



Bestemmingsplan

Nieuw-Vennep Oost

toelichting

april 2013



gemeente  
**Haarlemmermeer**



# INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING.....	1
1.1. Aanleiding en naamgeving .....	1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied.....	1
1.3. Doel en planvorm.....	2
1.4. Geldende bestemmingsplannen - regelingen.....	2
1.5. Planproces .....	3
1.6. Leeswijzer .....	3
HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE .....	4
2.1. Ruimtelijke structuur .....	4
2.2. Functionele structuur .....	6
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING .....	9
3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen.....	9
3.2. Provinciaal en regionaal beleid.....	11
3.3. Gemeentelijk beleid .....	13
HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED.....	21
4.1. Planvorm.....	21
4.2. Ruimtelijke en functionele structuur.....	21
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....	25
5.1. Bodem .....	25
5.2. Water .....	27
5.3. Cultuurhistorie en archeologie.....	30
5.4. Flora en fauna.....	31
5.5. Luchthavenindelingbesluit .....	34
5.6. Bedrijven en milieuzonering .....	36
5.7. Licht- en geurhinder .....	37
5.8. Geluid .....	38
5.9. Luchtkwaliteit .....	44
5.10. Externe veiligheid.....	46
5.11. M.e.r.-procedure.....	48
5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie .....	49
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID .....	51
6.1. Financiële uitvoerbaarheid .....	51
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN .....	52
7.1. Algemeen.....	52
7.2. Opzet regels en planverbeelding.....	52
7.3. Inleidende regels .....	53

7.4.	Bestemmingsregels .....	53
7.5.	Algemene regels.....	57
7.6.	Overgangs- en slotregels .....	57
7.7.	Handhaafbaarheid .....	58

## HOOFDSTUK 1: INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en naamgeving

Het plangebied "Nieuw-Vennep Oost" is één van de plangebieden die in het kader van de wettelijke herziening bestemmingsplannen prioriteit heeft.

Er gelden voor het gebied ondermeer nog plannen uit 1965, 1970 en halverwege de jaren '90.

De naam van dit bestemmingsplan is **Nieuw-Vennep Oost**. Op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) komt het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar. De digitale kaart met de geometrisch bepaalde planobjecten, regels en bijlagen staan in het GML-bestand: NL.IMRO.0394.BPGnwvoost00000000-A001.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingplangebied omvat de oostflank van Nieuw Vennep buiten de dreven; het bedrijventerrein Spoorzicht (inclusief Vicon), het stationsgebied en het bedrijventerrein Nieuw Vennep Zuid. De begrenzing wordt gevormd door de Noordelijke Randweg, de spoorlijn aan de oostzijde, de Leimuiderweg (N207) in het zuiden en delen van de Hoofdvaart samen met de Oosterdreef.



### 1.3. Doel en planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader waarbij verschillende initiatieven mogelijk worden gemaakt. Daarnaast worden ook regelingen uit vigerende bestemmingsplannen geactualiseerd. Enerzijds leidt dit tot een conserverende regeling voor de reeds bestaande delen, anderzijds zullen diverse ontwikkelingen (o.a. woningen) mogelijk worden gemaakt via verschillende flexibiliteitsbepalingen.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding en een niet-juridisch bindende toelichting. Op de verbeelding worden de gronden binnen het plangebied voorzien van een bestemming waarvan in de regels wordt aangegeven welke bouw- en gebruiksmogelijkheden daar gelden. In de toelichting wordt onderbouwd waarom de gronden voorzien zijn van die specifieke bestemmingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### 1.4. Geldende bestemmingsplannen - regelingen

Het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Oost" vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende bestemmingsplannen:

<b>Plannaam</b>	<b>Vastgesteld</b>	<b>Goedgekeurd</b>
Bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid	19-10-2000	29-05-2001
Hogesnelheidslijn Zuid en A4	30-03-2000	11-07-2000
Nieuw-Vennep Kagertocht	06-11-1969	15-12-1970
Nieuw-Vennep Oost I	07-09-1961	29-01-1963
Nieuw-Vennep Spoorzicht	22-12-1994	11-04-1995
Schiphol Spoorlijn	01-02-1979	08-04-1980
Spoorlaan Zuid	31-01-2002	15-05-2002
Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 3 <sup>e</sup> wijz.	03-10-1963	07-09-1965

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, 06-02-01).

## 1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt verschillende fases. Allereerst wordt het voorontwerp bestemmingsplan door het college van Burgemeester en wethouders vrijgegeven voor bestuurlijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit overleg wordt afhankelijk van de inhoud daarvan, gevoerd met het Rijk, de provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en, afhankelijk van de ligging van een bestemmingsplangebied, met buurgemeenten. 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 voorontwerp bestemmingsplan 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 terinzagelegging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door een belanghebbende indien die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft 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. Het plan is 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.

## HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ruimtelijke structuur

#### *Historie*

Nieuw-Vennep is te karakteriseren als typisch polderdorp, waarbij het oorspronkelijk plan zich laat samenvatten als 'Kruisdorp'. Net als Hoofddorp en Lijnden ligt het dorp op de kruising van de Hoofdvaart een belangrijke dwarsverbinding, i.c. de Vennepeweg.

Het oorspronkelijke dorp was opgezet in vier kwadranten van elk ca. 2 hectare, gelegen rondom het kruispunt van Hoofdvaart en Vennepertocht. Tot aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw bleef alle bebouwing langs en rondom deze twee waterlijnen geconcentreerd. Direct na de 2<sup>e</sup> WO werd een 2<sup>e</sup> uitbreidingsplan vastgesteld waarin de huidige dreven het belangrijkste element vormden. Tot in de jaren 60 van de 20<sup>e</sup> eeuw werd het gebied binnen de dreven grotendeels opgevuld met woonwijken, m.u.v. noordoostelijk kwadrant, hoek Noorderdreef en Oosterdreef. In de jaren 70 ontwikkelde zich hier het bedrijf Vicon, producent van landbouwwerktuigen.

Met het bedrijventerrein Spoorzicht en Spoorzicht Noord wordt vanaf de jaren 80 het dorp in het noordoostelijke kwadrant buiten de dreven afgerond.

Vanaf 2003 is met de aanleg van de Noordelijke Randweg boven Nieuw Vennep en het doortrekken van de Spoorlaan in zuidelijke richting naar de N207, een nieuwe stedenbouwkundige context voor Spoorzicht ontstaan. Deze ontwikkelingsslag keert in feite het gehele dorp om. Waar van oudsher het dorp met de achterzijde aan de spoorlijn lag, is deze kant verworden tot hoofdentree langs een snelle en directe bovenlokale autoverbinding, parallel aan de spoorlijn.

Waar het dorp zelf wordt gekenmerkt door een rechthoekig stratenpatroon, analoog aan de polderverkaveling, is het gebied buiten de dreven gerealiseerd in een meer gevarieerd wegenpatroon.





Het hele gebied heeft een groene uitstraling; sport- en recreatieve functies omzoomd door bomenrijen en opgaand groen. Er is een stedenbouwkundige samenhang met de groene recreatieve zone direct ten zuiden van de Zuiderdreef, waar het wandelpark, de kinderboerij en de ijbaan / evenemententerrein zijn gevestigd. Die zone valt achter buiten dit bestemmingsplangebied.

### *Nieuw-Vennep Zuid*

Dit bedrijventerrein ligt aan de zuidrand van Nieuw Vennep. Het ontstane ruimtelijke spanningsveld tussen de haakse polder-richtingen en de gebogen vorm van de N207 / Leimuiderweg als bovenlokale verbinding is als thema gebruikt voor de opzet van het plan.

Het gebied is vanaf 2000 ontwikkeld als laagwaardig en Schiphol-georiënteerd logistiek bedrijventerrein, voornamelijk vanwege de gunstige ligging t.o.v. de N207 en de Rijksweg A4. De ruimtelijke opzet komt voort uit de behoefte om een eigentijds werkgebied te realiseren, dat zich onderscheidt van de monotone doelmatig opgezette bedrijventerrein in de jaren 60 en 70 van de 20<sup>e</sup> eeuw (vergelijk Spoorzicht). Naar Engelse voorbeelden is het 'park' daarbij het sleutelwoord; een ruimere opzet met een centraal park en groene verbindingen, meer aanvullende voorzieningen en zorg voor de omgeving rondom de gebouwen.

De Eurolaan is de centrale ontsluitings-ader, die een directe verbinding vormt tussen de Spoorlaan en de N207. De Pesetaweg, Pondweg, Lireweg, Schillingweg, Markweg en Escudoweg vormen daarnaast een interne ontsluitingslus.

## **2.2. Functionele structuur**

Het gebied heeft functioneel gezien twee duidelijke kenmerken, te weten Spoorzicht en Nieuw Vennep Zuid als bedrijventerreinen aan de flanken en een centraal gebied rondom het station met recreatie en sport.

### *Spoorzicht*

Spoorzicht is een lokaal laagwaardig bedrijventerrein (normaal en minder geoutilleerd bedrijfsterrein voor handels- en industriële activiteiten), inclusief kleine startende bedrijven die de vestiging in een woonbuurt ontgroeid zijn.

Het terrein is functioneel in drie milieucategorieën bedrijven onder te verdelen; t/m categorie 2 ten westen van de Haverstraat, t/m categorie 3 rondom de Tarwe-, Boekweit- en Luzernestraat en tenslotte in het middengebied aan de Gerstestraat minder geoutilleerd bedrijfsterrein.

Rondom de hoek Noorderdreef en Oosterdreef is er sprake van gecombineerde kantoor- en bedrijfsbebouwing (tot 50% kantoor) van (agrarische) handels- en hulpbedrijven.

Langs de Hoofdvaart is een zone met woningen. Bedrijfswoningen komen alleen in het westelijk deel van het gebied voor, aan de Haver- en Tarwestraat.

### *Stationsgebied*

De zone ingeklemd tussen de beide bedrijventerrein heeft in grote lijnen een functie als recreatie- en sportgebied.

Het meest noordelijke perceel aansluitend op Spoorzicht is in gebruik als zgn. crossterrein. Dit voormalige 'demonstratieterrein' van Vicon wordt drie keer per jaar voor specifieke evenementen gebruikt en is als zodanig ingericht met een crossparcours en binnenterrein. Het perceel is afgesloten en is niet openbaar toegankelijk. Door de specifieke inrichting is het terrein ongeschikt voor andere activiteiten. Zuidelijk daarvan ligt een complex volkstuinen.

Aan de andere kant van de Vennepweg ligt het voormalige zwembadterrein, het sportterrein rondom de Vespohal en het voormalige tenniscomplex de Kikkers. Mede ten gevolge het in zuidelijke richting doortrekken van de Spoorlaan hebben er wat verplaatsingen plaatsgevonden. De softbalvelden zijn in vorm en ligging aangepast aan het wegtracé en de tennisvereniging de Kikkers is verhuisd naar de locatie tussen de Vespohal en het voormalige zwembadterrein.

### *Nieuw-Vennep Zuid*

Op Nieuw Vennep Zuid zijn bedrijven gevestigd in milieucategorie 1 t/m 4, olopend in oostelijke richting vanaf de Hoofdweg; t/m cat. 2 tussen de Hoofdweg en Markweg, t/m cat. 3 tussen de Markweg en Euroweg, t/m cat. 4a rondom het centrale park en aan de oostzijde, aan de Spoorlaan t/m cat. 4b.

Aan de Hoofdweg is het tuincentrum Suidgeest gevestigd, inclusief een bedrijfswoning, op een terrein van ca. 7000 m<sup>2</sup>. De ontsluiting geschiedt aan de achterzijde, via de Frankweg. Het vigerende bestemmingsplan Nieuw Vennep Zuid voorziet voor deze kavel reeds in een herontwikkeling met 2 vrijstaande woningen en een uitbreiding van het bedrijventerrein. Ook komen er hier nog enkele woonkavels voor. De woningen hebben een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 10 meter.

In de groene overgangszone ten noordoosten van het bedrijventerrein (vallend buiten het bestemmingsplangebied), ingeklemd tussen de Hoofdvaart en de Kagertocht, bevinden zich een ijsbaan annex evenemententerrein, kinderboerderij en het voormalige tenniscomplex van de Kikkers.



Figuur 2.2 Functionele structuur Nieuw-Vennep Oost

## HOOFDSTUK 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.

Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd.

Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.



Figuur 3.1 Kaart uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040



Hiervoor moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Behalve wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Dan zal het Rijk haar verantwoordelijkheid nemen. Met name gaat het dan om een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld bij ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports (w.o. Schiphol), brainport en greenports; of over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed; of over het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, water en de bescherming van gezondheid van inwoners. Concreet betekent dit onder meer dat het Rijk een separate AMvB 'grondreservering parallelle Kaagbaan Schiphol' gaat opstellen.

#### *Mainport Schiphol is een nationaal belang*

*Het eerste nationaal belang is: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren*

Vanwege deze concentratie en de nationale baten die daarmee gemoeid zijn, wil het Rijk in de internationaal bereikbare stedelijke regio's -waaronder de Metropoolregio Amsterdam- extra inzetten op versterking van de concurrentiekracht. Hiervoor wordt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak ingezet. Het Rijk zal prioriteit geven aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). Het stimuleren van gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (zoals Zuidas en Schiphol-Almere) zet het Rijk door.

De rijksverantwoordelijkheid voor deze regio heeft ook te maken met de programmering van de woningbouw. In tegenstelling tot andere regio's zal het Rijk in de stedelijke regio's rond de mainports afspraken maken over de woningbouw. In deze stedelijke regio's worden de bestaande verstedelijkingsafspraken onderdeel van de integrale aanpak voor deze gebieden.

#### *Structuurvisie en Bestemmingsplan*

Het Rijk gaat voor de Metropoolregio Amsterdam, waaronder ook het plangebied Nieuw-Vennep Oost valt, een structuurvisie opstellen. Dit om de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen te versterken. In deze Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH) wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod.

Het Rijk zal bestemmingsplannen (tijdens de vaststellingsprocedure) niet meer toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of ze aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

## 3.2. Provinciaal en regionaal beleid

### 3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Dit kan door waar nodig de ruimtelijke ordening aan te passen. 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 het hele plangebied van Nieuw-Vennep Oost opgenomen als bestaand bebouwd gebied. Spoorzicht en Nieuw-Vennep Zuid zijn tevens aangewezen als vastgesteld bedrijventerrein (donker paars, zie figuur 3.2).



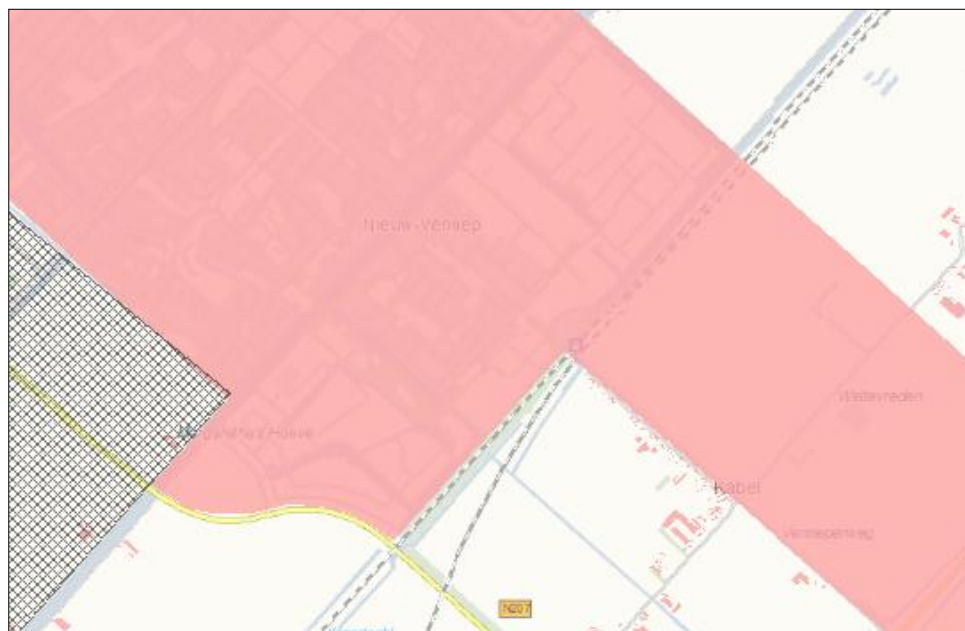
Figuur 3.2: Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040

#### *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 2003/2004 en veel bestemmingsplannen zijn met in achtname van dit beleid goedgekeurd. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden. Dit geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost is alleen het in de verordening opgenomen aspect bestaand bebouwd gebied (art. 19) bindend. Het gehele plangebied is aangewezen als bestaand bebouwd gebied (zie figuur 3.3). De functies van bedrijventerrein c.a. en infrastructuur passen zodoende binnen de kaders van de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale ruimtelijke verordening.



**Figuur 3.3:** Uitsnede Provinciale ruimtelijke verordening

### 3.2.2. Economische Agenda 2012-2015 Noord-Holland

De Economische Agenda is door Gedeputeerde Staten op 8 november 2011 vastgesteld en bevat het economische beleid van de provincie voor de komende vier jaar. De hoofddoelstelling is het verbeteren van de (internationale) concurrentiepositie van Provincie Noord-Holland. Een van de thema's die hieraan moet bijdragen is het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe bedrijven op werklocaties. Dat wil de provincie bereiken door:

1. Een zorgvuldige planning van nieuwe terreinen en het efficiënt benutten van de bestaande terreinen. Voorwaarden voor zo'n zorgvuldige planning zijn gesteld in de provinciale structuurvisie (SER-ladder).
2. De doelstellingen van de provincie ten aanzien van herstructurering van bedrijventerreinen zijn in 2009 vastgesteld en opgenomen in het Provinciaal Herstructurerings Programma (PHP). De totale doelstelling van het PHP is herstructurering van 870 ha in de periode 2009-2013.



3. Regionale samenwerking: regionale samenwerking staat centraal in het provinciaal bedrijventerreinenbeleid en is in Noord-Holland al ver gevorderd.
4. De Verzakelijking: verzakelijking is een langetermijnstrategie, gericht op behoud en groei van de waarde van bedrijventerreinen door een professionele en gebiedsgerichte aanpak, via een grotere (financiële) betrokkenheid van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, beheerders) in samenspraak met overheden.

De thema's uit de agenda zijn verder geconcretiseerd in ondermeer Plabeka (*Platform Bedrijven en Kantoren*) en de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer (zie paragraaf 3.3.2).

### **3.2.3. Plabeka**

Haarlemmermeer werkt in de Metropoolregio Amsterdam samen in Plabeka. In juni 2011 hebben bestuurders van gemeenten, stadsregio en provincies uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) commitment gegeven aan de Uitvoeringsstrategie 2010 – 2040 van Plabeka. De aanpak moet de economische topositie van de MRA in Europa versterken. Het doel van de uitvoeringstrategie is om 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen te herstructureren, 1,5 miljoen m<sup>2</sup> aan bestaande kantoren duurzaam te herontwikkelen en nog eens 1,5 miljoen m<sup>2</sup> aan incurante kantoorpanden aan de kantorenmarkt te onttrekken voor andere functies. Daarnaast zijn afspraken gemaakt om in de periode tot 2040 van het planaanbod van nieuwe kantoren 1,9 miljoen m<sup>2</sup> te schrappen en meer dan 500 ha aan nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen te bevriezen. Er wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Ook zijn scherpe keuzes nodig over nieuwe ontwikkelingen in de MRA. Zuinig en duurzaam ruimtegebruik staan daarbij hoog in het vaandel. Samenwerking met private partijen is hierbij noodzakelijk en onmisbaar. De overheid wil initiatieven vanuit de markt optimaal faciliteren. Het college van B&W van Haarlemmermeer heeft in dit kader op 8 mei 2012 de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer vastgesteld.

## **3.3. Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1. Ruimtelijk beleid**

#### *Structuurvisie Haarlemmermeer 2030*

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

In de structuurvisie is het stationsgebied Nieuw-Vennep aangewezen als (verkeers)knooppunt. Specifiek met betrekking tot knooppunten zegt de structuurvisie daarover het volgende:

*Op de knooppunten in het infrastructurele netwerk worden mobiliteit en ruimtelijke programma's aan elkaar gekoppeld. Ontmoeten en verbinden staat hier centraal. De knooppunten zijn veilig en*

*aantrekkelijk om te bezoeken. Knooppunten zijn ook van belang voor het combineren van verschillende manieren van verplaatsing (ketenmobiliteit). Mensen kunnen bijvoorbeeld met de fiets of de auto naar een knooppunt rijden, daar op de trein stappen en daarna het laatste stukje naar hun werk met de bus of de tram reizen. Het trefzeker organiseren van ketenmobiliteit is een belangrijke strategie om verstopping van het wegennetwerk en de economische en milieuschade die daar het gevolg van is, te voorkomen.*

Specifiek met betrekking tot bereikbaarheid, wordt benadrukt dat Haarlemmermeer zorgt draagt voor een goede lokale en regionale bereikbaarheid, optimale doorstroming, een betere verkeersstructuur en een vergroting van de verkeersveiligheid. In dat licht past de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte doortrekking van de Zuiderdreef op de Spoorlaan binnen de kaders van de structuurvisie.

De wijzigingsbevoegdheid om in de toekomstig woningbouw mogelijk te maken op het crossterrein en het volkstuintencomplex aan de Oosterdreef is niet voorzien in de structuurvisie, maar maakt wel onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Specifiek voor Nieuw-Vennep is het Structuurplan Nieuw-Vennep (1998) nog vigerend (zie volgende sub-paragraaf).

#### ***Structuurplan Nieuw-Vennep (1998)***

Het Structuurplan Nieuw-Vennep dat op 17 december 1998 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft aan welke functies het plangebied kan herbergen.

Het voorgeschreven beleid is inmiddels voor een deel achterhaald door de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer (2012). Daarin geldt ondermeer niet meer de visie uit het structuurplan dat de terreinen rond het NS-station zijn aangewezen voor de ontwikkeling van een werkzone van ca. 4 ha. met kantoren.

Voor het bestemmingsplan is relevant dat het Vicon-terrein is aangewezen als aandachtsgebied. Mocht de eigenaar vertrekken van het terrein dan is herbestemming in en rond het gebied voor meerdere functies gewenst; wonen, groen, niet-hinderlijke bedrijven en kantoren. Bij herbestemming is het opheffen van de A-zonering gewenst. Daarnaast zijn de groene profielen rond de dreven als karakteristieke en beeldbepalende zones vastgelegd.

Als hoofdstructuur voor het autoverkeer is gekozen voor een randwegstelsel waar het autoverkeer zo mogelijk naar wordt afgevoerd. De nieuwe Spoorlaan maakt hier deel van uit. Daartoe is de Noorderdreef in oostelijke richting doorgetrokken naar de Spoorlaan. Het in oostelijke richting doortrekken van de Zuiderdreef naar de Spoorlaan is niet in het Structuurplan voorzien, maar maakt wel onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

### **3.3.2. Bedrijven en kantoren**

#### ***Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer***

Op 8 mei 2012 is door het college de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer vastgesteld. Door middel van deze strategie wil de gemeente een gezond evenwicht creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. Het gaat daarbij niet alleen om de

kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van werklocaties. Dit betekent een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties om aan de vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet te komen. Op deze wijze is de gemeente in staat nieuwe werkgelegenheid aan te trekken en bestaande werkgelegenheid te behouden. Daarnaast wordt beoogd de kwaliteit van bestaande locaties behouden en versterken. Dit geldt voor zowel de kantorenmarkt als voor de bedrijventerreinen. Met de strategie wordt voor de Metropoolregio Amsterdam en daarbinnen Haarlemmermeer ingezet op vier opgaven:

1. De positie van Haarlemmermeer als vestigingsplaats voor kantoren en bedrijventerreinen koesteren en versterken  
*We zetten in op kansrijke clusters en locaties en via marketing en acquisitie promoten we onze werklocaties.*
2. Meer evenwicht creëren tussen vraag en aanbod naar werklocaties  
*We hebben samen met de regio afspraken gemaakt over de programmering van kantorenlocaties en bedrijventerreinen en gaan selectief om met het ontwikkelen en in productie nemen van nieuwe kantoorlocaties en bedrijventerreinen.*
3. Aanpak van de leegstand van kantoren  
*We nemen maatregelen om de leegstand van kantoren aan te pakken en hebben een strategie per locatie opgesteld.*
4. Herstructurering van bedrijventerreinen  
*We continueren de herstructurering van bedrijventerreinen en hebben een strategie per locatie opgesteld.*

In de strategie is aangegeven dat er in Nieuw-Vennep Zuid, bij de zone aan de Hoofdweg nog enkele uit te geven plots bestemd zijn voor kleine kantoorvilla's. Gelet op het beperken van m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlakte is het programma van deze plots te heroverwegen. Met dit bestemmingsplan vindt er dan ook een functieverruiming plaats van slechts kleinschalige lokale dienstverlening naar een gemengd pakket van dienstverlening in het algemeen, maatschappelijke functies middels een directe bestemming Gemengde Doeleinden (1) met een Wijzigingsbevoegdheid (1) naar Gestapeld Wonen.

Met betrekking tot Spoorzicht ziet de gemeente dat de laatste jaren er zich verscheidende functies op Spoorzicht willen vestigen die niet passen binnen het traditionele bedrijfsterrein profiel, zoals een kerk of dansschool. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is verkend of het wenselijk is om de toegestane bestemmingen op Spoorzicht te verruimen. Tijdens de inventarisatie is gebleken dat de zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat en Spoorlaan al met andersoortige activiteiten is aangevuld, meer in de richting van dienstverlening. Derhalve is deze zone bestemd is op de verbeelding als Gemengde Doeleinden (2).

### **3.3.3. Verkeer en vervoerbeleid**

#### *Deltaplan Bereikbaarheid*

De gemeente Haarlemmermeer werkt aan een nieuw beleidsplan voor verkeer en vervoer. Het plan met de werktitel 'Deltaplan Bereikbaarheid' is gericht op een optimale doorstroming in de polder, een goede regionale bereikbaarheid, het verbeteren van de verkeersstructuur en ontsluiting van de kernen, een verdere ontwikkeling van het HOV-netwerk en verbetering van de verkeersveiligheid.

Het plan zal bereikbaarheid breed benaderen en extra aandacht schenken aan de uitvoerbaarheid van mobiliteitsbeleid. Naast automobilititeit dragen alle andere modaliteiten bij aan een optimale doorstroming in de polder.

Concreet wordt er in het uitvoeringsprogrammaprioriteit gegeven aan de doortrekking van Zuiderdreef naar Spoorlaan-Zuid om zo de Oosterdreef te ontlasten. Dit voornemen is op de planverbeelding opgenomen met de bestemming Verkeer, met mogelijkheid voor een rotonde op de hoek Oosterdreef.

### **3.3.4. Horecabeleid**

In het gemeentelijke integrale horecabeleid, dat door de raad in juni 2009 is vastgesteld, gaat de gemeente werken aan passende horecavoorzieningen nabij de leef-, werk- en verblijfsgebieden en een gezond investering- en ondernemingsklimaat voor de horecasector binnen de gemeente. Besloten is om het beleid met betrekking tot ondersteunende horeca voort te zetten en in de te actualiseren bestemmingsplannen de volgende horecacategorieën te benoemen:

1. ondersteunende horeca;
2. alcoholvrije horeca;
3. horeca met een drank- en horecaverunning;
4. overige/bijzondere horeca.

Dit moet leiden tot een toekomstig passend horeca-aanbod nabij leef-, werk- en recreatiegebieden.

Het gemeentelijk horecabeleid is met name gericht op het verbeteren van de horecamogelijkheden in de bestaande kernen van Haarlemmermeer en is daarmee niet expliciet gericht op de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt.

De algemene beleidslijnen voor kantoor-/bedrijventerreinen ten aanzien van ondersteunende horeca (max. 150 m<sup>2</sup> bvo) gelden ook voor bedrijventerreinen Spoorzicht voor Nieuw-Vennep Zuid. Dit geldt ook voor het stationsgebied ten aanzien van ondersteunende horeca onder de bestemmingen gelieerd aan het sport en speelterrein.

Het bestemmingsplan voldoet ook in een behoefte om een kleinschalige horecavestiging (lunchroom tot max. 150 m<sup>2</sup>) te kunnen realiseren op het bedrijvenpark. Er is een functieaanduiding voor lichte horeca (categorie 2) opgenomen in de centrale groenstrook en op de bedrijfsperven tussende Lireweg en Schillingweg.

### 3.3.5. Detailhandelsbeleid

In mei 2009 is de Integrale nota Detailhandelsbeleid 2009 vastgesteld. In de gemeente Haarlemmermeer moet goed gewoond, gewerkt en gerecreëerd kunnen worden. De detailhandelsector vervult daarbij belangrijke maatschappelijke taken.

Het doel van het gemeentelijk integraal detailhandelsbeleid is om kwantitatief en kwalitatief passende winkelvoorzieningen voor de burgers en bezoekers alsmede een gezond ondernemersklimaat voor winkeliers te creëren.

Het uitgangspunt van het gemeentelijk detailhandelsbeleid is dat:

- het is afgestemd op zowel de klantmarktwensen als het beleid van de andere gemeentelijke taakvelden en het beleid van de provincie Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam;
- de bestaande winkelstructuur waar mogelijk wordt gehandhaafd en/of versterkt;
- ruimte wordt geboden aan de dynamiek in de detailhandelsector (die inspeelt op verandering van de samenleving in het algemeen en het bedrijfsleven in het bijzonder). De gemeente verwacht van ondernemers dat zij zorg dragen voor voldoende parkeren en bevoorrading op eigen terrein;
- de nota kan dienen als toetsingskader voor de beoordeling van ontwikkelingsvragen vanuit de markt en als planningdocument voor de uitwerking van het structuurplan Haarlemmermeer, aandachtsgebieden, deelplannen, projecten en actiepunten (op het gebied van bijvoorbeeld economie, planvorming, verkeer, beheer, handhaving, etc.);
- deze integrale nota detailhandel in 2013 wordt geactualiseerd. De implementatie van het beleid wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld.

Op de bedrijventerreinen Nieuw-Vennep en Spoorzicht staat de gemeente geen zelfstandige detailhandel toe. De gemeente wil niet dat ondernemers hun pand(en) op bedrijventerreinen gebruiken (in gebruik gegeven of laten gebruiken) voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen. In de regels van dit bestemmingsplan wordt zelfstandige detailhandel uitgesloten.

### 3.3.6. Woonbeleid

Op 4 december 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2008-2011" vastgesteld. Leidraad voor nog op te stellen woningbouwprogramma's is voortaan 40 procent sociale huur en goedkope koop en 60 procent (middel)dure segment. De woonruimteverdeling in de sociale sector in de Stadregio Amsterdam is nog altijd een kwestie van het verdelen van schaarste. Woningtoewijzing blijft maatwerk waarbij de gemeente extra aandacht geeft aan kwetsbare groepen.

De uitvoeringagenda omvat concrete woonproductie afspraken met wooncorporaties:

- Het voortvarend tot uitvoering brengen van de woningproductie;
- Programma's van stedelijke vernieuwing en transformatie: Het stimuleren van duurzaamheid, veiligheid en toegankelijkheid in (met name) de bestaande woningvoorraad;
- Samenhang aanbrengen tussen de fysieke en sociale aanpak van buurten die extra kwaliteitsimpulsen nodig hebben;
- Het leveren van een hogere bijdrage aan lokale doorstroming en de huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder starters.

De punten genoemd in het uitvoeringsprogramma zijn belangrijk voor dit bestemmingsplan. Hoewel er op dit moment geen concrete initiatieven zijn voor woningbouw, worden hiertoe in het bestemmingsplan wel mogelijkheden geboden. Zo staan in de zone aan de Hoofdweg, twee bestaande kantoorvilla's, waarbij de overige percelen niet worden ontwikkeld. Om de mogelijkheden voor de markt te verruimen, wordt het mogelijk gemaakt - onder architectonische voorwaarden - met een wijzigingsbevoegdheid (1) de bestemming te wijzigen voor gestapelde woningen. Ook het bestaande crossterrein aan de Oosterdreef wordt bestemd conform de vigerende bestemming; bedrijventerrein zonder bebouwingmogelijkheid (oorspronkelijk demonstratierrein van Vicon). Inspeland op de wens tot ruimtelijke intensivering van het gebied rondom het station, wordt over het terrein een wijzigingsbevoegdheid (4) gelegd tot woningbouw. Op basis van een bebouwingdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen in gestapelde vorm met een maximale bouwhoogte van 4 lagen aan de Oosterdreef, oplopend tot 8 lagen aan de Spoorlaan.

### **3.3.7. Welstandsbeleid**

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

In de nieuwe welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte': een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks toetsingscriteria. Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime wordt door of namens het college getoetst aan de loketcriteria. Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal sowieso voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie. Bij een aanvraag die valt onder het bijzonder welstandsregime zal de voltallige welstandscommissie een advies aan het college 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.

In de Welstandnota vallen de Hoofdweg en Venneperweg onder het reguliere regime. De Leimuiderweg, Oosterdreef, Noorderdreef en Zuiderdreef vallen onder het beperkt regime polderlijnen. Het overige gebied valt onder het beperkte regime bebouwd gebied.

- Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime wordt door of namens het college getoetst aan de loketcriteria.
- Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal sowieso voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie.

Met dit bestemmingsplan worden geen initiatieven gefaciliteerd die vallen onder een van de hierboven genoemde welstandsregimes.

### 3.3.8. Milieubeleid

#### *Beleidsregels verkoop consumentenvuurwerk*

De beleidsregel regelt een maximumstelsel voor de vestiging van verkoop van consumentenvuurwerk met daaraan gekoppeld een differentiatie in gebieden. De beleidsregel is de basis voor de afgifte van een vergunning ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening. De verkoop van consumentenvuurwerk valt onder detailhandel. Er is in binnen het plangebied, aan de Hoofdweg 1432 in Tuincentrum Suidgeest 1 bestaande vestiging.

De bestaande vestiging wordt in het bestemmingsplan bestemd, waarbij wordt uitgegaan van de bestaande vergunde situatie.

#### *Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030*

Op 11 maart 2004 heeft de gemeenteraad de nota "Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030" vastgesteld. De centrale doelstelling van het gemeentelijk milieubeleid is als volgt geformuleerd: In 2030 hebben we de voorwaarden bereikt voor een duurzame en leefbare groei en ontwikkeling.

In deze gemeentelijke visie concentreren de milieu-inspanningen zich op drie hoofdonderwerpen:

- **Ontwikkeling:** maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffen besparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- **Beheer:** milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- **Klimaat:** alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO<sub>2</sub> de lucht in gaat teneinde het broeikas effect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

Eén van de speerpunten is dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten duurzaam worden ontwikkeld volgens het ambitieniveau uit de daarvoor ontwikkelde beleidskaders.

#### *Klimaatbeleid Haarlemmermeer*

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Kaders klimaatbeleid 2008-2020" vastgesteld. In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/ energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

1. Beperking van de energievraag;
2. Opwekking noodzakelijke energie door gebruikmaking van duurzame energiebronnen;
3. Indien nodig dient de opwekking van de resterende noodzakelijke energie door middel van gebruikmaking van fossiele brandstoffen, zo efficiënt en zo schoon mogelijk te geschieden.

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO<sub>2</sub>-reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is. De thema's zijn:

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;
- Nieuwbouw woningen;
- Bestaande bedrijven;
- Agrarische bedrijven / Glastuinbouw;
- Nieuwe bedrijven;
- Verkeer en vervoer;
- Windenergie;
- Overige duurzame energie;
- Interne milieuzorg.

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorg dragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energie zuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven.



## HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED

### 4.1. Planvorm

Met dit bestemmingsplan is de bestaande situatie actueel bestemd. Een objectieve begrenzing van wat mogelijk is, is daarbij een juridische vereiste. De stedenbouwkundige omgeving is mede bepalend voor die begrenzing. Uitgangspunt is echter wel dat waar mogelijk ruimte wordt gegeven voor aanpassing van de bestaande situatie, dus voor flexibiliteit.

Bij het bestemmen van voorzieningen is rekening gehouden met verschillende gebruiksmogelijkheden. Waar een mogelijke extra gebruiksmogelijkheid niet op willekeurig elke plek binnen het bestemmingsvlak gewenst is, is dat met een nadere functieaanduiding vastgelegd.

Daar waar voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure een wijziging voorzien wordt die niet past binnen de reikwijdte van de bestemming voor de bestaande situatie en waarvoor nog geen concrete kaders kunnen worden aangegeven, zal indien mogelijk een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

### 4.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Naast het regelen van de bestaande situatie, zal het bestemmingsplan ook de ter plaatse relevante ontwikkelingen, initiatieven en beleidsuitgangspunten faciliteren. Dit is uiteraard afhankelijk van gebleken concreetheid, wenselijkheid en financiële uitvoerbaarheid.

#### *Zone kantoorvilla's Hoofdvaart Nieuw Vennep Zuid*

De 2 bestaande kantoorvilla's staan leeg, de overige percelen worden niet ontwikkeld. Het stedenbouwkundig concept van losse gebouwen in een lint aan de Hoofdvaart wordt nog altijd onderschreven, mede verwijzend naar het geslaagde ruimtelijk beeld bij Graan voor Visch Zuid in Hoofddorp. De essentie van het stedenbouwkundig beeld, losse gebouwen van maximaal 20 meter breed en 16 meter hoog met een onderlinge tussenruimte van minimaal 12,5 meter, blijft overeind. Om de mogelijkheden voor de markt te verruimen, wordt het mogelijk gemaakt losse gebouwen aan de achterzijde met elkaar te verbinden, onder architectonische voorwaarden. Dit betekent een aanpassing / nuancering van het geldende beeldkwaliteitsplan. Daarnaast vindt er een functieverruiming plaats van slechts kleinschalige lokale dienstverlening naar een gemengd pakket van dienstverlening, bedrijf en maatschappelijke functies middels een directe bestemming Gemengde Doeleinden (1) met een Wijzigingsbevoegdheid (1) naar Gestapeld Wonen. Dezelfde visie is ook van toepassing voor het tussengelegen woonperceel. De verbeelding toont hier echt een directe bestemming van het bestaande woonhuis en een Wijzigingsbevoegdheid (2) naar dienstverlening, maatschappelijke functies en wonen.

### *Tuincentrum Hoofdvaart*

Het bestaande tuincentrum is als zodanig bestemd. Het toegestane bebouwingspercentage is bepaald op 50%. De verkoop van consumentenvuurwerk valt onder detailhandel. De bestaande vestiging wordt in het bestemmingsplan bestemd, waarbij wordt uitgegaan van de bestaande vergunde situatie.

Conform het vigerende bestemmingsplan blijft het mogelijk het terrein te herontwikkelen naar woningbouw (vrijstaande woningen of 2kappers) aan de Hoofdvaart en Bedrijvigheid (t/m cat.2) op het achterterrein. Wijzigingsbevoegdheid 3 voorziet erin dat aan de Hoofdvaart in een zone van 25 meter diep het mogelijk is om maximaal 10 woningen te ontwikkelen met goothoogte 6 en nokhoogte 10 meter. Op het achterterrein wordt gedacht aan bedrijfsbebouwing tot 18 meter hoog met een bebouwingspercentage van 70%.

### *Kleinschalige horeca en servicepunt in Nieuw Vennep Zuid*

Het bestemmingsplan voldoet in een behoefte om een kleinschalige horecavestiging (tot maximaal 200 m<sup>2</sup>) en één servicepunt met detailhandel en/of dienstverlening te kunnen realiseren op het bedrijvenpark. Er is een gebiedsaanduiding 'functioneel gemengd' opgenomen in de centrale groenstrook en op de bedrijfspercelen tussen de Lireweg en Schillingweg.

### *Zuiderdreef / Herontwikkeling Kikkereiland*

De voorgenomen doortrekking van de Zuiderdreef is op de verbeelding opgenomen als bestemming Verkeer, met mogelijkheid voor een rotonde op de hoek Oosterdreef. Het voormalige tennispark heeft een nieuwe bestemming Bedrijven gekregen. De toegestane bedrijfscategorie is beperkt tot en met cat. 3.1 i.v.m. stedenbouwkundige representatieve uitstraling van het terrein en de ligging aan de rand van het dorp. Tegen deze achtergrond is een aandeel kantoorruimte tot 50% toegestaan. Maximale bebouwingshoogte en –percentage zijn overeenkomstig de aangrenzende bedrijfspercelen. De oriëntatie / uitstraling van toekomstige bedrijven dient op de door te trekken Zuiderdreef plaats te vinden, de verkeersontsluiting van de percelen echter dient te geschieden via de Lireweg. Daartoe is een functieaanduiding over de bestaande sloot opgenomen dat er een duiker voor autoverkeer mag worden gerealiseerd.

### *Sportvelden Oosterdreef / Vespohal e.o.*

Het totale sportcomplex heeft de bestemming Sport. De bijbehorende clubgebouwen zijn niet vastgelegd in een bebouwingsvlak, maar als gezamenlijk toegestaan bebouwingspercentage geregeld, teneinde een zekere mate van flexibiliteit te kunnen faciliteren. Dit mede tegen de achtergrond van een onzekere toekomst voor de bestaande Vespohal. Functieverruiming van de Vespohal in de sfeer van horeca, dagrecreatie of cultuur / ontspanning wordt niet voorgestaan op deze plek.

### *Zwembadterrein e.o.*

Het voormalige zwembadterrein is bestemd voor Recreatie. Er is een wijzigingsbevoegdheid (7) opgenomen om de gronden te wijzigen in Cultuur en Ontspanning, inclusief of exclusief de mogelijkheid tot gebruik als evenemententerrein, en/of Horeca. In tegenstelling tot de sportterreinen rondom de Vespohal, wordt zodoende

de gelegenheid geboden voor vrijetijdsbesteding in ruimere zin dan alleen buitensport. De reden hiervan is het beter inspelen op de centrale locatie van het station, met een intensivering van de bebouwingmogelijkheden tot 50%. Op het terrein ligt een bebouwingshoogte tot maximaal 12 meter.

Hiermee wordt ook een ander beleidsrichting ingeslagen dan de Structuurvisie uit 1997, waar de stationsomgeving nog werd aangewezen als kantorenlocatie. Hetzelfde geldt voor het aangrenzende terrein aan de overzijde van de Spoorlaan, momenteel in gebruik t.b.v. hondentraining.

### *Voorzieningen Station*

Rondom het huidige stationsgebouw wordt voorzien in de mogelijkheid om een kleine supermarkt of verkooppunt voor dagelijkse boodschappen tot max. 200 m<sup>2</sup> te realiseren. De verbeelding toont een functieaanduiding 'kleinschalige detailhandel'.

### *Crossterrein / volkstuinencomplex Oosterdreef*

Het bestaande crossterrein en het volkstuinencomplex aan de Oosterdreef worden bestemd conform de vigerende bestemming; bedrijventerrein zonder bebouwingmogelijkheid (oorspronkelijk demonstratieterrein van Vicon) en respectievelijk Recreatie. Inspelend op de wens tot ruimtelijke intensivering van het gebied rondom het station, wordt over de twee gebieden een Wijzigingsbevoegdheid (4) gelegd tot woningbouw. Op basis van een bebouwingdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen in gestapelde vorm met een maximale bouwhoogte van 4 lagen aan de Oosterdreef, oplopend tot 8 lagen aan de Spoorlaan. Parkeren dient te worden geïntegreerd in het plan, met gebruik als openbaar parkeren bij het station.

Voorwaarde voor een dergelijke ontwikkeling is het voldoen aan de geldende milieu-eisen t.g.v. de naastgelegen ijzergieterij Waeles (cat. 5 bedrijf), de LIB-contouren en geluidszones van de spoorlijn en Spoorlaan.

Hiermee wordt het huidige gebruik als terrein voor een crossevenement dat 3x per jaar plaatsvindt niet geformaliseerd. Ook wordt een ander beleidsrichting ingeslagen dan de Structuurvisie uit 1997, waar de stationsomgeving nog werd aangewezen als kantorenlocatie.

### *Noorderdreefzone*

Teneinde in te kunnen spelen op de vraag naar locaties voor kleine sport- en recreatieverenigingen en mogelijkheden voor de markt te kunnen bieden om leegstaande panden breder weg te kunnen zetten, hebben we percelen in een zone van 25 – 40 meter aan weerszijden van de Noorderdreef hierin voorzien. We hebben geconstateerd dat er verscheidene aanvragen ingediend worden voor een vestiging van trampolineverenigingen en dansscholen in Spoorzicht. Om te voorkomen dat dergelijke functies zich ongewenst gaan vermengen met zwaar industriële activiteiten en vrachtverkeer, stellen we voor deze functiewijzigingen te sturen en bundelen aan de Noorderdreef, waar de ontsluiting voor langzaam verkeer en sociale veiligheid optimaal zijn, plus waar de panden aan de entrees van het gebied kunnen bijdragen aan een meer levendige uitstraling van het gebied.

Middels Wijzigingsbevoegdheid (5) kan de bestemming Bedrijven worden omgezet tot Cultuur en Ontspanning en/of Sport. De geldende bebouwingmogelijkheden op de plankaart blijven ongewijzigd.

Een speciale aanvulling daarbij voor het perceel van Horeca-ondernemer H.de Jong op de hoek Boekweitstraat middels Wijzigingsbevoegdheid (6). Dat perceel kan ook nog worden omgezet naar een zelfstandige horecafunctie (t/m categorie 2 – restaurant e.d.)

#### *Luzernestraat / hoek Spoorlaan*

Tijdens de inventarisatie is gebleken dat de zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat / Spoorlaan met andersoortige activiteiten is aangevuld, meer in de richting van dienstverlening. Derhalve is deze zone bestemd als Gemengde Doeleinden (2). Tegen deze achtergrond is een aandeel kantoorruimte tot 50% toegestaan. De aanwezige kinderopvang is met een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven, teneinde de uitzonderingssituatie hiervan te benadrukken in het gebied met bedrijvigheid t/m cat. 3.

## HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

### 5.1. Bodem

#### 5.1.1. Wet- en regelgeving en beleid

##### *Besluit bodemkwaliteit*

In het Besluit Bodemkwaliteit is het landelijk beleid ten aanzien van het bodembeleid verankerd. Het Besluit streeft naar duurzaam bodembeheer, waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Bodemkwaliteit staat in toenemende mate op de agenda bij ruimtelijke ontwikkelingsprocessen. Het gaat dan om de milieukundige bodemkwaliteit, dus de aanwezigheid van verontreinigingen zoals zware metalen (bijvoorbeeld zink, koper, lood), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's), minerale olie of andere organische stoffen, zoals bestrijdingsmiddelen. In het verleden was het streven alle verontreiniging uit de bodem te halen, zodat ze geschikt zou zijn voor alle mogelijke gebruik. Dit bleek een onbetaalbare en dus onhaalbare operatie. De afgelopen jaren heeft een omslag plaatsgevonden in het denken over bodemkwaliteit en bodemgebruik. Belangrijker dan voorheen is het de bodem goed te beheren, ook al is sprake van bodemverontreiniging.

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

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

#### 5.1.2. Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan is ter plaatse van de ontwikkelingsgebieden bekeken of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Uit de scan zijn enkele gebieden gekomen welke mogelijk in aanmerking komen voor actualiserend bodemonderzoek ten behoeve van de geplande bestemmingswijzigingen.

## *Toekomstige situatie*

### Zone Hoofdvaart

Deze zone krijgt een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en maatschappelijk. Voor het industriegebied Nieuw-Vennep Zuid was tot 1 juli 2009 een vrijstelling van kracht. Door deze vrijstelling was het mogelijk te bouwen zonder de verplichting tot het aanleveren van een bodemonderzoek. De vrijstelling is inmiddels verlopen waardoor het noodzakelijk is (volgens WABO) om bij omgevingsvergunningen voor de activiteit bouw een bodemonderzoek aan te leveren. In het kader van bestemmingswijziging is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Bedrijvenbestemming locatie oude tennisbanen 'Kikkereiland'

Op het terrein van 'De Kikkers' staat een bedrijvenbestemming op de planning. Omdat op het terrein van de tennisclub geen gegevens over de bodemkwaliteit bekend zijn, zal voorafgaand aan de bouw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Zeker wanneer de bedrijven gaan werken met bodembedreigende stoffen zal de nulsituatie moeten worden vastgelegd. Op basis van historische gegevens is geen bodemverontreiniging te verwachten.

### Locatie voormalig zwembad Nieuw-Vennep

Het zwembad is tussen 2008 en 2009 verwijderd. Om de gemengde bestemming met cultuur en ontspanning, maatschappelijk en horeca mogelijk te maken zal voor de bouw een bodemonderzoek moeten worden ingediend. Momenteel zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Op basis van luchtfotoïnterpretatie zijn er veel grondbewegingen geweest, en is de bodemkwaliteit onzeker. In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek niet noodzakelijk, voorafgaand aan de bouw wel.

### Woonbestemming (wijzigingsbevoegdheid 4) Volkstuinen/Crossterrein

Over het algemeen zijn volkstuinen verdacht op het voorkomen van asbest. Dit komt voort uit het gebruik van asbestbloembakken in het verleden. Ook is als beschoeiing in het verleden asbest gebruikt. Voor het Crossterrein is mogelijk kans op verontreiniging met minerale olie. Dit hangt samen met eventuele calamiteiten en gebruik als crossterrein (in ieder geval vanaf 2005). In het gebied zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd, en zal voorafgaand aan de bouw in het kader van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

### **5.1.3. Conclusie**

Op het gebied van bodemaspecten zijn geen knelpunten te verwachten door de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen en bestemmingen.

## 5.2. Water

### 5.2.1. Wet- en regelgeving en beleid

#### *Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

In dit plan geeft het hoogheemraadschap aan wat haar ambities zijn voor de planperiode 2010 – 2015 en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. 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 én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

#### *Keur en Beleidsregels 2009*

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De “Keur en Beleidsregels” maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

#### *Riolering en afkoppelen*

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;

- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater*

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

### **5.2.2. Onderzoek**

Het plangebied is gelegen in de Haarlemmermeerpolder. Deze polder is onderverdeeld in verschillende peilvakken.



In het plangebied zijn de volgende peilvakken van de Haarlemmermeerpolder gelegen:

GH-52.140.00 (Polderboezem)	zp N.A.P min 5,87 m	wp N.A.P min 6,02 m
GH-52.140.05	zp N.A.P min 6,07 m	wp N.A.P min 6,27 m
GH-52.140.40	vast peil min 5,87 m.	wp N

Er spelen in het gebied geen knelpunten.

#### *Waterkwaliteit*

De Hoofdvaart vormt aan de noordwestzijde de begrenzing van het plangebied. Dit is een vaak matig snelstromend water van zeer matige waterkwaliteit (eutroof, brak). Riet is vrijwel niet aanwezig. Door de diepe ligging en kale oevers met gras en enkele bomen is dit water voor de beleving van het gebied relatief onbelangrijk. Tussen de Spoorlaan en de spoorlijn loopt een gedeelte van de oude Kager Tocht. Ook een water dat grotendeels onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke raster van vaarten dat de polder na aanleg opdeelde in gelijkmatige stukken. De waterkwaliteit is eveneens matig (eutroof, brak). In de bedrijventerreinen zelf liggen geen waterpartijen van betekenis. Alleen de oude Vennepertocht steekt vanaf het buitengebied naar binnen, en kruist het plangebied.

#### *Toekomstige situatie*

Met dit bestemmingsplan wordt grotendeels uitgegaan van het regelen van gebruik en bebouwing gebaseerd op de bestaande situatie. Het is daarbij van belang dat de in het bestemmingsplan aanwezige hoofdwatgangen een passende bestemming krijgen. Ter plaatse van de ontwikkelingsgebieden is de toekomstige situatie beschreven.

#### Zuiderdreef / Herontwikkeling Kikkereiland

De voorgenomen doortrekking van de Zuiderdreef is op de verbeelding opgenomen als bestemming Verkeer, met mogelijkheid voor een rotonde op de hoek Oosterdreef. Door deze ontwikkeling zal het areaal verhard oppervlak toenemen met ± 2500 m<sup>2</sup>. Door de toename van het verharde oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd wat de werking van het watersysteem kan verslechteren. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen geldt een compensatieplicht van 15% voor de toename van het verharde oppervlak, wat neerkomt op 375 m<sup>2</sup> te graven water. Dit water zal elders, in hetzelfde peilgebied, worden gerealiseerd. Bij de aanvraag om watervergunning wordt de exacte plaats nader ingevuld.

Het voormalige tennispark (Kikkereiland) heeft een nieuwe bestemming Bedrijven gekregen. De verkeersontsluiting van de percelen dient te geschieden via de Lireweg. Daartoe is een functieaanduiding over de bestaande sloot opgenomen dat er een duiker voor autoverkeer mag worden gerealiseerd

#### Woningbouwmogelijkheden (zone Hoofdvaart / crossterrein Oosterdreef)

Hoewel er op dit moment geen concrete initiatieven zijn voor woningbouw, worden hiertoe in het bestemmingsplan wel mogelijkheden geboden. Zo wordt het in de zone aan

de Hoofdweg mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen voor gestapelde woningen.

Ook het bestaande crossterrein aan de Oosterdreef wordt bestemd conform de vigerende bestemming. Inspelend op de wens tot ruimtelijke intensivering van het gebied rondom het station, wordt over het terrein een wijzigingsbevoegdheid gelegd tot woningbouw. Op basis van een bebouwingsdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen in gestapelde vorm.

Voor beide wijzigingsbevoegdheden geldt op het moment van toepassing, waarbij het programma geconcretiseerd wordt, er een watertoets dient te worden verricht.

### **5.2.3. Conclusie**

In het bestemmingsplan is het van belang dat de in het bestemmingsplan aanwezige hoofdwatgangen een passende bestemming krijgen. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft per brief d.d. 17 december 2012 ingestemd met onderhevige bestemmingsplan en een positief wateradvies afgegeven.

## **5.3. Cultuurhistorie en archeologie**

### **5.3.1. Wet- en regelgeving en beleid**

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1988 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

### **5.3.2. Onderzoek**

In het kader van het Verdrag van Malta en de wijziging van de Monumentenwet 1988 is gekeken naar de waarden die op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland voor het plangebied worden verwacht.

#### *Archeologie*

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft geen archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied.

#### *Cultuurhistorie*

Er zijn geen cultuurhistorische verwachtingen ten aanzien van het plangebied aangegeven op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie.

Binnen het plangebied zijn geen MIP-objecten gelegen. MIP staat voor het gemeentelijke Monumenten inventarisatieproject. MIP-objecten zijn niet wettelijk beschermd maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden. Er zijn tevens geen rijksmonumenten binnen het plangebied gelegen.

### **5.3.3. Conclusie**

Op grond van het ontbreken van de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied is het doen van archeologisch onderzoek

niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

## 5.4. Flora en fauna

### 5.4.1. Wet- en regelgeving en beleid

#### *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 (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 habitat voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moet als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn (EU-richtlijn 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 raamwet en werkt volgens het 'nee-tenzij'- principe. Alle fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen diersoorten worden aangewezen die hierop een uitzondering vormen. Beschermd plantensoorten zijn eveneens aangewezen bij algemene maatregel van bestuur. De wet geeft aan dat het verboden is 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.

Alle beschermde soorten van de Flora- en Faunawet zijn opgenomen in drie tabellen: tabel 1 voor algemene soorten, tabel 2 voor overige soorten en tabel 3 voor soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn/bijlage 1 AMvB. Verder zijn alle vogelsoorten in Nederland beschermd (behalve exoten). In de volgende paragraaf wordt aangegeven of, en zo ja welke beschermde soorten in het plangebied voorkomen.

#### **5.4.2. Onderzoek**

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied, noch vormt het onderdeel van de Ecologische Hoofd Structuur, zodat allen de Flora- en Faunawet hier opgeld doet.

#### *Beschrijving aanwezige biotopen*

##### Water

De Hoofdvaart vormt aan de noordwestzijde de begrenzing van het bestemmingsplangebied. Dit is een vaak matig snelstromend water van zeer matige (eutroof, brak) waterkwaliteit. Riet is vrijwel niet aanwezig. Door de diepe ligging en kale oevers met gras en enkele bomen is dit water voor de beleving van het gebied relatief onbelangrijk.

Tussen de Spoorlaan en de spoorlijn loopt een gedeelte van de oude Kager Tocht. Ook een water dat grotendeels onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke raster van vaarten dat de polder na aanleg opdeelde in gelijkmatige stukken. De waterkwaliteit is eveneens matig (eutroof, brak).

In de bedrijventerreinen zelf liggen geen waterpartijen van betekenis. Alleen de oude Vennepertocht steekt vanaf het buitengebied naar binnen, en kruist het bestemmingsplangebied.

##### Gebouwen en straten

De bedrijventerreinen bestaan voor het overgrote deel uit bedrijfsgebouwen als garages, drukkerijen en dergelijke. Vrij brede wegen met vrij weinig openbaar groen. Wel ligt er een sportcomplex in, met tennisbanen, een sporthal, een tennishal, een clubgebouw voor het honkbal.

##### Bermen en graslanden

De berm van de hoofdvaart is geheel met gras begroeid, dat jaarlijks wordt gemaaid.. Bijzondere soorten planten of dieren zijn er niet.

De bermen in de bedrijventerreinen zijn begroeid met kort gemaaid gras, daarin staan vrij kleine bomen.

Een aparte vermelding verdient de strook naast het oude dorp, die de twee bedrijventerreinen koppelt. Hierin liggen een circuit voor crossen, een volkstuincomplex, en een aantal sportterreinen met een oude groene zoom. Langs de spoorlijn.

Deze strook bevat dan ook verreweg de meeste en verschillende biotopen: een ruig terrein met vrij ruige voedselrijke begroeiing (bramen), maar ook met mogelijke plekjes voor broedende zangvogels (bramen), een kleinschalig volkstuincomplex waar allerlei

kruiden van hakvruchtenakkers en andere pioniers kunnen voorkomen, opgaand loofbos met soms vrij oude ( > 50 jaar) bomen.

### *Aanwezige en mogelijk aanwezige beschermde soorten*

#### Flora

In het gebied zijn de volgende soorten beschermde planten aangetroffen:

Brede wespenorchis	Tabel I	Enkele tientallen
Dotterbloem	Tabel I	Enkele exemplaren
Gewone vogelmelk	Tabel I	Enkele exemplaren

#### Vissen

Het water in de wijk en langs het spoor is in principe geschikt voor de kleine modderkruiper (tabel II) en mogelijk de bittervoorn ( tabel III). Andere beschermde vissoorten zijn hier niet te verwachten. De Hoofdvaart is bewoond door de meerval ( tabel II).

#### Amfibieën en reptielen

Tijdens diverse bezoeken zijn bruine kikkers aangetroffen en meerkikkers gehoord.

Waarschijnlijk komen hier de volgende algemene amfibieën voor:

- Bruine kikker
- Meerkikker
- Gewone pad
- Middelste groene kikker
- Kleine watersalamander

Geen reptielen, geen rugstreeppadden.

#### Broedvogels

Het gebied wordt waarschijnlijk door een aantal algemene vogelsoorten als broedgebied gebruikt, bij gebrek aan bomen en struiken. Op de bedrijventerreinen zelf staan wel enkele bomenrijen, maar vrijwel geen struiken. Mogelijk dat mussen bij een bedrijf broeden. Broedende zwaluwen zijn hier nooit geconstateerd.

Zo nu en dan wordt het ijsvogeltje gesignaleerd boven de Kager tocht langs de Spoorlaan. Broedgevallen zijn niet bekend en heel onwaarschijnlijk bij gebrek aan een goede nestwand. Mogelijk dat op platte daken scholeksters broeden. Alleen in de bosjes op het crossterrein, de heggen rondom de volkstuinten, de groene randen op het sportterrein en langs het spoor kunnen mogelijk zangvogeltjes broeden.

#### Vleermuizen

de volgende soorten zijn vermoedelijk in het gebied regelmatig aanwezig

- gewone dwergvleermuis
- laatvlieger
- watervleermuis

Meestal alleen voedsel zoekend.

Er zijn in het gebied geen zomer of winterverblijven bekend, maar zeker voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger is de kans op zomerverblijven aanwezig, mogelijk op

een plek in of tegen een bedrijf, in een oude boom of een ouder gebouw. Er is een kans op ruige dwergvleermuizen vooral langs het spoor, en mogelijk dat rosse vleermuizen wel eens hoog over vliegen.

#### Overige zoogdieren

Voor andere zoogdiersoorten is minder ruimte. Mollen komen voor, kleinere muizen en spits-muizensoorten zullen er beslist zijn, maar dan de algemene soorten. (alle tabel I). Egels zijn vermoedelijk aanwezig, de biotoop is geschikt vooral bij de bosstroken rondom het sportpark. Ook op de bedrijventerreinen kunnen egels wel een rustig hoekje vinden.

#### Kansen voor de natuur

Door gericht beheer is de biodiversiteit en het aantal beschermde soorten op sommige plekken verder omhoog te brengen. Dat geldt vooral voor de kale bermen binnen de bedrijventerreinen, braakliggende velden en het crossterrein. De bosranden rondom de sportvelden kunnen verder ontwikkelen richting volwaardige bosrand, met stinsenplanten, konijnen, vlinders enzovoort.

#### **5.4.3. Conclusie**

Op het gebied van flora en fauna zijn geen knelpunten te verwachten door de in dit bestemmingsplan voorziene bestemmingen en ontwikkelingen.

### **5.5. Luchthavenindelingbesluit**

#### **5.5.1. Wet- en regelgeving en beleid**

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. Tezamen 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 inspectie Leefomgeving en Transport. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

#### **5.5.2. Onderzoek en conclusies**

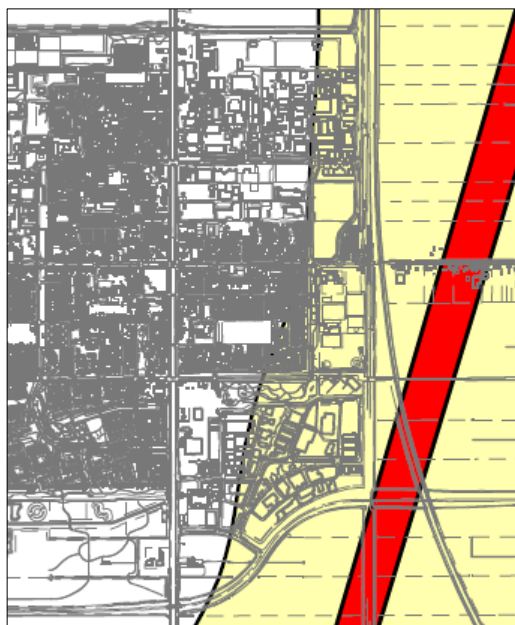
##### *bouwbeperkingen*

Het plangebied ligt gedeeltelijk in zone 4 van het LIB, hetgeen beperkingen vanwege geluid en veiligheid met zich meebrengt (zie figuur 5.2). Nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen en gezondheidsgebouwen) is binnen deze zone in principe niet toegestaan. Nieuwbouw van bedrijfsbebouwing is wel toegestaan.

In het bestemmingsplan wordt binnen in deze zone aan de Oosterdreef en Spoorlaan (locatie op en nabij demonstratieterrein van Vicon) een wijzigingsbevoegdheid

opgenomen voor woningbouw. Op basis van een bebouwingsdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen in gestapelde vorm met een maximale bouwhoogte van 4 lagen aan de Oosterdreef, oplopend tot 8 lagen aan de Spoorlaan.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd bij de inspectie van Leefomgeving en Transport.



Figuur 5.2: Uitsnede bijlage 3b, Luchthavenindelingbesluit

#### *hoogtebeperkingen*

Voor Nieuw-Vennep oost gelden volgens het Luchthavenindelingbesluit hoogtebeperkingen. Op het deel van Spoorzicht mag variërend van 80 tot 90 meter gebouwd worden, rondom het station en Nieuw-Vennep zuid mag variërend van 140 tot 150 meter gebouwd worden.

De toegestane bouwhoogten leveren voor dit bestemmingsplan geen reële beperkingen op

#### *Vogelaantrekkende beperkingen*

Het zuidoostelijke deel van Spoorzicht(-noord) valt deels 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. Spoorzicht(-noord) heeft alleen bestaande waterpartijen.

## 5.6. Bedrijven en milieuzonering

### 5.6.1. Wet- en regelgeving en beleid

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) 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.

### 5.6.2. Onderzoek

Nieuw-Vennep Zuid en Spoorzicht/Vicon zijn bestaande bedrijventerrein waarop bedrijven in verschillende milieucategorieën zijn gevestigd. De bestaande bedrijven op de twee bedrijventerreinen zijn verschillend qua omvang. Daarnaast loopt de mate van hinder die zij veroorzaken ook sterk uiteen. De milieucategorie varieert op Nieuw-Vennep Zuid en Spoorzicht/Vicon van 2 tot en met 4.2 en incidenteel 5. Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief zijn bestemd.

#### *Toekomstige situatie*

##### Bedrijfswoningen

De bestaande vergunde bedrijfswoningen in het plangebied zijn positief bestemd.

##### Bedrijvenbestemming locatie oude tennisbanen 'Kikkereiland'

Het voormalige tennispark (Kikkereiland) aan de Lireweg heeft een nieuwe bestemming Bedrijven gekregen. De toegestane bedrijfscategorie is beperkt tot en met cat. 3.1 i.v.m. stedenbouwkundige representatieve uitstraling van het terrein en de ligging aan de rand van het dorp.

##### Bedrijfskavels Luzernestraat / Spoorlaan

Tijdens de inventarisatie is gebleken dat de zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat / Spoorlaan met andersoortige activiteiten is aangevuld, meer in de richting van dienstverlening. Derhalve is deze zone bestemd als Gemengd (2). De aanwezige kinderopvang is met een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven, teneinde de uitzonderingssituatie hiervan te benadrukken in het gebied met bedrijvigheid t/m categorie 3.



### Wijzigingsbevoegdheid crossterrein / volkstuintencomplex

In gebied rondom het station is er op crossterrein en volkstuintencomplex een wijzigingsbevoegdheid (4) gelegd tot woningbouw. Door de aanwezigheid van een ijzergieterij aan de hoofdweg 1268 dient rekening te worden gehouden met een richtafstand.

### *Lijst van toegelaten bedrijfstypen*

Als bijlage bij de regels is een lijst van toegelaten bedrijfstypen opgenomen, de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is toelaatbaar door middel van een afwijking.

De Staat van bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG- bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling van het bedrijventerrein. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

### **5.6.3. Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat geen bedrijven binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn die vanuit bedrijven en milieuzonering belemmeringen opleveren. Omgekeerd worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

## **5.7. Licht- en geurhinder**

### **5.7.1. Wet- en regelgeving en beleid**

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.

Samengevat komt de kern van het rijksbeleid ten aanzien van licht neer op het volgende. Donkerte hoort samen met onder andere rust en ruimte 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).

### **5.7.2. Onderzoek**

#### *Geurhinder*

Vanuit bedrijven en milieuzonering worden er eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. In het plangebied zijn bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. Voor het bestemmingsplan zijn drie bedrijven van belang:

- composteerbedrijf aan de Luzernestraat 106 waarbij een richtafstand geldt van maximaal 300 meter (uitgaande van <5000 ton verwerking per jaar);
- vleesverwerkingsbedrijf aan de Pondweg 8 waarbij een richtafstand geldt van maximaal 300 meter;

- ijzergieterij aan de Hoofdweg 1268 waarbij een richtafstand geldt van maximaal 200 meter.

#### *Lichthinder*

In het Activiteitenbesluit staan weinig specifieke voorschriften m.b.t. de uitvoering van verlichtingsinstallaties. Gesteld wordt dat lichthinder voorkomen dan wel beperkt moet worden tot een aanvaardbaar niveau. Voor de bepaling hiervan wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangesloten bij de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. De lampen in de armaturen mogen in ieder geval niet vanuit de woning waarneembaar zijn en bij twijfel over mogelijke hinder en bij klachten wordt getoetst aan normen voor verticale verlichtingssterkte en lichtsterkte van de lampen. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijven of sportvoorzieningen mogelijk gemaakt in de nabijheid van woningen.

#### **5.7.3. Conclusie**

Aangezien binnen de hanteren richtafstanden geen geurgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, leidt dit niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## **5.8. Geluid**

### **5.8.1. Wet- en regelgeving en beleid**

#### *Wegverkeer*

In artikel 76 van de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de (ten hoogste toelaatbare) geluidsbelasting in acht genomen moet worden die optreedt als gevolg van de aanwezigheid van wegen in (buiten)stedelijk gebied. Het meten van deze geluidsbelasting is relevant voor de gevel van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen.

Echter, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, geldt het in acht nemen van die geluidsbelasting niet voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen die op dat tijdstip reeds aanwezig zijn.

#### *Industrielawaai*

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die gaan of blijven behoren tot een zone dient de (ten hoogste toelaatbare) geluidbelasting in acht genomen te worden die wordt veroorzaakt door het industrieterrein. Relevant hierbij is de geluidbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en de geluidsbelasting aan de grens van geluidsgevoelige terreinen.

### *Luchtverkeerslawaaï*

Op basis van de Wet Luchtvaart is zoals eerder in dit hoofdstuk aangegeven het Luchthavenindelingbesluit (LIB) voor de luchthaven Schiphol vastgesteld. Dit besluit bevat een beperkingengebied waarbinnen ook beperkingen zijn opgelegd ten aanzien van bestemming en gebruik van gronden in verband met de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Concreet zijn in het LIB gronden aangewezen die niet bestemd of gebruikt mogen worden voor woningen of andere in het besluit aangewezen gebouwen. Het LIB biedt een beschermingsniveau ten aanzien van geluidbelasting.

### *Cumulatie van geluidsbelasting*

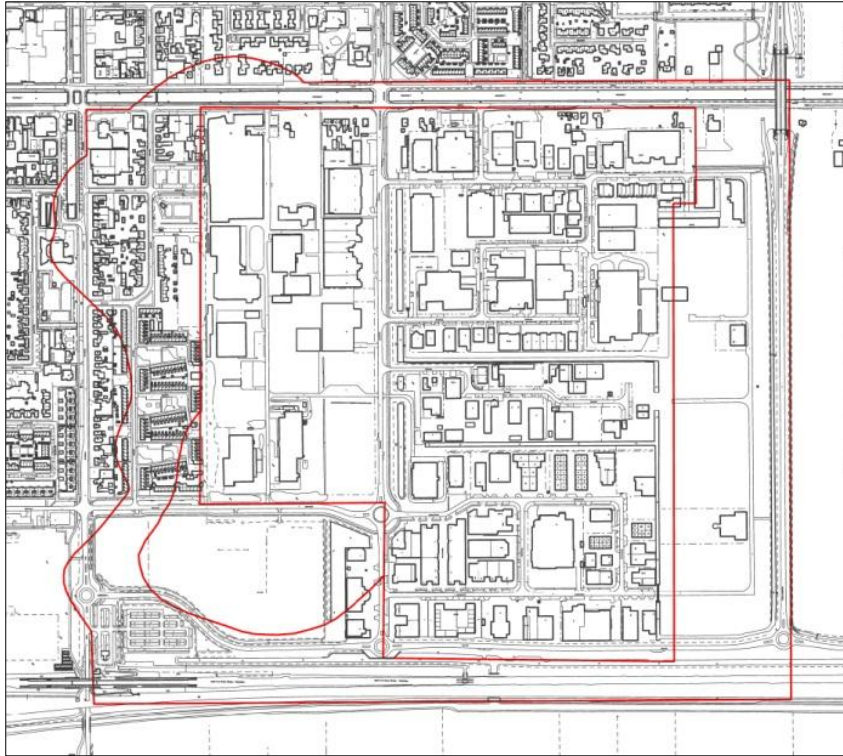
In een bestemmingsplangebied kan zich de situatie voordoen dat binnen twee of meer geluidszones zoals bedoeld in de Wet geluidhinder geluidsgevoelige functies of terreinen worden geprojecteerd. Indien daarbij sprake is van een overschrijding van geluidsnormen kan daarvoor een hogere waarde worden vastgesteld voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. In dat geval dient het college van burgemeester en wethouders wel aan te geven dat die cumulatie van geluidsbelastingen niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting.

### **5.8.2. Onderzoek**

In het bestemmingsplangebied is sprake van de aanleg van een nieuwe weg in de vorm van het doortrekken van de Zuiderdreef. Alle overige (buitenstedelijke) wegen waren ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan reeds aanwezig. Aan doorgetrokken Zuiderdreef zullen op de locatie van de oude tennisbanen 'Kikkereiland' de gronden worden bestemd naar Bedrijf. Tevens worden er in het bestemmingsplan - via een wijzigingsbevoegdheid - nieuwe woningen aan de Hoofdweg en tevens op de locatie van het crossterrein / volkstuintencomplex aan de Oosterdreef mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeer is derhalve noodzakelijk.

Binnen het plangebied bevindt zich het gezoneerde industrieterrein Vicon / Spoorzicht. Op 27 augustus 1991 is de geluidszone vastgesteld. Dit besluit is ongewijzigd in het nieuwe bestemmingsplan Nieuw-Vennep oost overgenomen.

De zonegrens van het industrieterrein valt voor binnen het bestemmingsplangebied (zie figuur 5.3). Het in acht nemen van de geluidsbelasting als gevolg van industrielawaai is daarom eveneens aan de orde.



**Figuur 5.3** De buitenste rode lijn betreft de vastgestelde geluidzone van het het industrieterrein Vicon / Spoorzicht

### *Inventarisatie gezoneerd industrieterrein Vicon / Spoorzicht*

#### Bedrijven

Op het industrieterrein Vicon / Spoorzicht zijn 178 bedrijven aanwezig. De vergunningsdossiers van deze bedrijven zijn geraadpleegd voor wat betreft relevante informatie betreffende geluid. Het betreft enkel de op het industriedeel gelegen type B bedrijven (meldingsplichtig) en type C bedrijven (vergunningplichtig) conform het Barim. Type A bedrijven (niet meldingsplichtig) worden als akoestisch niet relevant beschouwd. Van deze bedrijven hebben:

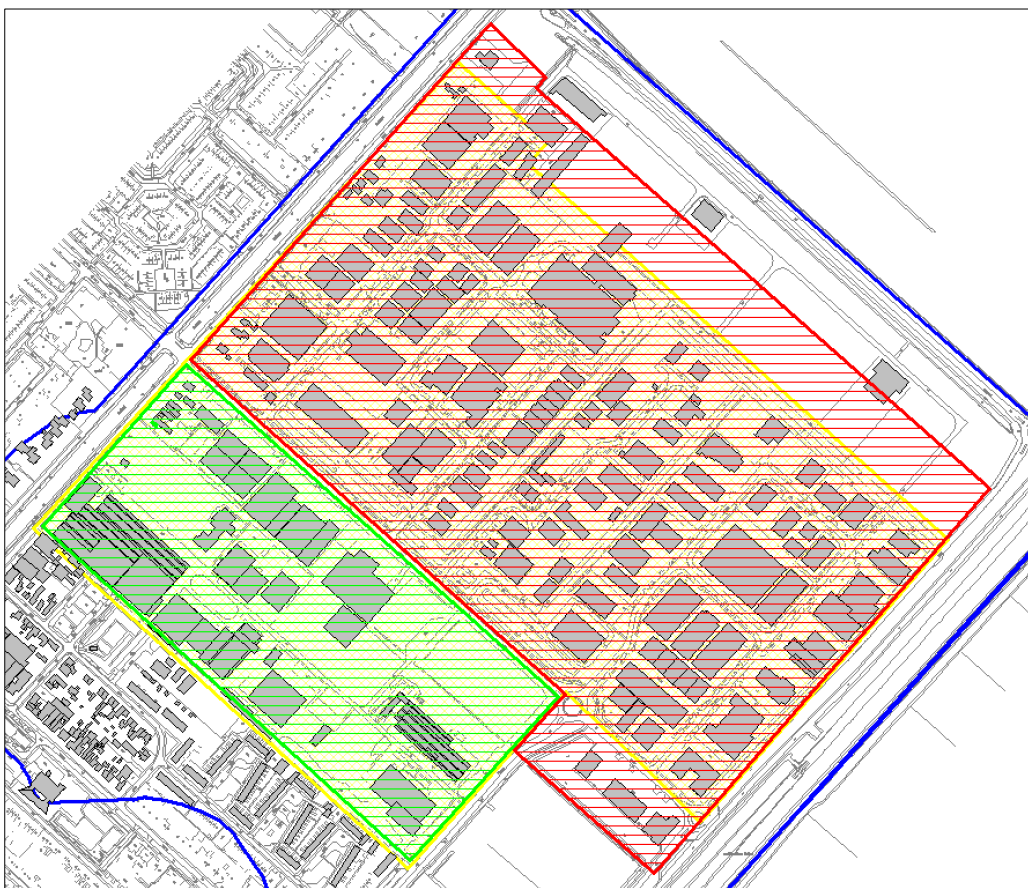
- 9 bedrijven een vergunning (type C);
- 14 bedrijven een melding met maatwerkvoorschriften voor geluid (type B);
- 110 bedrijven een melding zonder maatwerkvoorschriften voor geluid (type B);
- 18 bedrijven geen melding nodig (type A);

27 bedrijven zijn geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op deze bedrijven zijn milieuregels krachtens de Wabo niet van toepassing.

#### Wgh-inrichting (geluidzoneringsplichtige inrichting)

Het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost vervangt binnen de grenzen van het industrieterrein meerdere bestemmingsplannen. Bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Spoorzicht' (vastgesteld op 22 december 1994) is het rood omkaderde vlak in figuur 5.3 weergegeven. In dit gebied zijn geen Wgh-inrichtingen toegestaan.

In het groen omkaderde vlak geldt het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' vastgesteld op 24 november 1988. In dit gebied zijn volgens dat bestemmingsplan Wgh-inrichtingen toegestaan.



**Figuur 5.4** grenzen vigerende bestemmingsplannen (groen: BP Nieuw-Vennep; rood BP Nieuw-Vennep Spoorzicht). In het geel de huidige grens van het industrieterrein, de blauwe lijn is de huidige zonegrens.

Uit de analyse van de revisievergunning<sup>1</sup> van Weales Nederland B.V blijkt dat de hoofdactiviteit van de inrichting het gieten nodulair gietijzer in zandvormen is. Weales is daarom in ieder geval een inrichting aangewezen 12.2, sub h zoals beschreven in Bijlage I, onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht. Weales valt daarmee ook onderdeel D bijlage 1 Bor. Daarmee is Weales een Wgh-inrichting. In het nieuwe bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost zijn derhalve uitsluitend op dit gedeelte van het industrieterrein Wgh-inrichtingen toegestaan.

#### Zonebeheersmodel

Het bestaande zonebeheersmodel is opgesteld in 2005. Het model is niet actueel en derhalve bijgewerkt door DGMR. Daarbij zijn de geluidsbronnen verwijderd van de bedrijven die niet meer zijn gelegen op Vicon. Inrichtingen zonder maatwerkvoorschrift, zijn gemodelleerd met een bron van 94 dB(A) wat resulteert in 50/45/40 dB(A) op 50

<sup>1</sup> Revisievergunning met kenmerk 2003-49650, vastgesteld op 30 juni 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



meter van de inrichtingsgrens in respectievelijke dag-, avond en nachtperiode. Van inrichtingen met (maatwerk)voorschriften voor geluid zijn de bedrijfstijden en de geluidsemissies conform het maatwerkvoorschrift opgenomen in het geactualiseerde model.



**Figuur 5.5** de 50dB(A)- (groen) en 55 dB(A) (oranje) zijn de berekende contouren en de blauwe lijn betreft de vastgestelde geluidzone 50 dB(A)

Uit figuur 5.5 blijkt dat de geluidszone niet wordt overschreden.

De huidige situatie voldoet de eisen uit de Wet geluidhinder.

### *Ontwikkelingen*

Onderzoeksbureau M+P heeft op basis van geluidsonderzoek de effecten voor de toekomstige situatie onderzocht.

### Bedrijvenbestemming locatie oude tennisbanen 'Kikkereiland'

In de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering ("het Groene Boekje") staat voor bedrijven uit de categorie 3.1 een richtafstand van 50 meter tot nabijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen (rustige omgeving). Voor deze locatie zijn de woningen aan de Weegbree de dichtstbij gelegen woningen. De afstand tot deze woningen bedraagt meer dan 100 meter. Het realiseren van een bedrijventerrein op deze locatie zal dan dus niet tot beperkingen met betrekking tot geluidsoverlast leiden.

### Doortrekking Zuiderdreef

Met behulp van Geomilieu versie 2.13 is een berekening gemaakt op een aantal waarneempunten ter plaatse van de woningen op de hoek Zuiderdreef/Oosterdreef. Dit betreft de achterzijde van de woningen aan de Weegbree. Berekend is de huidige situatie (2012) en de toekomstige situatie in 2023. Uit onderzoek blijkt dat vanwege het doortrekken van de

Zuiderdreef er geen sprake is van een relevante toename van de geluidsbelasting. In het kader van de wet geluidhinder is er geen sprake van een reconstructie en is het niet noodzakelijk maatregelen te treffen.

#### Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw crossterrein / volkstuintencomplex

##### *Weg- en railverkeerslawaai*

Ter plaatse van het huidige volkstuintencomplex en het crossterrein is uitgegaan van toekomstige bebouwing met een maximale hoogte van 24 meter aan de zijde van het spoor en van 12 meter aan de zijde van de Oosterdreef. Bij de geluidsberekeningen is uitgegaan van de wettelijke toegestane rijsnelheid, te weten 50 km/u. De wegdekverharding bestaat uit een standaard DAB asfalt. Deze asfaltsoort is niet als geluidsreducerend aan te merken. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de Spoorlaan het hoogst is, waarbij het zwaarste ligt op 63 db. Dit is de maximale onthefbare grenswaarde voor wegverkeer.

Uit berekeningen op basis van het geluidsregister spoor ([www.geluidregisterspoor.nl](http://www.geluidregisterspoor.nl)) (peildatum 21 januari 2013), blijkt dat de geluidsbelasting vanwege spoorverkeer maximaal 62 dB bedraagt.

Derhalve is bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, na onderzoek naar mogelijk toepassing van geluidsreducerende maatregelen, het vaststellen van een hogere waarde voor zowel het weg- als het railverkeerslawaai noodzakelijk.

##### *Industrielawaai*

Voor industrielawaai is een geluidsbelasting tot 55 dB(A) onthefbaar. De huidige 55 dB(A) contour geeft de grens van mogelijk nieuwbouw aan (zie figuur 5.4). Het bouwen van woningen binnen de 55 dB(A)-contour is mogelijk indien er maatregelen aan de bron worden getroffen en/of eraan de woningen een dove gevel worden toegepast. Dit zodat dat het geluidsniveau op de gevel wordt uitgesloten van toetsing aan de wettelijke normering of voldaan wordt aan de maximale normering voor industrielawaai, wat 55 dB(A) bedraagt.

##### *Geluidscumulatie*

De berekening van de cumulatieve geluidsbelasting van het weg-, rail- en industrielawaai dient concreet beschouwd te worden op het moment dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de hogere grenswaarde wordt verleend.

#### Woningbouw in de zone langs de Hoofdvaart

Berekend is de geluidsbelasting op de twee bestaande kantoorvilla's langs de Hoofdweg en ter plaatse van een leeg kavel aan de Hoofdweg nabij de aansluiting Guldenweg.

Berekend is de toekomstige situatie (2023).

Uitgegaan is bij de berekeningen van de wettelijke toegestane rijsnelheid, te weten 80 en 50 km/u voor de Hoofdweg en 60 km/u voor de Valutaweg. De wegdekverharding bestaat uit een standaard DAB asfalt. Deze asfaltsoort is niet als geluidsreducerend aan te merken.

Voor beide kantoren geldt dat er op alle vier de gevels een geluidsbelasting is en dat er ook sprake is van een cumulatief effect door de verschillende wegen. De geluidsbelasting

blijft wel onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, namelijk 62 dB op de noordoostgevel. Derhalve dient er bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai worden vastgesteld, waarbij tevens een dove gevel wordt toegepast dan wel geen geluidgevoelige ruimtes worden geprojecteerd aan de betreffende geluid belaste gevel(s).

Op een lege kavel verder langs de Hoofdweg is een gebouw gemodelleerd. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel circa 58 dB bedraagt. Hier zal echter wel sprake zijn van een geluidsluwe achtergevel vanwege wegverkeer, wat een acceptabel uitgangspunt biedt voor eventuele woonbebouwing.

### **5.8.3. Conclusies**

#### Bedrijvenbestemming locatie oude tennisbanen 'Kikkereiland'

Het realiseren van bedrijven uit de categorie 3.1 levert op deze locatie geen problemen op met betrekking tot geluidsoverlast.

#### Doortrekking Zuiderdreef

Het doortrekken van de Zuiderdreef leidt niet tot een significante geluidsbelasting voor de langs gelegen woningen.

#### Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw crossterrein / volkstuintencomplex

De geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeer is onder de maximaal te ontheffen waarde is. De berekening van de cumulatieve geluidsbelasting van het weg-, rail- en industrielawaai dient concreet beschouwd te worden op het moment dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de hogere grenswaarde wordt verleend.

#### Woningbouw in de zone langs de Hoofdvaart

De geluidsbelasting op de bestaande kantoorvilla's vanwege wegverkeer blijft onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, namelijk 62 dB. Derhalve dient er bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai worden vastgesteld, waarbij tevens een dove gevel wordt toegepast dan wel geen geluidgevoelige ruimtes worden geprojecteerd aan de betreffende geluid belaste gevel(s).

## **5.9. Luchtkwaliteit**

### **5.9.1. Wet- en regelgeving en beleid**

#### *Algemeen*

Bij besluitvorming in het kader van een Wro-procedure dienen de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met een bestemmingsplan in acht genomen te worden. Concreet betekent dit dat het plan getoetst moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit en onderliggende wet- en regelgeving. Daarnaast dienen de gevolgen voor luchtkwaliteit binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied betrokken te worden bij de integrale belangenafweging in het kader van de goede ruimtelijke ordening.



### *Luchtkwaliteitsnormen*

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), 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<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) 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 verbeterd de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>), 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 (NO<sub>2</sub>) of fijn stof (PM<sub>10</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> 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 PM<sub>10</sub> en/of NO<sub>2</sub>. 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' moet in beide gevallen worden nageleefd.

### **5.9.2. Onderzoek**

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen provinciale of rijkswegen gelegen. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden er via een wijzigingsbevoegdheid woningenbouwmogelijkheden gegeven aan de zone bij de Hoofdweg en op de locatie van het bestaande crossterrein voor respectievelijk maximaal 10 en 200 woningen. Dit valt op grond van het Besluit Niet in Betekende Mate in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven.

### **5.9.3. Conclusie**

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijze waarop de gronden in het plangebied bestemd zijn. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

## **5.10. Externe veiligheid**

### **5.10.1. Wet- en regelgeving en beleid**

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. Dit geldt niet alleen voor inrichtingen, waarbij er bijvoorbeeld risico's zijn als gevolg van opslagplaatsen gevaarlijke stoffen (PGS-15), maar ook voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor, over het water en per buisleiding.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten<sup>2</sup> als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten<sup>3</sup> als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

---

<sup>2</sup> Hieronder wordt o.a. verstaan: woningen, gebouwen met opvang van minderjarigen, ouderen en zieken en gebouwen waar grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

<sup>3</sup> Hieronder wordt o.a. verstaan: verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoorpanden en sportaccommodaties (zie artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen).

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, maar ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnotities en -nota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. 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). 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.

Voor aardgastransportleidingen is per 1 januari 2011 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).

### **5.10.2. Onderzoek**

In en nabij het plangebied is een aantal bedrijven en installaties met veiligheidsafstanden of risicocontouren aanwezig namelijk:

- Een bedrijf dat consumentenvuurwerk opslaat en verkoopt;
- Een bedrijf met opslag van chloorbleekloog in tanks;
- Een aantal gasdrukmeet- en regelstations.

#### *Verkoop en opslag van consumentenvuurwerk*

Binnen het plangebied, aan de Hoofdweg 1432 is een tuincentrum gevestigd. In dit bedrijf wordt consumentenvuurwerk opgeslagen en verkocht. Dit bedrijf heeft voor dit vuurwerk twee bewaarplaatsen (3628 en 3414 kg) en één bufferbewaarplaats (2000 kg) waar vandaan een veiligheidsafstand van 8 meter moet worden gehanteerd. De veiligheidsafstanden bevinden zich binnen de grenzen van de inrichting.

#### *Opslag chloorbleekloog*

Bij een bedrijf (bakkerij), aan de Gersteweg 18, zijn 5 bovengronds opslagtanks voor chloorbleekloog aanwezig. Het betreft één tank van 27,5 m<sup>3</sup> met chloorbleekloog (15%) en vier kleinere tanks (12 (3x), 14 (1x) m<sup>3</sup>) met verdunningen van chloorbleekloog. De opslag van chloorbleekloog valt niet onder het BEVI. Geconcludeerd kan worden dat er derhalve ook geen sprake is van ruimtelijke risico-invloed.

### *(Voormalige) Bevi-bedrijven i.v.m. ammoniakkoelinstallatie*

In het plangebied is een aantal bedrijven met een ammoniakkoelinstallatie aanwezig, namelijk:

- vleesverwerkingsbedrijf aan de Pondweg 8
- groothandel in voedingsmiddelen aan de Roggestraat 20
- distributiecentrum in pak en koelhuizen aan de Roggestraat 20

De installaties van het vleesverwerkingsbedrijf en de groothandel bevatten minder dan 1500 kg en vallen sinds de wijziging van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) per 1 januari 2009 niet meer onder het Bevi.

De installatie van het distributiecentrum aan de Roggestraat 20 bevatte 2000 kg ammoniak en viel daarmee wel onder het Bevi. In oktober 2011 is echter geconstateerd dat deze installatie verwijderd is. De vergunning hiervoor kan echter pas 3 jaar na de constatering van de verwijdering worden ingetrokken, dus op dit moment is er nog wel een vergunning aanwezig voor deze installatie.

Uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) volgt overigens dat het plaatsgebonden risico rondom de, inmiddels verwijderde, installatie kleiner is dan  $10^{-6}$  per jaar en dat er geen afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten in acht hoeft te worden genomen. In het Revi wordt ook aangegeven dat de grens van het invloedsgebied niet relevant is en dat het niet nodig is om het groepsrisico te verantwoorden.

In dit bestemmingsplan worden ammoniakkoelinstallaties die onder het Bevi vallen, niet meer toegestaan.

### *Veiligheidscontouren van transportroutes (propan/LPG) en buisleidingen*

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen transportroutes en buisleidingen gelegen. Hierdoor is een verantwoording met betrekking tot groepsrisicoberekeningen niet aan de orde.

#### **5.10.3. Conclusie**

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijze waarop de gronden in het plangebied bestemd zijn. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid.

## **5.11. M.e.r.-procedure**

### **5.11.1. Wet- en regelgeving en beleid**

Een m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De wettelijke grondslag hiervoor is te vinden in de Wet milieubeheer.

Voor de beoordeling van een specifiek project dient met name gekeken te worden naar het (op de Wet milieubeheer gebaseerde) Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd

gezag moet *beoordelen* of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst).

In de Wet milieubeheer is voorts bepaald dat een milieueffectrapport verplicht is bij de voorbereiding van een plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet (passende beoordeling van de gevolgen van een activiteit voor een Natura 2000-gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)).

#### **5.11.2. Onderzoek en conclusie**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Daarnaast maakt het bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die op basis van de Wet Milieubeheer m.e.r.-plichting of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Het (laten) opstellen van een milieueffectrapport of het beoordelen van gevolgen van activiteiten voor het milieu is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

### **5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie**

#### **5.12.1. Wet- en regelgeving en beleid**

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

Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, 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 'Grondroedersregeling'. 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 en conclusie**

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die leidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) belang zijn. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren of leidingen die een bovenlokale functie hebben zoals leidingen die van belang zijn voor de toevoer van drinkwater. De enige relevante leiding is een waterleiding parallel aan de Oosterdreef en Noorderdreef die door middel van de dubbelbestemming Leiding - Water beschermd wordt. Op de verbeelding is de ligging van de leiding aangegeven. De breedte van de dubbelbestemming van de

waterleiding is bepaald door de omvang van de belemmeringenstrook c.q. zakelijk rechtsstrook. Deze strook bedraagt voor de waterleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

## HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

### 6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

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

### 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. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de wijkraad van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode kunnen leiden tot aanpassingen in het plan.

#### 6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. Daarbij is het waterschap expliciet genoemd. Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd de volgende instanties:

- Dorpsraad Nieuw-Vennep
- Provincie Noord-Holland te Haarlem
- Hoogheemraadschap Rijnland te Leiden

Voor de dorpsraad Nieuw-Vennep en de Provincie Noord-Holland heeft het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen die eventueel later in de procedure worden ingediend, krijgen vermelding en afweging in het raadsvoorstel tot vaststelling van het plan.

## HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1. Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost 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 mogelijk in het bestemmingsplan meegenomen.

### 7.2. Opzet regels en planverbeelding

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

Op de 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 bebouwd 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 Nieuw-Vennep Oost, inclusief de bedrijventerreinen, 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 of ondersteunende horeca. 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.

#### **7.4.2. Bouwregels en bouwvlakssystematiek**

Voor het bouwen is uitgegaan van de 'bouwvlakssystematiek'. 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.

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**

##### *Agrarisch*

De gronden met een bestemming Agrarisch zijn bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering. Gebouwen zijn niet toegestaan.

##### *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.

#### *Detailhandel - Tuincentrum*

Het bestaande tuincentrum aan de Hoofdweg is bestemd als Detailhandel - Tuincentrum. Hierbinnen zijn bijkomende functies als verhardingen, in- en uitritten, groen, waterpartijen, parkeervoorzieningen en reclame-uitingen ook toegestaan.

#### *Gemengd - 1*

Op de locatie in de zone aan de Hoofvaart bij Nieuw-Vennep zuid wordt bij de bestaande kantoren door middel van functieverruiming ook functies als dienstverlening en maatschappelijk toegestaan. Bijkomende functies als verhardingen, erven, parkeren, groen, waterpartijen en nutsvoorzieningen zijn ook toegestaan.

#### *Gemengd - 2*

De zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat en Spoorlaan is bestemd als Gemengd – 2, waarnaast bedrijfsactiviteiten ook dienstverlening is toegestaan. Daarbij is een aandeel kantoorruimte tot 50% toegestaan. De aanwezige kinderopvang is met een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven, teneinde de uitzonderingssituatie hiervan te benadrukken in het gebied met bedrijvigheid t/m categorie 3. Bijkomende functies als verhardingen, erven, parkeren, groen, waterpartijen en nutsvoorzieningen zijn ook toegestaan.

#### *Groen*

Groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur zijn bestemd als Groen. Hierbinnen zijn bijkomende functies als wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen en waterpartijen ook toegestaan.

#### *Sport*

Onder deze bestemming vallen de sportvelden van de in het plangebied aanwezige sportverenigingen. 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.

#### *Tuin*

Aan voortuinen is de bestemming 'Tuin' gegeven. Waar zijtuinen aan een openbare weg liggen wordt als verlengde van haaks hierop liggende voortuinen, wordt doorgaans ook de bestemming Tuin opgenomen. In deze bestemming is in beperkte mate een

vooraanbouw toegestaan. Erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

#### *Verkeer, Verkeer – Railverkeer*

De bestemming Verkeer is van toepassing op alle wegen in het gebied. In deze bestemming zijn behalve straten dan wel wegen ook openbare ruimte in de vorm van voet- en fietspaden, groen, speelplekken en water toegestaan. De Schipholspoorlijn die deels door het plangebied loopt is bestemd als Verkeer - Railverkeer. Binnen deze bestemming zijn railwegen en bijbehorende spoorvoorzieningen toegestaan.

#### *Water*

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland aangewezen hoofdwatertangen en watertangen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur zijn als Water bestemd. In deze bestemming zijn behalve water ook groen (oever) en (aanleg)steigers. Bruggen zijn specifiek aangeduid met een functieaanduiding. Woonschepen zijn niet toegestaan.

#### *Wonen*

De gezinshuizen langs de Hoofdweg hebben de bestemming Wonen. Uitbreidingen en aanpassingen van de oorspronkelijke woning is binnen bepaalde grenzen mogelijk. Het gaat daarbij om aanbouwen in de vorm van de woonkamer, werkruimten, bijkeukens en dergelijke. Erf- of terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 meter. Het is toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis in of aan de woning te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie wonen en moet toegankelijk zijn via het hoofdgebouw.

### **7.4.6. Dubbelbestemmingen**

#### *Leiding – Water*

In het plangebied komt een waterleiding voor die door middel van de dubbelbestemming Leiding - Water beschermd worden. Op de verbeelding is de ligging van de leiding aangegeven. De breedte van de dubbelbestemming van de waterleiding is bepaald door de omvang van de belemmeringsstrook c.q. zakelijk rechtsstrook. Deze strook bedraagt voor de waterleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### **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 Nieuw-Vennep Oost zeven locaties aanwezig waarvoor een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het gaat om locaties waarvoor de stedenbouwkundige invulling bekend is of waarbij het wenselijk is de stedenbouwkundige opzet te willen wijzigen.

Concreet betreft het:

- Wro-zone 1: Zone kantoorvilla's Hoofdvaart Nieuw Vennep Zuid
- Wro-zone 2: Zone kantoorvilla's Hoofdvaart Nieuw Vennep Zuid
- Wro-zone 3: Tuincentrum Hoofdvaart
- Wro-zone 4: Crossterrein Oosterdreef
- Wro-zone 5: Noorderdreefzone
- Wro-zone 6: Noorderdreefzone

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 beperkingzone 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 de bijlage behorend tot 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 de bijlage behorend tot 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.

De aanduiding Geluidzone – gezoneerd industrieterrein is opgenomen op het bedrijventerrein Spoorzicht met als een te hoge geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein, buiten de aangewezen gronden, tegen te gaan.

## **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.

## **7.6. Overgangs- en slotregels**

### *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 bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen 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.

#### *Slotregel*

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

### **7.7. Handhaafbaarheid**

Het bestemmingsplan is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen. Daarbij vormt het bestaande gebruik van gebouwen en bouwwerken in principe het uitgangspunt. Dit betekent dat de huidige situatie in regels is vastgelegd. Het handhavingsbeleid is erop gericht dat deze regels 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 handhaving van belang voor 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.