingsplan op verschillende manieren wordt meegenomen. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- Lindenlaan: de ontwikkeling van 16 woningen;
- Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis): 24 zorgappartementen voor mensen met een beperking en 2 groepswoningen (14 kamers);
- Woningbouw Wilgenlaan e.o. (KSB): uitplaatsing van een aantal bedrijven en herontwikkeling met woningen;
- Het Hart van Zwanenburg: het centrumgebied, woningbouw, een sporthal, detailhandel en een multifunctionele accommodatie;
- Lijnderdijk: 4 vrije kavels voor woningbouw;

In de paragraven 4.1 en 4.2 van de toelichting wordt de herontwikkeling van deze locaties beschreven en in paragraaf 1.3 wordt aangegeven hoe deze locaties zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Milieueffecten

Ten aanzien van bodem, lucht, geluid, flora en fauna, kabels en leidingen en externe veiligheid zijn onderzoeken of beschouwingen gedaan. Deze aspecten vormen geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.
Er dient rekening mee te worden gehouden, dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid er overschrijding van de voorkeurswaarde voor geluidsbelasting op de te bouwen woningen op het KSB-terrein kan plaatsvinden vanwege de verkeersbelasting op de Lijnderdijk. Hiertoe dienen op dat moment hogere waarden te worden verleend, afhankelijk van de situering van de te bouwen woningen.

Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Het plan heeft als voorontwerp het wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro doorlopen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het voorliggende plan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 22 november 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn veertien zienswijzen binnengekomen. Drie zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend. In de bij dit raadsvoorstel gevoegde Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Zwanenburg' zijn de zienswijzen verwoord en van een reactie voorzien.

Ambtshalve voorstellen

Uit een nadere beschouwing van planonderdelen die vergelijkbaar zijn met hetgeen in de nota van zienswijzen aan de orde is gesteld en vanwege correcties van enige onvolkomenheden, doen wij ambtshalve voorstellen tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

1. Aanpassen omvang wijzigingsgebieden drie tot en met vijf
   Ten behoeve van de ontwikkelingen in het Hart van Zwanenburg, zoals deze zijn beschreven in het Ruimtelijke programma, hebben wij drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De wijzigingsgebieden omvatten de percelen waarop de nieuwe

bebouwing is voorzien en een deel van de gronden die bestemd zijn tot 'Verkeer'. Deze verkeersbestemming zal in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven en is slechts opgenomen omdat er verandering in de inrichting is voorzien. Wij hebben geconstateerd dat deze keuze leidt tot verwarring bij de omwonenden. Om die reden vinden wij het wenselijk de wijzigingsgebieden te beperken tot die gebieden waar de ontwikkelingen daadwerkelijk zijn voorzien.

Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.

2. Bestemming voor Ons Tweede Thuis
In het ontwerpbestemmingsplan is een directe bestemming opgenomen voor de door Ons Tweede Thuis gewenste zorgappartementen en twee groepswoningen. Initiatiefnemer heeft bij ons aangegeven dat zij in verband met gewijzigde financiering (overdracht van gelden naar de Wet Maatschappelijke Ondersteuning) een pas op de plaats wil maken. De gewijzigde financiering betekent een substantiële afbouw van het aantal mensen dat voor een intramurale plaats in aanmerking komt. Er komt capaciteit vrij en lege plaatsen worden niet langer vergoed. Vastgoed wordt een risico voor zorgaanbieders. Reden waarom Ons Tweede Thuis het vastgoed opnieuw in beeld brengt. In juni 2013 hopen zij te besluiten of de woningbouw een de Wilgenlaan doorgang kan vinden. Tot die tijd is het niet opportuun een anterieure overeenkomst te sluiten. Als gevolg hiervan kan in het bestemmingsplan geen directe bestemming voor deze ontwikkeling worden opgenomen.

Wij stellen u voor de door Ons Tweede Thuis gewenste ontwikkeling op te nemen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

3. Artikel 28 Parkeren
In artikel 28 Parkeren is aangegeven dat bij bouwen op grond van de planregels voldaan moet worden aan de parkeernormering zoals vastgelegd in het Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld door de raad op 26 januari 2012.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan op dit punt te wijzigen indien een wijziging van het Deltaplan bereikbaarheid daartoe aanleiding geeft. Het is wenselijk deze flexibiliteit direct op te nemen en niet via een wijzigingsbevoegdheid.

Wij stellen u voor het volgende op te nemen:
Bij het bouwen op grond van deze planregels dient te allen tijde te worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in het meest recente parkeerbeleid van de gemeente.

4. Bouwblok Iepenlaan 12
Om tegemoet te komen aan de bouwwensen van de bewoners aan de Iepenlaan 12 stellen wij voor het bouwblok aan de Iepenlaan 12 evenwijdig aan de Iepenlaan te projecteren.

Wat mag het kosten?
Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Voor dit plangebied geldt dat sprake is van aangewezen bouwplannen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Dit is bijvoorbeeld het geval als de gemeente zelf eigenaar is van de grond of doordat de gemeente over het kostenverhaal overeenkomsten heeft gesloten met eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden. Wij zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan de gemeenteraad voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Bestaande bebouwing
Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaande bebouwing zonder grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Als al ontwikkelingen zich zullen voordoen, dan zal het voornamelijk gaan om kleinschalige uitbreiding bij woningen die door de eigenaren zelf gefinancierd worden.

Rechtstreekse bouwtitel
voor de locatie Lindenlaan wordt een directe bouwmogelijkheid opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van dit terrein. In het kader van deze herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hierdoor hoeft voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan te worden gemaakt en kan volstaan worden met de constatering dat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. De woningbouw aan de Lijnderdijk wordt gerealiseerd op grond die in eigendom is van de gemeente. Het kostenverhaal wordt geregeld bij de verkoop van de grond.

Wijzigingsbevoegdheden
In het plangebied is een aantal locaties opgenomen waar binnen de planperiode een herontwikkeling gaat plaatsvinden. Voor deze locaties zijn de randvoorwaarden op stedenbouwkundig, functioneel en ruimtelijk gebied bepaald. Het kostenverhaal vindt plaats bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid door met de ontwikkelende partijden een anterieure overeenkomst te sluiten. De locaties waar het om gaat zijn: Wilgenlaan e.o. (KSB), Hart van Zwanenburg, en Wilgenlaan/Essenlaan

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

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

Overige relevante informatie

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. Na die terinzageligging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan wel in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. C.H.J. Brugman	drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

Planstukken

Vastgesteld Bestemmingsplan

ZWANENBURG

TOELICHTING

MEI 2013

gemeente
Haarlemmermeer

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING ... 3

1.1 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED ... 3
1.2 AANLEIDING TOT ACTUALISEREN BESTEMMINGSPLAN ... 3
1.3 DOEL EN PLANVORM ... 3
1.4 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN ... 4
1.5 PLANPROCES ... 4
1.6 LEESWIJZER ... 5

2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE ... 6

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR ... 6
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR ... 13

3 BELEID EN REGELGEVING ... 16

3.1 RIJKSBELEID EN EUROPESE RICHTLIJNEN ... 16
3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID ... 18
3.3 GEMEENTELIJK BELEID ... 19

4 NIEUWE SITUATIE ... 29

4.1 NIEUWE ONTWIKKELINGEN IN HET PLANGEBIED ... 29
4.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR ... 32
4.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR ... 37

5 ONDERZOEK EN BEPERKINGEN ... 40

5.1 WATER ... 40
5.2 BODEM ... 46
5.3 FLORA EN FAUNA ... 47
5.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE ... 50
5.5 GELUID ... 51
5.6 LUCHTKWALITEIT ... 54
5.7 EXTERNE VEILIGHEID ... 56
5.8 GEUR ... 57
5.9 LICHTHINDER ... 57
5.10 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN ... 58
5.11 LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT ... 60
5.12 KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES ... 61
5.13 EXPLOSIEVEN ... 62
5.14 M.E.R.-(BOORDELINGS)PLICHT ... 62

6 UITVOERBAARHEID ... 63

6.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID ... 63
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ... 63
6.3 PROCEDURE WET RUIMTELIJKE ORDENING ... 63

7 JURIDISCHE ASPECTEN ... 67

7.1 ALGEMEEN ... 67
7.2 OPZET REGELS EN VERBEELDING ... 67
7.3 INLEIDENDE REGELS ... 68
7.4 BESTEMMINGSREGELS ... 68
7.5 ALGEMENE REGELS ... 73

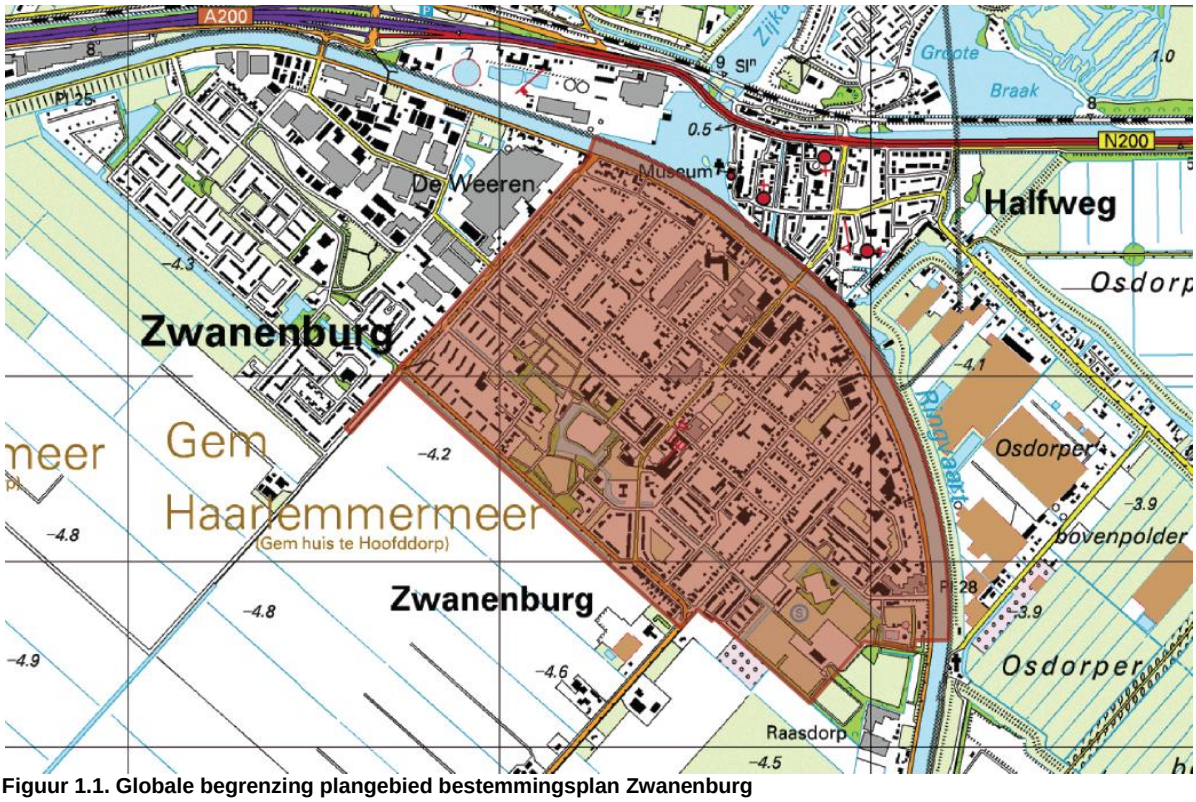
7.6 OVERGANGS- EN SLOTREGEL 75

Fase	Datum
Voorontwerp	29-5-2012
Ontwerp	6-11-2012
• Ter inzage legging	22-11-2012
Vaststelling	

1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan ‘Zwanenburg’ **(NL.IMRO.0394.BPGzwbZwanenburg00-B001)** ligt aan de noordwestzijde van de gemeente Haarlemmermeer en wordt aan de noord- en oostzijde globaal begrensd door de Ringvaart en de daaraan gekoppelde gemeentegrens, aan de westzijde door de Domineeslaan en aan de zuidzijde door de Troelstralaan en het zuidelijk deel van de Dennenlaan (figuur 1.1)



Figuur 1.1. Globale begrenzing plangebied bestemmingsplan Zwanenburg

1.2 Aanleiding tot actualiseren bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar geactualiseerd én gedigitaliseerd worden. Op deze manier kunnen aanvragen voor een omgevingsvergunning eenvoudiger getoetst worden en komt er voor burgers meer eenduidigheid in de regelgeving. Het actualiseren van bestemmingsplannen betekent ook dat nieuw beleid en nieuwe regels vertaald kunnen worden, zoals bijvoorbeeld de provinciale structuurvisie en verordening.

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan biedt de planologisch juridische regeling voor de bestaande situatie en voor voorzienbare veranderingen of ontwikkelingen binnen het plangebied, binnen de kaders van vastgesteld beleid.

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Zwanenburg’ maakt een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk, te weten:

1. woningbouw aan de Lindenlaan (locatie Van der Laan);
2. zorgwoningcomplex aan de Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis);
3. woningbouw aan de Wilgenlaan: uitplaatsing van een aantal bedrijven en herontwikkeling met woningen;
4. woningbouw aan de Lijnderdijk 78-81;
5. herontwikkeling van het ‘Hart van Zwanenburg’.

‘Hart van Zwanenburg’ en de ontwikkeling van woningbouw aan de Wilgenlaan worden met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De woningbouw aan de Lindenlaan, Wilgenlaan/Essenlaan en Lijnderdijk zijn direct bestemd.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels; dit zijn de onderdelen die, in tegenstelling tot de toelichting, juridisch bindend zijn. Hieraan worden concrete aanvragen getoetst. Het bestemmingsplan biedt zo de juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het plan zijn opgenomen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan Zwanenburg vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende regelingen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Zwanenburg (hoek Dennenlaan Zwbdijk)	16-4-1998	10-06-1998
Zwanenburg De Weeren	27-9-2007	13-05-2008
Zwanenburg De Weeren 1e wijziging	20-1-2011	
Zwanenburg West	02-07-2009	-
Zwanenburg-Midden	20-6-1996	27-01-1997
Zwanenburg-Oost	01-02-1962	05-03-1963
Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden	30-09-2010	-

Alsmede de overkoepelende regelingen:
- Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling (GS, 2004);
- Bestemmingsplan Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie (GS, 2002);
- Besluit Herziening gebruiks- en overgangsbepalingen (GS, 1990);
- Besluit Aanvulling/Aanpassing van uitwerkingsplanvoorschriften en bestemmingsplanvoorschriften (GS, 1988);
- Paraplubestemmingsplan sexinrichtingen (GS, 2001).

1.5 Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt verschillende fases. Allereerst wordt het voorontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders vrijgegeven voor bestuurlijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit overleg wordt gevoerd met de rijksdiensten die vanuit hun rol als direct belanghebbende kunnen worden aangemerkt, de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de buurgemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Wel wordt door de gemeente Haarlemmermeer in dit stadium van planvorming de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren.

Na verwerking van de binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg leggen burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Vervolgens stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na het aflopen van de termijn van ter inzage legging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze ter inzage legging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend indien ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Indien het rijk en/of de provincie van mening zijn dat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in strijd is met rijks- dan wel provinciaal belang, hebben zij de mogelijkheid om in te grijpen in de vorm van een reactieve aanwijzing, nog voordat de beroepstermijn ingaat. Het onderdeel waar deze aanwijzing betrekking op heeft maakt dan geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

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

1.6 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beeld van de bestaande situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving en de invloed hiervan op het bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

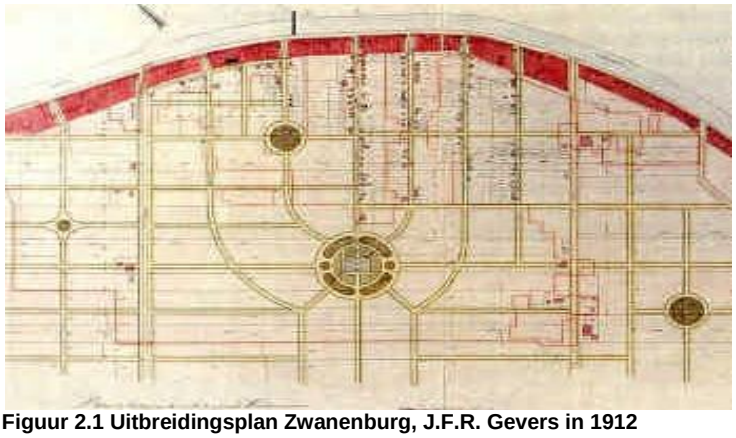
Landschappelijke structuur
Zwanenburg ligt langs de meest noordelijke bocht van de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Midden in de (voormalige) rijksbufferzone (toekomstig regionaal park) Amsterdam-Haarlem, met ten noorden van de Ringvaart het recreatiegebied Spaarnwoude. Aan de west- en oostzijde liggen de grote veenweidegebieden, Lutkemeer en Verenigde Binnenpolder. In de Lutkemeerpolder is een natuur- en recreatiegebied in aanleg en zal in de nabije toekomst een bedrijventerrein verrijzen. De Amsterdamse haven ligt relatief dicht bij Zwanenburg. In 2000 werd het nieuwste deel geopend, de Afrikahaven. De zuidelijke rand van het dorp gaat over in het nu nog open, agrarische gebied. Dit gebied maakt inmiddels deel uit van het bestemmingsplan Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010. De IJweg en het Bottelierspad vormen de fietsverbinding van het dorp door het agrarische gebied.

De kiem van de groei van Zwanenburg is de vestiging van landarbeiders en polderwerkers langs de ringdijk. Vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw wordt Zwanenburg een forensendorp door de vestiging van arbeiders uit Amsterdam. In de jaren dertig is het dorp gegroeid tot 4.000 inwoners. Amsterdamse bedrijven die zich aan het eind van de jaren vijftig en zestig in Zwanenburg vestigen, nemen hun werknemers in het kielzog mee. Het dorp telde 10.000 inwoners in 1970. Het huidige inwonersaantal bedraagt 7.568 (Kijk op de Wijk 'Tussen bochten en rechte lijnen', juli 2011). De ontwikkeling van Zwanenburg is niet los te zien van die van Halfweg.

Cultuurhistorie
Cultuurhistorisch waardevolle elementen in Zwanenburg zijn de oude structuren zoals de polderlijnen ringdijk, IJweg en Domineeslaan en stedenbouwkundige waardevolle elementen als het Kastanjeplein en de woningen in Amsterdamse school stijl. Het oude dorp heeft onmiskenbaar de sfeer van een vooroorlogs tuindorp: mooie straatprofielen met bomen, groene voortuinen en herkenbare en aansprekende architectuur.

Stedenbouwkundige structuur
Aan de stedenbouwkundige structuur is de groei van Zwanenburg af te lezen. De lintbebouwing aan de ringdijk is merendeels kleinschalig, individueel en afwisselend. Het lint wordt in het westen overgenomen door grootschalige bedrijven en krijgt richting Lijnden een meer open structuur. Het centrum van Zwanenburg, met centraal daarin de Dennenlaan, bestaat uit groot- en kleinschalige bebouwing met woon-, en winkelvoorzieningen en enige bedrijfsfuncties. Het oude dorp kent een sterke stedenbouwkundige en architectonische eenheid en structuur.

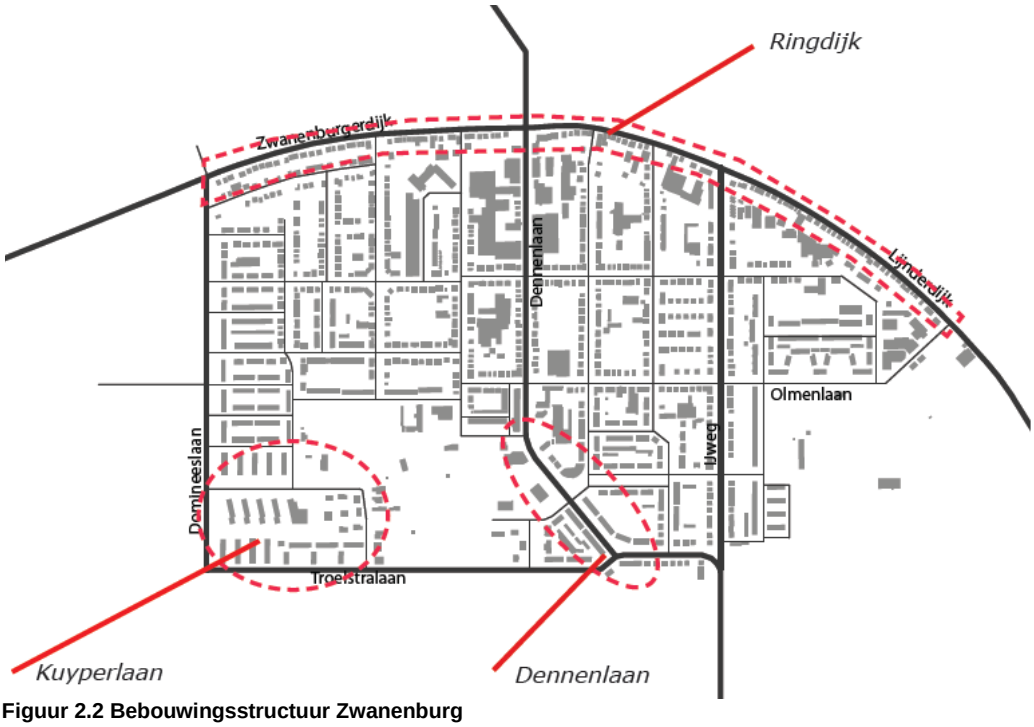
Het Uitbreidingsplan Zwanenburg is ontworpen door J.F.R. Gevers in 1912. Hij volgt in zijn stratenplan het verkavelingspatroon van de polder. Van sommige kruispunten maakt hij verbijzonderingen: ronde, groene pleinen. Om de dorpsbebouwing is een ring van planmatige woninguitbreidingen ontstaan met een rechte structuur en herhaalde architectuur. Op diverse locaties binnen het dorp liggen kleine concentraties van bedrijvigheid, bijvoorbeeld rond de doorgetrokken Wilgenlaan. Aan de oostzijde van het dorp ligt het sportpark van Zwanenburg / Halfweg.



Figuur 2.1 Uitbreidingsplan Zwanenburg, J.F.R. Gevers in 1912

Bebouwingsstructuur

Karakteristiek voor Zwanenburg
In dezelfde orthogonale structuur van de omliggende 'nieuwe' polder is Zwanenburg opgezet. Rechte straten als met een liniaal getekend, de rechthoekige bouwblokken (figuur 2.2). Deze structuur wordt versterkt doordat de bebouwing langs de wegen is georiënteerd. De gevels werken als een lange wand waardoor de zichtlijnen door de straten worden gestuwd (figuur 2.3). Het eenvoudige wegenraster en de zichtlijnen in dezelfde richting zorgen voor een heldere oriëntatie.



Figuur 2.2 Bebouwingsstructuur Zwanenburg

Figuur 2.2 Karakteristieke bebouwingstructuur Zwanenburg

Zwanenburger- en Lijnderdijk
De bebouwing aan de Zwanenburger- en Lijnderdijk is de enige bebouwing die gelimiteerd is door een natuurlijke barrière; de Ringvaart. Waar de rest van Zwanenburg is opgezet in een strak orthogonaal patroon, slingert dit lint langs de Ringvaart. De lintbebouwing is merendeels kleinschalig, individueel en afwisselend (figuur 2.3).

Figuur 2.3 Lintbebouwing Zwanenburger- en Lijnderdijk.

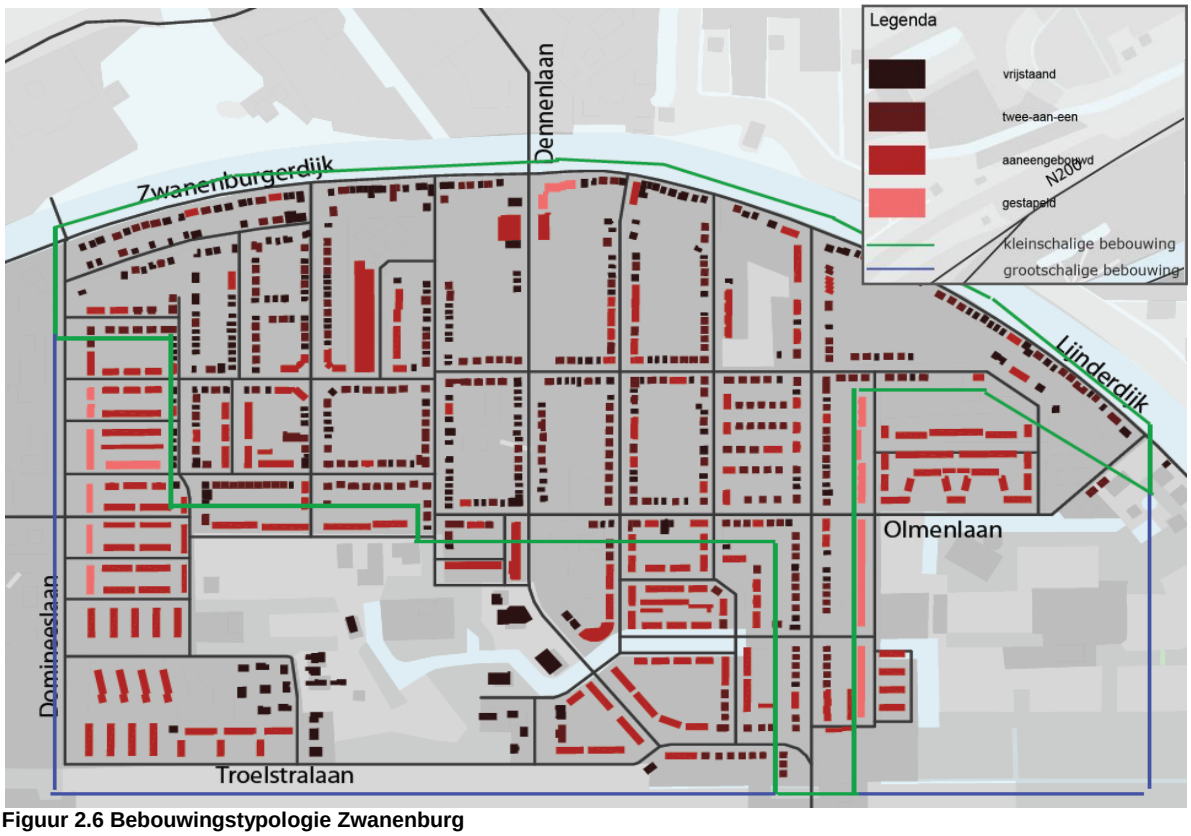
Rondom Kuyperlaan
De bebouwing ten zuidoosten van Zwanenburg is tevens afwijkend van de orthogonale structuur. Langs de Kuyperlaan zijn de gebouwen haaks op de weg georiënteerd. Nu heeft de straat geen wandwerking en heeft daardoor een meer open karakter. Het gevolg is dat de orthogonale structuur niet meer zodanig te ervaren is (figuur 2.4)

Figuur 2.4 Kuyperlaan; geen wandwerking.

Dennenlaan
Ter plaatse van het park buigt de Dennenlaan af om aansluiting te krijgen op de doorgaande IJweg. Deze bocht werkt als ruimtelijke beëindiging van de Dennenlaan. In de holte van deze buiging is een plein gelegen, waar parkeergelegenheid is. Rond het plein liggen grote en kleinschalige gebouwen met winkel- en woonvoorzieningen (figuur 2.5).

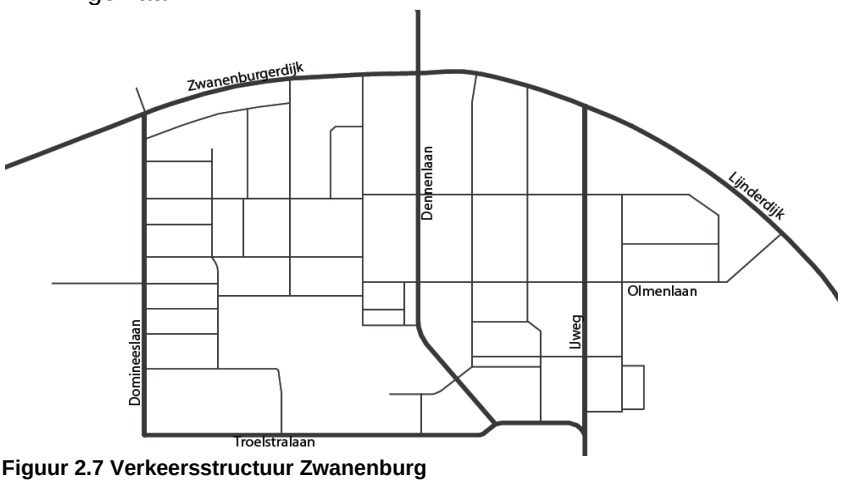
Figuur 2.5 Dennenlaan; het centrumgebied van Zwanenburg.

Bebouwingstypologie
In figuur 2.6 is de bebouwingstypologie aangegeven. Deze bestaat met name uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen met enkele gestapelde blokken. Langs de ringdijk, in het centrum en langs polderlinten is dit een combinatie van vrijstaande, twee-aan-een en geschakelde woningen. Aan oostzijde langs de Domineeslaan en aan de westzijde langs de Populierenlaan zijn veel gestapelde en aaneengebouwde woningen aanwezig. In het centrum langs de Dennenlaan zijn wat grotere en hogere gebouwen aanwezig, waaronder twee appartementencomplexen op de hoek van de Dennenlaan en de Zwanenburgerdijk, enkele kantorengebouwen, winkels en bedrijven.



Figuur 2.6 Bebouwingstypologie Zwanenburg

Wegenstructuur
De verkeersstructuur in en rondom het plangebied wordt bepaald door de (figuur 2.7):
- Zwanenburgerdijk en Lijnderdijk;
- Domineeslaan;
- Troelstralaan;
- IJweg;
- Dennenlaan;
- Wilgenlaan.



Figuur 2.7 Verkeersstructuur Zwanenburg

Zwanenburg is (evenals Halfweg) omsloten door grootschalige infrastructuur, fysiek aanwezig of in aanleg (N200, A9 en A5). De autobereikbaarheid is goed. Toch levert de infrastructuur een barrièrewerking op die maakt dat het dorp ‘verstopt’ ligt. Zwanenburg is te bereiken via de IJweg vanaf zuidelijke richting, via de Zwanenburgerdijk en Lijnderdijk vanaf westelijke en oostelijke richting en via de Zwanenburgerdijk en Weerenbrug vanaf noordelijke richting.

De Zwanenburgerdijk heeft een belangrijke rol gespeeld in de bereikbaarheid en ontwikkeling van het dorp zoals we dat nu kennen. Zo ontleent de Dennenlaan met aan weerszijden winkels en andere functies haar bestaansrecht hieraan. Door de aanleg van een tweede ontsluiting over de Ringvaart, de Weerenbrug, is de ontsluitingsstructuur gewijzigd en de Dennenlaan (deels) ontlast van doorgaand gemotoriseerd verkeer.

Kenmerkend voor het wegenpatroon in het oudere gedeelte van Zwanenburg is de rasterstructuur (figuur 2.8). In de oudere woonwijken - gebouwd toen de auto nog geen prominente rol speelde – is de rijbaan van veel woonstraten smal. Hier zijn in de loop der jaren problemen ontstaan met de verkeersafwikkeling. In veel straten is daarom eenrichtingsverkeer ingesteld met ruimte voor parkeren.

Ten noorden van Zwanenburg ligt aan de overzijde van de Ringvaart het terrein van de voormalige suikerfabriek in Halfweg die onderdeel uitmaakt van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Het terrein wordt onder de naam ‘Sugar City’ herontwikkeld tot een gebied met bedrijven, detailhandel, horeca, een casino, een hotel en een megabioscoop. Voor een betere bereikbaarheid van dit gebied is het nieuwe station in Halfweg gebouwd op het nabij gelegen spoor Amsterdam-Haarlem. Om het aanbod aan passagiers met de trein te vergroten, komt in het verlengde van de Domineeslaan over de Ringvaart een langzaam verkeersbrug tussen ‘Sugar City’ en Zwanenburg te liggen.

Water
De belangrijkste waterstructuur van Zwanenburg is de Ringvaart (figuur 2.8 en 2.9). In het gebied zelf zijn weinig waterpartijen aanwezig. Een uitzondering is de plas in het wandelpark (figuur 2.10).

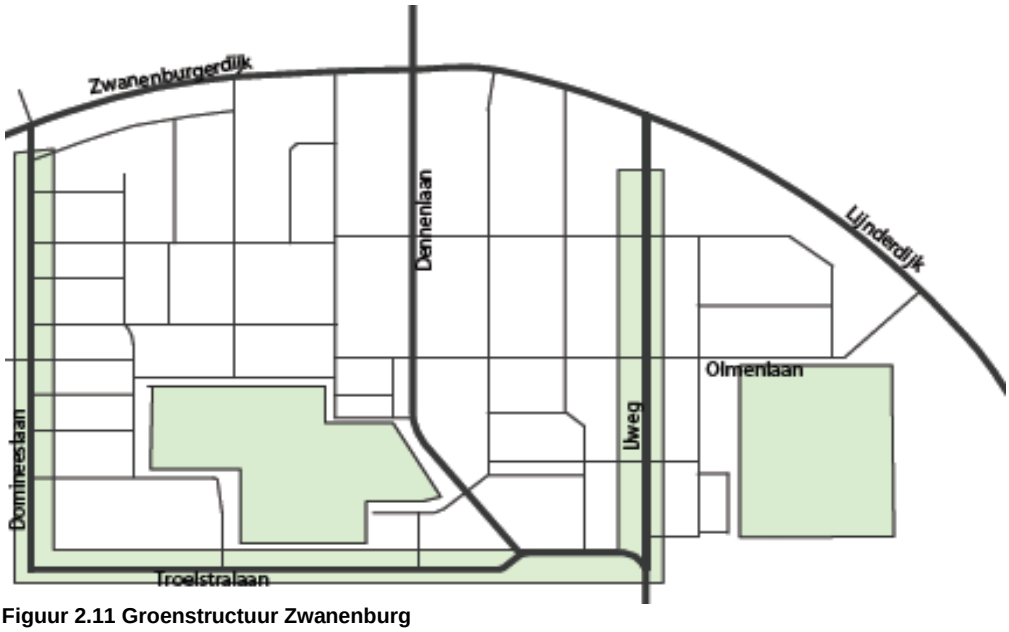
Figuur 2.8 Waterstructuur Zwanenburg

Figuur 2.9 Ringvaart Zwanenburg

Figuur 2.10 Waterpartij wandelpark

Groen

De groenstructuur in Zwanenburg bestaat uit voornamelijk uit laanbeplanting, groenstroken, een begraafplaats en een wandelpark (figuur 2.11). De laanbeplanting is vooral aanwezig langs de Domineeslaan, de Troelstralaan en de IJweg (figuur 2.12). Het wandelpark ligt ten noorden van de Troelstralaan (2.13). Ten oosten van de IJweg ligt nog een sportcomplex met voetbalvelden en tennisbanen.



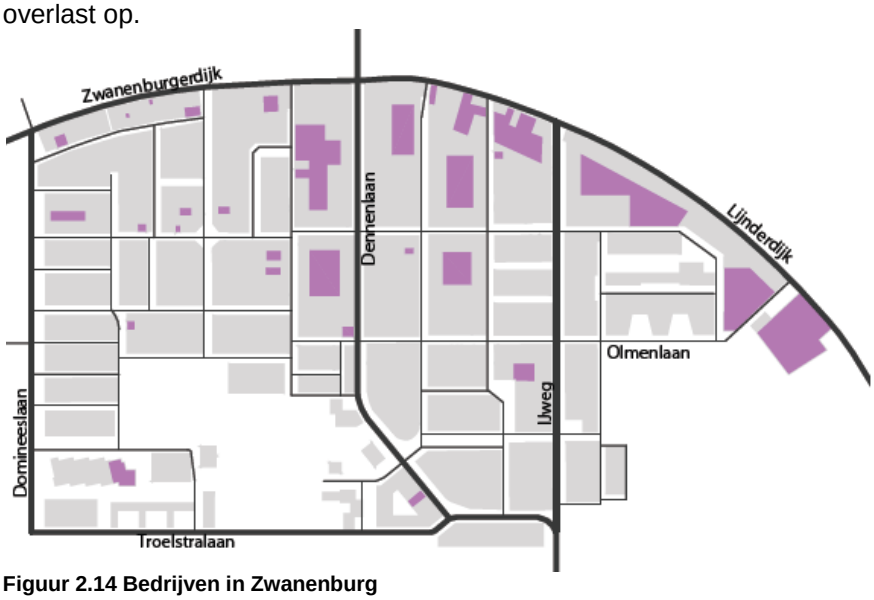
Figuur 2.11 Groenstructuur Zwanenburg

Figuur 2.12 Laanbeplanting IJweg

Figuur 2.13 Wandelpark

2.2 Functionele structuur

Wonen en bedrijven
In Zwanenburg-Midden en Zwanenburg-Oost is een sterke menging van wonen en werken te vinden (figuur 2.14). Behalve in het centrumgebied bevinden zich ook in de woonstraten diverse winkels, horecavoorzieningen, kleine kantoren en ambachtelijke bedrijven. Op diverse binnenterreinen zijn kleine en middelgrote bedrijven gevestigd, die vaak alleen bereikbaar zijn via een doorgang tussen twee woningen (figuur 2.15 en 2.16). Deze combinatie van wonen en werken is historisch gegroeid en leverde destijds weinig problemen op. De functiemenging heeft zeker zijn charme. Ook hebben deze (betaalbare) opstallen kansen voor nieuwe bedrijvigheid. Desalniettemin bestaan er conflictsituaties tussen de functies wonen en werken in de woongebieden. Door gewijzigde maatschappelijke opvattingen en veranderingen in de milieuwetgeving zijn deze functies niet overal goed verenigbaar. Met name daar waar nieuwe bedrijven of nieuwe bewoners zich vestigen, blijken conflicten (hernieuwd) te ontstaan. Het gaat bijvoorbeeld om steenhouwers, metaalbewerkers, loodgieters en garagebedrijven. Transportbewegingen en de bewerking van metalen en stenen leveren de meeste overlast op.



Figuur 2.14 Bedrijven in Zwanenburg

Figuur 2.15 Bedrijvigheid achter woonbebouwing

Figuur 2.16 Zwaardere bedrijvigheid achter woonbebouwing

Voorzieningen
Er is in totaal circa 10.000 m² verkoopvloeroppervlak (v.v.o.) detailhandel aanwezig, waarvan 3.000 m² v.v.o. dagelijks en 7.000 m² v.v.o. niet-dagelijks aanbod. Het merendeel van dit winkelaanbod is gevestigd in de Dennenlaan. Twee winkelconcentraties zijn langs deze laan te onderscheiden in: de Kop; aan de noordkant van de Dennenlaan, en de Kom; bij de kruising van de Dennenlaan met de Kerkhoflaan. De Kop heeft het ruimste winkelaanbod met 20 verkooppunten. Het winkelaanbod in De Kom is geringer. In de Kom bevindt zich wel het dorpshuis. In Zwanenburg zijn verder geen omvangrijke winkelconcentraties aanwezig. Het detailhandelsaanbod in Zwanenburg heeft een belangrijke verzorgende functie voor de kern Halfweg. Hier is namelijk nagenoeg geen detailhandel aanwezig.

Voor de voorzieningen is ook de relatie van Zwanenburg met Halfweg relevant. Zwanenburg en Halfweg zijn, ondanks de Ringvaart als fysieke scheidslijn, onlosmakelijk met elkaar verbonden. Deze dorpen worden vanwege hun samenhang ook wel aangeduid als ‘tweelingdorp’, ‘overdorp’ of ‘dubbeldorp’. Ook in het sociaal en maatschappelijk functioneren komt de eenheid tot uitdrukking; Zwanenburgers gaan naar de kerk in Halfweg. Bewoners van Halfweg gaan naar de sportclubs en winkels in Zwanenburg.

De Kop
Het winkelaanbod aan de Kop van de Dennenlaan strekt zich uit van de Zwanenburgerdijk tot aan de Wilgenlaan (figuur 2.17). Bij de recente herstructurering van de Dennenlaan is dit deel opnieuw ingericht. Dit is de aantrekkelijkheid van het winkelgebied ten goede gekomen. De rode bestrating zorgt ervoor dat men het weggedeelte minder als barrière in het winkelgebied ervaart. De bereikbaarheid is goed, zowel voor de bewoners uit Zwanenburg als voor de bewoners van Halfweg. Parkeren op de Kop van de Dennenlaan kan op het middenstuk van de laan, langs de weg en aan de achterzijde van de winkels.

Figuur 2.17 Winkelaanbod aan de Kop van de Dennenlaan.

Scholen
Zwanenburg heeft vier basisscholen. Twee van de vier basisscholen liggen in het plangebied: basisschool ‘de Achtbaan’ aan de Wilgenlaan, PC basisschool ‘Gaandeweg’ aan Plantsoenlaan. Kinderopvang, naschoolse- en buitenschoolse opvangmogelijkheden zijn er in ‘de Hoek’ en de ‘Berendijk . Tenslotte is er nog een peuterspeelzaal ‘Aldoende’.

Sport-, speel- en recreatievoorzieningen
Op drie locaties zijn gymzalen gevestigd. Aan het gebouw ‘de Olm’ is een sportzaal gevestigd. De overige sportvoorzieningen liggen voornamelijk aan de oostkant van het dorp. Hier zijn de voetbalvelden (N.A.S. en Halfweg) en buitentennisbanen gelegen. Daarnaast is er een wandelpark met ondermeer een speeltuin en kinderboerderij.

In Zwanenburg zijn twee sociaal culturele accommodaties: ‘de Hoek’ en ‘de Olm’. Daarnaast is een aantal clubgebouwen aanwezig (waaronder van de speeltuinvereniging en de scoutinggroep). In de Olmenlaan is de openbare bibliotheek gehuisvest waar zo’n 1.500 volwassenenleden en zo’n 1.134 jeugdleden staan ingeschreven. Tevens staat in Zwanenburg het jongerencentrum de Basis. De drie kerken (1 rooms-katholieke kerk en 2 Samen op Weg-kerken) in Halfweg, worden ook door Zwanenburgers bezocht. Nabij het wandelpark bevindt zich de begraafplaats met aula.

Tot voor kort was in de voormalige school aan de Wilhelminalaan een muziekschool gevestigd. Op korte termijn zal dit pand verhuurd worden aan kunstenaars. De bestemming van het pand blijft ‘maatschappelijk’.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.
Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft ook de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder wordt verder toegelicht en uitgewerkt in de volgende paragraaf.

3.1.2 AMvB Ruimte (Barro)

Op 1 oktober zijn de gewijzigde Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden.

In de Wro is het medebewind van provincie ten behoeve van het uitvoeren van het rijksbelang gergeld. Ook is de wettelijke grondslag versterkt voor rijk en provincies om in specifieke omstandigheden ontheffing te verlenen van de geldende regels.

In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van deze nieuwe bepaling moet voortaan in een bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze, met betrekking voor o.a. bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties, rekening is gehouden met de voorkeursvolgorde:
- Voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio aan deze voorziening, woningen in dit segment of aan bedrijventerreinen binnen deze milieucategorie?
- Als er wordt voorzien in de behoefte, dan bij voorkeur de ruimte hiervoor maken binnen bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken), door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en als het niet mogelijk is om de ruimte hiervoor binnen bestaand stedelijk gebied te maken, dan bij voorkeur op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

In het Barro is een aantal onderwerpen toegevoegd waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de SVIR ruimtelijke regels stelt:
- rijksvaarwegen voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken voor toekomstige rivierverruiming;
- voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- reserveren van ruimte voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- aan de provincies is opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;

- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt.

Ook treden een aantal eerder vastgestelde onderdelen van het Barro op 1 oktober in werking op basis van gewijzigde Wro:
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Ladder duurzame verstedelijking
De regels uit de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Barro zijn van toepassing voor het bestemmingsplan Zwanenburg aangezien het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en het plan nog niet is vastgesteld.

Bij de ontwikkelingen in Zwanenburg gaat het om geplande ontwikkelingen die voorzien in een behoefte binnen de regio. De ontwikkelingen hebben tot doel de leefbaarheid in het dorp te verbeteren door het toevoegen van nieuwe voorzieningen in het centrum en het realiseren van nieuwe woningen. De voorgestelde ontwikkelingen bevinden zich allen binnen het bestaand bebouwd gebied van Zwanenburg waardoor een verder uitbreiding van Zwanenburg niet noodzakelijk is. Met de hierboven beschreven systematiek wordt voldaan aan de regels wat betreft duurzame verstedelijking.

Nationale belangen SVIR
Voor het bestemmingsplan Zwanenburg is de bescherming van de ecologische hoofdstructuur relevant. Deze ligt ter plaatse van de Ringvaart. Voor de ecologische verbindingszone geldt dat deze geen directe werking heeft, maar via de provinciale verordening zal worden geregeld. In deze verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels mag bevatten die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarde van de Ecologische Hoofdstructuur. Binnen deze zone zijn dan ook geen ontwikkelingen gepland die strijdig zijn met deze ecologische verbindingszone. Hiermee wordt voldoende rekening gehouden met het nationale belang uit het SVIR ten aanzien het beschermen van de ecologische verbindingszone.

Reeds vastgestelde Barro- onderdelen.
Er zijn geen andere rijksbelangen die relevant zijn voor het bestemmingsplan Zwanenburg.

3.1.3 Conclusie
Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de AMvB Ruimte (Barro). Met herontwikkeling van het centrum en de kleine uitbreidinglocaties voor woningbouw wordt tegemoet gekomen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in Zwanenburg.

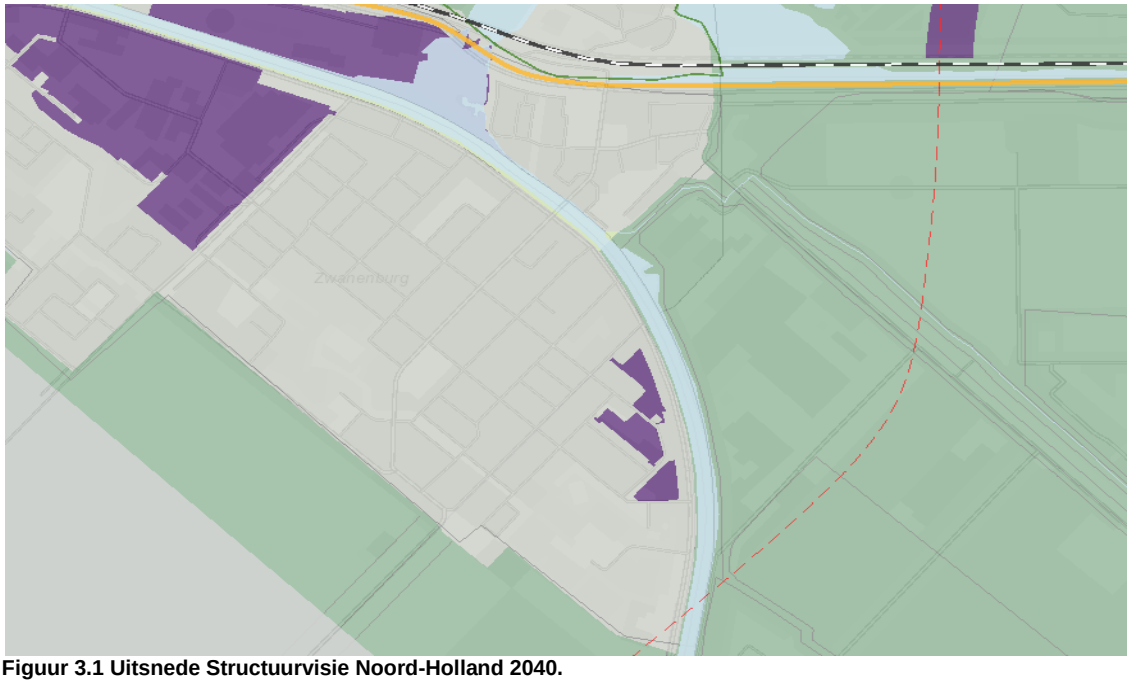
3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de ontwerpstructuurvisie Noord-Holland 2040 die is vastgesteld op 21 juni 2010 en de herziening is op 23 mei 2011 vastgesteld beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich richt zijn de volgende:

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

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 is Zwanenburg opgenomen als bestaand bebouwd gebied (grijze vlak, figuur 3.1). Daarnaast zijn enkele bestaande bedrijventerrein opgenomen als bestaand of vastgesteld bedrijventerrein (paarse vlak, figuur 3.1). Ook is de Ringvaart aangeduid als ecologische verbindingzone (blauw). Het bestemmingsplan levert geen strijdigheid op met bovenstaande gebiedsaanduidingen.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.2.2 Provinciale verordening

De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De verordening richt zich op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij niet alleen om de inhoud in strikt juridische zin, maar ook om eisen aan de toelichting. In de verordening is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opnemen van een Voorbereidingsbescherming conform artikel 4.1. derde lid van de Wro. Het streekplanbeleid is van 2003 en 2004 en veel bestemmingsplannen zijn met in achtneming van dit beleid goedgekeurd. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden. Dit geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende in de verordening opgenomen aspecten bindend geworden en uit het streekplan overgenomen:
- ecologische verbindingszones

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met provinciale verordening. Derhalve past het bestemmingsplan binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de structuurvisie Noord-Holland 2040 en de provinciale verordening. Met het bestemmingsplan worden de herstructurering van het centrum en enkele voorzieningen mogelijk gemaakt die het woon- en leefklimaat in Zwanenburg verbeteren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 (ontwerp)

Het op 6 maart 2012 vastgestelde ontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 beschrijft de belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer in de periode tot 2030. De structuurvisie is een belangrijk document dat de kaders stelt voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze heeft een sterke doorwerking in het sectorale beleid.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:
- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

Voor de Structuurvisie is ons college voornemens om in te zetten op de volgende speerpunten:

- Hoogdynamische en laagdynamische ontwikkeling

Stimulering en concentratie van economische activiteiten zoals de luchthaven Schiphol, logistiek knooppunt ACT, glastuinbouw PrimaViera in de hoogdynamische oostflank en een gespreide en ontspannen ontwikkeling gericht op wonen, landschap en water in de laagdynamische Westflank van de Haarlemmermeer.

- Compacte en duurzame luchthaven

Versterking van de potenties van de luchthaven Schiphol op basis van een duurzame ontwikkeling met beperkt ruimtebeslag, een reservering van de Schipholdriehoek en het terugdringen van geluidoverlast.

- Mobiliteit

Inzet op ketenmobiliteit en het benutten van vervoersknooppunten, versterken van de auto- en fietsinfrastructuur, uitbreiding van het netwerk van openbaar vervoer en de ontwikkeling van een smartgrid voor energietransport.

- Atypische stedelijkheid

Het versterken van de stedelijke kwaliteit van Hoofddorp en Nieuw-Vennep door intensivering van wonen en voorzieningen en verbetering van kwaliteit. En een zorgvuldige inpassing van de groei in de Westflank met aandacht voor de dorpen langs de Ringvaart en in samenwerking met de buurgemeenten.

- Landschap en Natuur

Aanwijzing van twee kerngebieden voor de traditionele agrarische teelten, prioriteit voor de realisering van Park21 en een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.

3.3.2 Perspectief voor de ringdijk

In 'Perspectief voor de ringdijk' is in 1999 vastgesteld dat de ringdijk geen verkeersfunctie mag vervullen en uitsluitend bedoeld is om de aanwezige woningen, bedrijven en percelen te ontsluiten. Dat houdt in dat de ringdijk als erftoegangsweg wordt gecategoriseerd. Er is vanaf 1997 een start gemaakt met het herinrichten van de ringdijk. Buiten de bebouwde kom wordt 60 km/uur vastgesteld met de inrichting die daarbij hoort. Voor Zwanenburg geldt dat er op de ringdijk momenteel een snelheidsregime geldt van 50 km/uur. Dit gebied dient conform de richtlijnen van duurzaam veilig te worden ingericht. Dat betekent dat indien het categoriseringsplan aangeeft dat het erftoegangswegen zijn de inrichting hierop wordt afgestemd. Dus geen 50 km/uur op deze wegen maar 30 km/uur. Dit neemt niet weg dat er wel gebiedsontsluitingswegen door deze gebieden heen kunnen lopen.

3.3.3 Deltaplan bereikbaarheid

Op 26 januari 2012 heeft de gemeenteraad het 'Deltaplan Bereikbaarheid' vastgesteld. De doelen die de gemeente met het plan voor ogen heeft zijn:

- goede lokale en regionale bereikbaarheid;
- optimale doorstroming;
- verbeteren van de verkeersstructuur;
- goede ontsluiting van de kernen;
- verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio;
- het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Naast het feit dat het een kaderstellend beleidsdocument is omvat het tevens een concreet uitvoeringsprogramma. De ook voor Zwanenburg van belang zijnde ringdijk krijgt in het plan bijzondere aandacht. De doelstellingen voor het 'Ringdijkbeleid' blijven gericht op het terugdringen van de intensiteit van het verkeer, het vergroten van de verkeersveiligheid en het handhaven van de maximumsnelheid. Een aandachtpunt is de positie van fietsers die onder druk komen bij wegversmallingen en bij locaties met wachtrijvorming. In het noordelijk deel van de ringdijk wordt overlast ervaren door de verkeersdruk. Toepassing van fysieke snelheidsbeperkende maatregelen is slechts beperkt mogelijk vanwege trillingsoverlast voor niet onderheide woningen en mogelijke schade aan het dijklichaam. De ringdijk is nu ingedeeld in 30, 50 en 60 km/uur-zones. Voor Zwanenburg geldt dat er op de ringdijk momenteel een snelheidsregime geldt van 50 km/uur. De vormgeving van de 50 km/uur-wegen komt niet overeen met de kenmerken voor een dergelijk weg. In de delen met deze maximumsnelheid houdt men zich overwegend redelijk aan de snelheid.

Het beleid voor de ringdijk is onder andere gericht op:

- Het terugdringen van de intensiteit van het verkeer.
- Het waar mogelijk en wenselijk realiseren van alternatieve routes voor verkeer dat geen herkomst of bestemming op de dijk heeft, dit waar relevant in samenwerking met aanliggende gemeenten.
- Het realiseren van vrachtroutes met bijbehorende bewegwijzering om overlast van vrachtwagens op de ringdijk te beperken.
- Het vergroten van de verkeersveiligheid, onder meer door een verkeersveilige inrichting, uniforme toepassing van rode fietsstroken en een uniforme voorrangsregeling.
- Het in ons ruimtelijk beleid terughoudend omgaan met het bieden van ruimte voor groei van bestaande functies aan de ringdijk die geen alternatieve ontsluitingswijze hebben. Aan de ringdijk gelegen bedrijven zullen restrictief bestemd worden.
- Het verder versterken van de ringdijk als regionale (recreatieve) fietsroute, onder meer door rode fietsstroken, terugdringen intensiteit snelverkeer, meer (fiets)brugverbindingen, betere bewegwijzering en recreatieve voorzieningen als picknickplaatsen.

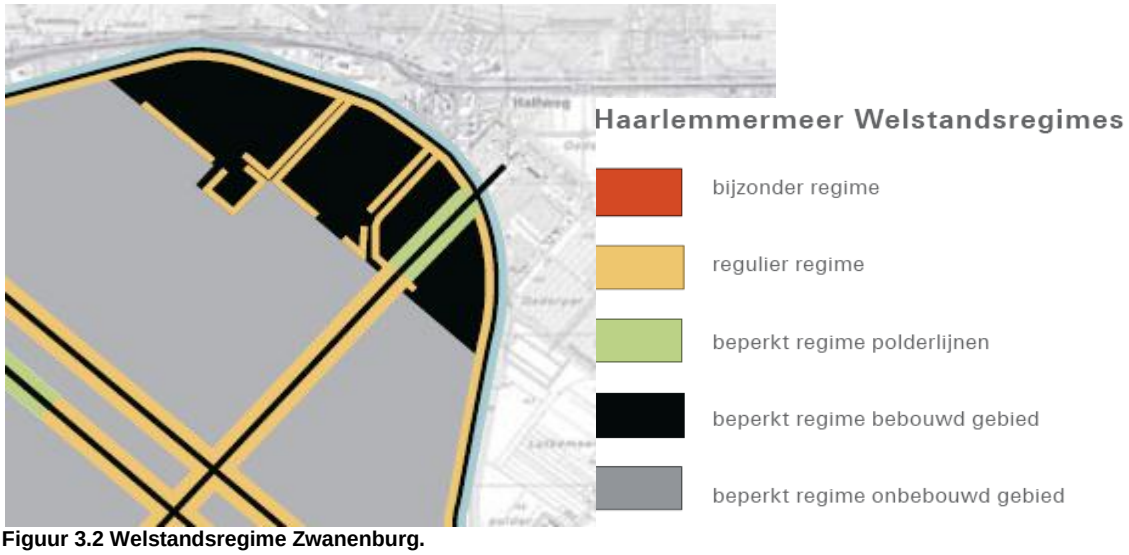
Onderdeel van het parkeerbeleid is een vaste routine om de parkeernorm voor een locatie te berekenen. Daarbij hoort een tabel die voor verschillende functies in verschillende situaties een parkeernorm geeft. Deze tabel is gebaseerd op de landelijke CROW-richtlijn voor parkeernormen. Voor wat betreft de parkeernormen in dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van deze tabel.

3.3.4 Welstandsnota 2010

De Welstandsnota 2010 geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. In de welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte': een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks toetsingscriteria.

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

Voor het bestemmingsplan Zwanenburg is het volgende van toepassing:
- Het reguliere regime geldt aan de Zwanenburgerdijk, Dennenlaan, Domineeslaan.
- Het beperkt regime polderlijnen geldt aan IJweg.
- Het beperkte regime geldt voor het overige.



Figuur 3.2 Welstandsregime Zwanenburg.

3.3.5 Integraal detailhandelbeleid 2009

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de nota 'Integraal detailhandelbeleid 2009' vastgesteld. Het detailhandelbeleid van de gemeente is gericht op het creëren van:
- Woongebieden die worden bediend door zowel nabijgelegen boodschappencentra met een compleet aanbod dagelijkse goederen als goed bereikbare, centraal gelegen recreatieve Winkelcentra met een compleet en aantrekkelijk aanbod van niet-dagelijkse goederen;
- Een voorzieningenstructuur die perspectief biedt voor particuliere investeringen in een vitale detailhandelsector en verbetering/ uitbreiding van bestaande of nieuwe winkels/centra;
- Werklocaties die passende voorzieningen bieden aan de werknemers en ontwikkelingsperspectief bieden aan de dynamiek van het (gevestigde) bedrijfsleven.

Het aanbod van niet-dagelijkse goederen is geconcentreerd in de dorps/stadscentra van de gemeente. Dat geldt ook voor winkelgebied de Kop en de Kom in Zwanenburg. De uitbreidingsruimte in het uit te breiden winkelgebied de Kom moet vooral worden aangewend voor het aanbod van niet-dagelijkse goederen.

3.3.6 Integrale beleidsnota horeca 2009

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de ‘Integrale beleidsnota horeca 2009’ vastgesteld. Het huidige aanbod in Haarlemmermeer is beperkt en versnipperd en heeft weinig attractiviteit door de onduidelijke structuur. De gemeenteraad wil deze situatie verbeteren. Met het nieuwe horecabeleid wil de gemeente bereiken dat er passende horecavoorzieningen nabij de leef-, werk- en verblijfsgebieden van de groeiende bevolking en het toenemende aantal bezoekers van de gemeente aanwezig zijn. En dat er een gezond investerings- en ondernemingsklimaat voor de horecasector is. Het beleid concentreert zich daarom op:

- het verbeteren van de vestigingsmogelijkheden in/bij met name de centrumgebieden van de grote kernen en de werk- en recreatiegebieden (ruimtelijk beleid);
- verbetering van de exploitatiecondities;
- gebiedsgerichte beleidsvoorstellen.

Het bestemmingsplan wordt gezien als het belangrijkste sturingsinstrument voor de realisering van het horecabeleid. De geactualiseerde bestemmingsplannen moeten flexibel kunnen inspelen op veranderingen en conceptontwikkelingen in de horecasector en voor de gehele gemeente moeten uniforme regelopties worden gehanteerd. In te actualiseren bestemmingsplannen worden de horecacategorieën 1 t/m 3 uit de ‘Staat van horeca-activiteiten’ uit bijlage 2 van de regels gebruikt.

Het huidige aanbod van horeca is beperkt en versnipperd en heeft weinig attractiviteit door de onduidelijke structuur. Door middel van het horecabeleid wordt deze structuur verbeterd.
Aan de horeca 'op de juiste plek' worden ontwikkelingskansen geboden waarbij de groei van de horeca wordt afgewogen tegen andere belangen, als veiligheid en een aantrekkelijk woonklimaat. Rekening houdende met het atypische karakter van de gemeente met 26 woonkernen met elk eigen voorzieningen en wensen en behoeften is de volgende horecastructuur opgesteld die opgenomen wordt in te actualiseren bestemmingsplannen:

- Woongebieden: hier wordt in principe geen horeca toegelaten. Incidenteel kan er additionele en alcoholvrije horeca voorkomen die het woonklimaat veraangenaamt of ondersteunend is voor de in de wijk aanwezige winkels, kantoren en andere functies. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk aangegeven welke locaties voor horeca bestemd zijn.
- Buurtsteunpunten en wijk- en kernverzorgende centra: horeca is in deze gebieden op zich een wenselijke functie (bijvoorbeeld winkelondersteunende horeca) maar dit mag niet leiden tot een hinderlijke verstoring van de overige functies. Daarom mag per steunpunt/centrum maximaal 25% van de panden door horecafuncties worden gebruikt.
- Horecaontwikkelgebieden/uitgaansgebieden: binnen de recreatieve centrumgebieden van Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Badhoevedorp en Zwanenburg worden horeca ontwikkelgebieden aangewezen waar, met uitzondering van coffeeshops, alle horeca categorieën worden toegestaan. Met name in Hoofddorp en Nieuw-Vennep centrum is reeds sprake van een hoge concentratie horeca en andere voorzieningen en een relatief gering aantal woningen. Het bestaande achtergrondgeluidniveau is hier al hoger dan in de omliggende woongebieden. en de groei in de horecasector leidt hier niet direct tot meer overlast. Om aantrekkelijke uitgaansgebieden te creëren mogen hier alle panden door horecafuncties worden gebruikt (‘horecalisering’). Uitgangspunt is dat de horeca zich vrij moet kunnen ontwikkelen maar dat voldoende maatregelen worden getroffen om hinder voor de omwonenden en overige functies te beperken.
- Kantoor- en bedrijventerreinen: bij bedrijven op kantoorterreinen is ondersteunende horeca mogelijk (bijv. een bedrijfskantine). Indien gewenst en mogelijk kan, middels een ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan, de vestiging van commerciële horeca worden toegestaan, zoals een discotheek of partycentrum.
- Buitengebied en Ringvaart: hier gaat het om horecavoorzieningen op locaties in het buitengebied met (toeristisch) recreatieve potentie, zoals de ringdijk, Toolenburgerplas, Park 21.

De horeca in Haarlemmermeer is primair afhankelijk van consumenten uit de eigen kernen. Om het draagvlak voor de horeca te versterken is meer betrokkenheid nodig van de eigen bevolking en zullen nieuwe bezoekers/ toeristen aangetrokken moeten worden binnen de vastgestelde kaders voor citymarketing, evenementen, toeristisch-recreatief- en hotelbeleid. Een andere manier om de exploitatiemogelijkheden te verbeteren is deregulering. In het kader van de deregulering wordt gestreefd naar opheffing van de exploitatievergunningen terrasvergunningplicht en het centraal instellen van de regeling vrije sluitingstijden voor alcoholvrije horeca en bedrijven met een drank- en

horecavergunning. De samenhang en afstemming tussen de flankerende beleidsterreinen wordt verbeterd.

In het bestemmingsplan Zwanenburg is er voor gekozen om maximaal horecacategorie 2 toe te staan. Horeca is mogelijk binnen de bestemming 'Centrum', 'Horeca' en 'Horeca-hotel' en binnen de ontwikkeling 'Hart van Zwanenburg'. Een beschrijving van de horecacategorieën is opgenomen in de 'Staat van horeca-activiteiten' in bijlage 2 van de regels.

3.3.7 Beleidskader groenstroken en erfafscheidingen

De raad heeft op 5 juli 2007 het beleidskader 'Planologisch beleid schuttingen' vastgesteld. Dit beleid betekent dat uitgegeven gronden die achter de woning liggen, worden bestemd als erf met mogelijkheden voor erfbebouwing bij de woning en de mogelijkheid voor een erfafscheiding van 2 m hoogte. In de huidige bestemmingsplansystematiek betekent dit dat voor die gronden de bestemming Wonen (buiten het bouwvlak) wordt opgenomen.

Bij zijtuinen kan het voorkomen dat vanwege de ligging van de uitgegeven strook grond het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een tuinhuisje of een twee meter hoge schutting toe te staan. Op zijtuinen gelegen langs de openbare weg is het vergunningvrije regime niet van toepassing. Met de bestemming Tuin kan in dergelijke gevallen dus daadwerkelijk een beperking worden opgelegd. Gronden aan de voorzijde van de woning dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen.

3.3.8 Woonvisie 2012-2015

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad de nota 'Woonvisie 2002-2015' vastgesteld. Hiermee beschikt Haarlemmermeer over een nieuw woonbeleid dat inspeelt op de dynamiek op de woningmarkt in de periode van 2012 tot 2015. De woonvisie richt zich op drie pijlers:

1. Woongenot in dorpen en wijken.

Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.

2. Inspelen op de woningmarkt.

De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouwprogramma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.

3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen.

De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol. De behoefte aan het aantal 'nultredenwoningen' blijft onverminderd groot. De ambitie is om voldoende aanbod beschikbaar te hebben voor de bijzondere woningzoekenden.

Leidraad voor nog op te stellen woningbouwprogramma's is, evenals de vorige woonvisie, een zogenaamde 40% - 60% verdeling, zij het dat deze 40% wel anders is samengesteld. Ongewijzigd is het aandeel van 30% voor sociale huur. Dit is gemeentebreed, niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar voornamelijk in plannen van enige omvang. Een streefpercentage voor de goedkope koop is bij de huidige marktomstandigheden niet meer nodig. Wel is het belangrijk om de lage middeninkomens, die immers niet meer terecht kunnen in een sociale huurwoning, in de nieuwbouw huisvestingsmogelijkheden te bieden met behulp van nieuwbouw in het derde segment. Voor dat segment hanteren wij een streefpercentage van 10%.

Op basis van het bovenstaande gelden de volgende richtlijnen ten aanzien van het nieuwbouwprogramma:

- Sociaal segment: 30%.
- Derde segment voor middeninkomens: 10%.
- Marktsegment: 60%.

Sturingsinstrumenten
De meeste inwoners van Haarlemmermeer wonen naar grote tevredenheid, zo bleek ook uit de Kijk op de Wijk 'Tussen bochten en rechte lijnen' uit 2011. Toch is er sprake van een dynamiek in de samenleving waar wij als gemeente een rol hebben. Te denken valt aan het maken van keuzes over welke kwaliteiten waar worden gerealiseerd, hoe wij omgaan met diegene die niet in staat zijn een passende en betaalbare woning te vinden en hoe wij het woongenot behouden. Wij staan daar als gemeente niet alleen in: steeds meer verwachten wij van bijvoorbeeld bewoners, woningcorporaties en zorgorganisaties een bijdrage. En zij verwachten een gemeente die hen ruimte geeft en ondersteunt waar nodig.

Naast de beïnvloedingsmogelijkheden die wij hebben door middel van samenwerking zetten wij in:
- Instrumentarium van de ruimtelijke ordening / nieuwe Wro;
- Prestatieafspraken met woningcorporaties;
- Afspraken maken over woningaanpassingen ten behoeve van duurzaamheid, toegankelijkheid of zorggerelateerde voorzieningen;
- Een doelmatige woonruimtebemiddeling en opvangmogelijkheden indien nodig;
- Het verstrekken van startersleningen en
- Het aanbieden van kavels ten behoeve van bouwen door burgers zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

De verdere uitwerking van Woonvisie vindt plaats in een nog op de stellen uitvoeringsagenda. Deze agenda omvat concrete woonproductieafspraken met wooncorporaties.

3.3.9 Ontwikkelingskader Zwanenburg
Op 22 september 2005 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingskader Zwanenburg vastgesteld. Het ontwikkelingskader beschrijft hoofdlijnen van de (ruimtelijke) ontwikkelingen in en rond Zwanenburg en zoekt de samenhang tussen allerlei ontwikkelingen. Het kader benoemt tien speerpunten met bijbehorende doelen die richting gevend zijn voor de ontwikkeling van het dorp Zwanenburg. Bij de keuze voor een passende planologische regeling, spelen de volgende onderwerpen uit het ontwikkelingskader een rol:
- behouden van een optimaal niveau van winkels en voorzieningen;
- ruimte bieden voor gezondheidszorgvoorzieningen;
- meedenken over de bestemming van vrijkomende bedrijfslocaties;
- daar waar functiemenging goed functioneert, deze behouden;
- heldere grenzen en voorwaarden voor bedrijven waarbij de milieuregelgeving botst met de omliggende woonbebouwing;
- behouden en versterken van mooie parken, oude lanen, groene voortuinen en de aansprekende architectuur van het tuindorp;
- bescherming van cultuurhistorisch erfgoed;
- stimuleren van het behoud van het oorspronkelijk karakter van de huizen en tuinen;
- bereikbaarheid van het sportcomplex;
- realisatie woningbouw, waaronder starterswoningen, binnen de uitzonderingscategorieën van het Luchthavenindelingbesluit en
- een levendig hart voor Zwanenburg.

De speerpunten zijn vertaald in ruimtelijke opgaven. Een van de speerpunten is een levendig centrum. Hierbij wil de gemeente dat Zwanenburg een optimaal niveau van winkels en voorzieningen behoudt. De herinrichting van de Dennenlaan als winkelstraat was een eerste stap. In volgende stappen moet het winkelcentrum de Kom een vernieuwingsimpuls krijgen. Wat deze vernieuwingsimpuls gaat behelzen is verder uitwerkt in andere plannen zoals Hart van Zwanenburg. Hierbij wordt gedacht aan de vestiging van een 'trekker' op winkelgebied, het opknappen van het plein en het aantrekken van andere functies en voorzieningen die in een levendig centrum thuis horen. De opgave voor de Kom is verder uitgewerkt in Hart van Zwanenburg.

Voor bedrijven met een verplaatsingswens denken wij mee over de bestemming van de vrijkomende locatie. Vanwege de beperkingen van Schiphol gaat de verplaatsing niet vanzelf. Daar waar de combinatie van wonen en werken goed functioneert, kan deze worden behouden. Doel is de juiste functie op de juiste plek in Zwanenburg te vestigen. Deze combinatie van wonen en werken is historisch gegroeid en leverde in het verleden weinig problemen op. De functiemenging heeft zijn charme. Betaalbare opstallen zijn een kans voor nieuwe bedrijvigheid. Desalniettemin bestaan

conflictsituaties tussen de functies wonen en werken. Door maatschappelijke ontwikkelingen (milieuwetgeving) zijn deze functies niet overal verenigbaar. Daar waar nieuwe bedrijven of nieuwe bewoners zich vestigen, blijken conflicten (hernieuwd) te ontstaan. Verhuizen naar een bedrijventerrein lijkt in veel gevallen de oplossing. De vestiging van nieuwe grootschalige en hinderlijke bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

De gemeente heeft een groengebied ten zuiden van Zwanenburg gerealiseerd. Hiervoor is het bestemmingsplan Haarlemmermeer Noordwest Groengebieden 2010 vastgesteld. De opgave voor Zwanenburg is de realisatie van woningbouw vooral voor jongeren en ouderen op diverse locaties van particulieren en de gemeente. In het overleg met het ministerie van Infrastructuur en Milieu zal blijvend worden bepleit voor de uitbreiding van woningbouw in Zwanenburg.

Het sportveldencomplex is geoptimaliseerd en versterkt door de realisatie van een recreatie- en groengebied. Binnen de ruimtelijke structuur van het sportcomplex wordt rekening gehouden met initiatieven voor een sporthal of sportzaal en de relatie met de nieuwe clubaccommodatie.

De aanwezigheid van Schiphol in de vorm van geluidsbelasting en bouwbeperkingen heeft merkbaar effect op de leefbaarheid in Zwanenburg. Vooral het gelijktijdig starten vanaf de Polderbaan en de Zwanenburgbaan geeft veel hinder en overlast. Vliegtuigen komen recht over Zwanenburg. Het bouwbeperkingenbeleid kan tot ruimtelijke problemen leiden. Herontwikkeling van braakliggende terreinen is nauwelijks mogelijk. Het regime legt een zware druk op de herontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige zware bedrijvigheid binnen de woonbebouwing. Lange termijn problemen zitten wellicht in de benodigde herstructureringsopgaven van de oude woonwijken.

3.3.10 Ruimtelijk programma Hart van Zwanenburg

Op 29 september 2011 is het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg vastgesteld. Het ruimtelijk programma is een vervolgstap op het hiervoor geschetste ontwikkelingskader en geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen, te weten:

- Tussen Burg en Park: het gebied aan weerszijde van de Dennenlaan inclusief het winkelconcentratiegebied de Kop;
- Het winkelgebied de Kom met de (deel) ontwikkelgebieden:
  A. Parkrand Dennenlaan.
  B. De Olmenlaan (herontwikkeling huidige dorpshuis en bibliotheek).
  C. De Kom (her)ontwikkeling winkelcentrum De Kom/kazerne.
  D. Waterrand Dennenlaan (herontwikkeling oude MAVO-terrein).

Voor het gebied aan weerszijden van de Dennenlaan zijn de randvoorwaarden algemeen van aard. Toekomstige ontwikkelingen kunnen aan dit beleid worden getoetst. Het programma vormt de basis voor de herontwikkeling van de Kom het centrum van Zwanenburg. Met het bestemmingsplan Zwanenburg zullen de verschillende deelontwikkelingen als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Tussen Brug en Park

Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling is het wenselijk om de relatie tussen de Kop en de Kom te versterken. Een accent bebouwing kan de relatie tussen deze twee gebieden bevorderen. Ter hoogte van de winkelcentra is het programma gemengd. Hier is ruimte voor bedrijvigheid met wonen op de verdieping. In het middengebied is er alleen ruimte voor wonen. Het wonen is hier hoofdzakelijk grondgebonden variëren tussen vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen. Eventuele nieuwbouw dient aan te sluiten op de aanwezige bebouwing en het dorpse karakter van Zwanenburg.

De binnenterreinen kunnen ingericht worden met parkeren, speel- en verblijfsplekken en kleinschalige bebouwing. Op de binnenterreinen dient een groene buffer te worden aangelegd tussen nieuwe bebouwing en bestaande achtertuinen.

Winkelgebied de Kom (deelplannen A, B, C en D)

<u>Deelplan A: Parkrand Dennenlaan</u>

Het ruimtelijk programma richt zich als eerste op een nieuw dorpshuis en de herinrichting van het dorpsplein (deelplan A: Parkrand Dennenlaan). Hierbij komt het nieuwe dorpshuis ten zuiden van supermarkt de Lidl, op gemeentelijk grondgebied (figuur 3.3). Het dorpsplein komt ter plaatse van de

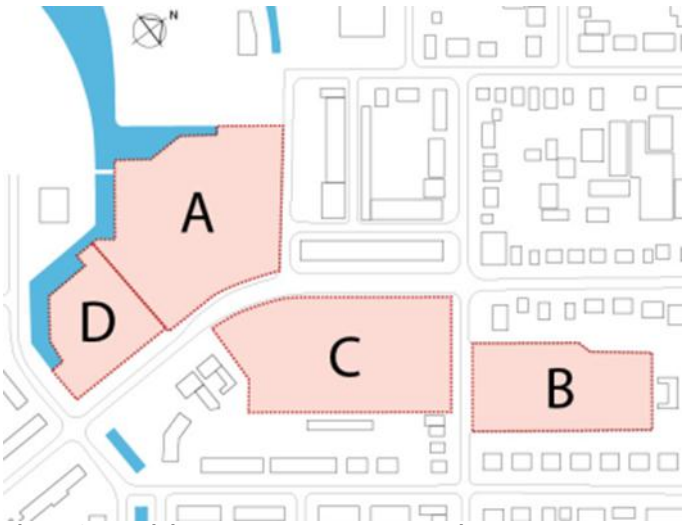
Lidl, centraal tussen het nieuwe dorpshuis, het park en het winkelcentrum. De Lidl kan daardoor verplaatsen naar de locatie van het huidige dorpshuis en daarmee zijn gewenste groei mogelijk maken en blijft tegelijkertijd horen bij het winkelcentrum de Kom.

In het dorpshuis komen diverse sociaal-maatschappelijke functies samen onder één dak, waaronder een bibliotheek en een sportaccommodatie. Het dorpsplein moet hierbij een aantrekkelijke plek worden waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, waar je plezierig kunt verblijven en waar activiteiten voor de inwoners van Zwanenburg en Halfweg kunnen plaatsvinden. Hart van Zwanenburg berust op de positieve wisselwerking die kan gaan ontstaan tussen een nieuw dorpshuis, een dorpsplein en functies in de aangrenzende omgeving.

Figuur 3.3 Deelplan A Hart van Zwanenburg

<u>Deelplannen B, C en D</u>
Het nieuwe dorpshuis en -plein (deelplan A) beogen als katalysator te fungeren voor de verdere ontwikkeling van het winkelcentrum en de woonfunctie. Het ruimtelijk programma Zwanenburg vormt ook het kader voor drie andere deelplannen (B, C en D) rondom het dorpshuis en het dorpsplein. Deze deelplannen zijn onder te verdelen in (figuur 3.4):

B. De Olmenlaan (herontwikkeling huidige dorpshuis en bibliotheek)
C. De Kom (her)ontwikkeling winkelcentrum De Kom/kazerne
D. Waterrand Dennenlaan (herontwikkeling oude MAVO-terrein)



Figuur 3.4 Deelplannen van Hart van Zwanenburg

3.3.11 Haalbaarheidsonderzoek 'Woningbouw aan de Wilgenlaan te Zwanenburg'

Het college van burgemeester en wethouder heeft op 13 december 2010 het 'Haalbaarheidsonderzoek Woningbouw aan de Wilgenlaan te Zwanenburg' vastgesteld. In dit haalbaarheidsonderzoek zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor een duurzame herontwikkeling van het bedrijventerrein gelegen aan weerszijden van de Wilgenlaan ten oosten van de IJweg.

Het ruimtelijk programma maakt onderscheid in het gebied aangeduid als 'Dijkvoetzone' en een gebied dat wordt geduid als 'Bouwblok'. Voor beide gebieden zijn twee varianten met ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd, te weten: variant A en B.

Variant A

Variant A kenmerkt zich door een eenduidige typologie met twee-onder-een-kap-woningen in kleinschalige vorm. De gelijke typologie is het kwaliteitsuitgangspunt in het gehele gebied met variatie in schaal en grootte. Onderscheid wordt gemaakt tussen hoofd- en subontsluiting door de schaal en korrelgrootte van de bebouwing. De opzet van het gebied biedt diversiteit door variatie op het thema veelvormigheid en variatie in materialisatie.

Variant B

Bij variant B is er sprake van een gemengde typologie van twee-onder-een-kap-woningen afgewisseld met rijwoningen. Variatie en kleinschaligheid zijn kwaliteitsuitgangspunten. In de opzet ontstaat er een duidelijke hiërarchie tussen de bebouwing aan de hoofdontsluitingswegen en de bebouwing in de binnengebieden. Door toename van het aantal woningen in deze opzet, is er extra behoefte aan parkeerplaatsen. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met ruimte voor extra parkeerplaatsen en/of –havens.

Het college heeft in zijn besluit aangegeven dat de ontwikkeling in deelplannen uitgevoerd kan worden. Doelstellingen zijn woningdifferentiatie, een open structuur voor groen en recreatie en waterafvoer(compensatie). Parkeren dient binnen de ontwikkelpercelen te worden gerealiseerd.

3.3.12 Programma van eisen kleinschalige woningbouwontwikkeling Lindenlaan 70 te Zwanenburg

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 augustus 2010 het 'Programma van eisen kleinschalige woningbouwontwikkeling Lindenlaan 70 te Zwanenburg' vastgesteld. De locatie Lindenlaan (ook wel de Van der Laan locatie genoemd), is een woningbouwontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. Het betreft een perceel met een woonhuis aan de Lindenlaan 70 en het groene binnenterrein daarachter. Het groene binnenterrein ligt tussen de bestaande bebouwing aan de Lindenlaan en Kastanjelaan.

Het programma van eisen gaat uit van 16 woningen, waarvan 6 in het goedkope segment. De nieuwe woningen worden door de initiatiefnemer verhuurd. De woningen zullen vooral geschikt zijn voor senioren (55+), maar worden niet exclusief bestemd voor deze doelgroep. Als basis voor de verdere planvoorbereiding is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen Lindenlaan 70 gemaakt (SPvE). In het SPvE staan de gezamenlijke ruimtelijke en programmatische ambities van de gemeente en de initiatiefnemer. Overige afspraken over de ontwikkeling staan in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

3.3.13 Programma van eisen kleinschalige woningbouwontwikkeling Wilgenlaan/Essenlaan te Zwanenburg

Voor de locatie Wilgenlaan/Essenlaan is een woningbouwontwikkeling voorzien op een perceel grond van gemeente. Voor deze ontwikkeling is het 'Programma van Eisen Wilgenlaan Zwanenburg, augustus 2010, opgesteld. De gemeente heeft met een zorgverlener afspraken gemaakt voor het ontwikkelen van de locatie Wilgenlaan/Essenlaan. Het programma bevat de volgende ontwikkelingsregels voor het plangebied:

- bouwen in de rooilijn langs de Essenlaan en de Wilgenlaan;
- de woningen zijn op de straat georiënteerd;
- bouwvolumes straatbegeleidend plaatsen
- bouwhoogte bouwvolumes twee lagen met een kap

- gevelbreedte langs de Essenlaan maximaal 16 meter en langs de Wilgenlaan met een onderlinge tussenruimte van 3 meter
- binnenterrein ten noorden van bouwlocatie moet zichtbaar en bereikbaar zijn;

Overige afspraken over de ontwikkeling staan in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

3.3.14Conclusie
De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

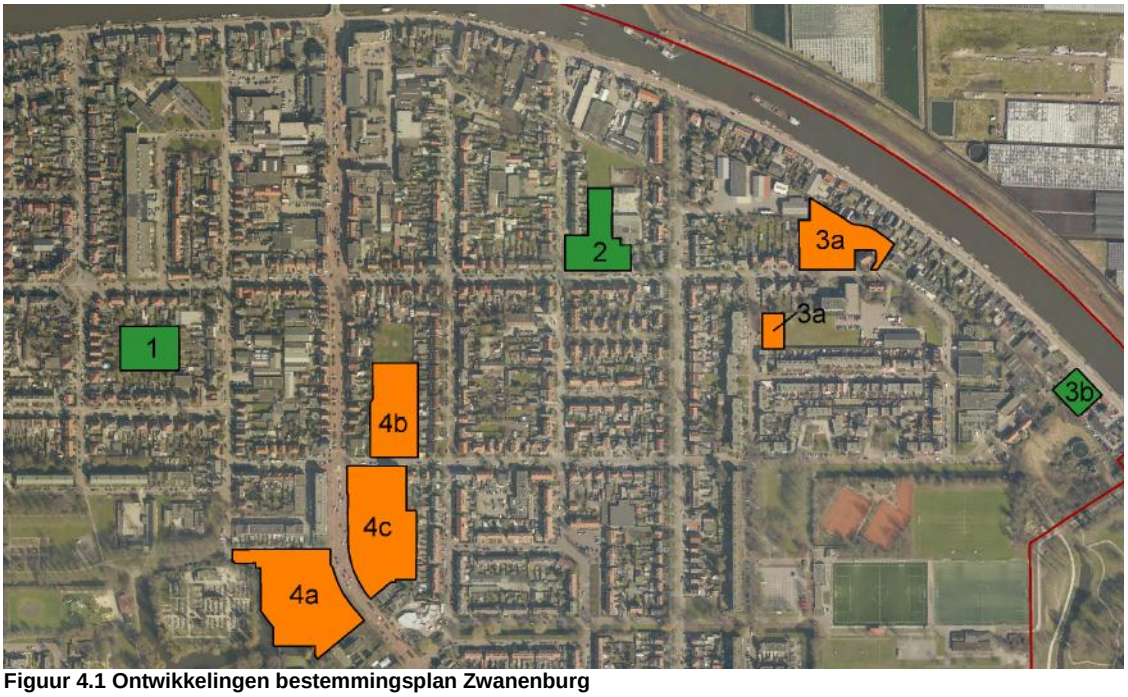
4 Nieuwe situatie

4.1 Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied

Op 22 september 2005 heeft de raad het 'Ontwikkelingskader Zwanenburg' vastgesteld. Hierin heeft de raad doelen benoemd die Zwanenburg toekomst moeten geven. In vervolg hierop hebben de raad en het college ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld voor de ontwikkeling van het centrum Hart voor Zwanenburg en een aantal woningbouwprogramma's. De in het kader en nota's genoemde uitgangspunten vormen de onderlegger voor dit bestemmingsplan. Het plan voorziet in actualisatie van de juridische regeling van de bestaande situatie en maakt tevens een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden, zijn (figuur 4.1):
1. Woningbouw aan de Lindenlaan (locatie Van Der Laan).
2. Zorgwoningcomplex aan de Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis).

3a. Woningbouw aan de Wilgenlaan: uitplaatsing van een aantal bedrijven en herontwikkeling met woningen.
3b. Woningbouw de Lijnderdijk 78-81.
4 a t/m c. Herontwikkeling van het Hart van Zwanenburg waaronder het dorpshuis met dorpsplein, winkelcentrum de Kom en wonen.



Figuur 4.1 Ontwikkelingen bestemmingsplan Zwanenburg

4.1.1 Woningbouw aan de Lindenlaan (locatie Van der Laan)

De ontwikkeling betreft de realisatie van twee rijen van acht aaneengesloten senioren woningen op een onbebouwd binnenterrein achter Lindenlaan nummer 70.Voor deze woningen is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd. De noodzakelijke verklaring van geen bezwaar ex 8.9 Wet luchtvaart is gevraagd en verkregen.

Figuur 4.2 Lindenlaan

4.1.2 Woonzorgcomplex aan de Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis)

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woonzorgcomplex van Ons Tweede Thuis (OTT), bestaande uit 24 zorgappartementen en twee groepswoningen met elk 7 kamers.

Figuur 4.3 Wilgenlaan/Essenlaan

4.1.3 Woningbouw aan de Wilgenlaan

Op 13 december 2011 heeft het college het ‘Haalbaarheidsonderzoek woningbouw Wilgenlaan’ vastgesteld. In het onderzoek is de mogelijkheid naar woningbouw onderzocht voor een aantal kadastrale percelen. Voor de percelen van KSB en Schreuder is een concreet initiatief ontvangen. Ten behoeve van dit initiatief wordt in het bestemmingsplan Zwanenburg een wijzigingsbevoegdheid naar ‘Wonen” en de daarbij behorende bestemmingen opgenomen. Woningen worden mogelijk omdat de bedrijfsvoering van Schreuder wordt opgeheven en de bedrijfsvoering van KSB zich zal concentreren op het zuidelijke perceel. De maximale invulling voor de percelen is:

Terrein	Aantal woningen
KSB - A1	10 grondgebonden woningen en 1 twee-onder-een-kapwoning
KSB - A2	8 benedenbovenwoningen
Scheuder	8 benedenbovenwoningen

Figuur 4.4 Woningbouw aan de Wilgenlaan

4.1.4 Woningbouw aan de Lijnderdijk 78-81

Voor de vier gemeentelijke kavels (recht van opstal) aan de Lijnderdijk is geld beschikbaar om de benodigde onderzoeken te doen, waarmee aangetoond kan worden dat woningbouw op deze locatie mogelijk is.

4.1.5 Deelplannen van Hart van Zwanenburg

Op 29 september 2011 heeft de raad het 'Ruimtelijke programma voor Hart van Zwanenburg' vastgesteld. Het programma is hieronder bestaat uit 4 ontwikkelgebieden (figuur 4.5). Deze zijn allen gelegen rondom het winkelconcentratiegebied de Kom. De ontwikkelingen die voorzien zijn binnen deze planperiode van het voorliggende bestemmingsplan worden met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan. De ontwikkeling van de Waterrand Dennenlaan (deelgebied D) wordt niet binnen de planperiode voorzien en is om die reden niet als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

A. Parkrand Dennenlaan

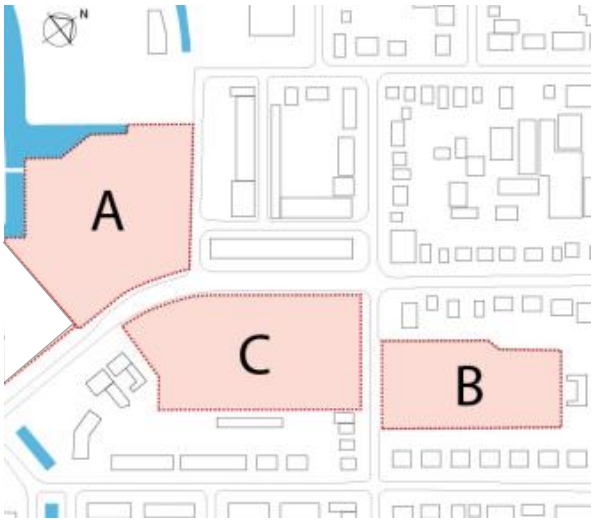
- Dorpshuis.
- Bibliotheek.
- Sportaccommodatie.
- Commerciële ruimte met horeca.
- Dorpsplein
- Woningen.

B. De Olmenlaan (herontwikkeling huidige dorpshuis en bibliotheek)

- Op deze locatie komen de volgende functies: supermarkt, expeditie, wonen en parkeren.

C. De Kom (her)ontwikkeling winkelcentrum De Kom/kazerne

- Uitbreiding winkelaanbod, expeditie, wonen en parkeren.



Figuur 4.5 Deelplannen Hart van Zwanenburg

4.2 Ruimtelijke structuur

Hieronder wordt voor de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen de nieuwe ruimtelijke structuur beschreven. Hierbij wordt ondermeer ingegaan op de verkeersstructuur, het parkeren en de groen- en waterstructuur. Eerst komen de ontwikkelingen Lindenlaan, Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis) en het KSB-terrein aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op de verschillende deellocaties uit van Hart van Zwanenburg.

4.2.1 Woningbouw aan de Lindenlaan (locatie Van der Laan)

Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw heeft het college op 10 augustus 2010 een programma van eisen opgesteld voor een onbebouwd binnenterrein aan de Lindenlaan. Het programma ziet op de realisatie van 16 woningen (6 sociale sector, 10 vrije sector). Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (d.d. 2 juli 2009). Hieronder volgt een beschrijving van de voorgestelde ruimtelijke structuur.

Bebouwing

De woningbouw vindt plaats op een groen binnenterrein tussen de bestaande bebouwing aan de Lindenlaan en Kastanjelaan. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen de bestaande woningen worden gesloopt. Hierbij zijn enkele stedenbouwkundige regels opgesteld waar aan de ontwikkeling moet voldoen:

- langs de Lindenlaan bouwen volgens de karakteristiek van de straat: in de rooilijn op straat georiënteerd, kleinschalig en met voortuin;
- bebouwing op het binnenterrein is naar binnen georiënteerd;
- ontsluiting van het binnenterrein loopt over het perceel Lindenlaan 70;
- bouwvolume op het binnenterrein 2 lagen; langs de Lindenlaan volgens het huidige bestemmingsplan.

Verkeer

De ontsluiting van het terrein vindt plaats op de Lindenlaan. De verkeersbelasting op de Lindenlaan en omliggende straten is gering. De ontwikkeling geeft slechts beperkte toename van het aantal extra verkeersbewegingen. Naar verwachting levert deze toename geen problemen voor de omliggende wegen. Op basis van de tabel met parkeernomen die opgenomen is in het stedenbouwkundig programma van eisen (d.d. 10 augustus 2010) moeten minimaal 26 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 5 parkeerplaatsen openbaar.

Groen- en waterstructuur

Het groen op de ontwikkellocatie krijgt geen openbare functie, maar het groene karakter zal leiden tot een bijzondere woonkwaliteit op deze locatie.

Omdat door de woningbouwontwikkeling meer dan 500 m^2 verhard oppervlak wordt toegevoegd, moet 15% van die toename gecompenseerd worden als oppervlaktewater. De watercompensatie wordt gerealiseerd door uitbreiding van de waterpartij in de ontwikkeling Hart van Zwanenburg.

4.2.2 Zorgwoningcomplex aan de Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis).

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woonzorgcomplex van Ons Tweede Thuis bestaande uit 24 zorgappartementen en twee groepswoningen met elk 7 kamers (figuur 4.6).

Bebouwing

De woningbouw vindt plaats op het braakliggend terrein op de hoek van de Wilgenlaan en Essenlaan. Hierbij zijn enkele stedenbouwkundige regels opgesteld waar aan de ontwikkeling moet voldoen:

- Er moet gebouwd worden in de rooilijn langs de Essenlaan en de Wilgenlaan.
- De rooilijn aan de kant van school ‘de Achtbaan’ mag in westelijke richting verschuiven bebouwing op het binnenterrein is naar binnen georiënteerd.
- De woningen zijn op de straat georiënteerd, voordeuren en hoofdingangen aan straatzijde.
- De bouwvolumes moeten straatbegeleidend geplaatst worden, de bouwhoogte van de hoofdvolumes betreft twee lagen met een kap.
- De gevels moeten gesegmenteerd worden: lengte van de gevels maximaal 16 m met een onderlinge tussenruimte van minimaal 3 m.

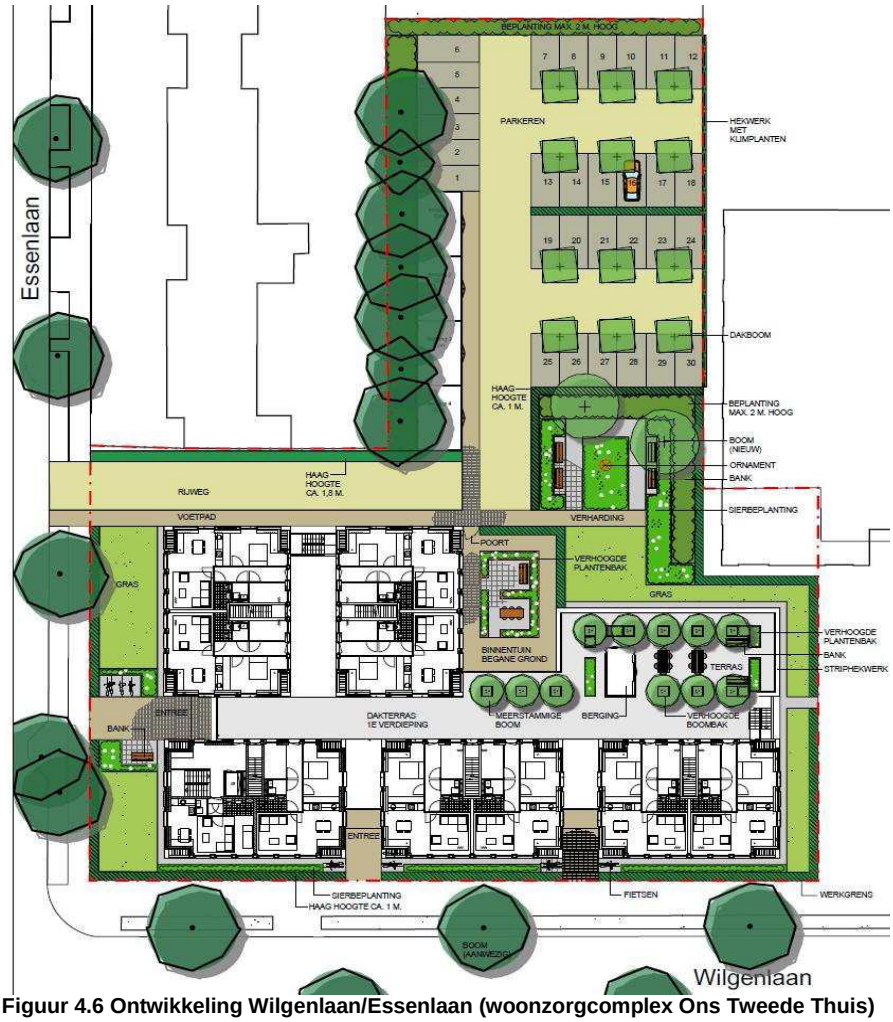
Verkeer

De ontsluiting van het terrein vindt plaats op de Essenlaan. De verkeersbelasting op de Essenlaan en omliggende straten is gering. De ontwikkeling geeft slechts beperkte toename van het aantal extra verkeersbewegingen. Naar verwachting levert deze toename geen problemen voor de omliggende wegen. Op basis van de gehanteerde parkeernomen worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Groen- en waterstructuur

Het groen op de ontwikkellocatie krijgt geen openbare functie, maar het groene karakter zal leiden tot een bijzondere woonkwaliteit op deze locatie. De groenstructuur bestaat uit ondermeer een haag van circa 1 m hoog rondom het terrein. Daarnaast wordt aan de oost-, west en noordzijde van het woningcomplex een gazon met bankjes aangelegd. Ook zullen er diverse bomen worden gepland.

Omdat door de woningbouwontwikkeling meer dan 500 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd, moet 15% van die toename gecompenseerd worden als oppervlaktewater. De watercompensatie zal grotendeels plaatsvinden op eigen terrein. Het overige deel van de compensatie wordt gerealiseerd door uitbreiding van de waterpartij in de ontwikkeling Hart van Zwanenburg.



Figuur 4.6 Ontwikkeling Wilgenlaan/Essenlaan (woonzorgcomplex Ons Tweede Thuis)

4.2.3 Woningbouw aan de Wilgenlaan

In het noordoosten van Zwanenburg is een initiatief ingediend om woningbouw te ontwikkelen op de bedrijfslocaties van KSB en Schreuder. Het initiatief past binnen het haalbaarheidsonderzoek 'Woningbouw aan de Wilgenlaan Zwanenburg' .

Bebouwing

De woningbouw vindt plaats op het terrein van twee bedrijven ten noorden van de Wilgenlaan en gedeeltelijk langs de Populierenlaan. Er zijn enkele stedenbouwkundige regels opgesteld waar aan de ontwikkeling moet voldoen:

- Het plan voorziet in een ontsluitingsstructuur op de Wilgenlaan.
- De woningen zijn op deze ontsluitingsstructuur georienteerd, voordeuren en hoofdingangen aan straatzijde.
- De bouwvolumes in twee bouwlagen met kap.

Verkeer

Tussen de deelontwikkelingen wordt een langzaamverkeerverbinding voorgesteld. De ontsluiting van het gebied vindt plaats op de Wilgenlaan. De benodigde parkeervoorzieningen worden binnen de twee deelontwikkelingen gerealiseerd.

Groen- en waterstructuur

In de bebouwing worden open plekken geserveerd ten behoeve van groen.

4.2.4 Hart van Zwanenburg

Hart van Zwanenburg bestaat uit verschillende ontwikkelgebieden, te weten:

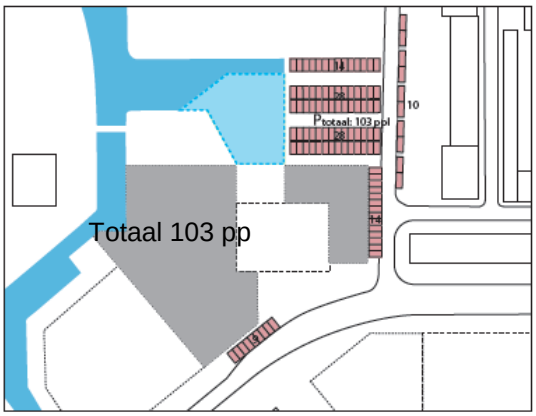
A. Parkrand Dennenlaan. Op deze locatie worden verschillende functies mogelijk gemaakt, te weten: het dorpshuis, bibliotheek, sportaccommodatie, commerciële ruimte met horeca en een dorpsplein.
B. De Olmenlaan (herontwikkeling huidige dorpshuis en bibliotheek). Op deze locatie komen de volgende functies: supermarkt, afzoomwinkels, expeditie, wonen en parkeren.
C. De Kom (her)ontwikkeling winkelcentrum De Kom/kazerne. Het programma bestaat uit: een uitbreiding van het winkelaanbod, afzoomwinkels, expeditie, wonen en parkeren.

De ruimtelijke structuur wordt hieronder nader toegelicht.

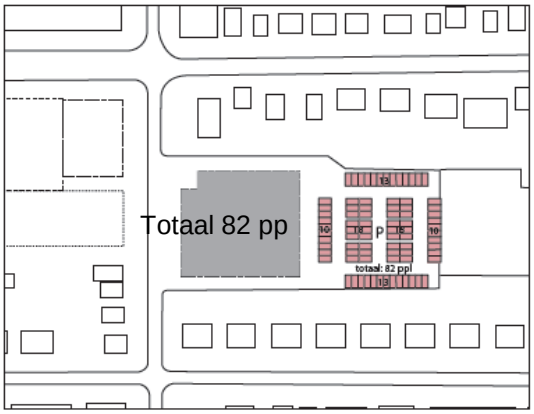
Verkeer

De ontwikkelingen worden ontsloten via de bestaande infrastructuur:

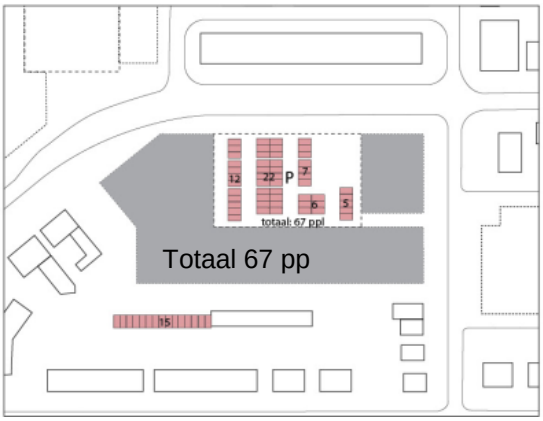
- Ontsluiting van het dorpshuis vindt bij handhaving van de Lidl aan de Dennenlaan.
- Ontsluiting van het dorpshuis bij totstandkoming dorpsplein aan de zijde van het dorpsplein, zichtbaar vanuit De Kom.
- Ontsluiting van de bovengelegen woningen scheiden van de entrees van dorpshuis en commerciële ruimten.
- Entrees situeren aan de Dennenlaan, geen galerijen toepassen aan straat- en pleinwand.



Deellocatie A



Deellocatie B



Deellocatie C

Figuur 4.8 Parkeren deellocaties Hart van Zwanenburg

Parkeren

In figuur 4.8 zijn per deellocatie de parkeervoorzieningen weergegeven. Voor het aantal parkeerplaatsen zijn de onderstaande normen gehanteerd. De gehanteerde parkeernormen zijn tevens opgenomen in de regels. Hierbij is getracht zoveel mogelijk de parkeerdruk op de afzonderlijke

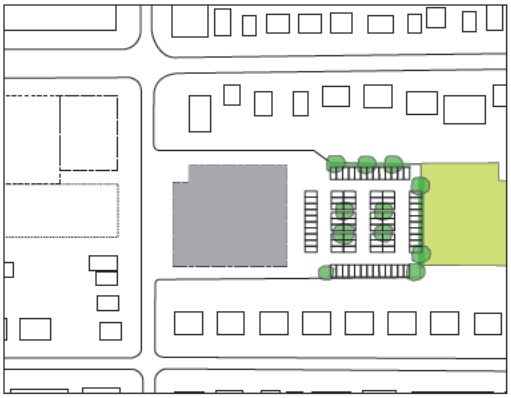
ontwikkellocatie oplossen. Het is mogelijk om het aantal parkeerplaatsen te verspreiden over de vier deellocaties.

Parkeernormen	
Wonen	Pp per woning
Duur	1.7
Midden	1.5
Goedkoop	1.3
Serviceflat	0.6
Jongeren	1.0
Overig	Pp per 100m² bvo
Sporthal	2.2
Dorpshuis	3.0
Bibliotheek	0.3
Dienstverlening	2.3
Tandarts/huisarts	2.0 / behandelkamer
Detailhandel	4.0
Supermarkt	4.0

Groen- en waterstructuur

Hieronder is per deellocatie de groen- en waterstructuur weergegeven (figuur 4.9). Uitgangspunt is dat de watercompensatie plaatsvindt door uitbreiding van de waterstructuur van het park. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende water rondom de begraafplaats. De groenstructuur bestaat uit de aanleg van laanbeplanting langs de Dennenlaan en Kerkhoflaan en de aanplant van bomen op de nieuw te realiseren parkeerterreinen.

Deellocatie A



Deellocatie B

Figuur 4.9 groen- en waterstructuur Hart van Zwanenburg

4.3 Functionele structuur

4.3.1 Woningbouw aan de Lindenlaan (locatie Van der Laan).

De ontwikkeling betreft de realisatie van twee rijen van acht aaneengesloten eengezinswoningen en zes appartementen op een onbebouwd binnenterrein aan de Lindenlaan.

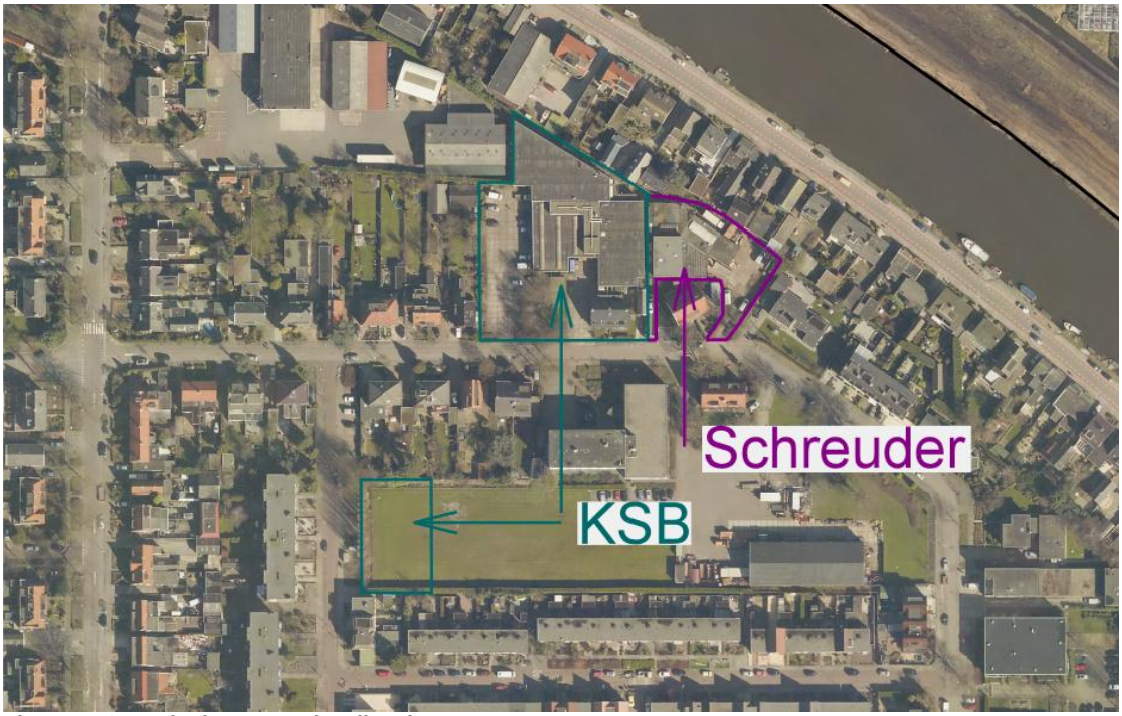
4.3.2 Zorgwoningcomplex aan de Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis).

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woonzorgcomplex van Ons Tweede Thuis (OTT) bestaande uit 10 seniorenwoningen in de sociale sector, twee groepswoningen (14 kamers) en 8 woningen voor begeleid wonen.

4.3.3 Woningbouw aan de Wilgenlaan

De ontwikkeling betreft uitplaatsing van een aantal bedrijven en de herontwikkeling van een deel van het terrein met woningen. De maximale invulling voor de diverse percelen is:

Terrein	Aantal woningen
KSB - A1	10 grondgebonden woningen en 1 twee-onder-een-kapwoning
KSB - A2	8 benedenbovenwoningen
Scheuder	8 benedenbovenwoningen



Figuur 4.10 Woningbouw aan de Wilgenlaan

4.3.4 Woningbouw Lijnderdijk 78-81

De ontwikkeling betreft de nieuwbouw van vier woningen aan de Lijnderdijk.

4.3.5 Hart van Zwanenburg

Hieronder is de functionele structuur van de verschillende deellocaties van Hart van Zwanenburg weergegeven.

Deellocatie A Parkrand Dennenlaan

- Woningen
- Dorpshuis, waarin bibliotheek en sporthal.
- Commerciële ruimte met horeca
- Dorpsplein.

- Gebiedsoppervlak: ca 0,5 ha.
- Dorpshuis: ca 3.200 m b.v.o.
- Dorpsplein : ca 900 m².
- Bij realisatie dorpsplein: maximaal 1100 m² commerciële ruimte/horeca.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:
- Dorpshuis:
    - De maximale bouwhoogte is 12 m.
    - Het hoogte accent is maximaal 18 meter, in de as van de Dennenlaan.
    - De voorgevel rooilijn identiek aan de Dennenlaan.
    - De achtergevelrooilijn is gelijk aan de huidige gevellijn apotheek.

- Dorpsplein:
    - Het oppervlak van het dorpsplein is minimaal 900 m².

- Commerciële ruimten/horeca met bovenwoningen:
    - De maximale bouwhoogte commerciële ruimten/horeca is 12 m.
    - De voorgevelrooilijn is identiek aan de Dennenlaan.
    - De achtergevel rooilijn is gelijk aan gevellijn van de huidige apotheek en het toekomstige dorpshuis.
    - Om een goede zichtlijn te krijgen is de minimale doorgang van de verbinding van het dorpsplein naar park aan achterzijde dorpshuis 20 m.
    - De minimale afstand van de oostelijke gevel van de commerciële ruimten/horeca tot de bestaande bebouwing aan de Dennenlaan is 3 m. Dit is ook de profielbreedte van de Kerkhoflaan.

Deellocatie B: De Olmenlaan (herontwikkeling huidige dorpshuis en bibliotheek)
- Op deze locatie komen de volgende functies: supermarkt, , expeditie, wonen en parkeren.

- Gebiedsoppervlak: 0,5 ha incl. parkeergelegenheid
- Supermarkt: ca 1.600 m² b.v.o inclusief expeditieruimte.
- Bebouwd oppervlak: maximaal 1.600 m²
- Wonen

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:
- De maximale bouwhoogte is 12 m.
- De parkeerplaatsen en expeditie zijn aan de achterzijde gesitueerd.
- Ten noorden van de bebouwing is een toegang tot parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer van 8 meter breed.
- Ten zuiden van de bebouwing is een toegang tot parkeerplaatsen voor langzaam verkeer van 6 meter breed.
- 4/5 van de voorgevel in de lijn met de zuidelijke woning.
- 1/5 van de voorgevel in de lijn met de noordelijke woning.

Deellocatie C: De Kom (her)ontwikkeling winkelcentrum De Kom/kazerne
- Uitbreiding winkelaanbod, , expeditie, wonen en parkeren.
- Gebiedsoppervlak: 0,75 ha incl. bestaande parkeergelegenheid.
- Mogelijke uitbreiding winkelaanbod, ca. 1000 m^2.
- Passage naar locatie B realiseren.
- Wonen op de 1e en 2e verdieping realiseren.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:
-
- Een zichtlijn naar locatie B.
- De maximale bouwhoogte is 12 m.
- De maatvoering van het plein inclusief parkeren is ca.60 x 36 m.
- De expeditieis aan de achterzijde van het winkelcentrum gesitueerd.

5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water
De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan geldt voor de planperiode 2009-2015. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan formuleert een antwoord op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeert in duurzaam waterbeheer.

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"
Klimaatbestendig waterbeheer speelt een centrale rol in het Waterplan Noord-Holland 2010-2015. Het plan is van toepassing op grond- en oppervlaktewater. Het Waterplan geeft de strategische waterdoelen tot 2040 en de concrete acties tot 2015. Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid.

Waterbeheerplan 2010-2015 Hoogheemraadschap van Rijnland
In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat de ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op de uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. De waterkwantiteit wordt geregeld door een goede inrichting van het complete watersysteem in combinatie met goed beheer en onderhoud. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem toekomstvast wordt gemaakt.

De keur
In de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwen en gemalen). Zo is in de keur geregeld welke handelingen en activiteiten in en nabij watergangen, waterkeringen en waterbergingsgebieden niet zijn toegestaan zonder vergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

Waterplan Haarlemmermeer
Het Waterplan Haarlemmermeer vormt het dynamische contract tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele

afspraken vastgelegd over het watersysteem van de Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen. In het waterplan geven de gemeente en het hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma. Ook heeft de gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013.

Specifiek voor Zwanenburg zijn de afspraken en doelstellingen beschreven in hoofdstuk 10 van het Waterplan. In Zwanenburg is de afvoer van regenwater een probleem. In het plan zijn algemene maatregelen en maatregelen ter verbetering van de waterkwaliteit en de waterbeleving opgenomen.

Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder
Onderhavig plan valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De Verenigde Vergadering van Rijnland heeft op 22 september 2010 de waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder vastgesteld. Het is het wateradvies van Rijnland in het kader van de Wro ten behoeve van de gemeentelijke structuurvisie Haarlemmermeer. In de waterstructuurvisie heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid verder geconcretiseerd. Ingegaan wordt op het watersysteem, verstedelijking en klimaatontwikkeling, de waterveiligheid en het waterketen.

De waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder geeft aan hoe Rijnland het watersysteem in de polder op de lange termijn wil vormgeven. Doel is bij de ruimtelijke ontwikkelingen, die in de structuurvisie van gemeente Haarlemmermeer worden beschreven, al te anticiperen op de verwachte klimaatveranderingen. Functieverandering biedt kansen om het watersysteem in alle opzichten duurzamer te maken.

5.1.2 Onderzoek
Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op het watersysteem (LBP Sight, 2012). De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn hieronder beknopt per deelontwikkeling weergegeven. Voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

Woningbouw aan de Lindenlaan (locatie Van der Laan)
Ten behoeve van het aspect water is reeds in 2009 een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat als basis voor het nieuwe bestemmingsplan dient voor deze ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap heeft hiermee ingestemd. Dit plan is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het watersysteem. De toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd door extra openwater in Zwanenburg. Een nadere beoordeling van effecten op het watersysteem is daarom niet noodzakelijk.

Woonzorgcomplex aan de Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis)

Oppervlaktewater en waterkeringen
In en in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen watergangen en waterkeringen (figuur 2.4). Het perceel bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit een groenvoorziening in de vorm van gras en bomen en is verder onbebouwd. Het plangebied is gelegen binnen het peilvak 1.5 en het maaiveldniveau ligt op 5,2 m -NAP. Het plangebied ligt buiten zones van een waterkering.

Grondwater
De drooglegging dient meer te zijn dan 0,70 m -mv in verband met de geplande woningbouw. De vloerpeilen van de nieuw te bouwen woningen zullen op vrijwel het gelijke niveau worden aangelegd als de omringende bebouwing. Ten aanzien van de ontwatering worden dan ook geen problemen verwacht.

Het bestemmingsplan maakt in de woonbestemmingen ondergronds bouwen met een maximale diepte van 3 m mogelijk. Deze bouwmogelijkheid heeft in beginsel geen significante effecten op het grondwater in het plangebied. Wel dient bij concrete toepassing advies aan het hoogheemraadschap worden gevraagd. Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of

grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwater levert geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Waterketen
Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Het hemelwater (hwa) van de daken van de gebouwen wordt dan ook zoveel mogelijk afgekoppeld naar de binnentuin en aan te leggen wadi en infiltratiekratten. Wellicht kan voor de woningen ook hergebruik van hemelwater worden toegepast.

Binnen het plangebied wordt een gescheiden systeem aangelegd waarbij het hemelwater gescheiden van het vuilwater wordt afgevoerd. Het vuilwater (dwa) van de te realiseren woningen wordt aangesloten op dit rioolstelsel. Afhankelijk van de omvang van de lozingen zullen eventueel maatregelen aan het bestaande stelsel uitgevoerd moeten worden.

Bij de bouw van de woningen en de aanleg van de bijbehorende parkeervoorzieningen wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-Houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging
Met onderhavige ontwikkeling worden de gronden verhard. Door het bouwplan wordt het verhard oppervlak uitgebreid met ca. 2.200 m². De toename aan verhard oppervlak betekent een geringere infiltratiecapaciteit naar de bodem en als gevolg daarvan een toename van periodieke belastingen van het oppervlaktewatersysteem. Het hoogheemraadschap hanteert de volgende regels ten aanzien van compensatie van extra verhard oppervlakte. Deze komen uit de Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur van Hoogheemraadschap van Rijnland.

Oppervlakte aanleg extra verhard oppervlak	Minimaal benodigd oppervlak extra open water uitgedrukt als percentage van het aan te leggen extra verhard oppervlak	
	Boezem	Polder
< 500 m²	Geen, behoudens voorwaarde art. 2	Geen behoudens voorwaarde art. 2
≥ 500 m² < 10.000 m²	15 %	15 %
≥ 10.000 m²	15 %	Maatwerkberekening

Door de woningbouwontwikkeling wordt meer dan 500 m² verhard oppervlak toegevoegd. Van de extra verharding dient 15% gecompenseerd te worden als oppervlaktewater. Dit komt neer op ca. 330 m² aan open water. Op het eigen terrein wordt hiervoor een vijverpartij en/of wadi aangelegd. Om infiltratie in de bodem te verbeteren worden grofzand, open bestrating en infiltratiekratten toegepast. Afstroming van hemelwater voorkomen door toepassing van diverse groenvoorzieningen (gazons, hagen en een binnentuin). Verder moet worden bekeken in hoeverre compensatie in de directe omgeving gerealiseerd kan worden, bijvoorbeeld op het onbebouwde terrein direct ten noorden van het perceel.

Conclusie
De met de ontwikkeling extra te realiseren verharding zal worden gecompenseerd waardoor hemelwateroverlast wordt voorkomen. In en in de nabijheid van het plangebied bestaan mogelijkheden om berging te realiseren. Met de juiste toepassing van waterbergingsmiddelen zullen de geplande woningen geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied en in de nabijheid van het plangebied.

Woningbouw aan de Wilgenlaan
Voor de woningbouw aan Wilgenlaan zal nog een nader waterhuishoudkundig plan worden opgesteld, als uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Woningbouw aan de Lijnderdijk 78-81

Oppervlaktewater
In het plangebied bevinden zich geen watergangen. Het perceel bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit een groenvoorziening in de vorm van gras en bomen en is verder onbebouwd. Het plangebied is gelegen binnen het peilvak 1.5 en het maaiveldniveau ligt op 5,22 m -NAP. In de directe nabijheid (op ca. 12 m) van het plangebied is een primaire watergang gelegen. Dit betreft de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Op ca. 100 m ten westen en ten zuiden van het plangebied liggen lokale watergangen.

Waterkeringen
Langs de Ringvaart is een waterkering gelegen. Het plangebied bevindt zich de bebouwingscontour van de kern- en beschermingszone van deze waterkering. Rijnland staat bebouwing in deze zone toe, mits er geen werkzaamheden verricht worden die instabiliteit van het waterstaatswerk of een deel daarvan tot gevolg kunnen hebben (artikel 3.1.2 van de keur). Het is niet te verwachten dat het waterkerend vermogen of de aanwezige LCNA - waarden (Landschap, Natuur, Cultuurhistorie en Archeologie) in het gebied met de beoogde woningbouw worden aangetast. De voorgestelde woningbouw op deze locatie levert verder geen beperkingen voor het beheer en onderhoud van de waterkering.

Ten behoeve van het uiteindelijk kunnen bouwen binnen de kern- en beschermingszone is een watervergunning vereist. Deze zal bij het Hoogheemraadschap van Rijnland moeten worden aangevraagd.

Grondwater
De drooglegging dient meer te zijn dan 0,70 m -mv in verband met de geplande woningbouw. De vloerpeilen van de nieuw te bouwen woningen zullen op vrijwel het gelijke niveau worden aangelegd als de omringende bebouwing. Ten aanzien van de ontwatering worden dan ook geen problemen verwacht.

Het bestemmingsplan maakt in de woonbestemmingen ondergronds bouwen met een maximale diepte van 3 m mogelijk. Deze bouwmogelijkheid heeft in beginsel geen significante effecten op het grondwater in het plangebied. Wel dient bij concrete toepassing advies aan het hoogheemraadschap worden gevraagd. Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. De voorgestelde ontwikkeling levert geen belemmering voor het grondwater.

Waterketen
Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ behandeld. Het hemelwater (hwa) van de daken van de gebouwen wordt dan ook zoveel mogelijk afgekoppeld naar de achter de woningen gelegen tuinen. Wellicht kan voor de woningen ook hergebruik van hemelwater worden toegepast. Op deze wijze kan het regenwater binnen het plangebied worden vastgehouden.

Binnen het plangebied wordt een gescheiden systeem aangelegd waarbij het hemelwater gescheiden van het vuilwater wordt afgevoerd. Het vuilwater (dwa) van de te realiseren woningen wordt aangesloten op dit rioolstelsel. Afhankelijk van de omvang van de lozingen zullen eventueel maatregelen aan het bestaande stelsel uitgevoerd moeten worden.

Bij de bouw van de woningen en de aanleg van de bijbehorende parkeervoorzieningen wordt gebruikgemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK’s-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.1

Waterberging
Door het bouwplan neemt het verhard oppervlakte toe met ca. 600 m^2. De toename van verhard gebied betekent een geringere infiltratiecapaciteit naar de bodem en als gevolg daarvan een toename van periodieke belastingen van het oppervlaktewatersysteem.

Door de woningbouwontwikkeling wordt meer dan 500 m² verhard oppervlak toegevoegd. Van de extra verharding dient 15% gecompenseerd te worden als oppervlaktewater. Dit komt neer op ca. 90 m² aan open water. Binnen het plangebied bestaan voldoende mogelijkheden om de compensatie te realiseren, bijvoorbeeld door de aanleg van een vijver of wadi.

Conclusie
De met de ontwikkeling extra te realiseren verharding zal worden gecompenseerd waardoor hemelwateroverlast wordt voorkomen. De waterberging wordt binnen het plangebied aangelegd.
Met de juiste toepassing van waterbergingsmiddelen zullen de geplande woningen geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied en in de nabijheid van het plangebied. Daarbij wordt het waterkerend vermogen van de bestaande waterkering niet negatief beïnvloed.

Deelplannen van Hart van Zwanenburg

Oppervlaktewater en waterkeringen
Aan de zuidwestzijde van het plangebied is oppervlaktewater in de vorm van een waterpartij bij het wandelpark en de begraafplaats aanwezig. Er bevinden zich geen waterkeringen. De percelen bestaan op dit moment hoofdzakelijk uit bebouwing en verharding. Verder is een groenvoorziening in de vorm van gras en bomen aanwezig, dit betreft hoofdzakelijk een deel van het wandelpark. Bij het winkelcentrum is een klein groen perceel. Het plangebied is gelegen binnen het peilvak 1,5 en het maaiveldniveau ligt op 5,22 m -NAP. Ten aanzien van waterkeringen bestaan er geen belemmeringen voor woningbouw op deze locatie.

Grondwater
De drooglegging dient meer te zijn dan 0,70 m -mv in verband met de geplande gebouwen/woningbouw. De vloerpeilen van de te realiseren gebouwen zullen op vrijwel het gelijke niveau worden aangelegd als de omringende bebouwing. Ten aanzien van de ontwatering worden dan ook geen problemen verwacht.

Het bestemmingsplan maakt binnen de bestemmingen ondergronds bouwen met een maximale diepte van 3 m mogelijk. Deze bouwmogelijkheid heeft in beginsel geen significante effecten op het grondwater in het plangebied. Wel dient bij concrete toepassing advies aan het hoogheemraadschap worden gevraagd. Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwater levert geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Waterketen
Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ behandeld. Het hemelwater (hwa) van de daken van de gebouwen wordt gescheiden afgevoerd en daar waar mogelijk direct geloosd op het ten zuidwesten gelegen oppervlaktewater. Voor de deelgebieden die op grotere afstand van dit oppervlaktewater zijn gelegen wordt zoveel mogelijk afgekoppeld naar de aanwezige kleinschalige (groen)voorzieningen en mogelijk aan te leggen wadi’s en infiltratiekratten. Wellicht kan voor de nieuw te realiseren gebouwen ook hergebruik van hemelwater worden toegepast.

Binnen het plangebied wordt een gescheiden systeem aangelegd waarbij het vuilwater gescheiden van het hemelwater wordt afgevoerd. Het vuilwater (dwa) van de te realiseren gebouwen wordt aangesloten op dit rioolstelsel. Afhankelijk van de omvang van de lozingen zullen eventueel maatregelen aan het bestaande stelsel uitgevoerd moeten worden. Bij de bouw van de gebouwen en de aanleg van de bijbehorende parkeervoorzieningen wordt gebruikgemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK’s-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging
Met de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kunnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Grotendeels zijn de betreffende gronden reeds in gebruik en ook verhard. De wijzigingsbevoegdheid geldt ook voor een gedeelte van het wandelpark gelegen tussen de Lidl en het Mavo-gebouw (gedeelte van deelgebied 4a Parkrand Dennenlaan). Deze bestemming krijgt in het bestemmingsplan een recreatieve bestemming. Bij wijziging van de

bestemming middels de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid levert dit een extra verharding op van ca. 3.200 m² in de vorm van bebouwing en een dorpsplein. Daarnaast worden in dit deelgebied ca. 100 parkeerplaatsen beoogd, wat neerkomt op ca. 1.000 m² aan extra verharding.

In deelgebied 4c de Kom is in de huidige situatie enkel een kleinschalig perceel onverhard. Dit perceel heeft een oppervlakte van ca. 280 m² en krijgt een groenbestemming. Middels de wijzigingsbevoegdheid kan dit perceel tevens bebouwd worden. In de andere deelgebieden is reeds verharding aanwezig in de vorm van bebouwing en pleinen/parkeerplaatsen. Met een eventuele wijziging van de bestemming en daarmee de mogelijkheid tot het realiseren van winkels en/of woningen vindt geen verandering plaats van het aantal vierkante meters aan verhard oppervlakte.
Met wijziging van de bestemmingen bestaat de mogelijkheid het verhard oppervlak in totaal met ca. 4.480 m² uit te breiden. De toename aan verhard oppervlakte betekent een geringere infiltratiecapaciteit naar de bodem en als gevolg daarvan een toename van periodieke belastingen van het oppervlaktewatersysteem.

Door de mogelijke nieuwbouw wordt meer dan 500 m² verhard oppervlak toegevoegd. Van de extra verharding dient 15% gecompenseerd te worden als oppervlaktewater. Dit komt neer op ca. 672 m² aan open water. Het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg voorziet, naast genoemde ontwikkelingen, in de vergroting van de hoeveelheid open water ter plaatse van het aan te leggen dorpsplein met ca. 1.000 m². Met de aanleg van nieuw open water is gehele compensatie van het extra verhard oppervlak verzekerd. Aanvullend kan eventueel binnen de kleinschalige groenvoorzieningen op de verschillende percelen (rondom gebouwen en parkeerplaatsen) in en in de directe omgeving van het plangebied een kleinschalige berging in de vorm van een wadi worden aangelegd.

Om infiltratie in de bodem te verbeteren is het daarbij mogelijk grondverbetering toe te passen: de voorziening dient dan te worden voorzien van goed doorlatend zand. Binnen het plangebied wordt met de nieuwe ontwikkeling al wel voorzien in kleinschalige groenvoorzieningen en hagen welke afstroming van hemelwater gedeeltelijk voorkomen. De entrees van het terrein, de rijweg en de parkeervoorzieningen worden waar mogelijk voorzien van halfopen graskeien om zodoende het regenwater binnen het plangebied vast te houden. Ook kan alternatieve waterberging door meervoudig gebruik worden gerealiseerd, volgens het hoogheemraadschap. Te denken valt aan infiltratiekratten onder de rijweg en/of opslag in regentonnen.

Conclusie
De met de ontwikkeling extra te realiseren verharding zal worden gecompenseerd waardoor hemelwateroverlast wordt voorkomen. In en in de nabijheid van het plangebied bestaan mogelijkheden om berging te realiseren.

Met de juiste toepassing van waterbergingsmiddelen zal de maximaal beoogde bebouwing middels wijzigingsbevoegdheid geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied en in de nabijheid van het plangebied. Bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventuele peilbesluit(en) vormen een separaat toetsingskader.

In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die in strijd zijn met deze regelgeving. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient rekening gehouden te worden met het feit dat geen verslechtering van de hydrologische situatie ter plaatse zal plaatsvinden.

5.1.3 Conclusie
Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op het watersysteem. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve gevolgen hebben voor het watersysteem. De resultaten zijn voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Haar reactie is in het onderzoek verwerkt.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Voor alle typen grond speelt de Wet Bodembescherming, het Bouwstoffenbesluit (BsB) en de Vrijstellingsregeling grondverzet een rol. Indien gesaneerd moet worden, bestaan specifieke regels voor het bepalen van de terugsaneerwaarde en de milieuhygiënische kwaliteit van een aan te brengen leeflaag (zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Bodemgebruikswaarden zijn een product van het functiegericht saneringsbeleid 'Van Trechter naar Zeef'. Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

5.2.2 Onderzoek

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is door de gemeente een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het historisch bodemonderzoek is vast te stellen of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging verwacht wordt en dient in eerste instantie om te onderzoeken of de bestemming van een gebied strijdig is met de bodemverontreinigingtoestand. Het kan tevens in voorkomend geval als leidraad dienen om te komen tot een onderzoeksopzet voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek.

Woningbouw aan de Lindenlaan (locatie Van der Laan)
Door bureau BK Ingenieurs bv is in juli 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de Lindenlaan 70. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. Hieruit blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Woonzorgcomplex aan de Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis)
Door Grondslag BV is in oktober 2008 een verkennend en nader bodemonderzoek verricht. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de grond licht vervuild is. De gemeente heeft het perceel geschikt gemaakt voor woningbouw.

Woningbouw aan de Wilgenlaan
Voor de woningbouw aan Wilgenlaan zal nog een nader bodemonderzoek worden verricht, als uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

Woningbouw aan de Lijnderdijk 78-81
Door bureau Grondslag is in mei 2012 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd naar de locatie aan de Lijnderdijk 78-81. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. Hieruit blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Deelplannen van Hart van Zwanenburg
Door bureau Grondslag is in mei 2012 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd naar de locatie Hart van Zwanenburg. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. Hieruit blijkt dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving

Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)
Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde planten- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora en Faunawet (soortenbescherming). Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte. De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG en 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die gericht zijn op de bescherming van de leefgebieden van deze vogels.

De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn (EUrichtlijn 92/43/EEG) worden de speciale beschermingszones direct, zonder toetsing van de EU, door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Flora- en Faunawet.

Tussen beide richtlijnen bestaat een belangrijke koppeling, aangezien voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn namelijk het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing is. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of wanneer in een gebied een bepaald percentage van de Europese populatie voorkomt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

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

De Flora- en Faunawet is een kaderwet en gaat uit van het 'nee-tenzij'- principe. Alle fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen diersoorten worden aangewezen die hierop een uitzondering vormen. Beschermde plantensoorten zijn eveneens aangewezen bij algemene maatregel van bestuur. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfsplaatsen te beschadigen, vernielen, weg te nemen of verstoren.
Alleen onder voorwaarden mag inbreuk gemaakt worden op de bescherming van soorten en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien, dient in sommige gevallen voor de start van de werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd als beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststellen van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing nodig is.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in categorieën:
- algemeen beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- overige beschermde soorten (tabel 2 Flora- en faunawet), met uitzondering van beschermde inheemse vogels): voor ruimtelijke ingrepen is een ontheffing noodzakelijk. Deze is alleen mogelijk als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Een ontheffing is niet nodig als gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.

- strikt beschermde soorten (tabel 3 Flora- en faunawet): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Flora- en faunawet. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en is aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige soorten niet in gevaar komt. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend als geen alternatief is voor de activiteit en er daarnaast sprake is van een maatschappelijk belang dat het schadelijke effect van de activiteit rechtvaardigt.

Beschermde inheemse vogels vallen onder de Europese Vogelrichtlijn. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn (volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vogelrichtlijn zijn genoemd.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle beschermde planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. Ook indien geen ontheffing nodig is, is het verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

5.3.2 Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voor Zwanenburg is gedeeltelijk een conserverend plan met behoud van de huidige situatie. Er zal geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige beschermde dier- en plantensoorten in deze gebieden.

Ten behoeve van de ontwikkelingen die op basis van het plan mogelijk gemaakt worden, is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op aanwezige flora- en fauna. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies weergegeven gebruik makend van onderstaande onderzoeken.

Algemene onderzoeken voor de gehele gemeente:
- Vleermuizen in de gemeente Haarlemmermeer, zomeronderzoek, Altenburg & Wymenga, 2008.
- Rugstreeppadden in de Haarlemmermeer, Arda, september 2008.
- Viskartering van de Haarlemmermeer, ECOlogisch, juni 2010.
- Amfibieënonderzoek Haarlemmermeer, B&D natuuradvies.

Specifieke onderzoeken voor Zwanenburg:
- een verkenning ecologische waarden Essenlaan/Wilgenlaan, polderecoloog gemeente Haarlemmermeer juni 2009
- oriënterend ecologisch onderzoek Lindenlaan 70 te Zwanenburg, BK ruimte&milieu, juli 2009
- veldinventarisatie, polderecoloog gemeente Haarlemmermeer, juli 2012
- concept vleermuizenonderzoek Zwanenburg, Altenburg en Wymenga, 2 oktober 2012.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of vlakbij een Natura 2000-gebied, een staatsnatuurmonument, beschermd natuurmoment of ecologische hoofdstructuur. De Ringvaart is aangemerkt als ecologische verbindingszone voor water en moeras. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten, omdat de ontwikkelingen beperkt blijven tot het stedelijk gebied binnen de ringdijk.

Soortenbescherming

Op basis van de beschikbare onderzoeken en een veldinventarisatie is vastgesteld dat de volgende door de Flora- en faunawet beschermde soorten voorkomen c.q. dat er een grote kans is dat deze voorkomen in de te ontwikkelen gebieden:
1. Vleermuizen, te weten de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger, de meervleermuis, de watervleermuis en mogelijk de ruige dwergvleermuis
2. Gierzwaluwen
3. Kleine modderkruiper
4. Bittervoorn

5. Huismus
6. Huiszwaluw

Vleermuizen
Het plangebied wordt door vleermuizen gebruikt als foerageergebied. De vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger jagen boven de straten en rondom de huizen in de tuinen van de bestaande woningen en boven kleine wateren. De soorten meervleermuis en watervleermuis jagen boven de ringvaart, met incidentele uitstapjes naar meer naar binnen gelegen wateren. Mogelijk jagen in de groene gebieden nog enkele ruige dwergvleermuizen. Indien er verblijfplaatsen aanwezig zijn, zijn dit waarschijnlijk alleen zomerverblijfplaatsen. Mogelijk zijn er voor de gewone dwergvleermuizen ook winterverblijven. Vanwege de sloop van bestaande bebouwing ten behoeve van de ontwikkelingen in het Hart van Zwanenburg is nader onderzoek gedaan naar de gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger die hun foerageergebied in de woonwijk hebben.

Mogelijk kunnen in de te kappen bomen paarverblijfplaatsen van Ruige dwergvleermuis aanwezig zijn. In een aantal gebouwen (zie hiervoor de afbeelding in het onderzoek) kunnen mogelijk zomer/kraamverblijfplaatsen van Meervleermuis, Laatvlieger of Gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Ook kunnen deze gebouwen dienst doen als balts-/paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis of Ruige dwergvleermuis. De bomen zijn niet geschikt als zomer-/kraamverblijfplaats van boombewonende vleermuizen, maar kunnen wel balts-/paarverblijfplaatsen van bijvoorbeeld Ruige dwergvleermuis of Gewone dwergvleermuis herbergen. Door de sloop van de gebouwen en/of de kap van de bomen kunnen verblijfplaatsen van bovengenoemde soorten verloren gaan. In dat geval ontstaat een conflict met de Flora- en faunawet en/of Natuurbeschermingswet en is een ontheffing noodzakelijk. Hiervoor wordt een aanvullend vleermuisonderzoek gedaan. De verwachting is dat een ontheffing kan worden gekregen.

Zwaluwen en huismussen
Mogelijk zijn zwaluwnesten van gierzwaluwen en huiszwaluwen aanwezig. Ook kunnen kolonies van huismussen onder de pannendaken aanwezig zijn. Nesten van gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd, omdat gierzwaluwen bijzonder honkvast zijn en grote moeite hebben met het vinden van een andere nestplaats bij sloop van de oude. Voor de andere twee geldt dat hun nestelplekken jaarrond zijn beschermd, tenzij geschikte alternatieven in de directe omgeving aanwezig zijn. Vanwege de sloop van bestaande bebouwing ten behoeve van de ontwikkelingen in het Hart van Zwanenburg is nader onderzoek gedaan. Daaruit is gebleken dat geen nesten van gierzwaluw, huiszwaluw of huismus in de te slopen gebouwen aanwezig zijn.

Kleine modderkruiper en Bittervoorn
In vrijwel alle kleinere wateren zijn kleine modderkruipers en bittervoorns aanwezig, ook in het water van het wandelpark nabij het te ontwikkelen gebied ‘Hart van Zwanenburg’. Voor beide soorten zijn geen negatieve effecten te verwachten. Het leefgebied van de soorten wordt juist vergroot door het vergroten van de waterpartij.

Rugstreeppad
De rugstreeppad komt mogelijk voor op de begraafplaats van Zwanenburg en is in het verleden ook waargenomen ten zuiden van Zwanenburg. De te ontwikkelen gebieden echter zijn geen van alle geschikt als habitat voor deze soort, door een ongeschikte inrichting gekoppeld en/of een ongeschikt beheer.

De overige aangetroffen flora en fauna betreft algemeen beschermde soorten. Hiervoor is geen ontheffing nodig bij de uitvoering van het project. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en Faunawet gelden. Dit betekent dat tijdens de uitvoering zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

5.3.3 Conclusie
Op basis van de beschikbare onderzoeken zijn als gevolg van de ontwikkelingen geen negatieve effecten op de populaties van beschermde planten of dieren te verwachten.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

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

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

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

5.4.2 Onderzoek

Aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden door de provincie aangewezen komen niet voor in Haarlemmermeer. In de gemeente Haarlemmermeer bevinden zich geen door het Rijk beschermde archeologische monumenten. En evenmin door de provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten. In het plangebied liggen maakt geen onderdeel uit van een belangrijk cultuurlandschap.

Op basis van de archeologische beleidskaart de gemeente Haarlemmermeer, behorend bij de nota Erfgoed op de kaart, valt het gehele bestemmingsplangebied onder categorie 3. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Aangezien er geen ingrepen groter dan 10.000 m^2 worden hoeft hier op basis van het beleid geen nader onderzoek te worden gepleegd, aangezien de kans op verstoring van archeologische waarden hier zeer gering.

5.4.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden of gebouwde momenten aanwezig. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving

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

Industrielawaai
Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai
Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting (overdag (Lden) en ‘s nachts (Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en andere geluidsgevoelige terreinen, die binnen de geluidszone van een weg vallen. Langs wegen bevindt zich een zone, waarvan de breedte is opgenomen in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.
Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan, zal de geluidsbelasting onderzocht moeten worden. Vastgesteld zal moeten worden dat de toegekende bestemming op akoestisch gebied realiseerbaar is.

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

5.5.2 Onderzoek

Woningbouw aan de Lindenlaan (locatie Van der Laan)
Voor de locatie Lindenlaan is uit een reeds uitgevoerd akoestisch onderzoek gebleken dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder schrijft voor dat, ingeval er als gevolg van in die wet genoemde bron sprake is van een geluidsbelasting boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde, aandacht moet worden besteed aan de cumulatie van geluid. Nu hier voor wat betreft het wegverkeerslawaai aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, behoeft dit aspect verder formeel geen aandacht.

Woonzorgcomplex aan de Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis)
De locatie wordt belast als gevolg van geluid afkomstig van het verkeer op de Wilgenlaan en de Essenlaan. De Wilgenlaan en Essenlaan zijn beiden 30 km/u wegen. Op basis van door de gemeente aangeleverde verkeersgegevens (intensiteiten, wegdek, snelheid, verdeling vrachtverkeer e.d.) en de in paragraaf 2.1 beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten is overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder, de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer bepaald.

Conform de Wet geluidhinder zijn wegen die uitgevoerd zijn als wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u niet gezoneerd. Geluidgevoelige objecten die buiten de geluidzone of langs een niet gezoneerde weg zijn gelegen, hoeven niet in een akoestisch onderzoek betrokken te worden.

De Wilgenlaan en de Essenlaan zijn uitgevoerd als een 30 km/u-zone. Ten tijde van het opnemen van deze bepaling in de Wet geluidhinder was de gedachte dat de geluidbelasting vanwege een dergelijke weg zelden of nooit hoger zou zijn dan de voorkeursgrenswaarde. In de praktijk kan echter blijken dat de geluidbelasting vanwege wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Tevens kan bij de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet zomaar voorbijgegaan worden aan de geluidbelasting vanwege een 30 km/u-zone.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van de Wilgenlaan en Essenlaan niet hoger is dan 53 dB exclusief 5 dB aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder. Het plan past ruimschoots binnen de kaders van de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder schrijft voor dat, ingeval er als gevolg van in die wet genoemde bron sprake is van een geluidsbelasting boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde, aandacht moet worden besteed aan de cumulatie van geluid. Nu hier voor wat betreft het wegverkeerslawaai aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, behoeft dit aspect verder formeel geen aandacht.

Woningbouw aan de Wilgenlaan
De locatie wordt belast als gevolg van geluid afkomstig van het verkeer op de IJweg, Larixlaan, Populierenlaan, Wilgenlaan en de Lijnderdijk. De IJweg, Larixlaan, Populierenlaan en Wilgenlaan zijn 30 km/u wegen met een relatief lage intensiteit. Conform de Wet geluidhinder zijn wegen die uitgevoerd zijn als wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u niet gezoneerd. Geluidgevoelige objecten die buiten de geluidzone of langs een niet gezoneerde weg zijn gelegen hoeven niet akoestisch onderzocht te worden.

Aangezien de Lijnderdijk een 50 km/u weg betreft is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. De weg ligt op circa 50 meter afstand van de te ontwikkelen woningbouwlocatie. Langs de Lijnderdijk is wel lintbebouwing aanwezig. Uit de geluidberekening van de woningbouwlocatie aan de Lijnderdijk 78-81 blijkt dat ten hoogte 57 dB (incl. 5 dB aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder) bedraagt op de gevels direct gesitueerd aan de Lijnderdijk. Aangezien de woningbouwlocatie verder van de Lijnderdijk af ligt en de bebouwing aan de Lijnderdijk zorgt voor een afschermde werking zal het geluidsniveau ter plaatse van de woningbouwlocatie Wilgenlaan naar verwachting lager uitvallen. Als het geluidniveau de voorkeurswaarde van 48 dB overschrijdt zal in het kader van de wijzigingsbevoegdheid een hogere waarde moeten worden vastgesteld.

Woningbouw aan de Lijnderdijk 78-81
De locatie wordt belast als gevolg van geluid afkomstig van het verkeer op de Lijnderdijk en de Olmenlaan. De Lijnderdijk betreft een 50 km/u weg en de Olmenlaan een 30 km/u weg. Op basis van door de gemeente aangeleverde verkeersgegevens (intensiteiten, wegdek, snelheid, verdeling

vrachtverkeer e.d.) en de in paragraaf 2.1 beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten is overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder, de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer bepaald. Aangezien de Lijnderdijk een 50 km/u weg betreft is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van de Lijnderdijk ten hoogste 57 dB (incl. 5 dB aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder) bedraagt op de gevels direct gesitueerd aan de Lijnderdijk. De kopgevels worden ook geluidbelast door de Lijnderdijk, de geluidbelasting bedraagt hier ten hoogste 52 dB incl. 5 dB aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Echter de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De achtergevels van de woningen worden niet geluidbelast door de Lijnderdijk. Deze gevels kunnen als geluidluw (geluidbelasting niet hoger dan 48 dB) worden verondersteld. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling van de woningen, wel dient er een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tevens blijkt uit het onderzoek dat de geluidbelasting ten gevolge van de Olmenlaan ten hoogste 57 dB exclusief 5 dB aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder bedraagt op de kopgevel welke direct aan de Olmenlaan grenst. De geluidbelasting op de overige gevels bedraagt ten hoogste 53 dB (excl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder). Het plan past binnen de kaders van de Wet geluidhinder.

Tenslotte blijkt uit het akoestisch onderzoek behorende bij het Tracébesluit van de Westrandweg dat de geluidbelasting van deze nieuw aan te leggen rijksweg, na het treffen van geluidsreducerende maatregelen, op de locaties maximaal 50 dB(A), dat wil zeggen 48 dB bedraagt. Daarmee wordt net aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voldaan.

Bij een hogere geluidbelasting kunnen geluidwerende voorzieningen in de gevels noodzakelijk zijn. De eventueel benodigde voorzieningen dienen bij de bouwaanvraag te worden aangetoond. Hierbij moet voldaan worden aan de prestatie-eisen volgens het Bouwbesluit 2012.

Cumulatie
De Wet geluidhinder schrijft voor dat, ingeval er als gevolg van in die wet genoemde bron sprake is van een geluidsbelasting boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde, aandacht moet worden besteed aan de cumulatie van geluid. PM onderbouwing cumulatie

Deelplannen van Hart van Zwanenburg
Parkrand Dennenlaan (4a)
Op ontwikkelingslocatie 4a zullen, naast de bestaande Lidl en apotheek, het nieuwe dorpshuis, met sporthal en bibliotheek. Aan de andere zijde van het dorpsplein worden commerciële ruimten/horeca en woningen gerealiseerd. Vanuit de Wet geluidhinder zijn alleen eisen opgenomen voor geluidgevoelige bestemming. Voor locatie 4a gelden de eisen vanuit de Wet geluidhinder dan ook alleen maar voor de nieuw te realiseren
woningen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van de 30 km/u wegen ten hoogste 62 dB en 63 dB exclusief 5 dB aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder bedraagt op gevels van locatie 4a. Dit komt overeen met 57 en 58 dB inclusief de genoemde aftrek. De gevels gesitueerd aan het park zullen niet tot nauwelijks geluidbelast zijn. Er kan worden opgemaakt dat de geluidbelasting op een aantal gevels boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. Echter de zogenoemde maximale ontheffingswaarde (L_{den} 63 dB voor wegverkeer) zal niet worden overschreden. De realisatie van woningen op locatie 4a past dan ook binnen de kaders van de Wet geluidhinder.

De Olmenlaan (4b)
Op ontwikkelingslocatie 4b zullen in de plint winkelfuncties met daarboven woningen worden gerealiseerd. Vanuit de Wet geluidhinder zijn alleen eisen opgenomen voor geluidgevoelige bestemming. Voor locatie 4b gelden de eisen vanuit de Wet geluidhinder dan ook alleen maar voor de nieuw te realiseren woningen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van de 30 km/u wegen niet hoger is dan 53 dB exclusief 5 dB aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder. Hieruit kan worden opgemaakt

dat de geluidbelasting inclusief de aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder niet boven de voorkeursgrenswaarde (L_{den} 48 dB voor wegverkeer) uitkomt. De locatie betreft, vanuit wegverkeerlawaai, een goede locatie om woningbouw te realiseren.

De Kom (4c)
Het bestaande winkelcentrum de Kom zal worden uitgebreid met een breder winkelaanbod.
Tevens is het de wens om woningen boven de winkels te realiseren. Vanuit de Wet geluidhinder zijn alleen eisen opgenomen voor geluidgevoelige bestemming. Voor locatie 4b gelden de eisen vanuit de Wet geluidhinder dan ook alleen maar voor de nieuw te realiseren woningen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting afkomstig van de 30 km/u wegen ten hoogste 63 dB exclusief 5 dB aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder bedraagt op de straatgevels van locatie 4c. Dit komt overeen met 58 dB inclusief de genoemde aftrek. De zuidoostgevels in deel 2 van locatie 4c zullen niet tot nauwelijks geluidbelast zijn. Er kan worden opgemaakt dat de geluidbelasting op een aantal gevels boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. Echter de zogenoemde maximale ontheffingswaarde (L_{den} 63 dB voor wegverkeer) zal niet worden overschreden. De realisatie van woningen op locatie 4c past dan ook binnen de kaders van de Wet geluidhinder.

Geluidwering van de woninggevels
Bij toepassing van het Bouwbesluit 2012 dient, voor de bepaling van de geluidwering, rekening worden gehouden met de geluidbelasting zoals opgenomen in het hogere-waardenbesluit conform de Wet geluidhinder (Wgh). Oftewel alleen de gezoneerde wegen worden gehanteerd. Volgens het Bouwbesluit 2012 zou er, ondanks de hogere geluidbelasting van een 30 km/u weg, geen aandacht besteed hoeven worden aan de geluidwering van deze gevel. Wel dienen deze woningen aan de minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB te voldoen.

Echter de geluidwering van de gevel is destijds in het Bouwbesluit opgenomen om de mens te beschermen tegen geluid van buiten. Het is daarom nog altijd wel belangrijk om in de situaties met 30 km/u wegen de initiatiefnemers er op te attenderen dat er aandacht besteed moet worden aan de akoestische situatie en de daarbij te treffen geluidwerende maatregelen. In onderhavige situatie kan het dan ook wenselijk zijn om voor de ontwikkelinglocaties 4a, 4c en 4d kan, vanuit het oogpunt van akoestisch comfort in de woningen, toch geluidwerende voorzieningen toe te passen bij de woningen.

Cumulatie
De Wet geluidhinder schrijft voor dat, ingeval er als gevolg van in die wet genoemde bron sprake is van een geluidsbelasting boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde, aandacht moet worden besteed aan de cumulatie van geluid. Nu het hier uitsluitend gaat om wegen die zijn uitgevoerd als een 30 km/h zone, behoeft dit aspect formeel verder geen aandacht.

5.5.3 Conclusie
De geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen ten aanzien geluid.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit
De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer
In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen,

zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

Toetsingskader
De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM10 en NO2), of
- Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De AMvB Niet In Betekenende Mate Bijdragen legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3 %-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO2) of fijn stof (PM10). Dit komt overeen met 1,2 µg/m3 voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. De Ministeries van VROM en V&W hebben samen met gemeenten en provincies, RIVM en PBL gewerkt aan één algeheel en landsdekkend beeld van de luchtkwaliteit, voor nu en in de toekomst. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren. Verder zijn in het NSL ook maatregelen opgenomen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen.

Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB ‘Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’ dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en/of NO2. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo’n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van ‘niet in betekenende mate’ projecten of ‘in betekenende mate’ projecten. De AMvB ‘Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’ moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek

In het Besluit niet in betekende mate is aangegeven dat de 3%-grens ligt bij de toevoeging van woningen tot 1.500 stuks. Het aantal woningen dat wordt toegevoegd op de locaties Lindenlaan, Wilgenlaan/Essenlaan, Wilgenlaan en aan de Lijnderdijk overschrijdt dit aantal niet. Er behoeft geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek te worden gedaan.

Voor het berekenen van de effecten op de luchtkwaliteit voor het project Hart van Zwanenburg is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van Infomil (www.infomil.nl).

Verkeersgeneratie	
bestaande situatie	3255
nieuwe situatie	3707
toevoeging	452 verkeersbewegingen per weekdag.

Uit de berekening komt naar voren dat de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

5.6.3 Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.7.2 Onderzoek

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijken er geen risicovolle bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingen.

Figuur ..: Overdruk risicokaart provincie Noord-Holland

De op de kaart aangeduide buisleiding en transportroute (N200) zijn zover weg gelegen dat ook deze geen belemmering voor de locatie vormen. Ook op basis van de gemeentelijke routering transport

gevaarlijke stoffen zijn geen transportroutes die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen binnen Zwanenburg.

Tevens is het bedrijvenbestand van de gemeente gecontroleerd op eventueel risicovolle bedrijven. Het bedrijf Marskramer aan de Dennenlaan 58 slaat consumentenvuurwerk op en verkoopt het. Bij dit bedrijf moet een afstand van 8 meter t.o.v. de opslaglocatie worden gehanteerd.

De deelontwikkelingen Hart van Zwanenburg (4a t/m 4c) zijn echter op een ruim grotere afstand van dit bedrijf gelegen. Het dichtst bij de locatie 4d gelegen “bedrijf” is het gasdrukregel- en meetstation aan de Troelstralaan 1. Dit betreft een gasdrukregel- en meetstation categorie A of B, zodat daarvoor een maximale afstand van 6 m moet worden aangehouden. In de onderhavige situatie wordt aan deze richtafstand m.b.t. de veiligheid voldaan.

Tenslotte is onderzoek verricht naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Ringvaart. Gebleken is dat de Ringvaart niet is opgenomen als hoofdvaarweg of als hoofdtransportas in de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze vaarweg is als niet relevant beoordeeld. Ook in het Eindrapport Basisnet water wordt de Ringvaart aangeduid als Binnenvaartcorridor zonder toetsafstand: er is geen groepsrisicoverantwoording nodig.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Geur

5.8.1 Wet- en regelgeving

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan t.a.v. de Wet milieubeheer.

5.8.2 Onderzoek

In het plangebied zijn er geen agrarische bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. De milieuhindercirkel van de RWZI ten zuiden van Zwanenburg ligt buiten het plangebied en levert derhalve geen belemmeringen op de voorgenomen ontwikkelingen.

Vanuit bedrijven en milieuzonering worden wel eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. Bij een bedrijfsuitbreiding of een nieuw vestiging van een bedrijf dient de richtafstanden (ten aanzien van geur) uit de bedrijvenlijst van dit bestemmingsplan aangehouden te worden. Op basis van het bovenstaande worden er geen belemmering verwacht van aanzien van geurhinder.

5.8.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geen belemmering verwacht van aanzien van geurhinder.

5.9 Lichthinder

5.9.1 Wet- en regelgeving

In de wetgeving is geen strikte duidelijke normering aanwezig. Er is wel beleid/toetsingskader met betrekking tot lichthinder. Het beleid ten aanzien van licht is opgenomen in:

- Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4;
- Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw;
- Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van I&M maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting.

De kern van het beleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen,

realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevordert met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

5.9.2 Onderzoek

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn die lichthinder opleveren.

5.9.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geen belemmering verwacht van aanzien van lichthinder.

5.10 Bedrijven en milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009 (hierna VNG-brochure) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

5.10.1 Onderzoek

Woningbouw aan de Lindenlaan (locatie Van der Laan)
De omgeving nabij de locatie Lindenlaan is vanwege de functiemenging (wonen en bedrijven) op basis van de VNG-brochure aan te merken als een gemengd gebied.

Nabij de locatie Lindenlaan zijn enkele categorie 2 bedrijven aanwezig. Op basis van de VNG-brochure dient in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m tot te realiseren woonbebouwing te worden aangehouden. Aangezien de afstand van de bedrijven tot de nieuwe woonbebouwing groter is dan 10 m zijn er voor de ontwikkeling geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering te verwachten. Ook levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de nog aanwezige bedrijven.

Woonzorgcomplex aan de Wilgenlaan/Essenlaan (Ons Tweede Thuis)
De omgeving nabij de locatie Wilgenlaan/Essenlaan is vanwege de functiemenging (wonen, onderwijs, bedrijven en detailhandel) op basis van de VNG-brochure aan te merken als een gemengd gebied.

Nabij de locatie Wilgenlaan/Essenlaan is ter plaatse van de Wilgenlaan 83 een basisschool gevestigd. Op basis van de VNG-brochure dient in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m tot te realiseren woonbebouwing te worden aangehouden. Aangezien de afstand van de school tot de nieuwe woonbebouwing groter is dan 10 m zijn er voor de ontwikkeling geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering te verwachten. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de ontwikkeling vanuit bedrijven en milieuzonering.

Woningbouw aan de Wilgenlaan
De omgeving nabij de locatie Wilgenlaan is vanwege de functiemenging (wonen en bedrijven) op basis van de VNG-brochure aan te merken als een gemengd gebied.

In het gebied zelf bevinden zich categorie 2 en categorie 3.2 bedrijven. De minimale richtafstand voor categorie 2 bedrijven bedraagt 10 m en voor categorie 3.2 bedrijven 50 m. Wanneer het gebied ontwikkeld wordt zullen deze bedrijven verdwijnen. Bij een gedeeltelijke ontwikkeling zal rekening gehouden worden met de minimale richtafstanden van de nog aanwezige bedrijven. Vanuit bedrijven en milieuzoneringen leveren de aanwezige bedrijven in het gebied geen belemmering op voor de ontwikkeling. Ook levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de nog aanwezige bebouwing.

Nabij de locatie is ter plaatse van de Lijnderdijk 22 een categorie 3.2 bedrijf aanwezig. Op basis van de VNG-brochure dient in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 50 m tot te realiseren woonbebouwing te worden aangehouden. Bij het wijzigingen van de huidige bestemming naar woningbouw wordt rekening gehouden met deze minimale richtafstand. Er zijn daarom ook geen belemmeringen voor deze ontwikkeling vanuit bedrijven en milieuzonering te verwachten. Ook levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de nog aanwezige bedrijven.

Woningbouw aan de Lijnderdijk 78-81
De omgeving van de Lijnderdijk 78-81 is vanwege de functiemenging (wonen en bedrijven) op basis van de VNG-brochure aan te merken als een gemengd gebied.

Nabij de Lijnderdijk 78-81 is ter plaatse van de Lijnderdijk 83 en 83a een categorie 2 garagebedrijf aanwezig. Op basis van de VNG-brochure dient in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m tot te realiseren woonbebouwing te worden aangehouden. Aangezien de afstand van het bedrijf tot de nieuwe woonbebouwing groter is dan 10 m zijn er geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering te verwachten.

Achter de Lijnderdijk 78-81 is ter plaatse van de Lijnderdijk 98 een niet meer in werking zijnde RWZI aanwezig. Deze locatie heeft in het bestemmingsplan derhalve geen milieucategorie gekregen. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Nabij de Lijnderdijk 78-81 ligt ter plaatse van de Olmenlaan 1 een categorie 3.1 garagebedrijf (autohandel/showroom). Op basis van de VNG-brochure dient in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 30 m tot te realiseren woonbebouwing te worden aangehouden. Aangezien de afstand van het bedrijf tot de nieuwe woonbebouwing groter is dan 30 m zijn er geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering te verwachten.

Deelplannen van Hart van Zwanenburg
De omgeving nabij deelontwikkelingen van Hart van Zwanenburg is vanwege de functiemenging (wonen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven) op basis van de VNG-brochure aan te merken als een gemengd gebied.

In het gebied zelf bevinden zich enkele categorie 2 bedrijven, diverse winkels (categorie 1), een cultureel centrum (categorie 2). Hiervoor geldt in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m. Wanneer het gebied ontwikkeld wordt zullen de bedrijven en enkele winkels verdwijnen of verplaatsen. Bij de ontwikkeling van het gebied zal rekening gehouden worden met de minimale richtafstanden van de nog aanwezige functies. Vanuit bedrijven en milieuzoneringen leveren de aanwezige functies in het gebied geen belemmering op voor de ontwikkeling.

In de deelgebieden van Hart van Zwanenburg worden naast woningen ook diverse centrumfuncties zoals detailhandel, kantoren, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. De maximale milieucategorie is beperkt tot 2. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m. Bij de ontwikkeling van Hart van Zwanenburg zal rekening worden gehouden met de minimale richtafstand ten opzichte van bestaande en nieuwe woonbebouwing. Vanuit bedrijven en milieuzoneringen leveren de te ontwikkelen centrumfuncties in het gebied geen belemmering voor de bestaande en nieuwe woningen in het gebied.

In de omgeving van de deelgebieden Hart van Zwanenburg zijn enkele winkels (categorie 1), een restaurant (categorie 1) en een begraafplaats (categorie 1) en woningen aanwezig. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m. Bij de ontwikkeling van Hart van Zwanenburg zal rekening worden gehouden met de minimale richtafstanden ten opzichte van bestaande centrumfuncties en bestaande woonbebouwing in de omgeving. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de omgeving vanuit bedrijven en milieuzonering.

5.10.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat geen functies in of nabij het plangebied aanwezig zijn die vanuit bedrijven en milieuzonering belemmeringen opleveren. Ook leveren de ontwikkelingen geen belemmeringen op voor de nog in het plangebied aanwezige functies.

5.11 Luchthavenindelingbesluit

5.11.1 Wet- en regelgeving

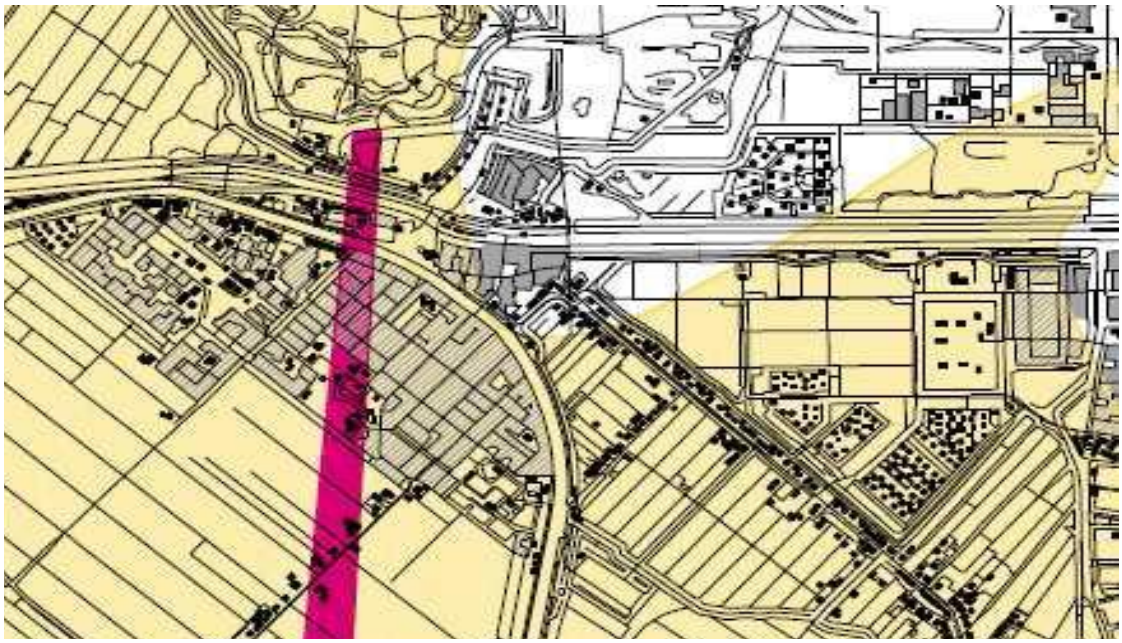
Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de luchthaven Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchthavenluchtverkeer. Samen vormen deze besluiten een uitwerking van het hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder een het voorkomen van het aantrekken van vogels.

5.11.2 Onderzoek

Een groot deel van het plangebied valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit. Zie onderstaande figuur 5.2 en de zonering op verbeelding. De volgende zones zijn van toepassing:

- Veiligheidscontour Plaatsgebonden Risico 10-6 (zone 3 Luchthavenindelingbesluit (rood)
  Binnen de 10-6 individueel risico-contour zijn geen gebouwen toegestaan; behoudens bestaand gebruik en gebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.
- Zone beperkingen geluid en veiligheid / de 58 dB8A L-den contour (zone 4 Luchthavenindelingbesluit (geel)). De regeling rond zone 4 is neergelegd in artikel 2.2.1 lid 4 van het LIB. In zone 4 zijn geen beperkingen gesteld aan nieuwe bedrijfsbebouwing, maar wel aan bebouwing ten dienste van zogenaamde "gevoelige bestemmingen". Nieuwe bebouwing ten behoeve van deze functies is niet toegestaan. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie. Ook hier mag bestaand gebruik doorgang vinden. De regeling is van toepassing voor het bestemmingsplan Zwanenburg.



Figuur 5.2 Bebouwingsbeperkingen LIB

De ontwikkellocaties zijn gesitueerd op gronden waar beperkingen op grond van het Luchthavenindelingbesluit gelden (zone 4, geel). Gelet hierop dient er voor elke toegevoegde woning een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart te worden afgegeven door het ministerie van I&M (voormalig VROM). Voor de locatie aan de Lindenlaan is inmiddels een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van 16 woningen.

Vanuit het oogpunt van verhogen van de omgevingskwaliteit heeft het ministerie van I&M in 2010 mondeling laten weten dat met de ondertekening van het convenant Omgevingskwaliteit Schiphol een eerste stap is gezet in de mogelijkheid om woningbouw te ontwikkelen in Zwanenburg. Daarbij is aangegeven dat tijdens de bestemmingsplanprocedure een onderbouwd totaaloverzicht voor de nieuwe woningbouw in het plangebied kan worden ingediend, waarna een intentie door het ministerie zal worden uitgesproken. Voor de locaties aan de Lijnderdijk en het Hart van Zwanenburg heeft het voormalige ministerie van VROM een pré-advies gegeven voor respectievelijk 3 en 62 woningen.
De daadwerkelijke afgifte van een verklaring van geen bezwaar zal pas op bouwplanniveau verstrekt kunnen worden. Wij hebben inmiddels het ministerie van I&M schriftelijk verzocht een uitspraak te doen.

Hoogtebeperkingen
Daarnaast zijn in het LIB hoogtebeperkingen aangegeven. Het plangebied kent in het LIB een maximale bebouwingshoogte van circa 20 tot 45 meter, gerelateerd aan de referentiehoogte van Schiphol (4,00 m -NAP). Hoger bouwen is alleen mogelijk met een ontheffing, na afweging door de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Waterstaat en de Luchtverkeersleiding Nederland. In de bestaande situatie komen geen hoogtes voor die strijdig zijn met het LIB. Ook zijn de nieuwe ontwikkelingen niet strijdig met de maximale bebouwingshoogte. De hoogtebeperkingen zijn aangegeven op de verbeelding.

Vogelprotectiegebied
Het plangebied valt geheel binnen het gebied dat beperkingen oplegt ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Tot de vogelaantrekkende bestemmingen worden in het Luchthavenindelingbesluit genoemd (artikel 2.2.3): industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water. Aangezien met dit bestemmingsplan er geen nieuwe wateroppervlakten groter dan 4 hectare worden gerealiseerd is er geen sprake van strijdigheid met het LIB.

5.11.3 Conclusie
Vanuit het LIB gelden er bouwbeperkingen voor gevoelige bestemmingen die met het bestemmingsplan Zwanenburg mogelijk worden gemaakt. Voor de woningbouw binnen het beperkingengebied voor gebouwen uit bijlage 3b van het LIB dient een verklaring van geen bezwaar aangevraagd te worden.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.12.1 Wet- en regelgeving
In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, e.d. Indien dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing is ter bescherming van de leiding.

Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, heeft het Ministerie van Economische Zaken het initiatief genomen tot de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), beter bekend als de ‘Grondroerdersregeling’. Daarnaast is nog beleid en regelgeving ten aanzien van (externe) veiligheid.

Het overheidsbeleid voor de plaatsing van antennes (en zendmasten) is neergelegd in de nota Nationaal Antennebeleid (NAB) van 2000. Welke regels precies van toepassing zijn is afhankelijk van het soort antenne en de locatie van de antenne.

5.12.2 Onderzoek

Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen en waar nodig ruimtelijk ingepast.

5.12.3 Conclusie

De aanwezige kabels en leidingen binnen het plangebied vormen geen belemmering.

5.13 Explosieven

Op de opslag van munitie en/of explosieven is de Circulaire Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat een risicobenadering kent. Er worden categorieën explosieven onderscheiden waarvoor per categorie aan te houden afstanden gelden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

5.13.1 Onderzoek

In het plangebied zijn op basis van de beschikbare informatie geen explosieven aanwezig.

5.13.2 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van explosieven.

5.14 M.e.r.-(boordelings)plicht

5.14.1 Wet- en regelgeving

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

5.14.2 Onderzoek

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r-(beoordelings)plichtig zijn.

5.14.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan hoeft geen m.e.r of m.e.r-beoordeling te worden uitgevoerd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. In dit geval is met de particuliere grondeigenaren, waar dit bestemmingsplan bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro toestaat, een zogeheten anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaren van de gronden. Daarmee is het kostenverhaal anderszinsverzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

In onderhavig plangebied is de verzekering van het kostenverhaal op de volgende wijze geregeld.

Bestaande bebouwing
Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaande bebouwing zonder grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Als al ontwikkelingen zich zullen voordoen, dan zal het voornamelijk gaan om kleinschalige uitbreiding bij woningen die door de eigenaren zelf gefinancierd worden.

Rechtstreekse bouwtitel
Voor de locatie Lindenlaan wordt een directe bouwmogelijkheid opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van dit terrein. In het kader van deze herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hierdoor hoeft voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan te worden gemaakt en kan volstaan worden met de constatering dat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. De woningbouw aan de Lijnderdijk wordt gerealiseerd op grond die in eigendom is van de gemeente. Het kostenverhaal wordt geregeld bij de verkoop van de grond.

Wijzigingsbevoegdheden
In het plangebied is een aantal locaties opgenomen waar binnen de planperiode een herontwikkeling gaat plaatsvinden. Voor deze locaties zijn de randvoorwaarden op stedenbouwkundig, functioneel en ruimtelijk gebied bepaald. Het kostenverhaal vindt plaats bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid. De locaties waar het om gaat zijn: Wilgenlaan e.o. (KSB), Hart van Zwanenburg en Wilgenlaan/Essenlaan

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.3 Procedure Wet ruimtelijke ordening

<u>Wettelijk vooroverleg</u>
Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Daarbij is het Waterschap expliciet genoemd. Het bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd de volgende instanties en diensten:
1. Ministerie I&M
2. Provincie Noord-Holland
3. Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
4. Hoogheemraadschap van Rijnland
5. Dorpsraad Zwanenburg-Halfweg

Een reactie is ontvangen van het Ministerie I&M, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Dorpsraad Zwanenburg – Halfweg. Onderstaand zijn de vooroverlegreacties weergegeven en indien nodig is eveneens de gemeentelijke reactie op het standpunt van de vooroverlegpartners weergegeven.

1. Ministerie I&M

In een e-mail van 30 juli 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Directie Luchtvaart, onderstaande vooroverlegreactie gegeven.

Door beleids- en organisatorische veranderingen zal het rijk formeel geen bestemmingsplannen meer beoordelen. Het is aan de mede overheden om te borgen dat de nationale belangen op goede wijze doorwerken in bestemmingsplannen. Preadvisering c.q. beoordeling van nog niet formeel voor te leggen plannen zal alleen in beperkte gevallen nog plaatsvinden. Tegelijkertijd is het goed dat de gemeente I&M betrekt bij de planvorming. Mede gelet op de relatie met de Aldersafspraken in zake leefbaarheid is de volgende reactie gegeven.

Het voorontwerpbestemmingsplan biedt een helder integraal beeld over de ontwikkelrichting die de gemeente voor staat. In het kader van het Alders convenant leefomgevingskwaliteit zijn vijf gebiedsgerichte projecten benoemd die kunnen bijdragen aan leefbaarheid. Het project Hart van Zwanenburg is er daar één van. Het geven van impulsen aan het centrumgebied van Zwanenburg levert een grote bijdrage aan de leefbaarheid van de kern. Om die reden zijn middelen beschikbaar gesteld via het leefbaarheidsfonds om nieuwe voorzieningen in de kern te realiseren te behouden. Dat is primair de invulling zoals met de afspraken aan de Alderstafel is bedoeld. In het voorontwerp van het bestemmingsplan is ook sprake van woningbouw in Zwanenburg. De woningen liggen in een gebied waar geen nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen is toegestaan. Om te kunnen beoordelen of voor deze locaties en verklaring van geen bezwaar verkregen kan worden, moet inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre nut en noodzaak van woningbouw op deze locaties wegen ten opzichte van de milieueffecten van Schiphol in dit gebied. In uitzonderingsgevallen kan worden afgeweken van het beleid met een motivering waarom de afwijking noodzakelijk/gewenst is. In het voorontwerpbestemmingsplan, noch in de achterliggende stukken, is een duidelijke motivering van het nut en de noodzaak gegeven. Ten aanzien van het project Hart van Zwanenburg is als onderdeel van de impuls voor het centrumgebied een mogelijke motivering te vinden. I&M is er op basis van de voorliggende informatie/plannen niet van overtuigd dat de ontwikkeling (en de omvang daarvan) opweegt tegen de verwachte forse toename aan geluidhinder. Het is goed om over zowel de inhoud als het vervolgproces overleg te hebben.

Overwegingen gemeente

Wij hebben ons tot doel gesteld de levendigheid en de leefbaarheid van Zwanenburg te behouden ondanks de beperkingen die de luchthaven Schiphol met zich meebrengt. Om dit mogelijk te maken dient een aantal vraagstukken te worden beantwoord of opgelost te worden. In het Ontwikkelingskader Zwanenburg (2005) hebben wij doelen gesteld om naar toe te werken, zodat de leefbaarheid in het dorp behouden blijft. Wij zijn ons er van bewust dat een aantal doelen de beperking die te maken hebben met de luchthaven Schiphol raakt:

- Zwanenburg voor alle leeftijden
  Door beperkingen als gevolg van de luchtvaart zijn in de laatste jaren nauwelijks woningen gerealiseerd. Starters op de woningmarkt en senioren hebben behoefte aan passende woningen. Voor deze doelgroepen willen wij voorzien in geschikte woningen. De ontwikkeling van een levendig centrum met het daarbij behorende voorzieningenniveau voorziet daarin;
- een levendig centrum
  Het behoud van een levendig centrum met een optimaal niveau van winkels en voorzieningen. Winkelcentrum ‘De Kom’ moet een vernieuwingsimpuls krijgen. Deze vernieuwingsimpuls willen wij vormgeven door de ontwikkeling van een nieuw dorpshuis met sporthal en bibliotheek, het uitbreiden van het winkelaanbod en het toevoegen van woningen;
- perspectief voor bedrijven
  Het actief begeleiden van bedrijven in Zwanenburg die op plekken zijn gesitueerd waar wonen en bedrijvigheid zich niet (langer) met elkaar verhouden. De begeleiding bestaat uit meedenken over de bestemming van vrijkomende locaties. Invullen van de voormalige bedrijfslocaties met woningbouw maakt de verplaatsing betaalbaar. Voor bewoners ontstaat een betere leefomgeving. Hierbij denken wij aan de invulling van de terreinen ten noorden en zuiden van de Wilgenlaan, waar wij met een wijzigingsbevoegdheid woningbouw mogelijk willen maken om de bestaande bedrijven te kunnen verplaatsen buiten deze woonomgeving. Hiertoe hebben wij het ‘Haalbaarheidsonderzoek woningbouw aan de Wilgenlaan te Zwanenburg’ opgesteld. Inmiddels is

duidelijk dat niet alle bedrijven in die omgeving nog belangstelling hebben in deze bedrijfsverplaatsing. Wij betreuren dit. Met de overgebleven eigenaren proberen wij alsnog tot een goede deeloplossing te komen. In deze oplossing zullen aanzienlijk minder woningen kunnen worden gerealiseerd. Wij spreken de verwachting uit dat wij voor deze woningen een verklaring van geen bezwaar zullen krijgen. Immers de woningbouw maakt het financieel haalbaar de milieuhinder voor omwonenden te beperken door bedrijfsverplaatsing. De leefbaarheid in dit gebied neemt hierdoor toe.

Voorts willen wij met het voorliggende bestemmingsplan woningen mogelijk maken op de Lijnderdijk en op de hoek van de Wilgenlaan/Essenlaan. Hierbij is sprake van invulling van open gaten in het lint van de bebouwing.

Gelet op bovenstaande en hetgeen wij eerder hebben aangegeven in het 'Ontwikkelingskader Zwanenburg' menen wij dat de nut en noodzaak van het toevoegen van woningen in Zwanenburg opweegt tegen de milieueffecten van Schiphol in dit gebied. Over de inhoud en het vervolggesprek gaan wij graag in overleg met het ministerie.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland

Bij brief van 19 juni 2012 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven te kunnen instemmen met het voorgenomen voorontwerpbestemmingsplan. Zij geven een positief wateradvies. Wel is het verzoek in Hoofdstuk 5 'Water' een verwijzing op te nemen naar het 'Waterplan Haarlemmermeer'. En indien mogelijk aan te geven welke maatregelen vanuit het Waterplan reeds zijn uitgevoerd en welke de komende jaren zijn ingepland.

Overwegingen gemeente

Wij zijn verheugd met het positieve wateradvies. In hoofdstuk 5 van de toelichting hebben wij een verwijzing naar het 'Waterplan Haarlemmermeer' opgenomen. Hierin zijn ook enkele maatregelen ter verbetering van het watersysteem in Zwanenburg opgenomen, te weten:

- Wateroverlast bij Marialaan-Kastanjelaan oplossen door o.a. de waterpartijen te verbreden en af te koppelen.
- Hoge grondwaterstand in KinheimlSeevanck aanpakken door extra drainage aan te leggen
- Wateroverlast bij De Weeren te beperken door het creëren van extra waterberging door het benutten van platte daken en revitalisering van de wijk.
- Wateroverlast bij Speelveld Essenlaan en landje van der Laan oplossen door de aanleg van greppels en vijvers en verbinding met open water.
- Grondwateroverlast oplossen door het aanleggen van drainage.
- Regenwateroverlast oplossen door o.a. afkoppelen, aanleg van drainage en meer open water
- Waterberging gemengd overstortwater conflicteert met goede waterkwaliteit in park ten zuiden van sportpark en groenstrook langs Troelstralaan. Hiervoor wordt een afkoppel- en doorspoelplan opgesteld en de afvoercapaciteit van het watersysteem gecontroleerd.

3. Dorpsraad Zwanenburg - Halfweg

Op 28 juni 2012 heeft een gesprek plaatsgevonden met de Dorpsraad Zwanenburg – Halfweg. In het gesprek zijn de regels, de verbeelding en de bijlagen bij het bestemmingsplan op een aantal punten nog onduidelijke punten besproken. De Dorpsraad heeft hierbij aangegeven op welke punten de verbeelding afwijkt van de bestaande situatie en de heeft gemeente de overweging meegegeven de aanwezige situatie te bestemmen. Verder heeft de Dorpsraad de gemeente de volgende vragen voorgelegd.

- De voormalige school aan de Wilhelmina staat leeg nu het maatschappelijk gebruik is beëindigd. Kan er een woonbestemming worden opgenomen?
- Zijn er al concrete plannen voor het terrein van Kreike en KSB?
- De parkeerplaats aan de Olmenlaan heeft de bestemming 'Groen'. Is het huidige gebruik niet strijdig met bestemmingsplan?

De Dorpsraad stelt voor om:

- Een artikelverwijzing op de verbeelding op te nemen;
- Bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen gestapeld' onder de specifieke gebruiksregels op te nemen: een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

- In verband met de aanwezigheid van een kamerverhuurbedrijf aan de Dennenlaan hiervoor een begripsomschrijving, een aanduiding op de verbeelding en een verwijzing in de regels op te nemen;
- Bij de strijdig gebruiksregels de grondslag te vermelden: artikel 2.1., lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen gemeente

Wilhelminalaan
Nu het voormalig gebruik van de school aan de Wilhelminalaan is beëindigd stonden wij aanvankelijk positief tegenover woningbouw op deze locatie. Een quick-scan heeft echter uitgewezen dat het pand niet geschikt is voor woningbouw. Om die reden willen wij (een deel van) het pand verhuren aan kunstenaars, zodat zij er een atelier kunnen inrichten. Het perceel zal daarom een maatschappelijke bestemming behouden.

KSB/Kreike
Met de eigenaren van de terreinen van KSB en Schreuder zijn wij in gesprek om te komen tot verplaatsing van een deel van het bedrijf van KSB en een invulling met woningbouw op het vrijkomende terrein en het Schreuder-terrein.

Parkeerplaats Olmenlaan
De parkeerplaatsen aan de Olmenlaan hebben de bestemming ‘Verkeer’. Parkeren is hier toegelaten. Bij gebruik aan ruimte wordt regelmatig geparkeerd in berm op het gras (openbaar groen). Wij zijn op de hoogte van het te kort aan parkeerplaatsen en zullen beoordelen of en op welke manier het aantal parkeerplaatsen in dit gebied uitgebreid kan worden.

Regels/verbeelding
Bij het opstellen van de regels en de verbeelding maken wij gebruik van de ‘Haarlemmermeerse standaard’. Wij hebben er voor gekozen geen artikelverwijzing op de verbeelding op te nemen en geen verwijzing naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

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

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

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

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan Zwanenburg is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de komende tien jaar. De opzet van het bestemmingsplan is zo overzichtelijk mogelijk gehouden. Er is gestreefd naar een evenwicht tussen flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid om het bestaande gebruik en de bestaande waarden te kunnen behouden en toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Nieuwe ontwikkelingen die gedurende de planprocedure ontstaan, worden voor zover mogelijke in het bestemmingsplan meegenomen.

7.2 Opzet regels en verbeelding

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

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

Conserverend deel
Een groot deel van het plangebied van Zwanenburg, inclusief de ontwikkelingsgebieden, wordt bestemd conform het bestaande gebruik.

Wijzigingsgebieden
Voor de delen die voor herontwikkeling in aanmerking komen, is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Deze is op de verbeelding (plankaart) te herkennen als een gearceerd gebied. Er is gekozen voor het leggen van een wijzigingsbevoegdheid omdat het thans nog niet duidelijk op welke wijze het beoogde programma per wijzigingsgebied definitief wordt gerealiseerd.
Een wijzigingsbevoegdheid heeft als voordeel dat er vanuit de kant van de gemeente vrijheid bestaat om hier flexibel mee om te gaan, terwijl tegelijkertijd er voor de bestaande gebruikers van het gebied (tot op het moment van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid) een voldoende rechtszekere situatie is over de bestemming van hun gronden.

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

7.3 Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

7.4 Bestemmingsregels

7.4.1 Bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels

Elke bestemming kent een regeling omtrent gebruik en bouwen. De regeling omtrent gebruik is opgenomen onder de 'bestemmingsomschrijving'. Hierin staat per bestemming precies beschreven welke functies zijn toegestaan. In veel bestemmingen is verder een zogenaamde specifieke gebruiksregeling opgenomen. Deze regeling kan gezien worden als een nadere uitwerking van de bestemmingsomschrijving en regelt zaken als beroep of bedrijf aan huis, ondersteunende horeca en zogenaamde 'absolute gebruiksverboden', zoals het verbod op het opslaan van goederen in de voortuin. Voor het bestemmen van het gebruik is uitgegaan van de bestaande situatie die in beeld is gebracht aan de hand van een veldinventarisatie en een digitale inventarisatie (zoals luchtfoto's, meldingen activiteitenbesluit e.d.). De bestemming op de verbeelding is dan ook in overeenstemming met het huidige gebruik. Op sommige percelen is een uitzonderingsregeling getroffen. Dit houdt in dat naast de hoofdbestemming nog een ander gebruik is toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld boven een aantal bedrijfspanden woningen gevestigd. Via een aanduiding zijn deze woningen positief bestemd, waarmee wordt voorkomen dat de woningen 'onder het overgangsrecht worden gebracht'; wat zoveel wil zeggen als 'wegbestemd'.

7.4.2 Bouwregels en bouwvlaksystematiek

Voor het bouwen is uitgegaan van de 'bouwvlaksystematiek'. Binnen het bouwvlak dat is aangegeven op de verbeelding is het hoofdgebouw toegestaan. Binnen en buiten het bouwvlak mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Voor het leggen van het bouwvlak is bij woningen over het algemeen uitgegaan van de contour van het hoofdgebouw. Bij vrijstaande woningen is de contour wat ruimer getrokken, maar dit is nog onderwerp van discussie. Bij andere bestemmingen is, afhankelijk van de omvang van de kavel en de functie, ervoor gekozen om een ruim bouwvlak om het hoofdgebouw of gebouwen te trekken. Via een percentageregeling wordt voorkomen dat het bouwvlak geheel wordt volgebouwd.

Op de verbeelding is op elke bouwvlak een bouwaanduiding opgenomen. Deze kan bestaan uit:

- een maximale bouwhoogte;
- een maximale bouwhoogte en een maximaal bebouwingspercentage;
- een maximale bouw- en goothoogte.

De bouwaanduiding heeft alleen betrekking op gebouwen binnen het bouwvlak. Voor gebouwen en bouwwerken buiten het bouwvlak is per bestemming een aparte regeling getroffen.

7.4.3 Flexibiliteitsregelingen

In een aantal bestemmingen en in hoofdstuk 3 (‘algemene bepalingen’) is voorzien in ‘flexibiliteitsregelingen’. Dit kan een regeling zijn voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels (vroeger bekend als vrijstelling of ontheffing) of een regeling zijn waarmee een bepaald onderdeel van de bestemming kan worden gewijzigd. De afweging voor toepassing van de ingebouwde flexibiliteit ligt in principe bij het college van burgemeester en wethouders maar kan bij uitzondering ook liggen bij de provincie of zelfs het rijk.

Deze bevoegdheid is een gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 verschoven naar burgemeesters en wethouders. Overigens wordt voor de goede orde opgemerkt dat men ervan uit mag gaan dat in vrijwel alle gevallen burgemeester en wethouders het bevoegde gezag zijn. Met instemming van het college kan bijvoorbeeld worden afgeweken van maten en percentages die gegeven zijn op de verbeelding en in de voorschriften van het bestemmingsplan. Met het oog op de juridische haalbaarheid kent de flexibiliteit van het plan wel haar grenzen. Zo mogen de voorgeschreven percentages en maten (hoogte, breedte, oppervlakte, inhoud en afstand) met ten hoogste 10 procent worden overschreden.

7.4.4 Relatie met de Wabo

Onlangs is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft inhoudelijk niet zoveel gevolgen voor het bestemmingsplan, maar wel voor de gebruikte begrippen. Dit

bestemmingsplan is 'Wabo-proof' gemaakt. Zo is bijvoorbeeld het begrip 'aanlegvergunning' vervangen door het begrip 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Dit bestemmingsplan bevat verder geen aparte procedure regelingen meer. De procedureregels inzake afwijking, wijziging of uitwerking zijn geregeld in de Wabo, respectievelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

7.4.5 Bestemmingen

Bedrijf
Voor de in het plangebied gelegen bedrijven wordt de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Binnen deze bestemming worden ondernemingen opgenomen, die tot doel hebben het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen. Eventuele detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen. Dit laatste blijkt uit de begripsbepaling zoals opgenomen in de regels.

Voor het toelaten en de indeling van de bedrijven naar milieuhindercategorie is gebruik gemaakt van de indeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de zogenaamde ‘Lijst van Bedrijfstypen’ uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. Behalve het soort bedrijf is ook de omgeving bepalend voor de categorie.

In het bestemmingsplan plangebied Zwanenburg is een sterke menging van wonen en werken te vinden. Op diverse binnenterreinen zijn kleine en middelgrote (ambachtelijke) bedrijven te vinden, die vaak alleen bereikbaar zijn via een doorgang tussen twee woningen. Deze historisch gegroeide combinatie is door maatschappelijke ontwikkelingen (milieuwetgeving) niet overal even goed verenigbaar. Vaak is echter handhaving op de bestaande locatie (financieel) de enige mogelijkheid. Een indeling van de bedrijven en voorzieningen in een maximale milieucategorie 2 is passend bij deze situatie en in overeenstemming met de bestaande bestemmingsplansituatie. Voor zover er, voor het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan, bedrijven zijn die zijn ingedeeld in een hogere milieucategorie geldt dat zij worden aangemerkt als een bedrijf tot en milieucategorie 2. Mocht het betreffende bedrijf haar activiteiten staken of op een andere manier voortzetten, dan dient voor een nieuw bedrijf of de nieuwe bedrijfsvoering wél te worden voldaan aan de richtafstanden.

Naast de standaard bij de bestemming Bedrijf met een maximale milieucategorie 2, is in het bestemmingsplan een specifieke regeling getroffen voor de volgende bedrijven:
- Carrosserie en aanhangwagenfabriek Griffioen BV, Lijnderdijk 22;
- Parketfabriek Schreuder & Partners BV, Wilgenlaan 47a;
- Hulster Transport- en Containerservice, Wilgenlaan 68;
- KSB Nederland BV, Wilgenlaan 68;
- Pakhuis Amerika, Olmenlaan 1.

Deze bedrijven vallen in de milieucategorie van maximaal 3.2 en bevinden zich in de nabijheid van woningen. In het bestemmingsplan is deze hogere categorie specifiek gekoppeld aan het type bedrijf. In het artikel is wel de mogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te staan die niet zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, maar qua aard en uitstraling in principe wél passen. Deze kunnen met een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik worden toegestaan.

In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing en type bedrijf het volgende. De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. De geldende bouw- en goothoogten en het maximale bebouwingspercentage zijn aangegeven op de verbeelding en de in de regels aangegeven categorie in combinatie met de bij het bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst Zo wordt bepaald welke type bedrijf op de locatie is toegestaan. Binnen het bouwvlak zijn geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, omdat dit kan leiden tot verplaatsing van de milieuhinderbron en de daarmee gepaard gaande overlast voor de omliggende woningen. Voor zover er bedrijfswoningen bestaand aanwezig zijn, zijn deze positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

De garagebedrijven aan de Dennenlaan, de Zwanenburger- en de Lijnderdijk zijn bestemd als 'Bedrijf – Garagebedrijf' met – indien van toepassing- een aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. De aanwezige niet-vergunningvrije nutsvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' .

Centrum
Deze bestemming betreft voorzieningen gericht op detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn horeca-activiteiten toegelaten tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. Met deze flexibele bestemming kunnen functies onderling makkelijk wisselen, groeien of krimpen. Mede voor de sociale levendigheid en veiligheid is boven de centrumvoorzieningen wonen toegestaan.

De hoofdbebouwing is gesitueerd binnen het bouwvlak. Er is een beperkte mogelijkheid voor gebouwen buiten het bouwvlak. De geldende bouw- en goothoogten zijn aangegeven op de verbeelding. Bij de winkelcentra de Kop en de Kom zijn de bouwvlakken begrensd door het eigendomsrecht. De bouwvlakken van de centrumbestemming in het middengebied van de Dennenlaan liggen in de rooilijn van de overige bebouwing aan de Dennenlaan.

Ter plaatste van winkelcentrum de Kom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in een later staduim de door de raad gewenste (her)ontwikkeling van het centrumgebied mogelijk te maken.

Detailhandel
Bij detailhandel gaat het om het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ten aanzien van de toegestane bebouwing geldt dat de hoofdbebouwing gesitueerd moet worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

Gemengd (1, 2 en 3)
Voor zover het niet ondervangen is in de bestemming 'Centrum' is bij een combinatie van twee of meer gelijkwaardige functies van de hoofdbestemmingen gebruik gemaakt van de bestemming 'Gemengd'. In dit plangebied komen de gelijkwaardige functies detailhandel, dienstverlening en wonen (Gemengd -1), de functies wonen en maatschappelijk – gezondheidszorg (Gemengd-2) en de functies wonen, dienstverlening en bedrijf maximaal tot categorie 2 (Gemengd – 3) voor. Voor de bouwregels van deze bestemmingen is overigens aangesloten op de bouwregels van naastgelegen bestemmingen om een evenwichtig bebouwingsbeeld zoveel als mogelijk te bewaren. Met deze flexibele bestemming kunnen functies onderling makkelijk wisselen, groeien of krimpen.

Groen
De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor het structurele groen, water, wandel- en fietspaden, in- en uitritten ten behoeve aangrenzende bestemmingen, speelvoorzieningen, (ondergrondse) bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Langs de wegen van de Domineeslaan, Troelstralaan en de IJweg is structureel groen aanwezig.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van speel- en nuts voorzieningen.

Aangezien de gronden van de voormalige rioolwaterzuivering niet meer in gebruik zijn voor de rioolwaterzuivering zijn deze bestemd tot 'Groen' en zijn er geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen.

Horeca
De bestemming Horeca is gelegd op de bestaande solitaire horeca-inrichtingen in het plangebied. Daarbij is een koppeling gelegd met een zogenaamde 'Staat van Horeca-activiteiten'. Deze staat kent verschillende typen horeca, variërend van het lichte type 1 (daghoreca, zoals een broodjeszaak) tot het zware type 3 (nachthoreca met een sterk aantrekkende functie, zoals een nachtclub). Per horeca inrichting is bepaald wat, gelezen de omgevingskenmerken en de bestaande situatie, een aanvaardbaar type horeca is. Zo nodig kan worden afgeweken van de Staat van Horeca-activiteiten, als er een bedrijf is dat niet voorkomt in de lijst, danwel een lagere uitstraling heeft dan op grond van de Staat van Horeca-activiteiten mag worden aangenomen.

Horeca - Hotel
De in het plangebied aanwezige hotels zijn bestemd als Horeca - Hotel. Binnen deze bestemming zijn hotels toegestaan met bijbehorende functies zoals het verstrekken van ter plaatse te nuttigen maaltijden en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

Kantoor
In het plangebied staat een aantal (solitaire) kantoorpanden verspreid langs de Dennenlaan. Het betreft hier bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder vergaderaccommodatie.

De gebouwen moeten gesitueerd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De binnen de bouwvlakken geldende bouwhoogten zijn daarbij aangegeven. Het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak is alleen mogelijk op basis van een omgevingsvergunning.

Maatschappelijk
De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van educatieve, sociale, culturele, medische en/of levenbeschouwelijke voorzieningen. De in het plangebied gelegen scholen, het dorpshuis, de bibliotheek en de begraafplaats zijn voorzien van deze bestemming.

Woonzorg Nederland exploiteert in het plangebied een verzorgingshuis en verhuurt een aantal bij het verzorgingshuis behorende aanleunwoningen. Specifiek hiervoor is de aanduiding 'zorginstelling' voor het verzorgingshuis en de aanleunwoningen opgenomen.

In het plangebied komt een specifieke woonvorm voor. Het gaat om de nieuw te realiseren woningen voor jongeren met een beperking. Het betreft een complex met wooneenheden. Daarnaast bevinden zich in het gebouw ook ruimtes voor het begeleiden van de jongeren. Voor deze voorziening is daarom de bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'zorginstelling' opgenomen.

Recreatie
Deze bestemming is gegeven aan het wandelpark dat midden in het plangebied ligt. De aanwezige speeltuin past binnen deze bestemming. Specifiek voor de kinderboerderij en het verenigingsgebouw zijn aanduidingen opgenomen.

Sport
Onder deze bestemming vallen de sportvelden van de in het plangebied aanwezige voetbal- en tennisvereniging. In het kader van multifunctioneel gebruik van sportvoorzieningen mogen gebouwen en gronden mede gebruikt worden door specifieke vormen van maatschappelijk gebruik zoals het verenigingsleven. De toegestane hoogte van bouwwerken bij sportvoorzieningen is afgestemd op de specifieke inrichting van sportvelden met bijvoorbeeld lichtmasten en ballenvangers.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van een deel van de aanwezige bebouwing als jeugdopvang en/of kinderdagverblijf tot een oppervlakte van 80m² meter. Uit onderzoek moet wel blijken dat er geen bezwaren bestaan uit oogpunt van geluid. Luchtkwaliteit en externe veiligheid. Er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de ontsluiting en de verkeersafwikkeling moet voldoende zijn gewaarborgd.

Tuin
In het plan is aan voortuinen de bestemming 'Tuin' gegeven. Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Uitbreiding van het hoofdgebouw aan de voorzijde van de woning is bijvoorbeeld alleen toegestaan tot een diepte van maximaal 1 meter, mits de afstand tussen dat bouwwerk en de grens van de tuin tenminste minimaal 1 meter blijft. Daarbij zijn er beperkingen gesteld ten aanzien van de breedte van die woninguitbreiding.
Voor zijtuinen is de situatie divers. Afhankelijk van het stedenbouwkundige beeld (doet bebouwing afbreuk aan de openheid van een straat of niet) zijn deze soms bestemd als Tuin, soms als Wonen (buiten bouwvlak).
Voor de voortuinen (en soms de zijtuinen) geldt dat erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Overige bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Verkeer
Alle wegen in het gebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Onder deze bestemming valt naast de wegen ook de openbare ruimte in de vorm van pleinen, voet- en fietspaden, alsmede speelvoorzieningen, groen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De aanwezige garageboxen zijn opgenomen in de bestemming Verkeer – Garagebox.

Water
De gronden met de bestemming 'Water zijn bestemd voor water inbegrepen voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer, vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde; behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer; bruggen met daaraan ondergeschikt groen, voorzieningen voor fiets- en voetverkeer en recreatie. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Het is niet toegestaan woonschepen aan te leggen.

Wonen
Een groot deel van het plangebied bestaat uit grondgebonden woningen. Deze woningen zijn bestemd als Wonen, waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak vallen. Buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming Wonen, zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) is hiervoor de hoogte bepaald.
Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan voor bewoners zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, bezonning). Om die reden is bijvoorbeeld bepaald dat een bijbehorend bouwwerk dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, niet dieper mag zijn dan 3 meter.

Binnen de woondoeleinden is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis bij de woning te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk. Op een aantal plaatsen is ervoor gekozen de aanwezige bedrijven de aanduiding ‘bedrijf t/m categorie 2’ en de aanduiding ‘bedrijf t/m categorie 3.1’ te geven. Qua omvang passen deze bedrijven niet in de bijgebouwenregeling. De gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw is toegestaan.

De bestemming ‘Wonen-gestapeld’ is tot slot opgenomen voor gestapelde woningen en appartementengebouwen.

Hoofdgebouwen alsmede (ondergeschikte) aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

7.4.6 Dubbelbestemmingen

In het plangebied komen enkele leidingen voor die door middel van de dubbelbestemming “Leiding – Riool” en “Leiding – Water” beschermd worden. Op de verbeelding is niet alleen de ligging van de leiding aangegeven, ook is aangegeven om wat voor soort leiding het gaat. Concreet komen binnen het plangebied twee soorten leidingen voor: een riool en een waterleiding. De breedte van de dubbelbestemming wordt per leiding bepaald door de omvang van de belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtstrook. Deze strook bedraagt voor het riool 2,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding en voor de waterleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding en voor de hoogspanningsleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Waterstaat – Waterkering
Deze dubbelbestemming is opgenomen om de waterkerende functie van de ringdijk tot de onderkant dijklichaam (kavelsloot) te beschermen. Er is een verbod opgenomen voor bouwen of gebruik wanneer dit ten koste zou gaan van de waterkerende functie. De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen met daaraan ondergeschikt: dijken en kaden, wegen, paden en parkeervoorzieningen.

7.4.7 Gebiedsaanduidingen

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan gebieden aan te geven waarbinnen één of meerdere bestemmingen gewijzigd mogen worden naar andere bestemmingen. Van deze flexibiliteitsbepaling is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt. Afzonderlijke wijzigingsgebieden zijn op de verbeelding aangegeven door middel van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied'.

Er zijn in het plangebied Zwanenburg zeven locaties aanwezig waarvoor een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het gaat om locaties waarvoor de stedenbouwkundige invulling bekend is of waarvan de eigenaar/eigenaren hebben aangegeven de stedenbouwkundige opzet te willen wijzigen.
Concreet betreft het:

- Wro-zone 1: bedrijfslocaties locaties Wilgenlaan c.a.
- Wro-zone 2: bedrijfslocatie Wilgenlaan c.a.
- Wro-zone 3: deelplan A Hart van Zwanenburg
- Wro-zone 4: deelplan B Hart van Zwanenburg
- Wro-zone 5: deelplan C Hart van Zwanenburg
- Wro-zone 6: Ons Tweede Thuis
- Wro-zone 7: Woningbouw Lindenlaan 70

Voor elk van deze gebieden is in de regels specifiek aangegeven naar welke bestemmingen gewijzigd mag worden en onder welke voorwaarden die wijziging kan plaatsvinden.
De aanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB is opgenomen voor de gebieden die liggen in de beperkingenzone vanwege de luchthaven Schiphol.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage 1 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 3 van de regels, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 2 van de regels, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

7.5 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om algemene afwijkings- en wijzigingsregels, een anti-dubbeltelbepaling en het uitsluiten van de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard.

Algemene bouwregels, Bestaande afwijkingen maatvoering en vrijwaringszone – dijk
De bestaande afwijkingenregeling is bedoeld om te voorkomen dat bouwwerken onbedoeld onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een vergund bijgebouw wat groter is dan wordt toegestaan in dit bestemmingsplan. Deze regeling stelt zeker dat het bijgebouw dat gewoon kan blijven bestaan en eventueel zelf kan worden herbouwd.

Anti-dubbeltelregel
De antidubbeltelregel voorkomt dat een cumulatie van bebouwing optreedt en de maximale maatvoering in het bestemmingsplan wordt overschreden. Deze regeling is verplicht overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening
De regeling 'Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening' is opgenomen om invulling te geven aan de afstemming tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan zoals gesteld op grond van artikel 9 van de Woningwet. Dit om te voorkomen dat bepalingen uit de bouwverordening in haar geheel buitenspel worden gezet, terwijl deze bepalingen wel belangrijk zijn voor de detailtoetsing van het bouwplan. De bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, tenzij het gaat om de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen, de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer, de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen, de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en de ruimte tussen bouwwerken.

De regeling omtrent de aanduiding vrijwaringszone – dijk is opgenomen om op deze wijze de openheid van de dijkzone te waarborgen. Daarom is bepaald dat er vanaf de zijgevel alleen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan indien de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter blijft bedragen.

Algemene afwijkingsregels
Behoudens de regels inzake afwijking bij de verschillende bestemmingen geldt ook een aantal algemene regels inzake afwijking. Het bevoegd gezag kan in een aantal gevallen, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in de regels.

Algemene wijzigingsregels
Het kan voorkomen dat bij planontwikkeling bestemmingsgrenzen voor een klein deel worden overschreden. Om te voorkomen dat voor een dergelijke kleine overschrijding een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld, is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingsgrenzen aan te passen in verband met de daadwerkelijke toestand van het terrein of in verband met de technisch betere inpasbaarheid.
Verder is voorzien in een regeling om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te actualiseren, mochten technische of milieukundige ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven. Ook deze regeling is opgenomen om te voorkomend dat er in dat geval een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

7.6 Overgangs- en slotregel

7.6.1 Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning voor het bouwen, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

7.6.2

Slotregel

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

7.6.3 Handhaafbaarheid

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

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

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

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

Bijlage 1
Overzicht relevante rapporten

Planregels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan: (digitaal)
het bestemmingsplan “Zwanenburg” van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.BPGzwbZwanenburg00-C001' met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden beroepsuitoefening:
het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer.

archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en waarde studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

baliefunctie:
een voor het publiek toegankelijk loket binnen een kantoor, van waaruit diensten (geen zichtbare goederen) aan de klant wordt geleverd.

bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage:
een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

bedrijf:
een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag.

bedrijfsgebouw:
een gebouw dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen.

bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die daar in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein.

beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

bergbezinkbassin
een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

bestaand bouwwerk:
het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning.

bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

bruto bedrijfsvloeroppervlak:
het totale bedrijfsvloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het verkoopvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn, kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto).

bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

dienstverlening:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen.

discotheek/bar-dancing:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

ecologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarde als leefgebied voor één of meerdere al dan niet met een wettelijk beschermde status soorten flora en fauna.

erker:
een aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel.

erotisch getinte horeca:
een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en (kleine) etenswaren.

extensieve recreatie:
vormen van openluchtrecreatie, zoals wandelen en fietsen, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd en waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid.

garagebedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het te koop aanbieden van, waaronder uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen.

garagebox:
gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen.

gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone (50 dB(A)) moet worden vastgesteld.

hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

horeca:
een bedrijfsfunctie, die is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De toegestane categorieën zijn conform de bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten'.

hotel:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van ter plaatse te nuttigen maaltijden en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

kantoor:
een (deel van een) gebouw waarin directie en/of administratie van een (dienstverlenend) bedrijf zijn gevestigd.

kunstobject:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.

kunstwerk:
een civiel bouwwerk, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluizen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, evenals diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat geen omgevingsvergunning voor het oprichten, veranderen of in werking hebben van een milieu-inrichting nodig is.

kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen een grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

maaiveld:
de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.

maatschappelijke voorzieningen:
educatieve (onderwijs) voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening.

monument:
- alle zaken en terreinen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die zijn opgenomen in het monumentenregister, zoals bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988 dan wel panden waaromtrent de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap ingevolge artikel 3 van deze wet het voornemen tot plaatsing op de monumentenlijst heeft kenbaar gemaakt;
- panden en terreinen die zijn geplaatst op de monumentenlijst zoals bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening.

natuurwaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomend in dat gebied.

nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

normaal onderhoud:
werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

ondergronds bouwen:
het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld (zoals kelders en parkeergarages).

ondersteunende horeca/dienstverlening/detailhandel:
activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel.

permanente bewoning:
het gebruik van een kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Haarlemmermeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken.

planverbeelding:
de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

plint:
het onderste gedeelte van een gebouw in bouwtechnische zin dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

praktijkruimte:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding.

recreatie:
vrijetijdsbesteding gericht op ontspanning.

recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

restaurant:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

risicovolle inrichting:
een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. de risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte of locatie waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

snackbar:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; hieronder begrepen ‘cafetaria’.

stedenbouwkundige waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van de bouwwerken in dat gebied.

tuinhuis:
een gebouw - geen woonkeet, stacaravan, toercaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde - dat uitsluitend ruimten bevat voor recreatief verblijf en/of recreatief nachtverblijf en/of het opslaan van materiaal dat gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden of het houden van een volkstuin.

voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woongebouw:
een gebouw dat twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

zend-/ ontvanginstallatie:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct met de grond is verbonden (vrijstaand) of indirect met de grond is verbonden (niet-vrijstaand), gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie.

zorginstelling
een instelling bestaande uit al dan niet zelfstandig bewoonde wooneenheden voor mensen met een zorgindicatie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:
de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

(bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.

hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:
de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie (bliksemafleiders e.d. niet meegerekend).

inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug : de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk.

verticale diepte:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw, danwel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
1. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 of 3.1 zijn toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zijn toegestaan;
4. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.1’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 zijn toegestaan;
5. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.2’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 zijn toegestaan;

b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’;
c. uitsluitend een brandweerkazerne ter plaatse van de aanduiding ‘brandweerkazerne’;
d. een kantoor ter plaatste van de aanduiding ‘kantoor’;
e. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatste van de aanduiding ‘verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg’;

met daarbij behorend(e):
f. verhardingen, in- en uitritten;
g. fiets- en voetpaden;
h. groen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen;
l. kantoren;

met dien verstande dat:
m. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
n. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
o. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
p. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1. Voor het bouwen van <u>bedrijfsgebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

3.2.2. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

3.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in 3.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
   - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
   - de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;
b. het bepaalde in lid 3.2.1. sub b van dit artikel en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 3.1. sub a;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 3.1.;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

3.4.2. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².
.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 In afwijking van het voorgaande geldt dat bedrijven tot en met categorie 3.1 en 3.2., voor zover aanwezig voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijven tot en met categorie 2’, op deze locatie gevestigd mogen blijven. Na bedrijfsbeëindiging zijn uitsluitend bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan.

3..5.2 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 3.1. als 3.4.1. sub a voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 4 Bedrijf - Garagebedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf - Garagebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van garagebedrijven die vallen in ten hoogste categorie 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding ‘verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg’;
c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’;

met daarbij behorend(e):
d. verhardingen, in- en uitritten;
e. fiets- en voetpaden;
f. groen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. kantoren;

met dien verstande dat:
k. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
l. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit , opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van <u>bedrijfsgebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

4.2.2. Voor het bouwen van <u>bedrijfswoningen</u> gelden de volgende bepalingen:
a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

4.2.3. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1. sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in artikel 4.1.

4.4.2. Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende kantoren toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald, met dien verstande dat:

a. deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen de betreffende bestemming;
b. het geen risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit betreft.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

b. verhardingen, in- en uitritten;
c. fiets- en voetpaden;
d. groen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de volgende functies die uitsluitend uitgeoefend mogen worden op de beganegrondlaag:
    1. detailhandel;
    2. dienstverlening;
    3. kantoren;
    4. maatschappelijke voorzieningen;
    5. horeca-activiteiten tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten;

b. de volgende functies voor zover die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen:
    1. wonen;
    2. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met daarbij behorend(e):

c. verhardingen, in- en uitritten;
d. wegen en paden;
e. verblijfsgebied;
f. groen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. toegangen, opgangen en bergingen;
k. reclame-uitingen;

met daaraan ondergeschikt:

l. kunstobjecten;

6.2 Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van <u>gebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
d. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
e. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

6.2.2. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van terrasafscheidingen en windschermen mag niet meer zijn dan 1,5 meter;
b. de hoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de omvang per gebouw niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

6.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 sub b en toestaan dat het bouwperceel tot 100% mag worden bebouwd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1. Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².

6.4.2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.

b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 sub a en toestaan dat horeca-activiteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Cultuur en ontspanning’ aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een kinderboerderij;

met daarbij behorend(e):
a. verhardingen, in- en uitritten;
b. groen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw hoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 8 Gemengd - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Gemengd-1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. detailhandel;
c. dienstverlening;
d. horeca categorie 2 toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’;
e. een bedrijf tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding bedrijf;

met daarbij behorend(e):
f. verhardingen, in- en uitritten;
g. groen;
h. erven;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels
8.2.1. Voor het bouwen van <u>gebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
d. dienstverlening en detailhandel zijn uitsluitend toegelaten op de begane grond;
e. op de gronden buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens bestaande bouwwerken met in achtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

8.2.2. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

8.2.3 In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:
a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum;
b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan;

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Gemengd-2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. maatschappelijk - gezondheidszorg;

met daarbij behorend(e):
c. verhardingen, in- en uitritten;
d. groen;
e. erven;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels
9.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.
d. wonen is uitsluitend toegelaten vanaf de eerste verdieping;
e. op de gronden buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens bestaande bouwwerken met in achtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

9.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels
9.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

9.4 Specifieke gebruiksregels
Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 10 Gemengd - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Gemengd-1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. dienstverlening;
c. bedrijf maximaal categorie 2;

met daarbij behorend(e):
a. verhardingen, in- en uitritten;
b. groen;
c. erven;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels
10.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.
d. dienstverlening, detailhandel en bedrijven zijn uitsluitend toegelaten op de begane grond;
e. op de gronden buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens bestaande bouwwerken met in achtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

10.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels
10.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

10.4 Specifieke gebruiksregels
Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 11 Groen

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
b. wandel- en fietspaden;
c. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
d. speelvoorzieningen;
e. bergbezinkbassins;
f. nutsvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. kunstobjecten.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van <u>gebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:
a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen;
b. de hoogte van gebouwen ag niet meer zijn dan 4 meter;
c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 m^2;
d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

11.2.2 Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 meter.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingomschrijving

De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca-activiteiten tot en met categorie 2 van de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten;

met daarbij behorend(e):

b. verhardingen, in- en uitritten;
c. groen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van <u>gebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

12.2.2 Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen</u> zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere horeca-activiteiten dan de horeca-activiteiten die zijn bedoeld in 13.1 sub a;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horeca.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1 sub a en toestaan dat horeca-activiteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 13 Horeca - Hotel

13.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Horeca - Hotel’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. hotels;

met daarbij behorend(e):
b. verhardingen, in- en uitritten;
c. groen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
d. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

13.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 60 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

Artikel 14 Kantoor

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. kantoren

met daarbij behorend(e):
b. verhardingen, in- en uitritten;
c. groen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
c. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 4 meter;
d. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

14.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van dienstverlening;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. educatieve (onderwijs)voorzieningen;
b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
e. welzijnsinstellingen;
f. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
g. openbare dienstverlening;
h. een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’;
i. uitsluitend een zorginstelling ter plaatse van de aanduiding ‘zorginstelling’;

met daarbij behorend(e):
j. verhardingen, in- en uitritten;
k. groen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. parkeervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen van <u>gebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatste van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding- bouwbeperking’ geldt dat de bouw van een nieuwe woning alleen is toegelaten voor zover een verklaring van geen bezwaar ex
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
e. ter plaatste van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding- bouwbeperking’ geldt dat de bouw van een nieuwe woning alleen is toegelaten voor zover een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart is verkregen;

15.2.2 Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

15.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca en detailhandel dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:

a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 16 Recreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Recreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatieve voorzieningen;
b. extensieve recreatie;
c. voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
d. een speeltuinvoorziening ter plaatste van de aanduiding 'speeltuinvoorziening';

met daarbij behorend(e):
e. wandel- fiets en ruiterpaden;
f. groen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. speelvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1. Voor het bouwen van <u>gebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

16.2.1. Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Sport’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. sport;
b. voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven ter plaatste van de aanduiding ‘verenigingsleven’;

met daarbij behorend(e):
c. verhardingen, in- en uitritten;
d. groen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

17.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van ballenvangers mag niet meer zijn dan 10 meter;
c. de hoogte van (licht)masten mag niet meer zijn dan 20 meter;
d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat:
a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het gebruik als jeugdopvang en/of kinderdagverblijf tot een oppervlakte van maximaal 80 m² en bijbehorende buitenruimte, onder de voorwaarden dat:
a. er geen sprake is van zelfstandige bebouwing voor deze functie,
b. er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd en
c. de ontsluiting en de verkeersafwikkeling voldoende zijn gewaarborgd.

Artikel 18 Tuin

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbij behorend(e):
b. opritten, terreinverhardingen en paden;
c. bouwwerken, met uitzondering van carports.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. toegestaan zijn erkers;
b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter.

18.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
b. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 19 Verkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groen;
d. evenementen ter plaatste van de aanduiding 'evenemententerrein';

met daarbij behorend(e):
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
g. nutsvoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. bergbezinkbassins;
j. kunstwerken;

met daaraan ondergeschikt:
k. kunstobjecten;
l. reclame-uitingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Voor het bouwen van <u>gebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:
a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling;
b. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
c. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 m^2;
d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

19.2.2 Voor het bouwen van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

Artikel 20 Verkeer - Garagebox

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. garageboxen;
b. bergruimte;

met daarbij behorend(e):
c. verhardingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte ' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

20.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige opslag en/of handel.

Artikel 21 Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. bergbezinkbassins;
d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
e. ter plaatse van de aanduiding ‘brug’ tevens een brug ten behoeve van gemotoriseerd en/of langzaam verkeer toegestaan;
f. voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer;
g. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;

met daarbij behorend(e):
f. verhardingen;
g. groen;
h. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
i. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

23.2.1 Voor het bouwen van <u>gebouwen</u> gelden de volgende bepalingen:
a. toegestaan zijn bergbezinkbassins;
b. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

23.2.2 De hoogte van <u>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</u>, mag niet meer zijn dan 6 meter.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:
a. ligplaatsen voor woonschepen;
b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
c. detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’;
d. een bedrijf tot en met categorie 2 ter plaatste van de aanduiding ‘bedrijf’ tot en met categorie 2;
e. een bedrijf tot en met categorie 3.1 ter plaatste van de aanduiding ‘bedrijf’ tot en met categorie 3.1;
f. detailhandel en/of dienstverlening op de begane grond ter plaatste van de aanduiding ‘gemengd’;

met (de) daarbij behorende:
g. tuinen;
h. terreinverhardingen;
i. erven.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. per bouwperceel is één woning toegestaan;

b. ter plaatste van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding- bouwbeperking’ geldt dat de bouw van een nieuwe woning alleen is toegelaten voor zover een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart is verkregen;

c. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;

d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

e. ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 2 is de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw toegestaan;

f. ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1 is de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw toegestaan;

g. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;

h. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter, tenzij een andere maatvoering op de verbeelding is aangegeven;

i. de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;

j. het bepaalde in 21.2.1 sub g is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;

k. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de nokhoogte niet meer dan 5 meter;

l. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 60 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;

22.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

22.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.1 sub e en toestaan dat de bouw- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:
a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

22.3.2 De in 22.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

22.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:
a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Artikel 23 Wonen - Gestapeld

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen - Gestapeld’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met daarbij behorend(e):
c. tuinen;
d. tereinverhardingen;
e. erven;
f. bergingen;
g. parkeervoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

23.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

23.2.3 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;

b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

23.3 Specifieke gebruiksregels

23.3.1 Het gebruik van een woning ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m².

23.3.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:
a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
b. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
d. het gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van detailhandel.

23.3.3 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 24 Leiding - Gas

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een daarbij behorende belemmeringenstrook.

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding- Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen,
e. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het permanent opslaan van goederen.

24.4.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

24.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Artikel 25 Leiding - Riool

De voor 'Leiding - Riool ' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het riool met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

25.1 Bestemmingsomschrijving

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzijnde, of van werkzaamheden

25.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding- Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen,
e. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het permanent opslaan van goederen.

25.4.2. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

25. 4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Artikel 26 Leiding - Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van water met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:
a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 26.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerkzijnde, of van werkzaamheden

26.4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding- Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende
werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen,
e. mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het permanent opslaan van goederen.

26.4.2. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

26.4.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:
a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen

met daaraan ondergeschikt:
b. dijken en kaden;
c. wegen en paden;
d. parkeervoorzieningen;

met (de) daarbij behorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2 Bouwregels

27.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

27.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

27.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in een andere voor die gronden aangewezen bestemmingen.

27.3.2 De in 27.3.1 genoemde vergunning wordt verleend, mits:
a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 27.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in andere voor die gronden aangewezen bestemmingen een omgevingsvergunning van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 27.1;
b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

27.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een basisbestemming of andere dubbelbestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 28 Parkeren

Bij het bouwen op grond van deze planregels dient te allen tijde te worden voldaan aan hetgeen te aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in het meest recente parkeerbeleid van de gemeente.

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 Bestaande afwijkingen maatvoering
Indien maten met betrekking tot afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de bouwregels uit hoofdstuk 2 te boven gaan, mogen deze maten ter plaatse als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

29.2 Dijkzone
Ter plaatse van de aanduiding 'dijkzone' geldt dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf slechts zijn toegestaan indien de afstand tussen de zijgevel van het hoofdgebouw, danwel de zijgevel van de aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw dat aan de zijgevel van het hoofdgebouw is gebouwd, en de zijdelingse erfperceelsgrens meer bedraagt dan 1 meter.

Artikel 30 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 31 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
c. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:
a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;

d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer. Voor het perceel aan de Dennelaan 126 geldt dat de verhoging van de maximale (bouw)hoogte ten behoeve van de liftkoker maximaal 40% mag bedragen;
f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.
g. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 34 Luchtvaartverkeerzone - lib

34.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

34.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding ‘Luchtvaartverkeerzone’, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

34.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding ‘Luchtvaartverkeerzone’, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage LIB 223, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

Artikel 35 wro-zone - wijzigingsgebied 1

35.1 Wijzigingsregels
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 1' de bestemming wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen-Gestapeld', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer' met inachtneming van de volgende regels:
a. er maximaal 25 woningen zijn toegestaan;
b. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 en 10 meter;
c. het wijzigingsgebied voorziet in een ontsluitingsstructuur op de Wilgenlaan tussen huisnr. 51 en huisnr. 61;
d. bij verharding met meer dan 500m² dient 15% watercompensatie plaats te vinden;
e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

35.2 Procedure wijziging
Bij toepassing van de wijziging in dit artikel dient voor de toevoeging van gevoelige bestemmingen een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart aanwezig te zijn.

Artikel 36 wro-zone - wijzigingsgebied 2

36.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 2' de bestemming wijzigen in de bestemmingen, 'Wonen-Gestapeld' en 'Tuin', met inachtneming van de volgende regels:
a. er maximaal 8 woningen zijn toegestaan;
b. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 6 en 10 meter;
c. bij verharding met meer dan 500m² dient 15% watercompensatie plaats te vinden;
d. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

36.2 Procedure wijziging

Bij toepassing van de wijziging in dit artikel dient voor de toevoeging van gevoelige bestemmingen een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart aanwezig te zijn.

Artikel 37 wro-zone - wijzigingsgebied 3

37.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 3' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', Sport' ,'Verkeer', 'Water' en , 'Wonen-Gestapeld', 'Detailhandel' en 'Horeca' ten hoogste categorie 2 en of een combinatie van die bestemmingen in een bestemming gemengd met inachtneming van de volgende regels:
a. er zijn maximaal 10 woningen toegestaan;
b. de oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 4500 m²;
c. het bruto bedrijfsvloeroppervlak van de sportfunctie mag niet meer bedragen dan 1700 m²;
d. het bruto bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en horeca mag samen niet meer bedragen dan 1100 m²;
e. watercompensatie vindt plaats in het wijzigingsgebied en bedraagt minimaal 15%;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter in maximaal 3 bouwlagen;
g. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

37.2 Procedure wijziging

Bij toepassing van de wijziging in dit artikel dient voor de toevoeging van gevoelige bestemmingen een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart aanwezig te zijn.

Artikel 38 wro-zone - wijzigingsgebied 4

38.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 4' de bestemmingen van die gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen 'Detailhandel', 'Verkeer', Wonen' en 'Wonen-Gestapeld', 'Tuin' en 'Groen' met inachtneming van de volgende regels:

a. er zijn maximaal 16 woningen toegestaan;
a. de gevelafstand van de nieuwe woningen tot aan de oorspronkelijke achtergevel van de woningen aan de Dennenlaan en de Iepenlaan bedraagt minimaal 24 meter;
b. de oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 2200m²;
c. het bruto bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel mag niet meer bedragen dan 1600 m²;
d. de ontsluiting van de detailhandelsfunctie ligt in de zichtlijn van winkelcentrum de Kom;
e. het parkeergebied ontsloten wordt aan weerszijden van de bebouwing;
f. de bouwhoogte mag niet bedragen dan 12 meter;
g. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

38.2 Procedure wijziging

Bij toepassing van de wijziging in dit artikel dient voor de toevoeging van gevoelige bestemmingen een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart aanwezig te zijn.

Artikel 39 wro-zone - wijzigingsgebied 5

39.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 5' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen wijzigen in de bestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer' met inachtneming van de volgende regels:

a. er zijn maximaal 24 woningen toegestaan;
b. er mag maximaal 1000 m² bruto bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van centrumvoorzieningen worden toegevoegd ten opzicht van bestaande oppervlakte;
c. de oppervlakte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 4600 m²;
e. er een verbinding voor langzaam verkeer komt van minimaal 6 meter naar wijzigingsgebied 4;
f. er wordt voorzien in een centrale openbare buitenruimte ten behoeve van parkeren in de vorm van een plein met een oppervlakte van circa 1900m²;
g. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
i. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

39.2 Procedure wijziging

Bij toepassing van de wijziging in dit artikel dient voor de toevoeging van gevoelige bestemmingen een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart aanwezig te zijn.

Artikel 40 wro-zone - wijzigingsgebied 6

40.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 7' de bestemming wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk' met de aanduiding ‘zoi’, ‘Verkeer” en ‘Verkeer-Garageboxen’ met inachtneming van de volgende regels:

a. er zijn maximaal 24 zorgappartementen en twee groepswoningen met elk maximaal 7 kamers toegestaan ;
b. de gevels van de hoofdbebouwing mogen maximaal 16 meter breed zijn met een onderlinge tussenruimte van minimaal 3 meter;
c. de woningen dienen op de straat georienteerd te zijn;
d. de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdbebouwing die direct aan de Wilgenlaan en Essenlaan is gesitueerd bedraagt 7 en 14 meter;
e. de maximale goot- en bouwhoogte van de overige hoofdbebouwing bedraagt 10 en 14 meter;
f. het watercompensatie bedraagt minimaal 15%;
h. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid;
i. de benodigde parkeergelegenheid wordt gesitieerd op het binnenterrein achter de bestaande woningen aan de Essenlaan.

40.2 Procedure wijziging

Bij toepassing van de wijziging in dit artikel dient voor de toevoeging van gevoelige bestemmingen een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart aanwezig te zijn.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 42 Overgangsrecht

42.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

42.2 Overgangsrecht gebruik

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

42.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 43 Slotregel

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

Bijlage

Lijst van bedrijftypen
Bestemmingsplan Zwanenburg

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES					
-	nummer				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:														
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50 D	3.1		2 G	1				
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30		10	30	2		1 G	1				
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50	3.1		2 G	1				
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	30	2		1 G	1				
0142		KI-stations	30	10	30 C		0	30	2		1 G	1				
02	-															
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN														
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:														
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C		50 R	100 D	3.2		2 G	1				
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C		50 R	100	3.2		2 G	2				
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C		30	50	3.1		1 G	1				
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50		10	50	3.1		1 G	1				
151	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1		1 G	1				
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50		10	50	3.1		2 G	1				
152	0	Visverwerkingsbedrijven:														
152	2	- conserveren	200	0	100 C		30	200	4.1		2 G	2				
152	3	- roken	300	0	50 C		0	300	4.2		1 G	2				
152	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C		30	300 D	4.2		2 G	2				
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50		30	100	3.2		1 G	1				
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30		10	50	3.1		1 G	1				
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:														
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C		50 R	300	4.2		2 G	2				
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50		50 R	50	3.1		1 G	1				
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:														

1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G	1		
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G	2		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G	2		
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	G	2		
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	G	2		
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:															
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	G	2	B	
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	3	B	
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:															
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	G	2	B	
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G	3	B	
1543	0	Margarinefabrieken:															
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1	3	G	2		
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	3	B	
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:															
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G	1		
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	2		
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	3	G	2		
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G	2		
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	G	1		
1561	0	Meelfabrieken:															
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	2	G	2		
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2	G	2		
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2	G	2		
1562	0	Zetmeelfabrieken:															
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1	G	2		
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	G	3		
1571	0	Veevoerfabrieken:															
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2	2	G	2		
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1	3	G	3		
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	3		
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2	G	2		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:															
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10		30		2	1	G	1		
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	G	2		
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	G	2		

1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50		30		100		3.2	2	G	2
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30		10		30		2	1	G	1
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50		30	R	300		4.2	2	G	2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50		30	R	100		3.2	2	G	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30		10		30		2	1	G	1
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10		50		3.1	2	G	2
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30		10		100		3.2	2	G	1
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50		10		200		4.1	2	G	1
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50		30		200	D	4.1	2	G	2
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50		50	R	200		4.1	2	G	2
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:												
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10		100		3.2	2	G	2
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50		50	R	300		4.2	2	G	2
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50		30		200		4.1	2	G	2
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C	30		300		4.2	2	G	2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:												
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C	30	R	200		4.1	1	G	2
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C	50	R	300		4.2	2	G	3
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0		30		2	1	G	1
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100	C	50	R	300		4.2	2	G	2
1597		Mouterijen	300	50	100	C	30		300		4.2	2	G	2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50	R	100		3.2	3	G	2
16	-													
16	-	VERWERKING VAN TABAK												
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C	30		200		4.1	2	G	1
17	-													
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL												
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30		100		3.2	2	G	1
172	0	Weven van textiel:												
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0		100		3.2	2	G	1
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	Z	50		300		4.2	3	G	2
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10		50		3.1	2	G	2

174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10		50		3.1	1	G	1		
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200		10		200		4.1	2	G	2	B	L
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10		50		3.1	1	G	2		
18	-															
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT														
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0		50		3.1	1	G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10		30		2	2	G	2		
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10		50		3.1	1	G	1	B	L
19	-															
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)														
191		Lederfabrieken	300	30	100		10		300		4.2	2	G	2	B	L
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10		50	D	3.1	2	G	2		
193		Schoenenfabrieken	50	10	50		10		50		3.1	2	G	1		
20	-															
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.														
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100		50	R	100		3.2	2	G	2		
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:														
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50		10		200		4.1	2	G	2	B	L
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10		50		3.1	2	G	1	B	
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10		100		3.2	3	G	2	B	
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100		0		100		3.2	2	G	2		
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50		0		50		3.1	1	G	1		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0		30		2	1	G	1		
21	-															
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN														
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C	50	R	200		4.1	3	G	2		
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:														
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R	50		3.1	1	G	2		
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C Z	50	R	200		4.1	2	G	2		
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C Z	100	R	300		4.2	3	G	2		
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	R	100		3.2	2	G	2		
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:														
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C	30	R	100		3.2	2	G	2		

2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	G	2		
22	-																
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA															
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G	2	B	L
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	G	2	B	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	P	1	B	
2223	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	G	1		
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	G	1	B	
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	G	1	B	
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	G	1		
23	-																
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN															
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	G	2	B	L
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	G	2	B	L
2320.2	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	G	2	B	L
24	-																
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN															
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:															
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	G	3	B	L
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:															
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	G	3	B	L
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:															
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	G	3	B	L
2414.1	B0	Methanolfabrieken:															
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2	G	2	B	
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G	3	B	
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):															
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2	G	2	B	L
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:															
242	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3	G	3	B	L
242	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2	G	2	B	
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3	G	2	B	L
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:															
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1	G	2	B	L
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:															
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	G	1	B	L

2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30		2	2	G	1		
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C	100	R	300		4.2	3	G	2	B	
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C	50	R	300		4.2	2	G	2		
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:														
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50		100		3.2	3	G	2	B	L
2464		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100		50	R	100		3.2	3	G	2	B	L
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R	50		3.1	3	G	2	B	
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C	200	R	200	D	4.1	2	G	2	B	L
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C	200	R	300		4.2	3	G	3	B	L
25	-															
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF														
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C	100	R	300		4.2	2	G	2	B	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:														
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30		50		3.1	1	G	1		
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100		50	R	200		4.1	2	G	2	B	
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		50	R	100	D	3.2	1	G	2		
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:														
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100		100	R	200		4.1	2	G	2		
252	2	- met fenolharsen	300	50	100		200	R	300		4.2	2	G	2	B	L
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50		30		50		3.1	2	G	1		
26	-															
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN														
261	0	Glasfabrieken:														
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100		30		100		3.2	1	G	1		L
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C Z	50	R	300		4.2	2	G	2		L
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100		30		300		4.2	1	G	1		L
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10		50		3.1	1	G	1		
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:														
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10		30		2	1	G	1		L
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100		30		100		3.2	2	G	2		L
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200		30		200		4.1	2	G	2		L
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200		100	R	200		4.1	2	G	2		
2652	0	Kalkfabrieken:														
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30	R	200		4.1	2	G	2		
2653	0	Gipsfabrieken:														
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30	R	200		4.1	2	G	2		

2661.1	0	Betonwarenfabrieken:												
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200		30		200		4.1	2 G	2	B	
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300		30		300		4.2	2 G	2	B	
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30		100		3.2	2 G	2		
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300	Z	30		300		4.2	3 G	3		
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30		100		3.2	2 G	2		
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100		100	R	100		3.2	3 G	2		
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300	Z	50	R	300		4.2	3 G	3		
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:												
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100		50	R	100		3.2	2 G	2		
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	Z	200	R	300		4.2	3 G	2	B	
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100		0		100	D	3.2	1 G	2		
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50		0		50		3.1	1 G	1		
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300		10		300		4.2	1 G	2		
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10		50	D	3.1	1 G	2		
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:												
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100		30		300		4.2	3 G	2	B	L
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):												
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C Z	30		300		4.2	2 G	2		
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50		200		4.1	2 G	2		
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50		100	D	3.2	2 G	2		
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		30		200		4.1	3 G	2	B	L
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50		300		4.2	3 G	2	B	L
27	-													
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN												
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:												
273	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300		30		300		4.2	2 G	2		
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:												
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		30	R	300		4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:												
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	R	300		4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:												
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C	30	R	300		4.2	1 G	2	B	

28	-												
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	0	Constructiewerkplaatsen:											
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30	100	3.2	2 G	2	B	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50		10	50	3.1	1 G	1		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	200	4.1	2 G	2	B	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	30	300	4.2	3 G	3	B	
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300		30 R	300	4.2	2 G	2	B	
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30	200	4.1	2 G	2	B	
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30	200	4.1	1 G	2	B	
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50		10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											
2851	1	- algemeen	50	50	100		50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	10	- stralen	30	200	200		30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	11	- metaalharden	30	50	100		50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100		50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100		30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100		50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100		50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100		30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100		30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100		30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	8	- emailleren	100	50	100		50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100		50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100		30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50		10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:											
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	200	4.1	2 G	2	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100		30	100	3.2	2 G	2	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50		10	50	3.1	1 G	2	B	
29	-												
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN											

		APPARATEN											
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:											
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		30	100 D	3.2	2 G	1	B	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200		30	200 D	4.1	3 G	2	B	
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	300 D	4.2	3 G	2	B	
30	-												
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	-												
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
31	-												
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30		50	200	4.1	1 G	2	B	L
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30		50	200	4.1	1 G	2	B	L
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200		100 R	200 D	4.1	2 G	2		L
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50	100	3.2	2 G	2	B	L
315		Lampenfabrieken	200	30	30		300 R	300	4.2	2 G	2	B	L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
32	-												
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.											
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50		30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50	3.1	1 G	2	B	
33	-												
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30		0	30	2	1 G	1		
34	-												
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven											
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C		30 R	200 D	4.1	3 G	2	B	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	Z	50 R	300	4.2	3 G	2	B	L
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200		30 R	200	4.1	2 G	2	B	
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30	200	4.1	2 G	2	B	
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30 R	100	3.2	2 G	2		
35	-												

35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	1	- houten schepen	30	30	50		10		50	3.1	2 G	1	B	
351	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100	3.2	2 G	1	B	
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200		30		200	4.1	2 G	2	B	
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:											
352	1	- algemeen	50	30	100		30		100	3.2	2 G	2	B	
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	R	300	4.2	2 G	2	B	
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:											
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200		30		200	4.1	2 G	2	B	
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100		30	R	100	3.2	2 G	2	B	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30		100 D	3.2	2 G	2	B	
36	-												
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30		100 D	3.2	2 G	2	B	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30	2	2 G	2		
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30		50	3.1	2 G	2		
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30		50	3.1	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0		30	2	1 P	1		
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30		50 D	3.1	2 G	2		
37	-												
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING											
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:											
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300		10		300	4.2	2 G	2		
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100		50	R	300	4.2	2 G	2		
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C	50		300	4.2	3 G	2	B	
40	-												
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:											
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100		30	R	100	3.2	2 G	1		L
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100		30	R	100	3.2	2 G	1		L

40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30	2	1	P	1	B	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50	3.1	1	P	1	B	
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100	3.2	1	P	2	B	
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300	4.2	1	P	2	B	
41	-															
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER														
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:														
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50	3.1	1	G	2		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:														
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30	2	1	P	1		
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100	3.2	1	P	1		
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300	4.2	1	P	2		
45	-															
45	-	BOUWNIJVERHEID														
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100	3.2	2	G	2	B	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50	3.1	2	G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50	3.1	2	G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30	2	1	G	1	B	
50	-															
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS														
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30	2	2	P	1	B	
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100			10		100	3.2	2	G	1		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100	3.2	1	G	1		
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1	1	G	1		
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1	1	G	1	B	L
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en - accessoires	0	0	30			10		30	2	1	P	1		
51	-															
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING														
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1	2	G	2		
5121	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300	4.2	2	G	2		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2	2	G	1		
5123		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100	3.2	2	G	1		

5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0		50		3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	R	50		3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50	R	50		3.1	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0		30		2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0		30		2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0		30		2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0		30		2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10		30		2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10		30		2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:												
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	V	30		2	2 G	1		
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50	V	50		3.1	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30		30		2	2 G	1		
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:												
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30		50		3.1	2 P	2		
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:												
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200	R	200	D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300	R	300	D	4.2	2 G	2		
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50		100		3.2	2 G	2	B	
5152.1	0	Grth in metaalertsen:												
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10		300		4.2	3 G	3	B	
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10		100		3.2	2 G	2		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:												
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10		50		3.1	2 G	2		
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10		30		2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:												
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0		100		3.2	2 G	2		
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0		30		2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:												
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10		50		3.1	2 G	2		
5154	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0		30		2	1 G	1		
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30	100	R	100	D	3.2	2 G	2	B	
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	R	30		2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10		30		2	2 G	2		
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30		100		3.2	2 G	2	B	
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10		50		3.1	2 G	2	B	

5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100		10		100	D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50		10		50		3.1	2 G	2	B	
5162	0	Grth in machines en apparaten:													
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100		10		100		3.2	2 G	2		
5162	2	- overige	0	10	50		0		50		3.1	2 G	1		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0		30		2	2 G	1		
52	-														
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
5261		Postorderbedrijven	0	0	50		0		50		3.1	2 G	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10		10		10		1	1 P	1		
55	-														
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5552		Cateringbedrijven	10	0	30	C	10		30		2	1 G/P	1		
60	-														
60	-	VERVOER OVER LAND													
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0		100		3.2	2 G	1		
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C	30		100		3.2	3 G	1		
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C	30		50		3.1	2 G	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C	10		30	D	2	1 P	1	B	
63	-														
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C	50	R	50	D	3.1	2 G	2		
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C	30		100		3.2	2 G	1		
64	-														
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0		30		2	2 P	1		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0		10		1	1 P	1		
71	-														
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10		50	D	3.1	2 G	1		
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50		10		50	D	3.1	2 G	1	B	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10		30	D	2	2 G	2		

72	-												
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-											
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
75	-											
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
90	-											
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
91	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		

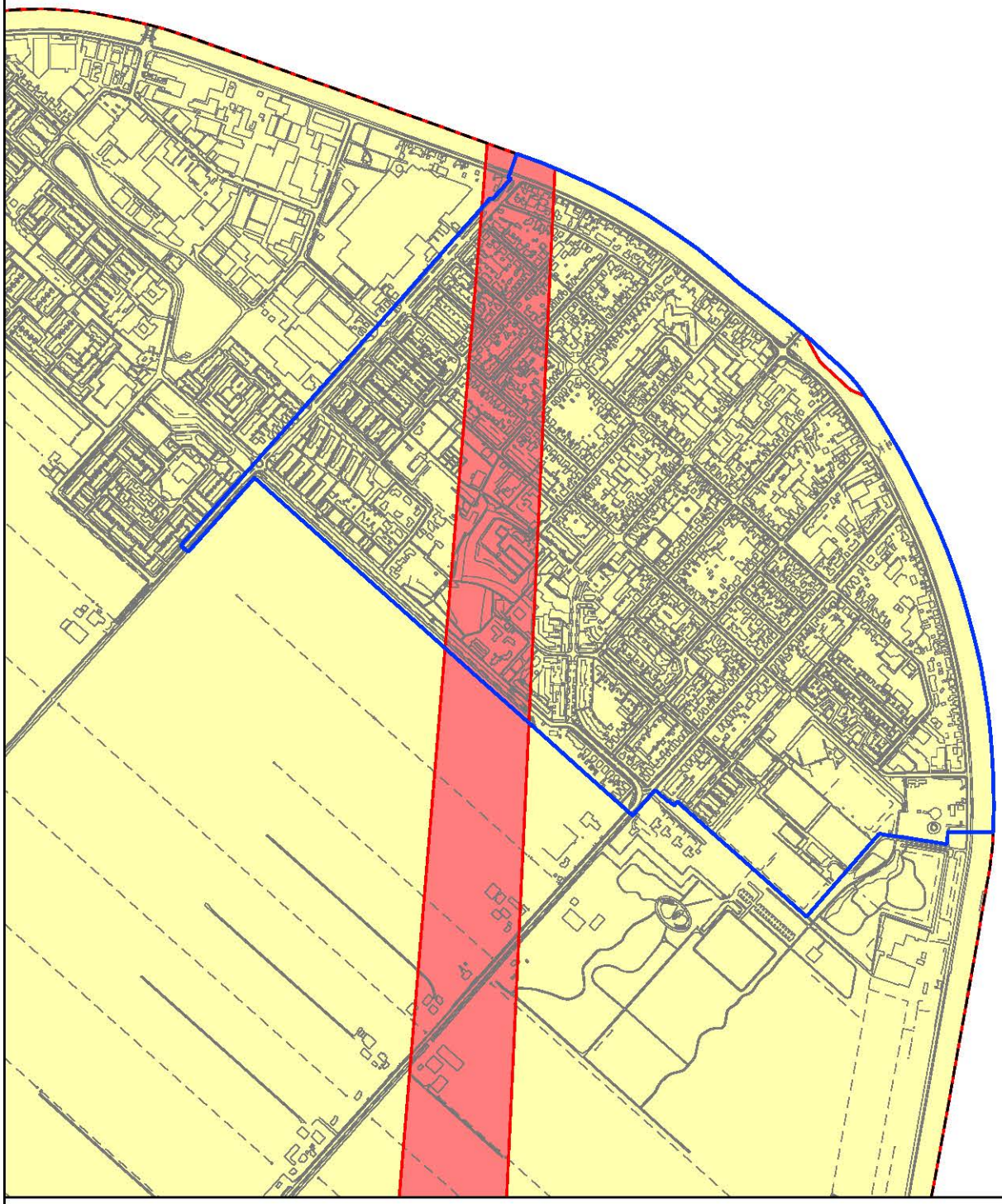
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2	G	1			L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2	2	G	1		B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G	1			

BIJLAGE 1: Staat van Horeca-activiteiten

Type	Activiteit
Categorie 1	Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstrekking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen en toeristisch-recreatieve gebieden e.d. Voorbeelden: - ijssalon - lunchroom - snackbar - koffie/theehuis en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.
Categorie 2	Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek. - bar - restaurant en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.
Categorie 3	1) Zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m^2 bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en 2) zelfstandige grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m^2 bvo of meer). Voorbeelden: - partycentrum - discotheek - grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

Bijlage bij regels: LIB 221

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.1 BEPERKING BEBOUWING



GRENS BP ZWANENBURG

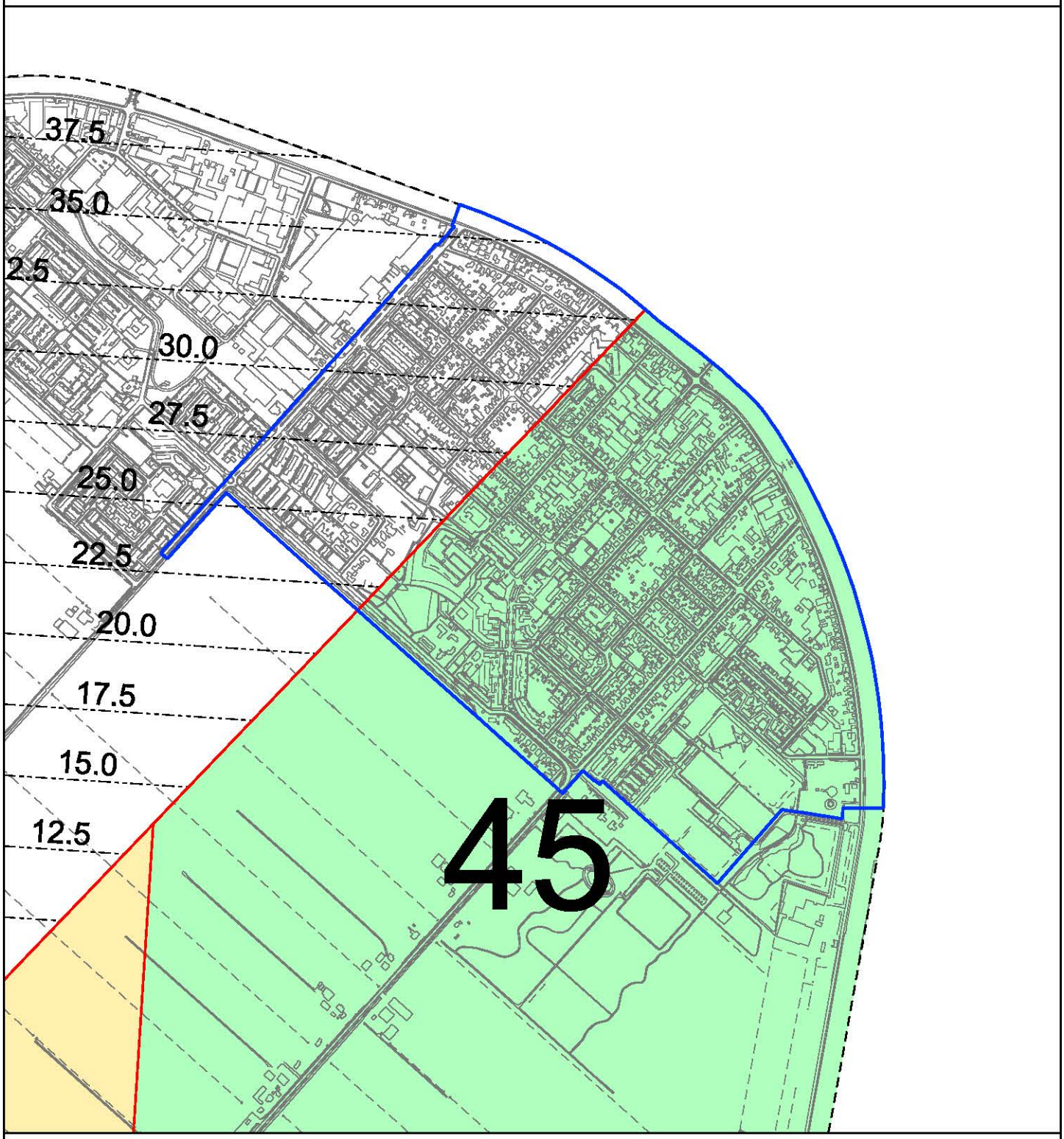
BOUWBEPERKINGEN RISICO CONTOUR

BOUWBEPERKINGEN GELUIDCONTOUR

noordpijl

Bijlage bij regels: LIB 222

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.2 HOOGTEBEPERKINGEN



GRENS BP ZWANENBURG

HORIZONTAAL VLAK 20 M

HORIZONTAAL VLAK 45 M

HOOGTELIJNEN DIE T.O.V. ELKAAR IN EEN HELLEND VLAK LIGGEN

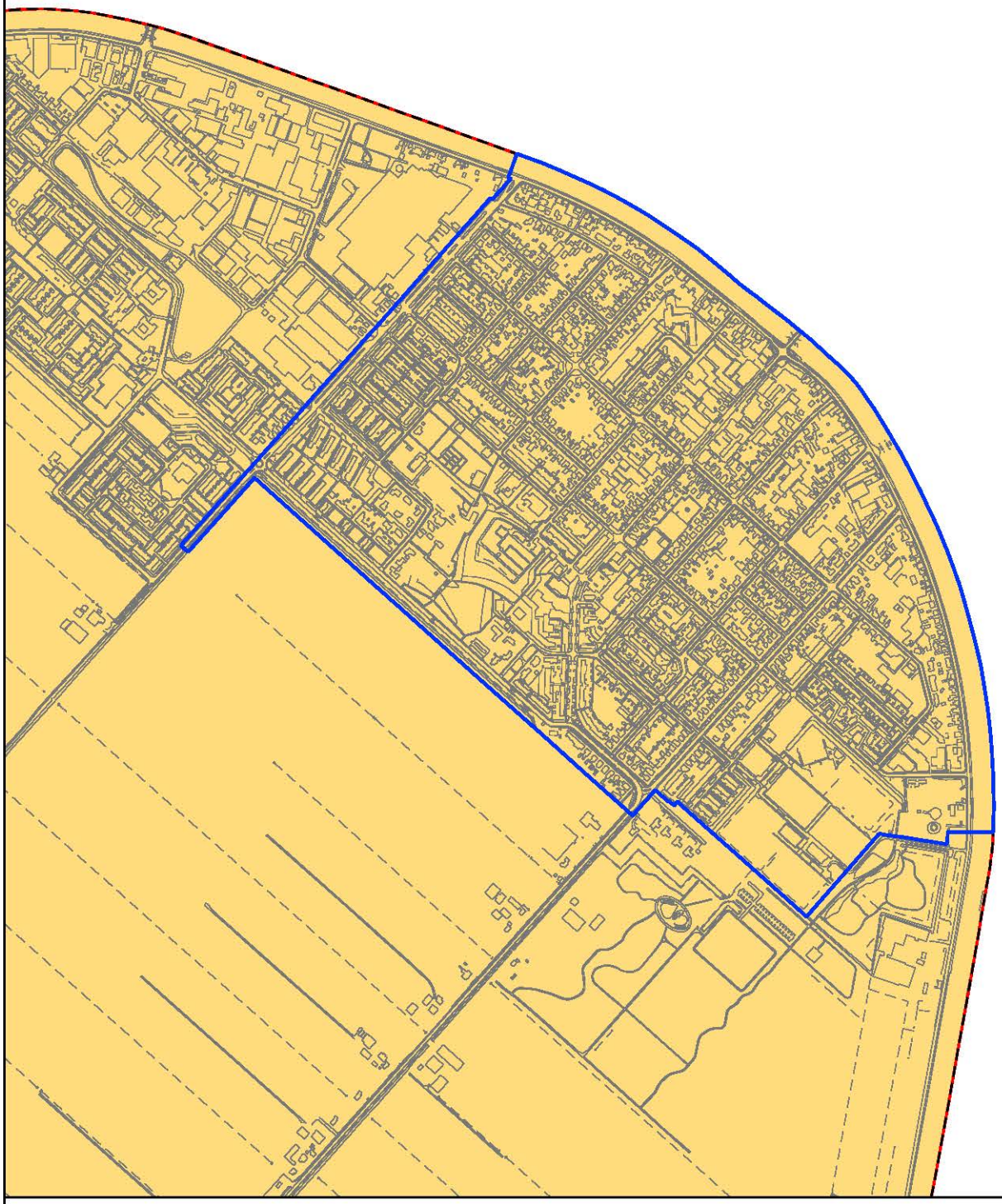
GRENS HOOGTEVLAKKEN

45 ALLE HOOGTEMATEN WORDEN GERELATEERD AAN DE REFERENTIEHOOGTE VAN DE LUCHTHAVEN: -4.00 M N.A.P.

noordpijl

Bijlage bij regels: LIB 223

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.3 BEPERKING AANTREKKEN VOGELS



GRENS BP ZWANENBURG

BEPERKING AANTREKKEN VOGELS

noordpijl

Nota van zienswijzen bestemmingsplan ‘Zwanenburg’

behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Zwanenburg’

1. **Procedure**
2. **Beoordeling zienswijzen**

1. Procedure

Het bestemmingsplan ‘Zwanenburg’ heeft als ontwerp vanaf 22 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de ter inzage ligging bestond de mogelijkheid zienswijzen tegen het plan in te dienen bij uw raad. Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. Vve Dennenburcht (5 dec. 2012)
2. VVAA namens de heer E.P. Heeneman en mevrouw G.P.J.M. Heenenman-Claessens (21 dec. 2012)
3. M.I. Kamminga, P.L. Versluis, Van der Heijden, G. Spanjer en K. van Opzeeland namens de Belangengroepering Olmenlaan; (24 dec. 2012)
4. Stichting Begraafplaats van de Hervormde Gemeente van Houtrijk en Polanen te Halfweg (24 dec. 2012)
5. G. Bongers (31 dec. 2012)
6. W. Bakker (2 jan. 2013)
7. P. van Staaveren en E. van Staaveren-Lammerts (3 jan. 2013)
8. Apotheek ‘de Ringvaart’ (3 jan. 2013)
9. Van Luling Vastgoed (3 jan. 2013)
10. W. van de Kieft (3 jan. 2013)
11. W.J.A. Leijten (3 jan 2013)
12. D.A. van der Heijden (na sluiting termijn)
13. B. van der Laan (na sluiting termijn)

Zienswijze 1 is ingediend naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is niet-ontvankelijk. De zienswijzen 2 tot en met 11 zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Zienswijze 12 en 13 zij na afloop de termijn ingediend en zijn eveneens niet ontvankelijk. Voor de volledigheid zijn de zienswijzen die niet-ontvankelijk zijn wel ambtelijk beantwoord. Zij vallen echter wel buiten de formele bestemmingsplanprocedure.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na zes weken mag worden gepubliceerd. In deze periode krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal of rijksbelang schaadt.

Na de terinzageligging is het plan van kracht, tenzij beroep wordt ingesteld. Als tegen het plan wel beroep wordt ingesteld maar niet binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is gedaan, dan treedt het plan direct na de beroepstermijn wel in werking.

2. Beoordeling zienswijzen

Onderstaand hebben wij de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1 Vereniging van Eigenaars "Dennenburcht",
namens de meerderheid van de leden van het appartementencomplex

Zienswijze
Het bedrijfspand Dennenlaan 27F heeft in het thans vigerende bestemmingsplan Zwanenburg-Midden de bestemmingen 'Bedrijven' en 'Kantoren'. In het voorontwerpbestemmingsplan Zwanenburg is voor het pand, waartoe ook het appartementencomplex "Dennenburcht" behoort, de bestemming 'Gemengd-3' voorzien. Dit houdt in dat behoudens de bestemming 'Bedrijven' en 'Wonen', nu ook de bestemming 'Dienstverlening' (waaronder begrepen kapperszaken, fotostudio's e.d.) mogelijk wordt. Deze verruiming van de bestemming brengt een onveilige situatie voor het winkelend publiek met zich mee. Naast een gevaarlijk hoge stoeprand komt de beoogde toe-/uitgang aan de achtergevel van het pand uit op het parkeerterrein van een supermarkt. Een toe-/uitgang aan de voorzijde is niet wenselijk omdat zich daar hoofdzakelijk de appartementen bevinden en er op eigen terrein winkelend komt.

Reactie
In 2006 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de verbouw van een magazijn tot 4 woon-werkeenheden en de verbouw van een kantoor tot 8 appartementen en één penthouse met de daarbij behorende parkeerplaatsen. In 2008 is er een bouwvergunning verleend voor de splitsing van de woonwerkeenheden in 4 woningen en 2 bedrijfsunits. De situatie zoals deze is vergund in 2008 dient in het nu voorliggende bestemmingsplan te worden vastgelegd. Er is sprake van een gemengde bestemming, bestaande uit woningen en bedrijven tot en met categorie 2. In 2012 hebben wij van de eigenaar van het bedrijfspand het verzoek gekregen de gebruiksmogelijkheden van de panden te vergroten. Gezien de ligging van het pand in een gebied met gemengde bestemmingen vinden wij het acceptabel dat de bedrijfsunits op een andere wijze worden aangewend, dan alleen voor bedrijfsdoeleinden. Bij het verruimen van de bestemming hebben wij wel rekening gehouden met de ruimtelijke impact op de omgeving en er om die reden voor gekozen uitsluitend 'Dienstverlening' aan de bestemming toe te voegen. Wij menen dat het effect op de omgeving van een dienstverlenende functie niet groter zal zijn dan de huidige bedrijfsfunctie. Wij delen de mening van reclamanten niet dat een onveilige situatie voor het winkelend publiek ontstaat door de verruiming van de bestemmingsregel. Indien de toegang tot de panden via het naast gelegen parkeerterrein zal geschieden dient rekening te worden gehouden met de (verkeers)veiligheid. Voorts merken wij op dat gezien de huidige bestemming "Bedrijf" het ook mogelijk is dat derden zich op het terrein bevinden.

Conclusie
Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. VVAA namens dhr. E.P. Heeneman en mw. G.P.J. M. Heeneman-Claessens

De zienswijze richt zich op de volgende onderdelen van het bestemmingsplan: beleid/onderzoeken, de Action, nieuwe ontwikkelingen en de gewijzigde bestemmingen. Per onderdeel hebben wij de zienswijze van gemeentelijk commentaar voorzien.

Zienswijze: beleid/onderzoeken

a. *De gemeente formuleert onvoldoende dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met rijks- en provinciaal beleid. Er dient eerst beoordeeld te worden of de ontwikkeling voorziet in een behoefte, bij voorkeur gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Als dit niet mogelijk is, dient gekeken te worden naar een goed ontsloten locatie daarbuiten. De sporthal is ruimtelijk feitelijk niet inpasbaar in het centrum. Reclamanten achten voorts de toevoeging van zoveel detailhandel strijdig met de detailhandelvisie.*
b. *De ontwikkeling van Hart van Zwanenburg is onvoldoende aantoonbaar getoetst aan het Deltaplan Bereikbaarheid 2012. Reclamanten vrezen voor een toename van verkeersstromen, parkeerdruk en verkeersonveiligheid.*
c. *De ontwikkeling van Hart van Zwanenburg past niet binnen de doelstellingen van het Ontwikkelingskader Zwanenburg 2005. Er verdwijnt een deel van het park, de sporthal is bij het sportveldencomplex bedacht en de woningbouw staat op gespannen voet met het Luchthavenindelingbesluit en het ministerie van I&M is nog onvoldoende overtuigd van de noodzaak.*
d. *Het Ruimtelijk Programma Hart van Zwanenburg is onvoldoende uitgewerkt en roept nog veel vragen op. In de nabijheid van het perceel van reclamanten vindt een groot aantal ontwikkelingen plaats, waardoor een grote mate van verdichting en een toename van bouwmassa ontstaat met als gevolg een negatief woon- en werkklimaat voor reclamanten. De bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde onderzoeken richten zich onvoldoende op de gevolgen van het totaal van de ontwikkelingen.*
e. *Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen. Ten onrechte is er geen rekening gehouden met de in de Kom en aan de Kerkhoflaan reeds aanwezige parkeerproblematiek. Er is nog geen rekening gehouden met het parkeren van het personeel. Vanaf 1 januari 2013 is het winkeltijdenbesluit verruimd, waardoor het voor supermarkten mogelijk is om zondag open te zijn. Dit levert extra parkeerproblemen op.*
f. *Met de ontwikkelingen in het Hart van Zwanenburg wordt veel groen aan de openbare ruimte onttrokken. Reclamanten vrezen voor meer wateroverlast. De aanplant van nieuw groen is ontoereikend om dit probleem op te lossen.*
g. *In het Waterplan Haarlemmermeer 2008 zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem in de Haarlemmermeer. De afspraken betreffende de bestaande situatie zijn nog niet volledig uitgevoerd. Toch wordt er nu in Hart van Zwanenburg ca. 5480 m2 extra verharding toegevoegd terwijl waterproblemen uit het verleden nog niet adequaat zijn opgelost.*
h. *Reclamanten vragen zich af of voor de bouwplannen in de Kom al een ontheffing is verkregen van de Flora- en Faunawet in verband met de aanwezige vleermuizen.*
i. *Reclamanten twijfelen aan de juistheid van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek.*
j. *De ontwikkellocaties zijn gesitueerd in beperkingengebieden op grond van het luchthavenindelingbesluit. De benodigde verklaringen van geen bezwaar van het ministerie van I&M voor nieuwe woningen kunnen pas op bouwplanniveau verstrekt kunnen worden. Een voorwaarde voor deze afgifte is dat nut en noodzaak worden aangetoond. Reclamanten achten deze voorwaarde niet aangetoond.*

Reactie

a. Anders dan reclamanten menen wij dat het toevoegen van de beoogde voorziening past binnen het rijks- en provinciaal beleid. Door het realiseren van nieuwe woningen in Zwanenburg voorziet de toevoeging van detailhandel in een behoefte. Met het Hart van Zwanenburg wordt gepoogd de leefomgeving in Zwanenburg te verbeteren. Beoogd wordt de woongebieden te bedienen door zowel nabijgelegen boodschappencentra met een compleet aanbod dagelijkse goederen als goed bereikbare, centraal gelegen recreatieve winkelcentra met een compleet en aantrekkelijk aanbod van niet-dagelijkse goederen. De toevoeging van detailhandel draagt hieraan bij. De sporthal is een onderdeel van het dorpshuis waar diverse sociaal maatschappelijke functies onder één dak komen. Het dorpshuis en het dorpsplein moeten samen een aantrekkelijke plek worden waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar activiteiten voor de inwoners van Zwanenburg en Halfweg kunnen plaatsvinden. Deze plek is het centrum leent zich om die reden uitstekend voor een sporthal. Deze sporthal vervangt de huidige ook in het centrum aanwezige sportzaal.
b. Het Ruimtelijk programma Hart van Zwanenburg is vastgesteld in september 2011 en het Deltaplan bereikbaarheid in december 2011. De ontwikkeling Hart van Zwanenburg wordt mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Bij de concretisering van het Ruimtelijk programma houden wij rekening met de uitgangspunten van het Deltaplan Bereikbaarheid. Het doel van het Deltaplan Bereikbaarheid (hierna Deltaplan) is de verkeersstructuur in de Haarlemmermeer te optimaliseren. Wel merken wij hierbij op dat het Ruimtelijk programma de hoofdverkeerstructuur niet wijzigt.
c. Het Ontwikkelingskader Zwanenburg 2005 is een weergave van toekomstige ontwikkelingen in hoofdlijnen. In het Ruimtelijke programma Hart van Zwanenburg is een aantal doelstelling in overleg met (vertegenwoordigers van) bewoners uitgewerkt. Zowel de sporthal, de voorgenomen woningbouw als de herontwikkeling van het centrum zijn uitwerkingen van het Ontwikkelingskader. De voorgenomen woningbouw is inderdaad in strijd met het Luchthavenindelingbesluit. Voor wat betreft de voorgenomen woningbouw in Hart van Zwanenburg heeft het ministerie van I&M in haar vooroverlegreactie overigens wel aangegeven dat dit gebied specifiek benoemd is in het convenant Omgevingskwaliteit Schiphol als gebiedsgericht project en dat de voorgenomen woningbouw mogelijk past binnen de gestelde kaders van het convenant. Hier komt bij dat het Ministerie is 2005 en 2007 al een principe akkoord heeft verleend voor het toevoegen van woningen in De Kom in Zwanenburg.
d. Het Ruimtelijk Programma is een vervolgstap van het Ontwikkelingskader Zwanenburg, specifiek gericht op de ontwikkeling in het Hart van Zwanenburg. Het Ruimtelijk Programma beschrijft in hoofdlijnen welke functies in het gebied worden behouden, toegevoegd of verplaatst en geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze ontwikkelingen aan. Ten behoeve van deze ontwikkeling is onderzoek verricht. De resultaten van de onderzoeken en de conclusie die we daaruit hebben getrokken, zijn weergegeven in hoofdstuk 5 van de toelichting op het bestemmingsplan. Wij menen dat met de onderzoeken de haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen voldoende is aangetoond. Reden waarom wij de ontwikkelingen met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mogelijk hebben gemaakt. Verdere uitwerking van de ontwikkeling vindt plaats in overleg met (vertegenwoordigers van) de bewoners. Als alles voldoende duidelijk is, zal dit leiden tot een wijzigingsplan.
e. Voor het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen bij de nieuwe ontwikkelingen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW. Parkeerkencijfers geven aan hoeveel parkeerplaatsen je nodig hebt bij een voorziening. Indien het om parkeerplaatsen voor detailhandel gaat, zijn de benodigde parkeerplaatsen voor het personeel in de parkeerkencijfers meegenomen. Bij het opstellen van het Ruimtelijke programma voor het Hart van Zwanenburg is rekening gehouden met het feit dat ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Bij een nieuwe ontwikkeling wordt bij de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van de bestaande situatie uitgegaan, de zogenaamde nulsituatie.

Ook in gebieden waar de parkeersituatie niet optimaal is kunnen dus ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Het oplossen van een eventueel bestaande parkeerdruk wordt niet neergelegd bij de nieuwe ontwikkelingen. Winkelcentrum De Kom merken wij aan als een centrumgebied in Zwanenburg. Voor een centrumgebied vinden wij het aanvaardbaar dat er op sommige momenten enige parkeerdruk bestaat. Voorts zijn wij van mening dat door voorzieningen zeven dagen per week bereikbaar te maken, er een betere spreiding zal zijn van bezoekers- en verkeersstromen. De parkeerproblemen zullen eerder afnemen dan toenemen.

f. Om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken wordt inderdaad groen aan de openbare ruimte onttrokken en wordt in de nieuwe situatie groen herplant. Ter voorkoming van wateroverlast zal bij toename van verharding van de oppervlakte water worden gecompenseerd. Het is voorts een wettelijke plicht voor de gemeente om het Hoogheemraadschap van Rijnland bij de totstandkoming van een bestemmingsplan te betrekken en advies te vragen. Het Hoogheemraadschap heeft voor dit bestemmingsplan een positief wateradvies afgegeven.
g. Het Waterplan bestaat uit een maatregelenprogramma voor 15 jaar. De waterproblematiek van de gehele Haarlemmermeer is in kaart gebracht en de benodigde maatregelen zullen successievelijk worden uitgevoerd. Met de ontwikkeling van Hart van Zwanenburg wordt de bestaande waterproblematiek niet vergroot. Conform het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt 15% van de toename van verharding gecompenseerd in open water.
h. Op basis van de beschikbare onderzoeken verwachten wij geen negatieve effecten op de instandhouding van de beschermde diersoorten, waaronder ook vleermuizen.
i. Akoestisch onderzoek is verricht door ingenieursbureau LBP/Sight. De geluiddeskundige van de gemeente Haarlemmermeer heeft het onderzoek als deugdelijk beoordeeld. Reclamanten hebben geen tegenrapportage overlegd waaruit het tegendeel blijkt.
j. Door de beperkingen die zijn opgelegd door het Luchthavenindelingbesluit zit de woningbouw in Zwanenburg al jaren op slot. Het huidige woningenbestand dekt de (toekomstige) behoefte niet meer. Daarbij gaat het om de beschikbaarheid van bepaalde typen woningen, de verhouding tussen koop en huur en de prijsklasse van de woningen. Zoals wij al eerder aangaven heeft het ministerie voor een groot aantal woningen al een principe akkoord gegeven. Wij verwachten om die reden dat op bouwplanniveau een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart zal worden verkregen.

<u>Conclusie</u>
Bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

<u>Zienswijze: Action</u>

a. *Er is niet gemotiveerd dat de Action past binnen het detailhandelbeleid. Een actueel onderzoeksrapport is niet overlegd.*
b. *In Zwanenburg is er sprake van een licht overaanbod aan dagelijkse en niet dagelijkse goederen. Een uitbreiding van detailhandel strookt niet met dit gegeven.*
c. *De stelling dat de Action alleen niet-dagelijkse boodschappen verkoopt is niet juist. Ook voor de aankoop van etenswaren bezoeken consumenten steeds vaker de Action,*
d. *Volgens reclamanten is verzuimd te onderzoeken welke gevolgen de Action heeft voor de noodlijdende middenstand.*
e. *De komst van de Action werkt niet alleen verstorend op het reeds aanwezige maar ook op het nog te vestigen winkelaanbod.*
f. *Het parkeerdek dat voor de Action is voorzien, is in strijd met de bestemming Centrum die aan het perceel in het ontwerpbestemmingsplan is toegekend.*
g. *Reclamanten achten de gang van zaken rondom de uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de action in strijd met het gestelde onder de formulering 'handhaving' zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.*

h. *Reclamanten verzoeken de afwijkingsmogelijkheid voor de bouwhoogte in de centrumbestemming voor het perceel Dennenlaan 126 te schrappen.*
i. *De uitbreiding van het bouwvlak aan de Dennenlaan 126 is niet gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening die gedragen wordt door een duidelijke visie.*
j. *Reclamanten achten het niet aanvaardbaar dat het college in principe medewerking verleend aan een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het bouwvlak aan de Dennenlaan zonder dat de definitieve kaders zijn ingevuld.*
k. *Niet gemotiveerd/onderbouwd is waarom de vestiging van de Action prevaleert boven de geplande expeditiestraat.*
l. *Niet gemotiveerd is waarom voor de uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de action geen vvgb van de gemeenteraad noodzakelijk is, zoals genoemd in artikel 6.5 Bor.*
m. *Onduidelijk is waarom de gemeente de op het perceel Dennenlaan 126 rustende bestemming Centrum passend vindt voor de Action.*
n. *Reclamanten vragen zich af of de afstand van de uitbreiding van het bouwvlak aan de Dennenlaan 126 tot het perceel van reclamanten wel voldoet aan de afstandnormeringen van het Activiteitenbesluit.*
o. *Ten onrechte wordt gesteld dat voor de uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de Action een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Hiermee wordt voorbijgegaan aan de komst van een parkeerdek.*
p. *Niet onderbouwd is de stelling in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding van het bouwvlak Dennenlaan 126 dat de Action slechts een geringe verkeersaantrekkende werking heeft.*
q. *Het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de Action is gebaseerd op onvolledige onderzoeken en onjuiste aannames.*
r. *Reclamanten vrezen met de realisering van een parkeerdek voor de Action voor precedentwerking.*
s. *In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing omtrent de financiële uitvoerbaarheid van de uitbreiding ten behoeve van de Action.*
t. *Reclamanten vrezen dat zij door de verlichting op het parkeerdek op de eerste verdieping en de glazen liftopbouw lichthinder zullen ondervinden. Voorts is vanaf het parkeerdek rechtstreeks zicht in de woning van reclamanten, hetgeen zij als een inbreuk op de privacy zien.*
u. *Punt van aandacht is het gevaar dat auto's op het parkeerdek tegen de balustrade rijden en er doorheen breken.*
v. *Niet onderzocht is de stelling dat de wet Luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vestiging van de Action.*
w. *De gemeente geeft onvoldoende openheid van zaken en is niet transparant omtrent de toekomstige ontwikkelingen.*

<u>Reactie</u>
(a t/m e)
Wij merken op dat een groot deel van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is gericht tegen de komst van de Action. In het geldende bestemmingsplan heeft het pand waar de Action zich heeft gevestigd de bestemming 'Centrumvoorzieningen'. De vestiging van detailhandel zoals de Action past binnen de doeleindenomschrijving van deze bestemming. Of de vestiging van de Action wel of niet mogelijk is hangt niet af van onderzoeken naar het effect op de aanwezige middenstand, de verkeersaantrekkende werking, de verkeersveiligheid, de parkeerdruk, de financiële haalbaarheid en de manier van laden en lossen. De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan betreft de uitbreiding van de oppervlakte van bebouwing en niet de te realiseren functie. De last die

reclamanten menen te ondervinden van de Action staat hiermee grotendeels los van de beoogde uitbreiding, maar heeft te maken met het feit dat de woning van reclamanten gelegen is in de nabijheid van winkelcentrum ‘De Kom’. Er is per definitie geen sprake van een rustige woonomgeving bij wonen in de nabijheid van een winkelcentrum met voorzieningen zoals, detailhandel, dienstverlening, horeca en met de daarbij behorende verkeersbewegingen. Een beperkt verlies van vrij uitzicht, privacy, lichttoetreding en/of bewegingsvrijheid in een stedelijke omgeving behoort tot de normale maatschappelijke risico’s.

In de beantwoording van de zienswijze beperken wij ons tot de aspecten die zien op de uitbreiding van de bebouwing.

f. In de bestemming ‘Centrum’ is in artikel 6.1 onder i aangegeven dat parkeervoorzieningen zijn toegelaten. In artikel 32 lid e is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor onder andere liftkokers. Reclamanten geven terecht aan dat de beoogde bebouwing niet gerealiseerd kan worden binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan, want de liftkoker past niet binnen deze regel. Wij zullen het bestemmingsplan hierop aanpassen, zodat de uitbreiding past binnen de bestemmingsplanregels.
g. Voor zover reclamanten bedoelen dat handhaving gericht is op het naleven van regels en het behoud van kwaliteit, merken wij op dat wij de uitbreiding van de Action ruimtelijk hebben beoordeeld en menen dat de uitbreiding past binnen het centrumgebied. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat er geen strijdigheid met de regels van het plan.
h. Wij komen niet aan deze wens van reclamanten tegemoet nu wij menen dat de uitbreiding van deze centrumvoorziening aanvaardbaar vinden.
i. Wij delen de mening van reclamanten op dit punt niet. In het Ruimtelijk programma hebben wij al aangegeven dat wij uitbreiding van detailhandel in het centrum aanvaardbaar vinden. De uitbreiding van de bouwmogelijkheden aan de Dennenlaan 126 past binnen het programma qua functie en massa.
j. Het Ruimtelijk programma staat individuele ontwikkelingen niet in de weg. Individuele ontwikkelingen, zoals de uitbreiding ten behoeve van Action, zullen op zich beoordeeld worden en getoetst aan onder andere de uitgangspunten van het programma.
k. Wij willen in overleg met de eigenaren en gebruikers van de panden in het winkelcentrum ‘De Kom’ komen tot aanpassing en ontwikkeling van het centrum met het Ruimtelijk programma als uitgangspunt. De eigenaar van het pand aan de Dennenlaan heeft aangegeven niet te willen meewerken aan de sloop van zijn pand ten behoeve van de expeditiestraat. Wij menen dat ondanks dit standpunt uitvoering gegeven kan worden aan het programma.
l. Gelezen het raadsbesluit ‘Aanwijzen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht’ is een dergelijke verklaring niet nodig bij (bouw)plannen in het Stedelijk gebied. Zwanenburg behoort tot het stedelijk gebied.
m. Net als in het vigerend bestemmingsplan is voor het centrumgebied in het nu voorliggende bestemmingsplan de bestemming ‘Centrum’ opgenomen voor het winkelcentrum. Detailhandel past binnen deze bestemming.
n. De Action is conform de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering in te delen als ‘detailhandel voor zover n.e.g.’ en betreft een categorie 1 bedrijf. De richtafstand tussen een categorie 1 bedrijf en gemengd gebied is 0 meter. Omdat er in de onderhavige situatie sprake is van gemengd gebied hoeven er in voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar geen richtafstanden te worden aangehouden.
o. Met de uitbreiding van de bebouwing aan de Dennenlaan 126 wordt geen gevoelige bestemming opgericht. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Dat straks geparkeerd kan worden op de eerste verdieping van het gebouw maakt hierbij geen verschil.

p. Er is slechts sprake van uitbreiding van bestaande detailhandel met 200m² bvo. De verkeersaantrekkende werking in verband met de vergroting van de vestiging is verwaarloosbaar.
q. Het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de uitbreiding van de detailhandel is gebaseerd op de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in het door de raad vastgestelde Ruimtelijk programma voor het Hart van Zwanenburg. Deze normen komen overeen met hetgeen is vastgesteld in het Deltaplan Bereikbaarheid.
r. Als in de toekomst sprake zal zijn van de wens extra parkeerplaatsen op (een deel van) het bestaande winkelcentrum te realiseren, is dit mogelijk voor zover de toegestane bouwhoogte niet wordt overschreden.
s. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk. Ten behoeve van het bouwplan hoeft geen anterieure overeenkomst voor het verhaal van kosten noch een exploitatieplan te worden opgesteld.
t. In het bestemmingsplan wordt de uitbreiding van de bebouwing mogelijk gemaakt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt dit aspect getoetst. Indien noodzakelijk kan de liftkoker anders worden uitgevoerd. Een beperkt verlies van vrij uitzicht, privacy, lichttoetreding en/of bewegingsvrijheid behoort tot de normale risico's van het wonen in stedelijk gebied.
u. Het bestemmingsplan is niet het instrument dat de beveiliging van balustrades regelt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal op dit aspect worden getoetst.
v. In de toelichting op het bestemmingsplan hebben wij al aangegeven dat de beoogde ontwikkelingen in het hart van Zwanenburg in 'niet in betekenende mate' bijdrage aan de luchtkwaliteit. De wet Luchtkwaliteit staat de ontwikkeling niet in de weg.
w. Wij delen de mening van reclamanten niet. Het Ruimtelijk programma zoals wij dat hebben vastgesteld in tot stand gekomen in samenspraak met bewoners en ondernemers in het gebied. Ook de verdere uitwerking van de plannen gebeurd op deze manier.

<u>Conclusie:</u>
De bovengenoemde zienswijze geeft ons aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door aan artikel 32 onder e het volgende toe te voegen: Voor het perceel aan de Dennelaan 126 geldt dat de verhoging van de maximale (bouw)hoogte ten behoeve van de liftkoker maximaal 40% mag bedragen;

<u>Zienswijze: nieuwe ontwikkelingen</u>
a. Reclamanten vrezen dat de ambitie van de gemeente om woningen te realiseren voor bijzondere woningzoekenden niet waargemaakt zal worden, maar dat er vooral dure koopwoningen worden gerealiseerd om de ontwikkelingen betaalbaar te maken.
b. Er wordt ontoelaatbaar veel groen onttrokken aan de openbare ruimte. Dit heeft wateroverlast tot gevolg.
c. Het ruimtebeslag en de bouwhoogte van de nieuwe ontwikkelingen passen niet bij het dorpse karakter van Zwanenburg. Zo wordt het multifunctionele gebouw in deelplan A 12 meter hoog met een hoogteaccent van zelfs 18 m en de bebouwing in deelplan C wordt ook 12 meter. Dit heeft parkeerdruk, slagschaduw en inbreuk op het woongenot tot gevolg. Reclamanten vrezen bij uitvoering van de ontwikkelingen voor een waardevermindering van hun woning en zullen in dat geval planschade claimen.
d. De voorwaarde is gesteld dat de Lidl moet verhuizen ten behoeve van de realisatie van het dorpsplein. De intentieverklaring lijkt echter nog steeds niet te zijn getekend.
e. Bovenop het dorpshuis komen woningen, terwijl de Stichting Leefomgeving Schiphol geen woningen wenst te subsidiëren.

f. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende aandacht besteed hoe een prettig woon- en leefklimaat kan worden behouden bij het inpassen van de nieuwe ontwikkelingen.

Reactie

a. Wij hebben in 2012 de Woonvisie 2012-2015 vastgesteld. De Woonvisie is kaderstellend voor nieuwe woningbouw. De speerpunten in de Woonvisie betreffen o.a. een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad met aandacht voor woningzoekenden met een laag en middeninkomen of een specifieke huisvestingsvraag door ziekte of ouderdom. Op basis van het vastgestelde beleidsdocument is het niet mogelijk om vooral dure koopwoningen te realiseren.
b. Het groen dat aan de openbare ruimte wordt onttrokken wordt elders gecompenseerd. Zo komt er laanbeplanting langs de Dennenlaan en de Kerkhoflaan en worden bomen geplant op de nieuw te realiseren parkeerterreinen. Wij verwachten geen wateroverlast.
c. Wij menen dat de nieuwe ontwikkelingen juist aansluiten bij het dorpse karakter van Zwanenburg. In het door de raad vastgestelde Ruimtelijk programma Hart van Zwanenburg is nadrukkelijk rekening gehouden met het karakter van de bebouwing in de bestaande winkelcentrum 'De Kom' en de omliggende bebouwing. De nieuwbouw sluit in hoogte en situering aan op het dorpse karakter en is kleinschalig van opzet. In het Ruimtelijk programma is in de bocht van de Dennenlaan is een hoogte accent voorzien, dat de verbinding vormt tussen de verschillende planonderdelen. Bij het opstellen van het programma is rekening gehouden met het feit dat bij de nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Getracht zal worden de parkeerdruk op de afzonderlijke locaties op te lossen. Het is echter ook mogelijk het aantal parkeerplaatsen te verspreiden over de vier deellocaties. In het Ruimtelijk programma is ook aangegeven waar nieuwe parkeerplaatsen zijn voorzien. Dat de nieuwe ontwikkelingen een verandering van de woonomgeving voor reclamanten betekent erkennen wij. Wij hebben de belangen van reclamanten afgewogen tegen de belangen van de herontwikkeling van winkelcentrum 'De Kom' en omgeving. De herontwikkeling geeft invulling aan onze wens Zwanenburg voor nu en in de toekomst leefbaar te houden. Bij het opstellen van het Programma van Eisen voor het Dorpshuis en de Sporthal zijn wij wel tot de conclusie gekomen dat een hoogte accent van 18 meter niet noodzakelijk is voor de ontwikkeling. Gelezen de zienswijzen van reclamant zullen wij het hoogte accent niet langer opnemen in de wijzigingsbevoegdheid. Indien reclamanten menen dat er sprake is van planschade staat het hun uiteraard vrij een beroep te doen op de planschaderegeling van de Wet op de ruimtelijke ordening.
d. De ontwikkelingen in het Hart van Zwanenburg zijn nog niet dusdanig concreet dat zij direct bestemd kunnen worden. Omgevingsvergunningen moeten nog worden aangevraagd en diverse contracten moeten nog worden getekend. De wijzigingsbevoegdheden kunnen pas worden uitgewerkt als deze zaken zijn geregeld. Hiertoe behoort ook de ondertekening van de intentieverklaring.
e. De subsidie van de Stichting Leefomgeving wordt aangewend om het dorpshuis te realiseren. Het feit dat hier subsidie voor wordt verleend, sluit niet uit dat het dorpshuis wordt gecombineerd met andere voorzieningen en woningen, welke op een andere manier gefinancierd zullen worden.
f. De nieuwe ontwikkelingen moeten juist een belangrijke bijdrage gaan leveren aan een prettig woon- en leefklimaat. Om dit te bewerkstelligen hebben wij de bewoners en ondernemers van Zwanenburg nauw betrokken bij de ontwikkelingen. Het Ruimtelijk Programma voor Hart van Zwanenburg is tot stand gekomen na intensief overleg met het participatieplatform Zwanenburg-Halfweg. Voorts zijn er verschillende informatieavonden voor inwoners geweest en is er een inwonersenquete gehouden. Met de uitkomsten van deze enquête en de reacties naar aanleiding van de informatieavonden is zo veel mogelijk rekening gehouden.

Conclusie

De bovengenoemde zienswijze geeft ons aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en artikel 37.1 onder f als volgt te wijzigen: de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 13 in maximaal 3 bouwlagen;

Zienswijze : bestemmingen

a. *De bestemming centrum in het Hart van Zwanenburg staat op gespannen voet met de woonfunctie. Bewoners in het centrum ondervinden overlast van horeca en bedrijvigheid.*
b. *Reclamanten verzetten zich tegen de mogelijkheid van vestiging van Horeca categorie 2 die onder de bestemming Centrum is voorzien in het Hart van Zwanenburg. Niet onderzocht is welke overlast dit met zich meebrengt voor de bewoners. Hoe de gemeente overlast voor bewoners voorkomt en borgt is niet duidelijk.*
c. *Reclamanten menen dat onvoldoende is gekeken naar de aanwezige kabels- en leidingen. Op het perceel van reclamanten ligt een trafohuisje. Deze is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt het.*
d. *De arcering van het wijzigingsgebied De Kom loopt tot aan de gevel van het perceel van reclamanten. Reclamanten verzoeken de arcering te verleggen naar het trottoir aan de linkerzijde van de straat, zodat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend het winkelgebied de Kom betreft. De perken met structureel groen aan de linkerzijde van het perceel van reclamanten behoren als zodanig te worden aangegeven.*
e. *Reclamanten vragen zich af waarom voor deelplan D (oude MAVO-terrein) geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, terwijl in de toelichting wel over mogelijke ontwikkelingen op deze locatie wordt gesproken en randvoorwaarden zijn gesteld.*

Reactie

a. Wij menen dat er in centrumgebieden per definitie geen sprake is van een rustig woonklimaat. Door de menging van functies ligt het voor de hand dat er op sommige momenten overlast ervaren kan worden. Ook in het vigerend bestemmingsplan hebben de panden in de omgeving van de woning van reclamanten ook al de bestemming ‘Centrum’. Daarin is in het nieuwe bestemmingsplan niets gewijzigd. Het verschil met het vigerend plan is dat in de nieuwe centrumbestemming horeca categorie 2 direct is toegelaten in plaats van met een ontheffingsmogelijkheid zoals thans in het vigerende bestemmingsplan is geregeld. Deze aanpassing is in overeenstemming met het horecabeleid van 2009. In dit beleid is aangegeven dat horeca in centrumgebied wordt toegelaten.
b. Horeca categorie 2 zijn vormen van horeca die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, zoals een bar, lunchroom of een restaurant. Deze vormen van horeca passen bij uitstek in een centrumgebied waar ook wonen is toegelaten. Deze combinatie van functies maken een centrum tot een aantrekkelijk leefgebied.
c. Het trafohuisje is abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan. Wij nemen het trafohuisje alsnog op als ‘Bedrijf – Nutsvoorziening. De toegang tot deze voorziening is geregeld via het recht van overpad via het perceel Dennenlaan 142.
d. Wij stemmen op dit punt in met de ingediende zienswijze. De openbare weg naast de woning van reclamanten behoort niet tot een van de deelgebieden van het Ruimtelijk programma en zal met de ontwikkelingen van het winkelcentrum niet van bestemming wijzigen en is ook niet benodigd voor de uitbreiding van het winkelcentrum. De arcering van het wijzigingsgebied zal daarom zodanig worden verlegd dat het uitsluitend het winkelgebied de Kom betreft. Herinrichting van het openbaar gebied is ook op basis van de verkeersbestemming mogelijk. De perken aan de linkerzijde van de woning van reclamanten kunnen tot ‘Groen’ worden bestemd.

e. Deze ontwikkeling is niet langer binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan voorzien. Om deze reden is de wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied verwijderd.

Conclusie

De bovengenoemde zienswijze geeft ons aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan door:

a. De oppervlakte van het de wro- zone – wijzigingsgebied 4 aan te passen;
b. De strook groen aan de linkerzijde van de woning te bestemmen tot 'Groen';
c. Het perceel van het trafohuisje bestemmen als 'Bedrijf – Nutsvoorziening';

3. M.I. Kamminga, P.L. Versluis, Van der Heijden, G. Spanjer en K van Opzeeland namens Belangengroepering Olmenlaan

Zienswijze

Door de komst van woningen en een supermarkt (in plaats van het dorpshuis) aan de Olmenlaan 139-141 met openingstijden van 8.00 tot 20.00 uur vrezen reclamanten voor:

a. Horizonvervuiling door de hoogte van voorgenomen plannen. Reclamanten vrezen voor een vermindering van lichtinval. Tevens kunnen de toekomstige bewoners van de woningen vanuit ramen en balkons rechtstreeks uitkijken op woningen en tuinen van de aangrenzende percelen. Dit wordt gezien als een aanzienlijke inbreuk op de privacy. Ook zal er sprake zijn van aanzienlijk meer slagschaduw.
b. Geluidsoverlast door de toename van (vracht)verkeer, winkelend publiek, winkelwagens, dichtslaande autoportieren, geluidssignalen van achteruitrijden vrachtverkeer
c. Een onveilige verkeerssituatie door de verkeersaantrekkende werking en door de aanpassing van de verkeerssituatie naar en op aansluitende wegen;
d. Verslechtering van de bodemgesteldheid van de aan- en afvoerwegen en de omliggende percelen door de extra verkeersbelasting;
e. een toename van zwerfvuil, samenscholing en criminaliteit.
f. De huidige situatie geeft de aangrenzende bewoners middels de groene kaart het recht gebruik te maken van de strook aan de achterzijde van het perceel. Dit recht is al jaren in tact.
g. de veiligheid van de bestaande toegangsroute naar het perceel waar de bewoners van de aangrenzende percelen middels een achteruitgang gebruik van maken. Dit recht van overpad is reeds vele jaren in tact. De toegangsroute wordt veelvuldig gebruikt door kinderen om bij de speeltuin te komen die grenst aan het parkeerterrein.
h. Het huidige parkeerterrein laat toe dat percelen aan de Dennenlaan gebruik maken van het parkeerterrein vanwege de invoering van de blauwe zone op de Dennenlaan;
i. De gevolgen van de nieuwe bestemmingen die op het perceel komen te liggen. De huidige situatie wordt als rustig en veilig ervaren.

Reactie

a. Op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan Zwanenburg-Midden is het mogelijk om op het betreffende perceel een school of een ziekenhuis met een bouwhoogte van 9 m. te realiseren. De bouwhoogte van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt weliswaar maximaal 12 m., maar ten behoeve van privacy en kwaliteit van de omgeving wordt rekening gehouden met een afstand van ca. 24 m. tussen de gevelrooilijnen. Hoewel niet in geding is dat de komst van een supermarkt met woningen de woonbeleving van de omwonenden beïnvloedt, zullen bewoners in centrumgebied er rekening mee moeten houden dat een centrum onderhevig is aan nieuwe ontwikkelingen. Wij

vinden daarom dat de vestiging van een supermarkt op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is.

b. Dat er ten gevolge van het bouwplan een verkeerstoename zal zijn, wordt niet betwist. Echter ook op basis van de vigerende bestemming kan er geparkeerd worden door anderen dan alleen het winkelende publiek en is er sprake van een geluidsbelasting vanwege dichtslaande portieren. Van toename van vrachtverkeer is slechts in geringe mate sprake doordat er bevoorraad wordt voor één detailhandelsvestiging. Wij achten de geluidseffecten ten gevolge van laden- en lossen ten opzichte van de omgeving daarom acceptabel.
c. Op het moment dat gevolg wordt gegeven aan het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid zal een inrichtingsplan worden overlegd. Wij toetsen dit inrichtingsplan o.a. op de verkeersveiligheid. Deze moet voldoende gewaarborgd zijn.
d. Bij de herinrichting van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met het type verkeer dat gebruik maakt van de aan- en afvoerwegen. Het bestemmingsplan is niet het instrument waarmee dit geregeld wordt.
e. Dit zijn geen aspecten die in een bestemmingsplan worden geregeld. Indien dergelijke overtredingen worden geconstateerd raden wij aan contact op te nemen met de cluster Handhaving en Toezicht van de gemeente Haarlemmermeer. Zonodig zal er handhavend worden opgetreden.
f. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan is in de toekomstige situatie rekening gehouden met aangekocht groen en groen in bruikleen op basis van de groene kaart. De gronden in bruikleen door particulieren is in het bestemmingsplan bestemd tot ‘Tuin’ of ‘Wonen’ overeenkomstig het beleid zoals door de raad is vastgesteld op 5 juli 2007. Naar aanleiding van hetgeen reclamanten beweren over de stroken groen die in bruikleen zijn bij particulieren, zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij ten onrechte de stroken groen achter de percelen Dennenlaan 96, 100 en 104 en naast Olmenlaan 141 tot ‘Wonen’ en ‘Tuin’ bestemd hebben. Zonder afbreuk te doen aan het groene karakter kunnen deze stroken bestemd worden tot ‘Verkeer’.
g. Om de veiligheid te waarborgen zal er bij de toegangsroute tussen de woningen en het parkeerterrein een duidelijke scheiding worden gemaakt. Het bestemmingsplan biedt binnen de gehanteerde bestemming ruimte voor meerdere invullingen. Het gebruik van het parkeerterrein voor de buurtbarbecue en het verzamelen voor sportwedstrijden zal inderdaad in de nieuwe situatie niet altijd mogelijk zijn. Wij menen dat het belang van de komst van de supermarkt op deze plek zwaarder weegt dan dat het parkeerterrein op een aantal dagen per jaar door derden anders wordt gebruikt. Wij wijzen er op dat openbaar groen ter plaatse gehandhaafd blijft en dat een barbecue ook daar plaats zou kunnen vinden. Verzamelen ten behoeve van sportwedstrijden kan ook elders in Zwanenburg.
h. Bewoners in gebieden waar het regime van een blauwe zone geldt, kunnen bij onze gemeente een parkeerkaart aanschaffen zodat ook langer dan twee uur geparkeerd kan worden. Daarnaast geldt dat het parkeerterrein bij de supermarkt openbaar toegankelijk is en blijft. Bewoners kunnen er ook in de nieuwe situatie parkeren. Bewoners en werkers/bezoekers van de supermarkt zullen veelal niet op dezelfde momenten van de parkeerplaatsen gebruik maken.
i. Momenteel is op de huidige locatie het dorpshuis aanwezig. Wij kunnen ons voorstellen dat reclamanten deze situatie als rustig en veilig ervaren. Echter ook in de huidige situatie is het op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk om voorzieningen te vestigen die een vergelijkbare invloed op de woonomgeving hebben als de voorgenomen ontwikkeling.

<u>Conclusie</u>
Wij stemmen niet in met de zienswijzen. De zienswijze geeft wel aanleiding om de regels en de verbeelding als volgt te wijzigen:

- de omvang van de wijzigingsbevoegheid te verkleinen en in de regels van art. 38 Wro wijzigingszone – Wijzigingsgebied 4 borgen dat de afstand van de rooilijn van de nieuwe woningen tot de rooilijn van de bestaande woningen minimaal 24 m. bedraagt;
- de bestemming van de bij de gemeente in eigendom zijnde stroken groen achter de Dennenlaan 96,100 en 104 en naast de Olmenlaan 141 wijzigen van 'Wonen' en 'Tuin' naar 'Verkeer'.

4. Stichting Begraafplaats van de Hervormde Gemeente van Houtrijk en Polanen te Halfweg

Zienswijze

a. *In de Kerkhoflaan worden parkeerplaatsen uitgebreid ten koste van een stukje waterpartij. Verzocht wordt om bij uitwerking van het plan rekening te houden met de grondwaterstanden omdat dit een nadelige invloed kan hebben op de waterhuishouding van de begraafplaats.*
b. *Vanwege het ontbreken van een parkeerzone worden de parkeerplaatsen bij de begraafplaats langdurig in gebruik genomen door bezoekers van het winkelgebied. Verzocht wordt om de parkeerzone tot voorbij het gebied van de begraafplaats uit te breiden.*
c. *Verzocht wordt om, conform de nieuwe wet op de lijkbezorging, aandacht te besteden aan de intensiviteit van de geluidsbronnen en normen in relatie tot de begraafplaats.*

Reactie

a. Ingenieursbureau LBP Sight heeft onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de waterhuishouding ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheden. Geconcludeerd is dat indien wordt voldaan aan de aanbevelingen in de onderzoeksrapportage, de maximaal beoogde bebouwing geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het is voorts een wettelijke plicht voor de gemeente om het Hoogheemraadschap van Rijnland bij de totstandkoming van een bestemmingsplan te betrekken en advies te vragen. Het Hoogheemraadschap heeft voor dit bestemmingsplan een positief wateradvies afgegeven.
b. De uitbreiding van een parkeerzone is geen aspect dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Met de herontwikkeling van het hart van Zwanenburg wordt ook het aantal parkeerplaatsen uitgebreid. Naast de huidige apotheek is een parkeerplaats voorzien met extra plaatsen. Wij verwachten dat de parkeerdruk bij de begraafplaats niet zal toenemen.
c. Voor zover gerefereerd wordt aan eventuele evenementen/activiteiten op het toekomstig dorpsplein kunnen wij melden dat het bestemmingsplan de intensiviteit van geluidsbronnen niet regelt.

Conclusie

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

5. G. Bongers

Zienswijze:

De huisartsenpraktijk van reclamant ligt in deelgebied C van het Hart van Zwanenburg. Het is reclamant niet duidelijk of de praktijkruimte op de huidige locatie kan blijven.

Reactie

In het, door de gemeenteraad vastgestelde, Ruimtelijk programma voor het Hart van Zwanenburg heeft de raad de gewenste ontwikkeling voor De Kom van Zwanenburg aangegeven. Het perceel van reclamant maakt daarin onderdeel uit van ontwikkellocatie C. Het gebied waarin de beoogde ontwikkelingen uit het Ruimtelijk programma mogelijk gemaakt moeten worden, is in het bestemmingsplan opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Niet voor alle percelen is direct een wijziging voorzien, maar om dat deze percelen midden in het ontwikkelingsgebied liggen, maken deze onderdeel uit van de wijzigingsbevoegdheid. Een wijzigingsbevoegdheid is geen verplichting maar

biedt de mogelijkheid om te ontwikkelen, en kan ook deels worden ingezet. De huisartsenpraktijk kan vooralsnog op de huidige locatie blijven functioneren.

Conclusie
Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

6. W. Bakker
Zienswijze
Reclamant geeft aan dat de onderstaande zienswijzen zien op de kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de Lindenlaan 70:

a. *Door de komst van de woningbouw zal een uniek stukje flora en fauna voor de bewoners verdwijnen;*
b. *Met de komst van de bebouwing neemt de waarde van de woning af, daalt het woongenot, wordt de rust en privacy verstoord;*
c. *De woning is niet onderheid. De toename van het (bouw)verkeer kan schade aan de woning veroorzaken;*
d. *Door de toename van het verkeer verliest de Lindenlaan haar rust en zal en geluids- en stankoverlast ontstaan;*
e. *Het perceel wordt straks toegankelijker. Er zullen extra kosten gemaakt moeten worden om ongewenste toegang van derden te voorkomen en de woningen extra te beveiligen. De kans op braak wordt vergroot.*

Reactie
a. Op de gronden gelegen achter de Lindenlaan nummer 70 kunnen woningen worden gerealiseerd. Het nu groene binnenterrein, zal hierdoor veranderen. Wij menen echter dat hiermee geen unieke flora en fauna verloren gaat. Wij worden hierin gesteund door het ecologische onderzoek dat aangeeft dat geen beschermde flora en fauna is aangetroffen. Het project heeft geen effect op de foeragerende vleermuizen. Wij bestrijden niet dat de situatie voor omwonenden zal veranderen. In onze belangenafweging hebben wij dan echter gemeend dat het belang van het toevoegen van woningen op deze inbreidlocatie zwaarder weegt dat het behoud van het groene karakter van het terrein.
b. In Zwanenburg bestaat al langere tijd behoefte aan het uitbreiden van het aantal woningen met name ook voor ouderen. Met de bouw van de levensloopbestendige woningen op deze plek, geven wij hier invulling aan, ondanks dat er wellicht sprake zou kunnen zijn van waardedaling van de omliggende woningen en vermindering van het woongenot. Indien omwonenden menen dat er sprake is van schade door vermindering van het woongenot, dan kunnen zij een beroep doen op afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening; tegemoetkoming in schade.
c. Zoals wij al eerder aangaven wordt voordat de bouwwerkzaamheden aanvangen veelal een funderingsadvies opgevraagd. Dit advies geeft aan waar en op welke manier gefundeerd zal worden. Voor de start van de bouw worden de woningen die door de verzekering zijn aangegeven, geïnspecteerd en wordt in bijzijn van de eigenaar van de woning een deskundig rapport opgemaakt. Indien schade ontstaat, bestaat de mogelijkheid tot verhaal op de bouwer.” De gemeente heeft hier geen bemoeienis mee.
d. Wij delen de mening van reclamant niet dat door de toevoeging van de woningen de rust in de Lindenlaan verloren gaat en dat er geluids- en stankoverlast ontstaat. Gezien de aard van de en het aantal woningen is de toename van het aantal verkeersbewegingen verwaarloosbaar ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen. Er is geen sprake van een toename van de geluids- en stankoverlast als gevolg van de beperkte verkeerstoename

e. Wij wijzen reclamanten erop dat het terrein gelegen achter de Lindenlaan 70 momenteel openbaar toegankelijk is. In tegenstelling tot reclamant zijn wij van mening dat met de komst van de woningen de sociale controle en daarmee de veiligheid vergroot wordt.

Conclusie
Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

7. P. v. Staaveren en E. v. Staaveren-Lammerts
Zienswijze
Ten behoeve van de begraafplaats worden de volgende punten onder de aandacht gebracht:
a. de erfafscheiding met water handhaven i.v.m. de waterhuishouding op de begraafplaats;
b. voldoende parkeerplaatsen handhaven bij de begraafplaats;
c. In verband met de privacy van de begraafplaats geen woningen realiseren op het dorpshuis;
d. In verband met zicht en geluidsdemping de groenafscheiding in het park tegen de begraafplaats laten staan

Reactie
a. In de nieuwe situatie wordt de bestaande waterpartij vergroot ter compensatie van de verharding van de nieuwe ontwikkelingen.
b. De bestaande parkeerplaatsen worden gehandhaafd. Ten behoeve van de nieuwe voorzieningen in het centrum zullen extra parkeerplaatsen worden aangelegd cf. de geldende parkeernormen.
c. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de afstand tussen een begraafplaats en woningen. Wel hanteert de VNG zogenaamde voorkeursafstanden tussen niet-woonfuncties en woningen. Voor begraafplaatsen is dat 10 meter. Hieraan wordt ruim voldaan.
d. Een deel van het groen zal ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling opgeofferd moeten worden. Het grootste gedeelte blijft echter gehandhaafd.

Conclusie
Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

8. Apotheek de Ringvaart
Zienswijze
a. Door de afstand tussen de apotheek en het multifunctionele gebouw van 12 m. hoog verdwijnt de apotheek achter een blinde muur. Reclamant vreest voor een vermindering van lichtinval in de apotheek.
b. Reclamant wil weten wat de afstand is tussen de apotheek en het paviljoen en vraagt zich af of het paviljoen wel de juiste plaats is voor een horecagelegenheid.
c. Reclamant vraagt zich af of er noodzaak is voor de invulling van detailhandel op het plein.
d. De apotheek ligt in een wijzigingsgebied terwijl mondeling is toegezegd dat er voor de apotheek geen wijzigingen zijn voorzien in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie
a. Om Zwanenburg levendig en leefbaar te houden willen wij een nieuw dorpshuis realiseren. Het nieuwe dorpshuis wordt gecombineerd met voorzieningen en vormt straks een geheel met de te realiseren sporthal, Bij het nieuwe dorpshuis wordt een dorpsplein gerealiseerd. Om het plein een plein te kunnen laten zijn, voorziet het, door de gemeenteraad vastgestelde, Ruimtelijk programma voor het Hart van Zwanenburg in bebouwing tegenover het dorpshuis. In het Ruimtelijke programma is aangegeven dat deze bebouwing dezelfde hoogte zou mogen hebben als het dorpshuis. De bestaande apotheek vormt samen met de toe te voegen voorzieningen een

wand van het plein. Hoewel niet betwist wordt dat er met de realisering van het multifunctionele gebouw een vermindering van lichtinval kan optreden in de apotheek, achten wij de positieve bijdrage die het multifunctionele gebouw aan het centrum levert, zwaarwegender. Door verdere uitwerking van het Ruimtelijke programma zal de nadere invulling van het gebied worden bepaald.

b. Een plein is een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Mede om die reden vinden wij het toekomstig dorpsplein een uitstekende plek voor een horecagelegenheid. De toegelaten categorie 2 horeca, zoals een bar, lunchroom of een restaurant, sluit wat betreft de exploitatievorm aan bij de in de omgeving liggende centrumvoorzieningen.
c. Ook andere commerciële ruimten passen in deze omgeving. Met de herontwikkeling van het Hart van Zwanenburg en de voorziene toevoeging van het aantal woningen verwachten wij dat de extra beschikbare ruimte voor detailhandel zal worden ingevuld.
d. Hoewel de apotheek in het wijzigingsgebied ligt, zijn er voor de apotheek zelf geen wijzigingen voorzien. Een wijzigingsbevoegdheid is geen verplichting maar biedt de mogelijkheid om te ontwikkelen, en kan ook deels worden ingezet. De grens van de wijzigingsbevoegdheid is bepaald op basis van de deelgebieden uit het Ruimtelijke programma.

Conclusie
Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

9. Van Luling Vastgoed

Zienswijze
a. In artikel 35 en 36 van de bestemmingsplanregels ten behoeve van wijzigingsgebieden 1 en 2 is opgenomen dat het waterpercentage in het wijzigingsgebied 15% dient te bedragen. Watercompensatie in de vorm van 15% openwater is alleen noodzakelijk als door bouwplannen meer dan 500m² onverharde grond wordt verhard. Met de ontwikkeling wordt er minder dan 500m² verhard;
b. In figuur 2.14 van de toelichting op het bestemmingsplan is het bedrijf van KSB ten zuiden van Wilgenlaan, waar het kantoor van KSB ligt, ten onrechte niet als een bedrijf (dus paars) weergegeven;
c. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat bedrijven tot maximaal categorie 2 zijn toegestaan. Het is Van Luling Vastgoed niet duidelijk of de te verplaatsen bedrijfshal past binnen deze bedrijfscategorie. Zonder de bedrijfsverplaatsing kan het noordelijk deel van het bedrijf niet herontwikkeld worden met woningbouw;
d. In de toelichting op het bestemmingsplan is de invulling van het wijzigingsgebied 1 niet weergegeven zoals met de gemeente besproken. Gesproken is over 10 grondgebonden woningen of 5 grondgebondenwoningen en 8 benedenbovenwoningen. In artikel 35 van de bestemmingsplanregels is dit wel voldoende flexibel bestemd;
e. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt nergens gesproken over een bijbehorend programma zoals een nader vast te stellen hoeveelheid bergingen/garageboxen;
f. Van Luling verzoekt een directe woonbestemming op te nemen in het definitieve bestemmingsplan, zodat na vaststelling van het bestemmingsplan direct met de bouw van de nieuwe bedrijfshal kan worden begonnen.

Reactie
a. Aan de hand van de voor Van Luling Vastgoed ingediende ontwerpplannen hebben wij invulling gegeven aan de wijzigingsgebieden 1 en 2, zoals deze zijn opgenomen in artikel 35 en 16 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan Zwanenburg. Bij het opstellen van het bestemmingsplan houden wij rekening met de richtlijnen van het Hoogheemraadschap dat als door bouwplannen

meer dan 500m² onverhard oppervlak wordt verhard, er watercompensatie noodzakelijk is. Wij delen de mening van reclamant dat als er minder dan 500m² wordt verhard er geen compensatie hoeft plaats te vinden. Wij zullen de regels van de wijzigingsgebieden 1 en 2 overeenkomstig aanpassen.

b. In de toelichting op het bestemmingsplan beschrijven wij het huidige plangebied en de nieuwe ontwikkelingen die wij in het gebied voorzien. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is in figuur 2.14 een indicatie van de in Zwanenburg op de binnenterrein aanwezige bedrijven weergegeven. Het kantoor van KSB is hierop inderdaad niet als onderdeel van het bedrijf weergegeven, terwijl het perceel wel een bedrijfsbestemming heeft. Wij zullen figuur 2.14 hierop aanpassen. Juridisch is dit echter niet noodzakelijk. De regels en de verbeelding van het plan zijn juridisch bindend.

c. In het nu voorliggende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 2 '. In het bestemmingsplan Zwanenburg Oost heeft het perceel de bestemming 'Handel en Nijverheid I' en in de praktijk is hier het bedrijf KSB Nederland BV gevestigd. Afhankelijk van de bedrijfsvoering is dit bedrijf op grond van de VNG lijst 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als een categorie 3.2 of 3.1. bedrijf. Nu na oprichting van de nieuwe bedrijfshal de bedrijfsactiviteiten inpandig plaats zullen vinden, merken wij het bedrijf aan als een categorie 3.1 bedrijf. Wij zullen in de bestemmingsplanregels opnemen dat KSB rechtmatig gevestigd is aan de Wilgenlaan 68 en de bedrijfscategorie overeenkomstig aanpassen.

d. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat op het noordelijk terrein van KSB 10 grondgebonden woningen en 1 twee-onder-een kapwoning is voorzien. Op het zuidelijke terrein aan de Populierenlaan zijn 8 benedenbovenwoningen voorzien. De beoogde bebouwing is geregeld in de wijzigingsgebieden 1 e 2. De regels en de verbeelding zijn de juridisch bindende documenten.

e. Of en hoeveel bergingen er bij de te bouwen woningen aanwezig moeten zijn, wordt geregeld via wettelijke voorschriften zoals, het bouwbesluit.

f. Het is niet mogelijk een directe woonbestemming op te nemen voor de door KSB beoogde bebouwing. Slechts het maximaal aantal woningen en een globaal inrichtingsplan is bekend. Over het verhaal van kosten is nog geen overeenstemming bereikt.

<u>Conclusie</u>

De zienswijzen geven aanleiding om:

- in de regels op te nemen dat dat watercompensatie moet plaatsvinden als er sprake is van verharding van het oppervlak met meer dan 500m²;
- op de verbeelding de aanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' ten behoeve van de vestiging van KSB op te nemen;

10. W. van de Kieft

<u>Zienswijze</u>

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen en geeft aan dat volgende zienswijzen zien op de ontwikkeling van de kleinschalige woningbouw aan de Lindenlaan 70:

a. Het oriënterend ecologisch onderzoek, zoals genoemd op pagina 49 van de toelichting, is nog niet afgerond. Het onderzoek zal bovendien ter inzage moeten worden gelegd;

b. Eventuele wateroverlast in omliggende tuinen veroorzaakt door de nieuwe bebouwing wordt niet uitgesloten;

c. Met de aanleg van 26 extra parkeerplaatsen is er sprake van een toename van het aantal parkeerplaatsen met meer dan 100%;

<u>Reactie</u>

a. Specifiek ten behoeve van de ontwikkeling op de locatie aan de Lindenlaan is in juli 2009 een oriënterend ecologisch onderzoek gedaan. Het onderzoek was een van de planstukken die ter samen met het bestemmingsplan ter inzage hebben gelegen. De conclusie van het onderzoek is dat de Flora- en faunawet de beoogde bouw van de woningen niet in de weg staat; er is geen ontheffing nodig. Wij menen dat initiatiefnemer aan zijn zorgplicht op grond van de flora- en faunawet kan voldoen.
b. Het bouwpeil van de omringende panden zal als richtpeil dienen voor de nieuw te bouwen woningen. Wel moet worden opgemerkt dat vanwege de beoogde oppervlakte afvoer van hemelwater het peil minimaal 20 cm boven straatpeil zal moeten worden aangelegd.
c. Ten behoeve van de woningen worden inderdaad extra parkeerplaatsen aangelegd. De toename van het aantal parkeerplaatsen is bedoeld om de extra parkeerdruk die ontstaat op te vangen.

Conclusie
Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

11 W.J.A. Leijten
Zienswijze
Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen en geeft aan dat volgende zienswijzen zien op de ontwikkeling van de kleinschalige woningbouw aan de Lindenlaan 70:
a. De omliggende tuinen en bebouwing liggen lager dan de voorgestelde nieuwe bebouwing. Wateroverlast is hierdoor niet uitgesloten. Een deugdelijk nader onderzoek dient plaats te vinden;
b. De meeste huizen op de de aanpalende erven zijn niet onderheit. Er moet onderzoek plaatsvinden om er voor te zorgen dat de bestaande panden geen nadelige gevolgen van het heien ondervinden;

Reactie
a. Zoals wij al eerder aangaven sluit het peil van de te bouwen gronden zoveel mogelijk aan bij het bestaande peil van de omliggende woningen. Hierdoor verwachten wij geen wateroverlast in de omliggende tuinen noch op de bebouwen gronden.
b. Voor dat de bouwwerkzaamheden aanvangen, wordt veelal een funderingsadvies opgevraagd. Dit advies geeft aan waar en op welke manier gefundeerd zal worden. Voor de start van de bouw worden de woningen die door de verzekering zijn aangegeven, geïnspecteerd en wordt in bijzijn van de eigenaar van de woning een deskundig rapport opgemaakt. Indien schade ontstaat, bestaat de mogelijkheid tot verhaal op de bouwer." De gemeente heeft hier geen bemoeienis mee.

Conclusie
Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

12.D.A. van der Heijden (ingekomen na sluiting termijn)
Zienswijzen
De heer Van der Heijden wil de woning aan de Eikenlaan 16 aanpassen/verbouwen. Om deze reden maakt hij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben wij contact opgenomen met de heer Van der Heijden en hem verzocht om nadere informatie over de gewenste aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Hij heeft aangegeven de woning te willen uitbreiden door de bestaande woning aan de achterzijde en linkerzijkant uit te breiden of door de bestaande woning te slopen en een nieuw woning te bouwen in 2 lagen met een kap.

Reactie
Wij constateren dat de zienswijze is binnengekomen na sluiting van de termijn en om deze reden is de zienswijze niet- ontvankelijk. Wij komen niet aan de wens van reclamant tegemoet. Overigens merken

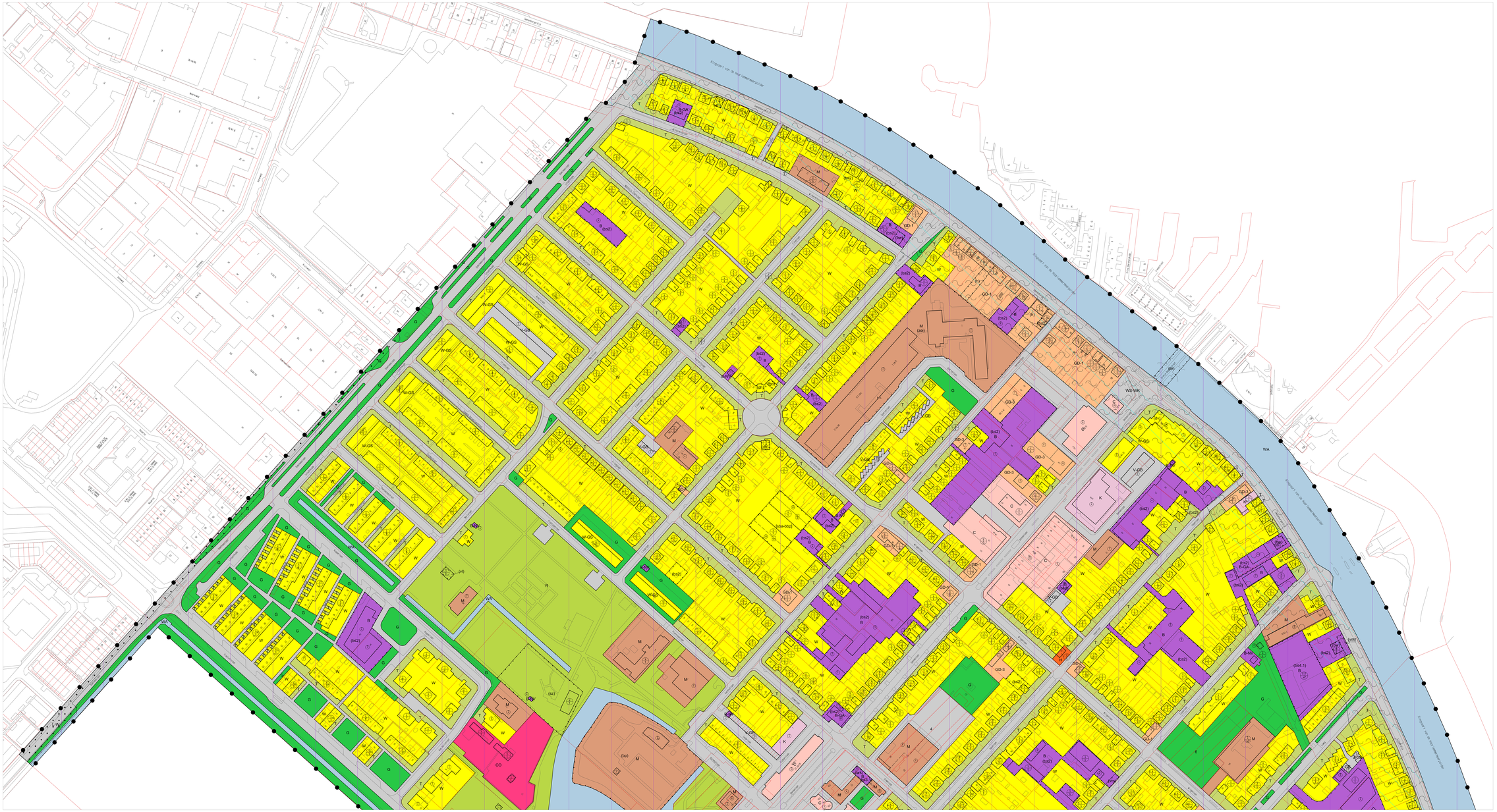
wij op dat ook met een goothoogte van 4 meter meer ruimte in de woning gecreëerd kan worden door de kapvorm te wijzigen in een mansardekap. Indien reclamant een omgevingsvergunning indient voor de verbouw van de woning, kan het verzoek in die procedure worden afgewogen.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

13. B van de Laan (ingekomen na sluiting termijn)
Zienswijze
Reclamant verzoekt de directe bestemming voor de bouw van de woningen achter Linden 70 te wijziging in een wijzigingsbevoegdheid en de behandeling van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning aan te houden in afwachting van verder overleg met financiële instellingen.

Reactie
De zienswijze is ontvangen na sluiting van de terinzagetermijn en daarmee niet-ontvankelijk.
Ten overvloede merken wij menen dat de ontwikkeling van de levensloopbestendige woningen op de locatie achter Lindenlaan 70 (‘Van der Laan locatie) een positieve bijdrage levert aan de tot standkoming van de wens van onze gemeente en de inwoners van Zwanenburg het aantal woningen – met name voor ouderen – te vergroten. Gezien de getekende anterieure overeenkomst kunnen wij de woningen positief bestemmen in het bestemmingsplan Zwanenburg.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.



Legenda

Plangebied

- Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B Bedrijf
- B-GA Bedrijf - Garage
- B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening
- C Centrum
- CO Cultuur en ontspanning
- GD-1 Gemengd - 1
- GD-2 Gemengd - 2
- GD-3 Gemengd - 3
- G Groen
- H Horeca
- H-HO Horeca - Hotel
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- R Recreatie
- S Sport
- T Tuin
- V Verkeer
- V-GB Verkeer - Garagebox
- WA Water
- W Wonen
- W-GS Wonen - Gestapeld

Dubbelbestemmingen

- L-Ga Leiding - Gas
- L-Ri Leiding - Riool
- L-W Leiding - Water
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone - dijk
- 1 wro-zone - wijzigingsgebied 1
- 2 wro-zone - wijzigingsgebied 2
- 3 wro-zone - wijzigingsgebied 3
- 4 wro-zone - wijzigingsgebied 4
- 5 wro-zone - wijzigingsgebied 5
- 6 wro-zone - wijzigingsgebied 6

Functieaanduidingen

- (bd2) bedrijf tot en met categorie 2
- (bd3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bd3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
- (bd4.1) bedrijf tot en met categorie 4.1
- (bw) bedrijfswoning
- (bg) begraafplaats
- (bw) brandweerkazerne
- (br) brug
- (dh) detailhandel
- (dv) dienstverlening
- (eo) evenemententerrein
- (gd) gemengd
- (h) horeca
- (k) kantoor
- (pr) praktijkruimte
- (sz) speelvoorziening
- (vl) verenigingsleven
- (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
- (zo) zorginstelling

Bouwvlak

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- (bba-bbg) specifieke bouwaanduiding - bouwbeperking

Maatvoeringsaanduidingen

- maatvoeringsvlak
- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- maximale goot- bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- aantal woneenheden

Verklaring

- GBKN
- Kadaster

bestemmingsplan

Zwanenburg

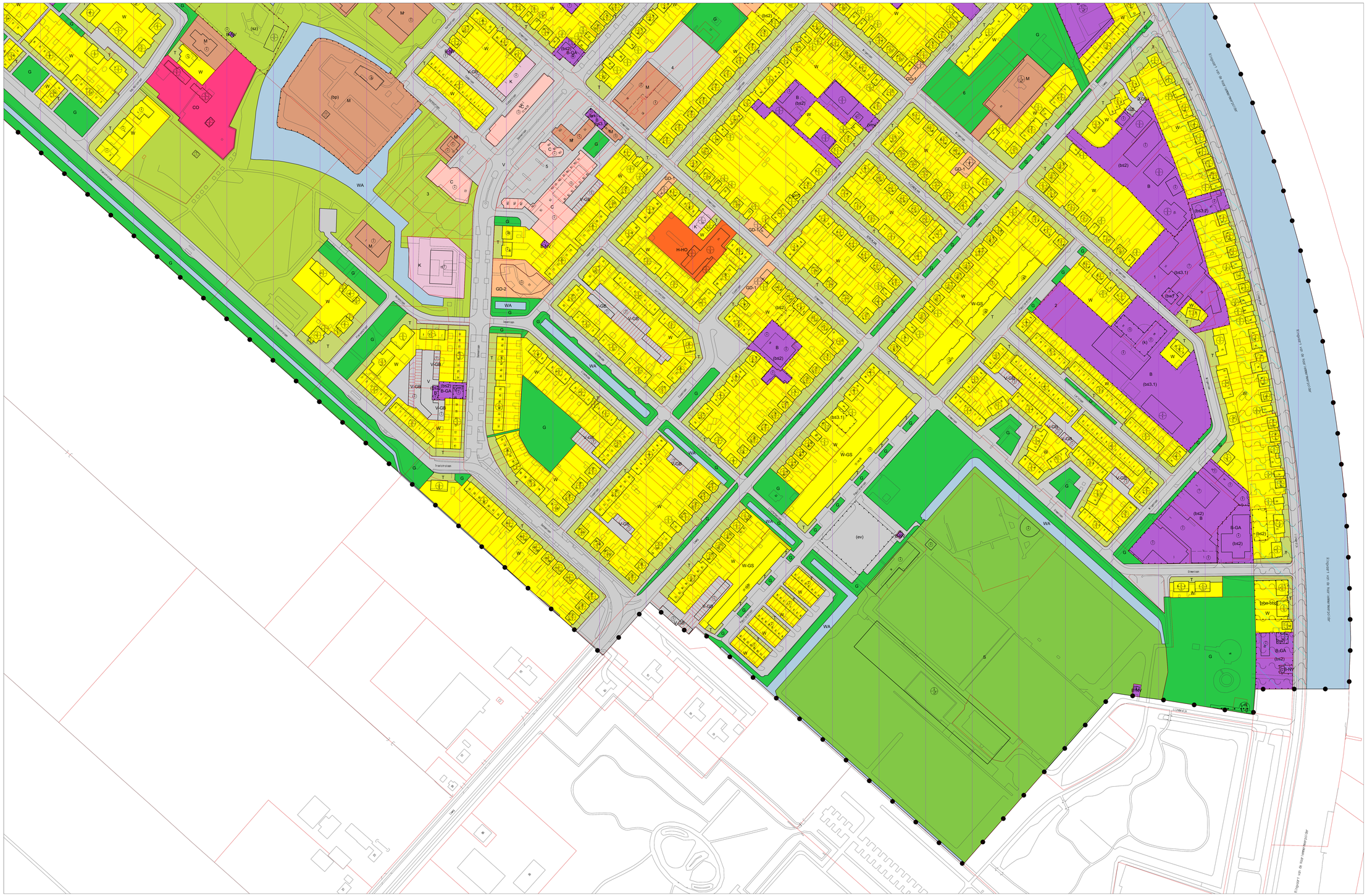
verbeelding

IDN:	NL.IMRO.0394.BPGzeBZwanenburg00-C001
status:	ontwerp
datum:	16-04-2013
schaal:	1:1000
papierformaat:	A0+
blad:	1 van 2

gemeente Haarlemmermeer

Raadhuisplein 1
postbus 250
2130 AG Hoofddorp

www.haarlemmermeer.nl
info@haarlemmermeer.nl
T: 0900 1852


Transformatorstraat
Transformatorstraat
Transformatorstraat