



Raadsvoorstel 2012.0025854

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1'

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller hr. J. Monster
Collegevergadering 29 mei 2012
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten?

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

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

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

2. Voorstel

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

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. niet in te stemmen met de zienswijzen 1 en 2;
3. gedeeltelijk in te stemmen met zienswijze 3;
4. naar aanleiding van beslispoint 3. het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
in artikel 4.4 sub a de zinsnede 'met een maximum van 150 m²' te vervangen door 'met een maximum van 250 m²';
5. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;

6. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGNwvpark21deelg1-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
7. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het eerste deelgebied van Park21.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inhoud bestemmingsplan

Het plan voorziet in een regeling voor het eerste deelgebied van Park21. Daarin is het nieuwe complex van de Pioniers geprojecteerd. De locatie is een gebied van enkele honderden meters breedte zuidwestelijk van de Nieuwe Bennebroekerweg ter weerszijden van de IJweg, tussen Drie Merenweg en Nieuwerkerkertocht.

Zie voor een indicatie van de ligging van het plan de rode belijning op de afbeelding hierna.



Het parkgedeelte is vooral voorzien van de bestemmingen Natuur en Recreatie. Het reeds gerealiseerde recreatiegebied Noordkop Zwaansbroek valt hier binnen. Door de realisatie van dit deelgebied van Park21 wordt een ontbrekende schakel in het recreatienetwerk gemaakt. Via deelgebied 1 kan men straks vanaf de Toolenburgerplas naar de Noordkop en Zwaansbroek en Boseilanden fietsen en wandelen.

Het nieuwe honkbalcomplex wordt ten westen van de IJweg gerealiseerd, met de bestemming Sport, en landschappelijk ingepast. Ter uitvoering van het evenementenbeleid is op en bij het sportcomplex een evenemententerrein bestemd. En voor samenkomsten op kleinere schaal is dat gedaan in het parkgedeelte zuidoostelijk van de IJweg.

De parkweg is in het plan opgenomen als een brede zone binnen de bestemming Recreatie. Het is niet een opvallende, wel een zeer flexibele manier van bestemmen.

Voor langzaam verkeer worden aparte fietspaden, wandelpaden en ruiterspaden gemaakt; die passen in de bestemming Recreatie.

De bestaande situatie van een 'polderlint', een gedeelte van de IJweg, wordt als zodanig passend bestemd, vooral met de bestemmingen Bedrijf, Detailhandel – Tuincentrum, Sportmanege en Wonen. Hier heeft het plan een conserverend karakter.

Omdat nieuwe bebouwing voor het sportcomplex in het plan is geprojecteerd en omdat enkele slootgedeelten worden gedempt, wordt water gecompenseerd in het plangebied, volgens de normen van Rijnland.

Milieuonderzoeken

Voor diverse aspecten, zoals bodem, lucht, licht, geur, geluid, de flora en de fauna, de externe veiligheid en het water is bezien of nader onderzoek nodig is. Voor de Zuidrand van Hoofddorp is een milieueffectrapportage uitgebracht. In dat onderzoek zijn ook de milieueffecten betrokken van het nieuwe honkbalcomplex.

Ten aanzien van de bodem is eerst historisch onderzoek verricht. Vervolgens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor een plandeel waar de grond is opgehoogd.

De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat de bodem op de ontwikkelingslocatie (Pionierscomplex) overwegend schoon is. Op één locatie ten zuiden daarvan is een sterke maar niet omvangrijke PCB-verontreiniging aangetroffen. Op ons verzoek wordt op dit moment de omvang van deze verontreiniging in kaart gebracht. Dit zal leiden tot sanering en zal geen inhoudelijke invloed hebben op de ontwikkelingsplannen, dus evenmin op het bestemmingsplan.

Over het geheel van de onderzoeken is de slotsom dat er geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

Resultaten wettelijk vooroverleg, volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan gedeputeerde staten van Noord-Holland (GS) en aan het Hoogheemraadschap van Rijnland (Rijnland).

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is het plangebied aangegeven als 'landelijk gebied'. Verstedelijking is niet toegestaan, tenzij met ontheffing van GS. De beoogde bebouwing van het honkbalcomplex is een vorm van verstedelijking. Als onderdeel van het vooroverleg hebben wij GS om een ontheffing verzocht. GS besloten op 3 april 2012, nr. 2012-15623:

"ontheffing te verlenen van artikel 14, eerste lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor het honkbalcomplex in het landelijk gebied, opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep Park 21 deelgebied 1."

Rijnlands reactie behelst de aanbeveling een aantal redactionele aanpassingen door te voeren in de plantoelichting. Voorts wijst Rijnland erop dat mede in verband met een 'herverkaveling' van peilvakken, het nieuw te graven compensatiewater niet in de vorm van IJtocht-verbreding dient te worden uitgevoerd, maar elders in het plangebied. Het plan is daarop aangepast. Over het flexibele peilbeheer dat Rijnland wenst door te voeren en daarmee samenhangende uitvoerende voorzieningen en maatregelen, merken wij op dat we in het bestemmingsplan de juridisch-planologische toelaatbaarheid hebben geregeld. Er is geen reden ambtshalve voorstellen te doen tot wijziging van het plan.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 4 april 2012 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 5 april 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Hierna staat de afweging.

Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn van:

1. de heer I. Bos;
2. de Land- en Tuinbouw Organisatie Noord, vestiging Haarlem (verder: LTO);
3. DHV te Amersfoort namens de heer A. Nieuwenhuis van Tuincentrum Groenrijk Nieuw-Vennep.

1. De heer Bos schrijft het volgende.

- a. Hij vreest overlast van recreanten en loslopende honden op zijn agrarische gronden die direct naast het plangebied gelegen zijn.
- b. Ook vindt hij dat betrokkenen bij de gemeente eerst met hem hadden moeten overleggen, alvorens een weg die op de IJweg ontsluit, op zijn land in te tekenen.

reactie

a. De heer Bos is eigenaar van landbouwgrond die grenst aan het plangebied. Zijn grond ligt dus buiten het bestemmingsplangebied. De Dienst Landelijk Gebied heeft in december 2011 met de heer Bos afgesproken dat de watergang in het bestemmingsplangebied tot op de grens van zijn land verbreed wordt tot 4,1 meter. Dat zal voorkómen dat er mensen en honden vanuit het plangebied op de gronden van de heer Bos komen. Wij bevestigen hierbij de gemaakte afspraak. Wij vermelden hierover tot slot dat het plan deze aanleg rechtstreeks mogelijk maakt. Water is volgens artikel 6 lid 1 sub m van de planregels een van de toegelaten functies in de beoogde bestemming Recreatie. Dit vergt dus geen wijziging van het plan.

b. De heer Bos heeft vernomen van een doorgetrokken parkweg die aansluit op de IJweg. Dat doorgetrokken stuk weg is mede op zijn land geprojecteerd. Deze doortrekking valt buiten het gebied van het bestemmingsplan. Het komt dus niet op de verbeelding van het plan voor. Ook in de regels is hieromtrent niets opgenomen. De vermelding van de heer Bos heeft voor de vaststelling van dit plan geen juridische betekenis. Het is wel zo dat de doortrekking in het Masterplan Park21 staat. Op 14 mei 2012 hebben enkele van onze medewerkers de heer Bos een kennismakingsbezoek gebracht. Wij zullen binnen afzienbare tijd opnieuw contact hebben met de heer Bos om met hem en zijn vrouw de verdere toekomst van hun gronden te bespreken.

conclusie:

De zienswijze van de heer Bos leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. LTO schrijft samengevat het volgende.

- a. Er is geen milieu-effectrapport opgesteld voor het plangebied als geheel. Dat had volgens LTO wel moeten gebeuren omdat het bestemmingsplan in samenhang gezien moet worden met het Masterplan Park21. LTO kan zich voorstellen dat ten behoeve van de ontwikkeling van de Pionierslocatie, deze locatie losgekoppeld wordt van Park21. Voor de Pionierslocatie behoeft namelijk geen m.e.r. te worden uitgevoerd.

b. LTO vraagt zich ook af of en op welke wijze de groenrealisatie die in het plan is opgenomen, economisch/ financieel uitvoerbaar is. Zij verzoekt haar daarin inzicht te verschaffen.

reactie

a. Vóór de wijziging van het Besluit mer gold een MER-plicht voor de aanleg van recreatieve en toeristische voorzieningen – genoemd in categorie C 10 – en een mer-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van recreatieve en toeristische voorzieningen – genoemd in categorie D 10. Deze categorie recreatieve en toeristische voorzieningen werd breed uitgelegd. Sinds de wijziging van het Besluit mer is ten aanzien van die recreatieve en toeristische voorzieningen een opsomming opgenomen, die veel beperkter is dan de ruime categorie die voorheen in het Besluit mer was opgenomen.

Uit de Nota van Toelichting van het gewijzigde Besluit mer blijkt dat ook op dit punt het Besluit mer in lijn is gebracht met de Europese Richtlijn. Die richtlijn bevat namelijk een opsomming van relevante recreatieve en toeristische voorzieningen. Specifiek geldt er alleen nog een mer-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van a) skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, b) jachthavens, c) vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d) permanente kampeer- en caravanterreinen en e) themaparken. Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' voorziet niet in de aanleg, wijziging of uitbreiding van hiervoor genoemde recreatieve en toeristische voorzieningen. Daarmee geldt voor dit bestemmingsplan geen mer-beoordelingsplicht op basis van het Besluit mer.

LTO verwijst in haar zienswijze naar een uitspraak van de Raad van State. In de betreffende uitspraak gaat het over een situatie waarin het plan samenhang heeft met gronden buiten het plan en waarbij de combinatie van de gebieden een drempel overschrijdt. In dit geval betreft het voorliggende bestemmingsplan een zelfstandig uitvoerbaar geheel. Er zal wel enige eenheid blijken in de uiterlijke verschijningsvorm, maar geen vorm van afhankelijkheid van gronden erbuiten om zelfstandig te kunnen functioneren.

b. In de toelichting van het plan is uiteengezet dat het plan uitvoerbaar is. Nadere besluiten hierover heeft uw raad genomen op 26 april 2012 punt d nummer 2012.0009999 en punt e nummer 2012.0010169. Deze besluiten betreffen de grondexploitatie, het ontwerp, de verstrekking van kredieten en de dekking daarvan. Het gaat om de 6^e en 7^e kredietverstrekking voor het begrotingsjaar 2012. De dekking is afkomstig uit verschillende middelen: bijdrage uit project Verplaatsing Pioniers, EFRO-subsidie (Europees Fonds Regionale Ontwikkeling), subsidie Mooi Nederland, Reserve Ruimtelijke Investerings Haarlemmermeer (RIH) en bovenplanse bijdragen.

De voorstellen en besluiten zijn digitaal beschikbaar op de volgende openbare webpagina: http://www.haarlemmermeer.nl/bis/Raadsplein_2012_incl_stukken/Raadsplein_26_april_2012/Agenda_en_stukken in de rubriek Stemmingen.

conclusie:

De zienswijze van LTO leidt niet tot wijziging van het plan.

3. DHV schrijft samengevat het volgende.

a. Er ontbreken enkele groepen in de omschrijving van het assortiment die wel gangbaar zijn. Graag ziet men toegevoegd: speelgoed, streekproducten, buiten koken en kleding.

b. DHV denkt dat voor de ondersteunende horeca-activiteiten op den duur de begrenzing tot 150 m² te weinig blijkt te zijn. DHV vraagt om verruiming tot 250 m².

reactie

a. In artikel 1 van de regels is het begrip 'tuincentrum' omschreven als detailhandel in artikelen voor (onder meer) gebruik in de tuin, en aanverwante artikelen. Daarna zijn bij wijze van voorbeeld enkele soorten artikelen genoemd. Wij zien de extra gevraagde elementen als behorend tot de bestaande omschrijving in de regels.

b. Wij hebben in dit geval geen moeite met inwilliging van het verzoek, omdat de gevraagde 250 m² nog zeer ruim binnen de andere begrenzing, namelijk 'maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte van de hoofdactiviteit', blijft.

conclusie:

De omschrijving van tuincentrum vergt geen wijziging van het plan.

De verruiming van de oppervlakte van ondersteunende horeca met 100 m² tot 250 m² vergt wel een wijziging van het plan. Een daartoe strekkend besluitpunt is opgenomen.

Wat mag het kosten?

In het plan is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betreft de geprojecteerde bebouwing van het honkbalcomplex. Hierbij stelt de wet het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het verhalen van plankosten anderszins is verzekerd. In dit geval is er sprake van het anderszins verzekerd zijn van het kostenverhaal. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is de grond in eigendom van de gemeente. Bij de uitgifte van de gronden worden de kosten verhaald door de grondopbrengsten op basis van het grondprijzenbeleid. Voor deze ontwikkelingen zijn reeds contractuele afspraken gemaakt.

Eerder heeft de gemeenteraad krediet verstrekt ten behoeve van de financiering van het honkbalcomplex. Voor de aanleg van het park in het plan heeft besluitvorming plaatsgevonden in het kader van het Masterplan Park21.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

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

Overige relevante informatie

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

De indieners van zienswijzen worden van de vaststelling van het bestemmingsplan op de hoogte gebracht.

4. Ondertekening

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



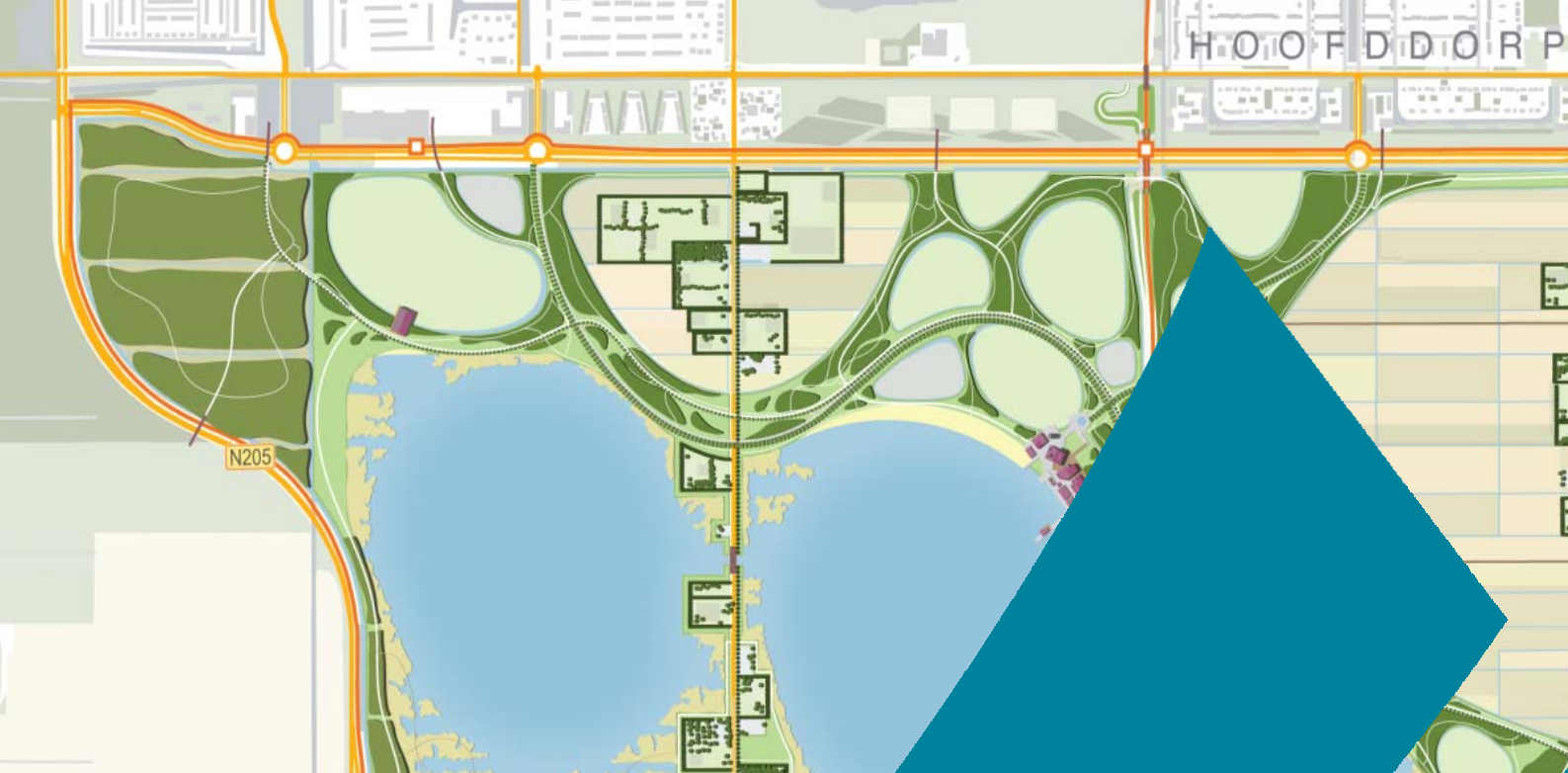
drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)
planstukken

- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
- Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.



bestemmingsplan

NIEUW-VENNEP
PARK21 DEELGEBIED 1

toelichting

juni 2012

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN EN REGULINGEN	2
1.5. PLANPROCES	3
1.6. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	4
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR	5
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	6
3.1. RIJK EN EUROPA	6
3.2. PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	7
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	9
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	13
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	13
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	14
4.3. FUNCTIONELE STRUCTUUR	15
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	20
5.1. WATER	20
5.2. BODEM	26
5.3. FLORA EN FAUNA	27
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	30
5.5. GELUID	31
5.6. LUCHT	34
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	36
5.8. GEUR	38
5.9. LICHT	38
5.10. MILIEUZONERINGEN	39
5.11. LUCHTVAARTVERKEER	40
5.12. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	41
5.13. EXPLOSIEVEN	41
5.14. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	43
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	43
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	45
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	45

7.2.	INLEIDENDE REGELS	45
7.3.	BESTEMMINGSGEELS.....	45
7.4.	ALGEMENE REGELS	49
7.5.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	49
7.6.	HANDHAAFBAARHEID.....	49

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Haarlemmermeer is bezig een inhaalslag te maken met de herziening van verouderde bestemmingsplannen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar geactualiseerd én gedigitaliseerd worden. De gemeente Haarlemmermeer streeft bij deze inhaalslag naar het terugdringen van het aantal bestemmingsplannen en naar het toepassen van een standaard planmethodiek. Op deze manier kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen eenvoudiger getoetst worden en komt er voor burgers meer eenduidigheid in de regelgeving.

Het actualiseren van bestemmingsplannen betekent ook dat nieuw beleid en nieuwe regels vertaald kunnen worden, zoals bijvoorbeeld de provinciale structuurvisie en verordening. Bovendien komt tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep een park, Park21. Beoogd wordt de 'Honkbal & Softbalvereniging Hoofddorp Pioniers' in dit park een nieuwe plek te geven, wegens de beoogde nieuwe woningbouw op de huidige locatie van de vereniging. De gemeenteraad heeft op 16 juni 2011 besloten het Masterplan Park21 inclusief de bijlagen vast te stellen als kader- en regiedocument voor het verdere proces van planontwikkeling voor Park21. Het voorliggende plan omvat het eerste deelgebied van Park21. Daarin zijn de honkbal- en softbalvelden en bijbehorende faciliteiten ingepast alsmede de inrichting van de oostelijke kavel en de noordkop van het recreatie- annex natuurgebied Zwaansbroek-West.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Nieuw-Vennep, direct ten zuiden van Hoofddorp. Globaal omschreven heeft het bestemmingsplan betrekking op de gronden direct zuidelijk van de Nieuwe Bennebroekerweg, aan weerszijden van de IJweg. Ten westen van de IJweg is het ongeveer 400 meter breed met als westelijke begrenzing de Drie Merenweg. Ten oosten van de IJweg is het 200 meter breed met als oostelijke begrenzing de busbaan die als HOV-verbinding Hoofddorp en Nieuw-Vennep met elkaar verbindt. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 77 hectare.



Kaart 1: begrenzing bestemmingsplangebied

1.3. Doel en planvorm

De doelstelling van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1 is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied zoals beschreven in paragraaf 1.2.

Het bestemmingsplan is deels ontwikkelingsgericht van aard en deels consoliderend. Voor enkele percelen langs de IJweg blijft de bestaande situatie intact. De mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen betreffen ten eerste de honkbal- en softbalvelden met bijbehorende voorzieningen en accommodaties van vereniging De Pioniers en ten tweede de aanleg van het eerste deelgebied van Park21.

Het bestemmingsplan is voorzien van bestemmingen met een directe bouwtitel. Geen gebruik is gemaakt van uitwerkingsverplichtingen en wijzigingsbevoegdheden.

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen gedeeltelijk:

plannaam	vastgesteld	goedgekeurd
Landelijk Gebied	1988	1989
Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958, 3 ^e wijziging	1963	1965
Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling	2004	2004

Binnen het plangebied is in het verleden vrijstelling ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend voor in ieder geval de volgende activiteiten:

Inrichting gronden westzijde plangebied ten behoeve van groen en natuur

Voor al het groen in het plan westelijk van de IJtocht is in twee fasen vrijstelling verleend: een gedeelte in 2003, het overige in 2005. Het gaat hier om een deel van de groenvoorzieningen van Zwaansbroek-West en daarmee een deel van een groene zone in de hele westrand van Haarlemmermeer met een destijds beoogde totale omvang van 1.600 hectare. Uitvoering is daarmee gegeven aan de beleidsdoelstelling te zorgen voor extensieve recreatie in een natuurlijke omgeving, met de IJtocht als de belangrijkste wateras van het gebied. Wat natuur en landschap betreft, is gestreefd naar een natuurlijk, parkachtig landschap met tenminste 15% opgaande beplanting. De toegankelijkheid van Zwaansbroek-West als geheel is vooral gericht op fietsers en voetgangers. Dit gaat ook op voor het gedeelte in het plangebied, dat gerealiseerd is.

Manege met bedrijfswoning IJweg

Voor de manege met bedrijfswoning aan de IJweg 1273-1275 is in 2000 vrijstelling verleend. Het is een hervestiging vanuit een locatie waar nu woningen in de wijk Toolenburg staan. De milieu-invalshoek is behartigd door een vergunning op grond van de Wet milieubeheer, waarbij afstanden tot stankbronnen zijn voorgeschreven. Ruimtelijk is het terrein zo ingericht dat wordt voldaan aan de normen en voorschriften. Hiertoe was het bouwplan zo aangepast dat de afstand tussen het dichtstbijzijnde manege- bedrijfsgebouw en niet tot de inrichting behorende woningen minimaal 100 meter is, ook al is die 100 meter een afstandsnorm voor een binnenstedelijke situatie en is hier sprake van een buitenstedelijke situatie. En de mestopslag vindt aan de achterzijde van de

manegebebouwing plaats, op ruim 200 meter van de dichtstbijzijnde woning aan de IJweg.

Tuincentrum IJweg

Het tuincentrum aan de IJweg 1336 is in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied in 1988 voorzien van de bestemming tuincentrum in de omvang van toen. Voor de diverse uitbreidingen is in 1997, 2001 en 2007 vrijstelling verleend. Dit tuincentrum is voortgekomen uit de traditioneel hier beoefende akkerbouw.

1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan rijk, provincie en waterschap. Door de gemeente Haarlemmermeer wordt in dit stadium van planvorming ook de betreffende wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp te reageren. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de tervisieligging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzageligging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, of door een ieder voor zover het onderdelen betreft die door de gemeenteraad gewijzigd zijn vastgesteld.

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 gaat in op de nieuwe situatie met de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste ruimtelijk-functionele structuur. 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: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Landschappelijke structuur

In de huidige situatie wordt het landschap in het plangebied nog grotendeels bepaald door open agrarische gronden. Sinds de inpoldering van Haarlemmermeer is in het plangebied vooral akkerbouw uitgeoefend. Kenmerkend in dit polderlandschap is de voor Haarlemmermeer in het oog springende verkaveling van de agrarische gronden. Kavels zijn standaard 200 meter breed en 1.000 meter lang, staan haaks op de doorgaande structuren in de polder (in dit geval de IJtocht, IJweg en de Nieuwerkerkerktocht) en zijn onderling van elkaar gescheiden door kavelsloten.

Deze kenmerkende verkaveling is aan de westzijde van het plangebied reeds onderbroken door de aanleg van de Drie Merenweg en de inrichting van de gronden als recreatie- en natuurgebied.

Deelgebied 1 van Park21 ligt direct ten zuiden van Hoofddorp en sluit aan de westkant aan op het reeds gerealiseerde recreatie- annex natuurgebied Noordkop van Zwaansbroek. Dit gebied omvat circa 25 ha; het eerste deel is ingeplant in 2003 en het laatste deel in 2006. Ten westen van de Drie Merenweg ligt de rest van Zwaansbroek. Het recreatiegebied Boseilanden vormt de groene schakel tussen de recreatiegebieden Groene Weelde in het noorden en Zwaansbroek in het zuiden. Het buiten het plangebied gelegen drie kilometer lange recreatiegebied Boseilanden vormt de groene schakel tussen de recreatiegebieden Groene Weelde in het noorden en Zwaansbroek en deelgebied 1 van Park21 in het zuiden.

Behalve de Drie Merenweg met taluds en kunstwerken en de IJweg zijn ook de Nieuwe Bennebroekerweg en het tracé van de hoogwaardig-openbaarvervoerverbinding tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep duidelijk herkenbare structuren in het landschap. Een ander opvallend element in het overwegend open landschap is het tracé van de hoogspanningsverbinding.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing in het plangebied concentreert zich langs de IJweg. Langs het deel van de IJweg dat binnen het plangebied valt, komt voormalige agrarische bebouwing voor. Kenmerkend voor de bijbehorende woningen is dat deze zich minimaal 20 meter vanuit de as van de weg bevinden en veelal één bouwlaag kennen met een kap. Kenmerkend is verder dat de gronden tussen de IJweg en de voorste (woon)bebouwing onbebouwd is. In de laatste decennia raakte de ruimte in het plangebied intensiever bebouwd, vooral ten gunste van andere functies dan de agrarische. Het meest opvallend daarbij is de (grootschaliger) bebouwing behorend bij een tuincentrum en een manegecomplex.

2.2. Functionele structuur

In het van oorsprong agrarische gebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep hebben zich in de loop der tijd niet-agrarische functies gevestigd. Zoals hierboven beschreven bevinden zich langs de IJweg een manegecomplex en een tuincentrum en heeft niet alle bewoning meer verwantschap met de agrarische functie; het zijn nu grotendeels burgerwoningen.

Hoewel het plangebied omringd wordt door de Drie Merenweg en de Nieuwe Bennebroekerweg, is het plangebied (met uitzondering van het recreatie- annex natuurgebied Zwaansbroek-West) niet rechtstreeks via deze wegen ontsloten. De enige ontsluitingsweg in de huidige situatie is de IJweg. Deze weg kent per rijrichting één rijstrook en heeft aan de westzijde een vrijliggend fietspad. Voor fietsverkeer is dit een belangrijke verbinding tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep.

Wat groenvoorzieningen betreft is een klein deel van de IJweg, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied, voorzien van een doorgaande bomenrij. Daar waar de particuliere percelen dicht bij elkaar liggen, ontbreekt deze voor de IJweg typerende bomenrij echter.

Kenmerkend voor een droogmakerijlandschap zoals dat van Haarlemmermeer, is de diepe ligging. In algemene zin kent Haarlemmermeer daardoor (ondergrondse) instroom van water. In de winter valt er veel overtollig water dat weggepompt moet worden. In de zomer is er een grotere watervraag, vooral vanuit de agrarische sector. Omdat het dan weinig regent, moet er water in de polder ingelaten worden. In de huidige situatie zijn er gemeentebreed problemen met waterberging, zout polderwater, voedselrijk inlaatwater en voedselrijke kwel. In de toekomst worden grotere neerslagpieken, langere droogtes en sterkere zoutinvloed verwacht. Naast het feit dat het inlaten van boezemwater vanuit waterkwaliteit minder wenselijk is, zal het er ook gaan te voorkómen dat er in de zomer onvoldoende zout water is voor de polder.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijk en Europa

3.1.1. Nota Ruimte “Ruimte voor ontwikkeling”

De Nota Ruimte bevat de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De bij de nota behorende Uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de rijksoverheid zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Voor het bestemmingsplan is met name de doelstelling voor het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland en het versterken van de concurrentiepositie van Nederland relevant. Dit, gezien de beoogde aanleg van Park21. Dit park wordt doordat het ruimte biedt voor ontmoeting, presentaties en vergaderingen in een groene, waterrijke ambiance gezien als een aanvulling op het aanbod van recreatieve voorzieningen in de regio. Daarnaast voorziet het Park21 in een (regionale en stedelijke) sportvoorziening.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp)

In de ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft het rijk een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit¹, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is deze structuurvisie de ‘kapstok’ voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties.

Het rijk heeft in de genoemde ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat daarbij onder meer om de Ecologische hoofdstructuur en Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied.

Zolang het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld kunnen nieuwe algemene regels die uiteindelijk voortvloeien uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte verwerkt worden.

3.1.3. AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011) heeft het rijk algemene regels vastgelegd ter bescherming van nationale belangen. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1 heeft geen betrekking op deze door het rijk benoemde nationale belangen.

3.1.4. Structuurvisie Randstad 2040

De Structuurvisie Randstad 2040 geeft aan hoe de Randstad tot 2040 kan uitgroeien tot een internationaal krachtige, duurzame en aantrekkelijke regio. In de visie staan de steden centraal: door nieuwe woonhuizen en kantoren vooral in de steden te bouwen kan de stad sterker en aantrekkelijker gemaakt worden. Het platteland wordt daarmee ontzien waardoor dit open en groen kan blijven. Nabij de steden komen plekken van groene topkwaliteit.

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 omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- 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.

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. Voor het bestemmingsplangebied zijn met name de doelstellingen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en het duurzaam ruimtegebruik relevant.

Uit de bij de structuurvisie behorende kaart valt op te maken dat het plangebied onder het gebiedstype 'droogmakerijenlandschap' valt en dat ten tijde van het van kracht worden

van de structuurvisie een regionale verbinding voorzien was voor hoogwaardig openbaar vervoer. Deze verbinding is indicatief op de kaart aangegeven.



Kaart1: Uitsnede kaart Structuurvisie Noord-Holland 2040, bestemmingsplangebied blauw omlijnd.

3.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2011) geeft met behulp van algemene regels aan waar bestemmingsplannen en beheersverordeningen aan moeten voldoen, daar waar het gaat om de bescherming van provinciale belangen.

Uit de bij de Verordening behorende kaarten valt op te maken dat het plangebied van bestemmingsplan Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1 in het zogenaamde Landelijk Gebied valt (gebied voor gecombineerde landbouw), dat de lintbebouwing langs de IJweg is aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied en dat delen van het gebied zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur en Recreatie om de stad (Rods).



Uitsneden kaarten
'Ecologische
Hoofdstructuur' (links) en
'Nationale en metropolitane
landschappen (Rods)'
(rechts) .

Landelijk gebied

Ten aanzien van het landelijk gebied richt het ruimtelijke beleid van de provincie zich op het tegengaan van onnodige verstedelijking. Van belang is open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en ontwikkelen. Het landelijk gebied zit niet op slot, maar bebouwingsplannen (voor bedrijventerreinen en woningbouw) dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Ook voor overige vormen van verstedelijking (alle functies die verder verband houden met glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken) geldt dat deze niet zijn toegestaan in het landelijk gebied. Hiervan kan de provincie wel ontheffing verlenen indien de noodzaak van die verstedelijking is aangetoond, de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en indien de ruimtelijke kwaliteitseis in acht wordt genomen.

Gecombineerde landbouw

De Provinciale Ruimtelijke Verordening verstaat onder gecombineerde landbouw 'landbouwfuncties al dan niet in combinatie met landschapsbeheer, waterbeheer en natuur, recreatie, educatie, zorgboerderijen en dergelijke, en waarbij het landschap bepalend is voor de ontwikkelingsruimte van agrarische bedrijven.

Ecologische Hoofdstructuur

Uit het in 2012 door de provincie vastgestelde Natuurbeheerplan blijkt dat de gronden binnen het plangebied die aangeduid zijn als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur, te vallen onder het beheertype 'vochtig bos met productie' (n16.02). In de gebiedsbeschrijving geeft de provincie aan dat het hier gaat om 'nieuwe recreatiegebieden met open water, bosaanplant en graslanden'.

Om het provinciale belang van het in stand houden van de Ecologische Hoofdstructuur te waarborgen, stelt de verordening dat gronden die zijn aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur, voorzien moeten worden van de bestemming 'Natuur' indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd. Is dat nog niet het geval, dan dient het bestemmingsplan te voorzien in een wijzigingsbevoegdheid zodat het bestemmingsplan wel de mogelijkheid biedt de bestemming te wijzigen in 'Natuur'.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015

De gemeenteraad heeft in december 1997 de "Toekomstvisie Haarlemmermeer 2015" vastgesteld. De Toekomstvisie geeft een integrale ruimtelijke langetermijnvisie voor de komende twintig jaar op het woon- en leefmilieu, de economie en de mobiliteit in de gemeente. In de Toekomstvisie wordt ingezet op verdere economische groei, voldoende en gevarieerde woningen en voorzieningen, verbetering van het openbaar vervoer en behoud en versterking van natuurwaarden en recreatiewaarden. Dit alles binnen een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De Toekomstvisie is uitgewerkt in negen zogeheten bouwstenen van beleid, die onderling nauw met elkaar samenhangen. De meest relevante daarvan is het Park van de 21^e eeuw (Park21).

3.3.2. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (voorontwerp)

Met deze (in procedure zijnde) Structuurvisie wil de gemeente de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen. Het is een belangrijk instrument, dat mede de basis vormt voor bestemmingsplannen.

In de structuurvisie is tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep een multifunctioneel metropolitaan, grootstedelijk park aangegeven (Park21) in een gebied dat nu nog wordt gedomineerd door akkerland. Ruim een derde van dit park krijgt een nieuwe groene, parkachtige invulling. Daarbij maakt de structuurvisie melding van de beoogde aanleg en bouw van een complex van softbalvelden en honkbalvelden, voor de Pioniers.

3.3.3. Groen en recreatie in Haarlemmermeer

In de beleidsnota “Groen en recreatie in Haarlemmermeer: de kwaliteit van natuur- en recreatiegebieden” geeft de gemeente aan voor alle inwoners aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in het buitengebied te willen bieden. Om te voldoen aan de vele verschillende behoeften en voorkeuren van inwoners streeft de gemeente er onder andere naar meer doorgaande routes in het buitengebied te realiseren die groengebieden onderling verbinden, meer differentiatie aan te brengen in het groen en het Park van de 21^e eeuw aan te leggen.

De visie op de gewenste groenblauwe structuur voor de Haarlemmermeer in 2030 valt uiteen in een visie op het landschappelijk raamwerk (bestaande uit de Geniedijk, Ringvaart en Ringdijk, linten en lanen) en de gebieden met hun specifieke karakters (bossen, landerijen, agrarisch gebied met recreatief medegebruik, water en plassen, en parken en stadsbossen). Uit de visie en het bijbehorende kaartmateriaal valt op te maken dat grote delen van het bestemmingsplangebied onderdeel uitmaken van die (gewenste) groenblauwe structuur. De IJweg is aangemerkt als een ‘lint’ en gronden aan weerszijden van dat lint als ‘parken en stadsbos’.

3.3.4. IJweg, de spiegel van de polder

Deze beleidsvisie richt zich op de hele IJweg van Ringvaart tot Lisserweg met aan weerszijden een 100 meter brede zone. Bij de nadere uitwerking van deze visie is ingezoomd op het gedeelte van de IJweg tussen de Kruisweg (N201) en de Leimuiderweg (N207).

Centraal in deze visie staat de vraag wat het kenmerkende karakter van de IJweg bepaalt en hoe nieuwe ontwikkelingen langs de IJweg kunnen worden ingepast.

Bij de IJweg wordt het basis-wegprofiel bepaald door een rechte weg, de enkele bomerij, een wegsloot en de aangrenzende korrelige zone met een diepte van 100 meter. Uitgangspunt voor de IJwegzone is het behoud van het basis-wegprofiel (bomen en wegsloot worden gerespecteerd) en de ruimtelijke kenmerken van de aangrenzende zone. Nieuwe functies langs de IJweg passen in het thema wonen, landschap en cultuur. Ten aanzien van de bestaande boerderijen is uitgangspunt deze te behouden.

3.3.5. Masterplan Park21

Volgens het Masterplan, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 juni 2011, is Park21 een groot en gevarieerd landschap voor recreatie. Het parkgebied tussen Hoofddorp en Nieuw-Vennep biedt niet alleen recreatiemogelijkheden voor bewoners van deze twee kernen, maar wordt ook gezien als een belangrijke schakel in de gemeentelijke en regionale groenstructuur. Als schakel tussen de landgoederen en bossen in de binnenduinrand in het westen en de Westeinderplassen in het Groene Hart oostelijk van Haarlemmermeer heeft Park21 een belangrijke verbindende (ecologische) functie. Met het Park21 wordt dan ook een nieuw landschap gecreëerd in de metropoolregio.

Park21 wordt een park met lagen en sferen. Het gebied wordt opgebouwd uit drie lagen: de polderlaag, de parklaag en de leisurelaag. De polderlaag, het polderlandschap, transformeert van traditioneel agrarisch naar verbrede stadslandbouw. Uitgangspunt is de inzet van huidige agrariërs en het voortzetten van de agrarische polderhistorie. De parklaag (tevens natuurlaag) is de openbaar toegankelijke groenstructuur. Hier ligt het recreatieve netwerk van wandel-, fiets-, skate- en ruiterspaden waarbij ook ruimte is voor sport, spel en voorzieningen. De leisurelaag biedt tot slot (commerciële) voorzieningen en (inter)nationale topattracties die dragers voor het gebied kunnen worden.

Wat de verschillende sferen betreft zal Park21 gekenmerkt worden door de parksfeer aan de westzijde, de stadslandbouw in het middengebied en de vrijetijdsvoorzieningen aan de oostzijde.



Kaart 4 Verbeelding Masterplan Park21

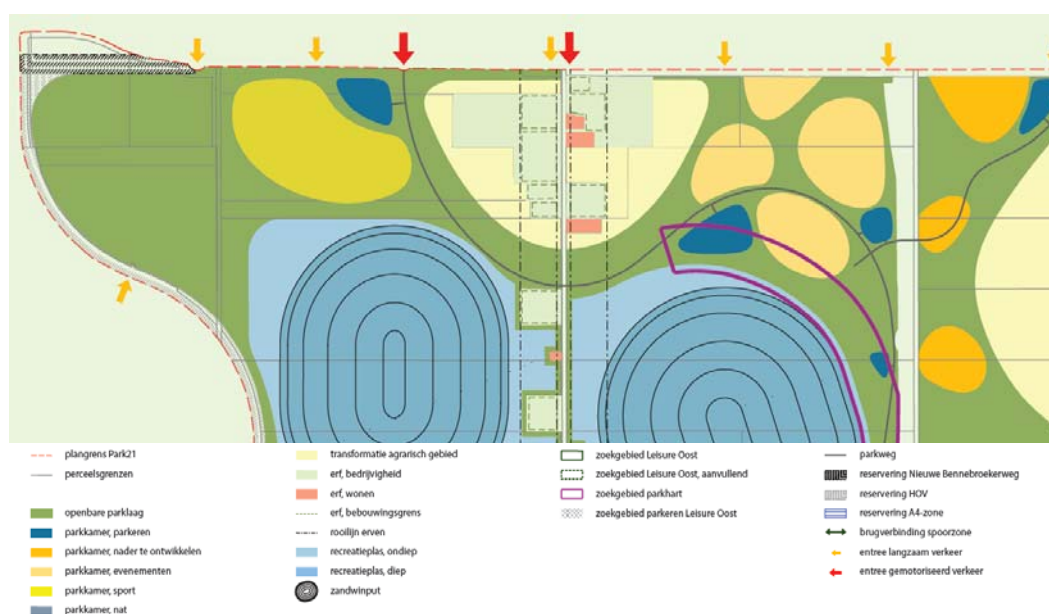
Inzet voor het bestemmingsplangebied, dat in het westelijk deel van Park21 valt, is het creëren van een parksfeer, waarbij het polderlandschap zich manifesteert door het nog goed herkenbare polderlint van de IJweg. In de noordwesthoek van het park is het honkbalcomplex van de Hoofddorp Pioniers als kamer opgenomen in het park. Dat park sluit nauw aan bij Floriande en loopt via een slingerende beweging diagonaal door naar het parkhart en van daaruit naar de wijk Getsewoud in Nieuw-Vennep.

Tussen de Nieuwe Bennebroekerweg en het parkhart is ruimte voor kleinschalige evenementen. Daarvoor zijn open ruimten of parkkamers uitgespaard die aansluiten bij het parkhart.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

De ruimtelijke visie op het plangebied vloeit voornamelijk voort uit het Masterplan voor Park21. Inzet is het creëren van een multifunctioneel metropolitaan, grootstedelijk park waarin het sportcomplex van de Hoofddorp Pioniers wordt ingepast. In deelgebied 1, het bestemmingsplangebied, komen de polderlaag en de parklaag voor. De leisurelaag ligt buiten het bestemmingsplangebied.



De polderlaag wordt in het plangebied gevormd door de IJweg, de aanliggende erven en een deel van het achterland van de erven. De IJweg vormt een belangrijke, bestaande entree van het gebied voor autoverkeer en fietsers. In de polderlaag is ruimte voor functies die passen bij stadslandbouw. Gedacht kan worden aan zorg, bed & breakfast, verhuur van fietsen of kano's en verkoop van streekproducten. Het achterland blijft agrarisch en is bedoeld voor akkerbouw, tuinbouw en grasland.

De parklaag vormt de verbindende structuur tussen de stedelijke kernen en functioneert regionaal gezien als een schakel tussen duinen en Groene Hart. In het plangebied wordt de parklaag gevormd door de Noordkop van Zwaansbroek en een doorgaande groene verbinding van wisselende breedte. Hierin zijn verschillende 'parkkamers' opgenomen. Een belangrijke parkkamer wordt gevormd door de Pioniers.

De parklaag leent zich goed voor voorzieningen zoals uitspanningen, paviljoens, speeltuinen, ligweiden, evenementen, sport en culturele en recreatieve functies. Aan de oostzijde van deelgebied 1 komt een enkele parkkamer waarin mogelijk op termijn kleinschalige evenementen kunnen plaatsvinden. Dit is echter afhankelijk van de voor evenementen benodigde ontsluiting en bereikbaarheid.

In het algemeen is de aanleg van een netwerk van wandel- en fietspaden van groot belang voor het goed kunnen functioneren van de parklaag.

De polderlaag en de parklaag verschillen van elkaar in een aantal opzichten. In het Masterplan wordt dit als volgt omschreven:

Doel en betekenis

In de polderlaag is het bestaande polderlandschap zichtbaar en herkenbaar, de agrarische functie blijft behouden en is de buitenplaats en moestuin voor Haarlemmermeer. De parklaag is de dragende en verbindende structuur en kent openbare toegankelijkheid. De laag kent een netwerk van recreatieve paden en er is ruimte voor sport en spel en voorzieningen. De natuurlaag kent boombeplanting, bosjes en waterpartijen.

Doelgroepen, beheer en mate van openbaarheid

In de polderlaag staat samenwerking met eigenaren en pachters voorop. Als specifieke doelgroepen kan gedacht worden aan omwonenden, scholen, bedrijven en toeristen. De polderlaag kent een semi-openbaar karakter, komt tot ontwikkeling door particuliere initiatieven en is in particulier beheer. De parklaag is bedoeld voor de inwoners van zowel Haarlemmermeer als de regio. Door het bosachtige karakter krijgt de parklaag een hoge opvangcapaciteit voor recreatie. Gebieden in de parklaag zijn openbaar en de realisatie en het beheer zijn een publieke verantwoordelijkheid.

4.2. Ruimtelijke structuur

Polderlaag

Met de ontwikkeling van Park21 verandert het polderlandschap op termijn van karakter. Grootschalige productie maakt plaats voor stadslandbouw met recreatieve en maatschappelijke functies. Meer recreanten zullen van Park21 gebruik maken. Hierbij hoort een betere ontsluiting van het gebied voor langzaam verkeer. Dit alles stelt nieuwe eisen aan de ruimtelijke inrichting. De openheid, een belangrijke en gewaardeerde eigenschap van de polder, wordt gewaarborgd door condities te stellen aan de ontwikkelingen van de linten, de tochten en watergangen, de erven en het achterland.

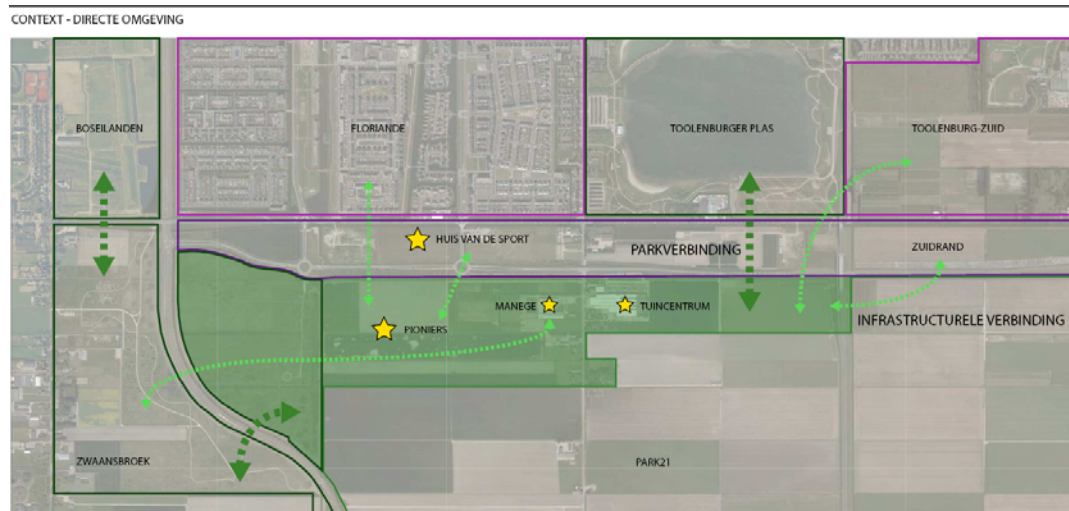
Uitgangspunt voor de IJweg, een oorspronkelijk lint met erven, is een vormgeving van een laan en erfbeplanting. Vanaf het lint blijven er doorzichten naar het achtergelegen landschap. Wat de lintbebouwing langs de IJweg betreft is het de bedoeling het beeld van de vrijstaande woningen op relatief grote percelen te behouden. De open, onbebouwde ruimte tussen de IJweg en de voorste bebouwing op de percelen blijft gehandhaafd. Uitgangspunt voor de grootte en het aantal bouwpercelen langs het lint zijn de bestaande gebouwen en eigendommen. Ruimte voor nieuwe bebouwing langs de IJweg is er op korte en middellange termijn niet. Dit in verband met te behouden doorzichten naar het achterland en het open houden van mogelijkheden voor nieuwe ontsluitingen vanaf de IJweg naar de parklaag.

Parklaag

De parklaag is ontworpen als tegenhanger van de rationele en geometrische polder en kent een golvend reliëf met vloeiende lijnen. Het is een robuust en gedifferentieerd raamwerk over de polderlaag heen. In de parklaag wisselen beslotenheid en panorama's op het omliggende landschap elkaar af. De parklaag ligt gemiddeld één tot drie meter hoger zodat bomen duurzaam kunnen groeien als later de waterhuishouding wordt aangepast. In dit gebied kan een bos ontstaan met landgoedkwaliteit.

In de parklaag bevinden zich de duidelijk herkenbare entrees van Park21. In deelgebied 1 ligt een eerste stuk van de parkweg, de belangrijkste ontsluiting van Park21. Deze weg zal in de toekomst leiden naar het parkhart. De aanleg van de parkweg als statige laan is landschappelijk gezien van belang.

4.3. Functionele structuur



Recreatie

Met de realisatie van deelgebied 1 van Park21 ontstaat de mogelijkheid een belangrijke verbindende schakel te maken tussen bestaande recreatiegebieden in en rond Hoofddorp. Vanaf de Noordkop Zwaansbroek zal een fietsverbinding over de Drie Merenweg gerealiseerd worden, zodat de Noordkop verbonden wordt met de recreatiegebieden Zwaansbroek, IJtochtzone en Boseilanden. Door een brug over de IJtocht wordt de Noordkop ook bereikbaar voor fietsers en wandelaars. Deelgebied 1 strekt zich in het oosten uit tot het fietspad langs de Zuidtak. Hierdoor is een recreatieve verbinding mogelijk met de Toolenburgerplas, waarbij gebruik gemaakt wordt van het bestaande fietspad op het viaduct over de Nieuwe Bennebroekerweg. De fietsroute tussen de Noordkop, de IJtocht en de weg naar de Pioniers maakt onderdeel uit van het recreatieve netwerk in de parklaag en de hoofd fietsroute in Park21 zoals beschreven in het Masterplan. Het is niet alleen een route voor fietsers. De kwaliteit, attractiviteit en sociale veiligheid van de verbindingen voor langzaam verkeer bepalen in belangrijke mate of bewoners het park zullen gaan bezoeken. Verbindingen realiseren is één van de cruciale factoren voor het succesvol functioneren van Park21.

Aan de noordoostzijde van deelgebied 1 komt een belangrijke entree van Park21 voor langzaam verkeer, de fietsbrug ter hoogte van het Huis van de Sport over de Nieuwe Bennebroekerweg.

De invulling van de polderlaag in deelgebied 1 richt zich op handhaving van de manege en het tuincentrum. Met name de manege heeft een belangrijke recreatieve functie, welke door de aanleg van Park21 meer mogelijkheden krijgt door de aanleg van ruiterroutes in dit deelgebied. Gekeken wordt of de velden rondom de manege gebruikt kunnen worden als paardenweides. Velden rondom het tuincentrum krijgen in principe een functie van stadslandbouw conform het Masterplan Park21.

Sport

De ruimtebehoefte van het nieuw te ontwikkelen sportcomplex voor de Pioniers bedraagt ongeveer 10 hectare op basis van het volgende programma:

- twee honkbalvelden;
- één softbalveld;
- twee multifunctionele velden (honkbal jeugd/softbal);
- clubgebouw inclusief was- en kleedruimtes;
- tribunes;
- parkeerterrein en fietsenstalling;
- reservering voor een slaghal.

Ten opzichte van de velden zijn de clubaccommodatie en de tribunes in het midden geprojecteerd. Op die manier hebben bezoekers vanaf een centrale plek het beste zicht op de sportbeoefening rondom. De reguliere tribune-omvang biedt ruimte voor 500 zitplaatsen.

Aan de noordwestzijde van het complex wordt voorzien in de bouw van een oefenruimte en een opslagruimte voor materiaal en gravel.

Zowel aan de noordoostzijde als aan de zuidwestzijde komt een grondwal om het sportcomplex. Die dient om het complex af te schermen van de wind, iets waar de honkbal sport gevoelig voor is. Op de wal komt een hek. De wallen zullen aan de buitenzijde openbaar toegankelijk zijn, voor wandelaars en fietsers. Hier worden de wallen afgewerkt met glooiende hoogteverschillen en beplanting zoals bedoeld in de parklaag van Park21.

Eenzijds past een wal met beplanting in de parklaag van Park21. Anderzijds is het wenselijk het complex niet geheel uit het zicht te halen. Het Pioniers-gebied dient een invulling van en aanvulling op Park21 te zijn. Vanwege herkenbaarheid, oriëntatie in het park en identiteit van het park is het wenselijk op verschillende punten in het complex te kunnen kijken. Daarin zal voorzien worden. Het ligt voor de hand dat te doen in de buurt van de plaats van binnenkomst van het park, dus langs de Nieuwe Bennebroekerweg. Ook qua gemiddeld heersende windrichting is dit de gunstigste zijde van het honkbalcomplex.

Programmatisch is van bijzonder belang dat de Pioniers de ambitie hebben Amerikaanse honkbalteams op hun terrein te laten spelen. Het gaat om de major league baseball

(MLB), die mede uit promotieoogpunt enkele van de wedstrijden die meetellen voor hun competitie, in het buitenland spelen. Op grond van deze ambitie en de contacten met de MLB-organisatie wordt uitgegaan van een evenement op en bij het nieuwe Pionierscomplex in 2014, met de wens om dat telkens twee jaar later te herhalen. *Bij* het complex betekent buiten de grondwallen, globaal aan de zuidoostzijde van het complex. Wat betreft de daarvoor nodige faciliteiten gaat de visie uit van het bieden van ruimte voor maximaal 30.000 zitplaatsen.

Verkeer en vervoer

In het Masterplan worden met name voor de weginfrastructuur rondom het plangebied voorstellen gedaan. In het plangebied zelf blijft de IJweg een belangrijke ontsluitingsweg en wordt een nieuwe ontsluiting voor autoverkeer voorzien tussen de Nieuwe Bennebroekerweg en het honkbalcomplex van de Hoofddorp Pioniers. Deze 'parkweg' sluit concreet aan op de bestaande rotonde bij de Nieuwe Bennebroekerweg/ Nieuwe Molenaarslaan. In de toekomst wordt de parkweg de belangrijkste ontsluiting van het gehele Park21 en zal doorlopen tot het hart van het park met de leisure voorzieningen. In het Masterplan is aangegeven dat deze parkweg ook ruimtelijk als belangrijke laan dient te worden vormgegeven. In deelgebied 1 wordt hiermee gestart.

Aan de zuidzijde van het honkbalcomplex wordt voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen. Deze zijn buiten het hek van het sportcomplex gesitueerd zodat niet alleen bezoekers en spelers van de Pioniers er gebruik van kunnen maken, maar ook bezoekers van parkgebied. Ze liggen wel binnen de parkkamer.

Ook voor langzaam verkeer wordt voorzien in een nieuwe ontsluiting. Tussen de Deltaweg en de Nieuwe Molenaarslaan is een route voor langzaam verkeer voorzien tussen de wijk Floriande en Park21. Deze route loopt langs het Huis van de Sport en het honkbalcomplex van de Hoofddorp Pioniers.

Door het hele plangebied van Park21 is de aanleg van een top-fietsroute voorzien, die vanaf de rotonde bij de Deltaweg in oostelijke richting door het gebied meandert. Vanaf deze route is weer een aftakking voorzien richting de fietsroute van de groengebieden van Zwaansbroek. Dit fietspad zal daarmee de Drie Merenweg kruisen.

Wat openbaar vervoer betreft richt de visie zich op het realiseren van een tracé voor hoogwaardig openbaar vervoer aan de zuidzijde van de Zuidrand van Hoofddorp.



Kaart 6 infrastructuur deelgebied 1 Park21

Zie voor de aspecten *Water en Peilverandering in deelgebied 1 van Park21* paragraaf 5.1 van de toelichting.

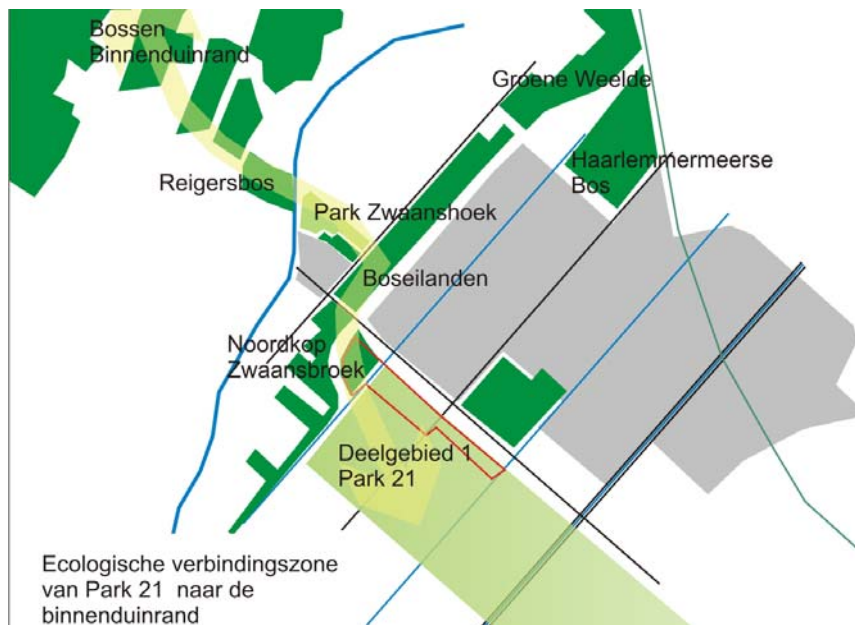
Natuur en Ecologie

De ontwikkeling van Park21 biedt veel kansen voor een rijke en gevarieerde beplanting. Uitgangspunt is dat in de (open) polderlaag verschillende natuurtypen ontstaan. In de parklaag wordt ingezet op aanplant van bomen en struiken. Concreet is het de bedoeling dat de beplanting van de parklaag wordt gevormd door bomen en struiken uit bostypen die hier van nature thuis horen. Op die manier kan in het hele park een rijke beplanting ontstaan met onder meer essen, iepen, elzen, berken, abelen, eiken, beuken, linden, meidoorn en sleedoorn.

Wat ecologie betreft is uitgangspunt om via Park21, en daarmee ook via het bestemmingsplangebied, een verbinding te creëren vanuit de Duin- en Bollenstreek naar de Westeinderplassen. Het plangebied kan een rol spelen bij de totstandkoming van een verbinding voor 'droge' soorten, waarmee bedoeld wordt op het aantrekken van diersoorten vanuit de Duin- en Bollenstreek.

Deelgebied 1 van Park21, en dan vooral de parklaag, vormt een belangrijke schakel in de ecologische bosverbinding van het Park als geheel via de Noordkop Zwaansbroek, Boseilanden, begraafplaats de Meerterpen en het te ontwikkelen Park Zwaanshoek noord naar de bossen van de binnenduinrand.

Deze is met name van belang voor vogels, vleermuizen en andere zoogdieren, maar ook voor allerlei insecten als libellen en vlinders. En niet te vergeten de amfibieën als salamanders, kikkers en padden. Hoewel er barrières liggen door water en infrastructuur zijn er diverse diersoorten die hier overheen vliegen of kans zien deze barrières over te steken.



Veel winst op het gebied van biodiversiteit hangt af van maatregelen op detailniveau. Dat heeft deels te maken met de inrichting van de groene ruimte, maar ook met de mate waarin en de manier waarop bij de nieuwe ontwikkelingen natuurvriendelijke maatregelen worden genomen.

Door het aanbrengen van een parkgebied met een variatie aan milieus neemt de biologische variatie in de toekomst toe, juist doordat er meer gradiënten ontstaan tussen licht en donker, droog en vochtig, zonnig en beschadwd. Vooral de voorziene aanleg van dijkes met hellingen, die deels op de zon en deels juist in de schaduw komen te liggen, kan een veelheid aan plantensoorten met bijbehorende insecten opleveren, in elk geval bij grashellingen.

In het beboste gedeelte kunnen op den duur, wanneer bij aanleg en beheer rekening wordt gehouden met het drogere bostype vanwege aanleg op een verhoging, veel natuurwaarden ontstaan. Te denken valt aan een bostype als het eiken-/haagbeukenbos, of een rijk iepen-/essenbos.

De bruikbaarheid voor vleermuizen als foerageergebied zal wat betreft de boomvolgende soorten toenemen naarmate meer bomenrijen en bosranden zullen worden aangelegd. Wat betreft andere zoogdieren: de aanleg van de bosgebieden en de doorgroei daarvan bieden kansen voor allerlei soorten zoogdieren, van muizen en egels tot aan reeën. Zeker ook de aanleg van hellingen biedt veel kansen voor holen-bewonende soorten als vossen en konijnen.

Voor de meeste amfibieën zullen eventueel nieuw aangelegde kleinere wateren en moerassige plekken gunstig zijn. Door verdere verbreding van brede watergangen zoals de IJtocht kan de habitat van de bittervoorn en de kleine modderkruiper vergroot worden.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Water

5.1.1. Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

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

Het Nationaal Waterplan

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

Provinciaal waterplan Noord-Holland 2010-2015, "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"

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

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid

tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn 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 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de meest recente Keur is ingespeeld op 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 waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. 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. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. Wat Rijnland zelf geregeld heeft in de Keur, wordt niet extra geregeld in het bestemmingsplan. Wel moeten de uitgangspunten van beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening terugkomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft het hoogheemraadschap het waterbeleid (een klimaatbestendig en robuust watersysteem) verder geconcretiseerd. Het watersysteem wordt vormgegeven volgens principes: flexibele peilen, hogere peilen, lijn/vlakvormig ontwerp en optimalisatie van de inrichting. Hierbij worden de belangen van de bestaande en nieuwe gebruiksfuncties zoveel mogelijk ondersteund. De eerste drie principes zijn met name van toepassing bij gewijzigd gebruik.

5.1.2. Onderzoek

Watersysteem

Haarlemmermeer valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland. Het stelsel van kanalen en meren dat dient als aanvoer- en afvoersysteem van het water in het beheersgebied, wordt de boezem genoemd. Ook dient de boezem voor de ontvangst en afvoer van effluent van de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

Haarlemmermeer is verdeeld in meer dan 70 verschillende watersystemen, peilvakken geheten. In de peilvakken worden verschillende waterpeilen gevoerd. Daarbinnen is één “hoofdvak” te onderscheiden; de polderboezem. Dit is een aaneengesloten watersysteem waarop bijna alle peilvakken binnen Haarlemmermeer het overtollige water lozen. In de polderboezem wordt naar een peil gestreefd van in de zomer NAP –5,85 meter en in de winter NAP –6,00 meter.

Het overtollige water binnen de polderboezem wordt door de gemalen Lijnden, Koning Willem I en Leeghwater naar de Ringvaart gepompt. Bij het gemaal Leeghwater bevindt zich eveneens een inlaat, waar in tijden van watertekort water uit de Ringvaart ingelaten kan worden. In de Ringdijk zijn ook diverse kleine inlaten aanwezig.

Het plangebied ligt nu in de volgende drie peilvakken: GH-52.140.07(zomerpeil -6,45 en winterpeil -6,70), GH-52.140.HW25 (peil -5,40) en GH-52.140.26 (zomerpeil -6,40 en winterpeil -6,60).

In het Waterplan Haarlemmermeer worden knelpunten in het watersysteem van de gemeente beschreven. De waterkwaliteit is in de hele gemeente matig. Dit komt door de aanwezigheid in het water van voedingsstoffen, de zogenaamde nutriënten. Dit betreft vooral stikstof en fosfor, en vanwege gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een teveel aan zout. Voor het plangebied worden geen specifieke knelpunten genoemd.

Peilverandering in deelgebied 1 van Park21

Rijnland heeft een oplossingsrichting gegeven in zijn waterstructuurvisie. Hoofddlijn in deze visie is het streven naar eenduidige en hogere waterpeilen en een flexibel peil, waar mogelijk gecombineerd met vergroten van het wateroppervlak. Rijnlands bedoeling is de zojuist genoemde drie peilvakken op termijn om te vormen tot 1 peilvak – dit noemt men ontsnippering – met een flexibel peil met een ondergrens van NAP min 6,40 m en een bovengrens aansluitend op de Polderboezem met een peil van NAP min 5,85 m. Het nieuwe, flexibele peil houdt in dat geaccepteerd wordt dat de waterstand en daarmee de grondwaterstand in de winter oploopt en er een voorraad ontstaat zodat er in de zomer minder water ingelaten hoeft te worden. Dit levert een duurzaam en robuust poldersysteem op.

De inzet van Rijnland bij de ontwikkeling van Park21 is dat de waterhuishouding waar mogelijk wordt aangepast naar het gewenste nieuwe peilregime. Bij de ontwikkeling van het plangebied is het uitgangspunt dat de ontwikkel eenheden (deelgebieden) zo logisch mogelijk worden gekozen qua watersysteem. Er mag binnen zo'n eenheid geen versnipperd watersysteem zijn. Ontsnippering dient om te komen tot een zo groot en robuust mogelijk watersysteem binnen de Polderboezem. Kavelsloten verbreden kan een middel zijn om een geleidelijke verandering in het watersysteem tot stand te brengen.

Deelgebied 1 van Park21 ligt in twee dieper gelegen peilvakken die allebei grenzen aan de polderboezem. Deels is de Nieuwe Bennebroekerweg de peilscheiding, maar aan de oostzijde van deelgebied 1 bij de Zuidtak, ligt de eerste kavel ook in de polderboezem. Om te ontsnipperen wordt in dit geval mogelijk aangesloten bij het aangrenzende peilvak van de polderboezem. Die situatie gaat al in de richting de uiteindelijk gewenste situatie, waarin het winterpeil min 5,85 is en het zomerpeil kan uitzakken tot min 6,40.

Het is Rijnlands wens dit al zo snel mogelijk in te voeren en niet alleen de optie open te houden, zodat alle gebruikers van percelen en bebouwing het ook feitelijk ervaren.

Op het eerste gezicht lijkt de situatie gunstig aangezien de nauwkeurige hoogtemeting die is gedaan voor het gebied van de Pioniers, erop uitkomt dat het veld zo rond min 4 ligt en er nu dus een drooglegging van 2 meter ongeveer is. Gebruik van percelen als weidegebied hoeft niet een dergelijke diepe drooglegging te hebben.

Er moet wel rekening gehouden worden met een aantal zaken.

- De drooglegging van de huidige woningen en gebouwen aan de IJweg dient nader uitgezocht te worden. Wanneer de woningen de huidige drooglegging moeten houden, dient er achterlangs een sloot te komen die afwatert naar het zuiden op het te handhaven deel van het huidige peilvak. Woningen die gebouwd zijn vóór 1980, zijn waarschijnlijk aangepast aan het toen heersende regime, te weten de peilen van de huidige polderboezem.

- Er dient onderzoek te komen naar de mogelijke effecten in de directe omgeving van het verhogen van het peil.

- Er moet een goede afwatering naar het huidige vak van de polderboezem komen. Er zijn twee mogelijkheden, namelijk een duiker onder de bestaande Nieuwe Bennebroekerweg of het vergroten van de duiker onder de IJweg, welke nu al een verbinding geeft met de polderboezem. De laatste optie lijkt het meest voor de hand te liggen en wordt nader onderzocht.

- De afstand tot het gebied dat agrarisch blijft, is van belang. Tussen het gebied dat polderboezem zal worden en het gebied dat dieper ontwaterd blijft, dient een sloot te komen. Rijnland voegt hieraan toe:

“of een verbinding naar de Bennebroekertocht met een nieuwe duiker onder de Nieuwe Bennebroekerweg of de verbinding via de bestaande duiker onder de IJweg, het verwijderen van de peilscheiding tussen peilvak GH-52.140.26 en de Polderboezem in de zuidelijke wegsloot van de Nieuwe Bennebroekerweg, vervolgens via de duiker onder de Nieuwe Bennebroekerweg ter hoogte van de busbaan, de noordelijke wegsloot van de Nieuwe Bennebroekerweg en een nieuw aan te leggen watergang tussen deze wegsloot en de Bennebroekertocht. Dit conform eerder gemaakte afspraken met de gemeente en DLG.”

Taakverdeling

Het beheer van het water in het plangebied is de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland beheert het regionale boezemwater en is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit van het oppervlaktewater in polders en boezem. Rijnland zuivert het afvalwater in het gehele beheersgebied en toetst tevens de vuiluitworp uit het gemeentelijk rioolstelsel.

Rijnland is tevens verantwoordelijk voor de waterhuishouding, de beveiliging tegen hoog water, het beheer en het onderhoud van de hoofdwatergangen, het peilbeheer, en de aanvoer en afvoer van water. De aangrenzende eigenaren onderhouden de overige watergangen.

De gemeente Haarlemmermeer is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken, de aanleg en zorg voor de riolering en de bescherming van landschappelijke waarden van wateren en de ontwatering.

Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van het nieuwe honk- en softbalcomplex voor de Hoofddorp Pioniers. Naast de benodigde velden zal voorzien worden in bebouwing (clubaccommodatie), parkeerplaatsen en een ontsluitingsweg. Met uitzondering van de velden zorgen deze voorzieningen voor een toename van verharding in het plangebied. De oppervlakte van de extra verharding inclusief die van de nieuwe bebouwing is 11.200 m². Volgens de richtlijnen van Rijnland moet 15% van die toename aan verharding gecompenseerd worden. Dit komt neer op 1.680 m².

Ten behoeve van de aanleg van het sportcomplex moeten ook drie sloten gedempt worden, ter lengte van respectievelijk 611 meter, 678 meter en 714 meter. Zij hebben alle een breedte van ongeveer 1,35 meter. De te dempen oppervlakte is daarmee 2.704 m². Rijnland hanteert het uitgangspunt dat water dat gedempt wordt, voor 100% gecompenseerd moet worden. De totale watercompensatie in het plangebied komt daarmee neer op 4.385 m².

Bij voorkeur wordt water gecompenseerd in het gebied waar de verharding toeneemt. Op deze manier wordt voorkomen dat de afvoer van water wordt afgewenteld op omliggend gebied. In het plangebied is het mogelijk om oppervlaktewater te compenseren. Wegens de door Rijnland gewenste andere indeling van de peilvakken heeft Rijnland ons voorstel om te compenseren door verbreding van de IJtocht, niet akkoord bevonden. Rijnland schrijft daarover vervolgens: "deze watergangen mogen niet in verbinding staan met de agrarische watergang ten zuiden van het sportcomplex, maar moeten afwateren richting de zuidelijke wegsloot van de Nieuwe Bennebroekerweg. Het verdient aanbeveling deze watergangen nu al zo aan te leggen dat ze bij de verdere ontwikkeling van Park21 kunnen aansluiten op de in Park21 opgenomen watergangen." De compensatie vindt bij nader inzien plaats waar in het voorlopige parkontwerp toch al nieuw water zal worden gegraven. Waar dat gebeurt, overeenkomstig het citaat, blijkt op de indicatieve ondergrond van de planverbeelding. Het gaat om twee poelen tussen de IJtocht en het honkbalcomplex, die onderling worden verbonden en om een watergang tussen de IJweg en het honkbalcomplex.

Rijnland vermeldt in zijn vooroverlegreactie ook het volgende.

"Bestaande drainage in het te ontwikkelen gebied voor het sportcomplex moet worden verwijderd of zodanig worden gewijzigd dat het niet kan afwateren naar de agrarische kavelsloot ten zuiden van het sportcomplex.

Nieuw aan te brengen drainage moet afvoeren naar de zuidelijke wegsloot van de Nieuwe Bennebroekerweg of een nieuw aan te leggen watergang aansluitend op de zuidelijke wegsloot van de Nieuwe Bennebroekerweg. Voorkomen moet worden dat door de ontwikkeling van het sportcomplex de agrarische watergang ten zuiden van het sportcomplex zwaarder wordt belast.

De nieuw aan te leggen poelen tussen de IJtocht en het sportcomplex moeten worden aangesloten op de zuidelijke wegsloot van de Nieuwe Bennebroekerweg."

Deze wensen zullen worden uitgevoerd.

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 wordt
 - zo nodig na zuivering bij de bron, hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu 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.

5.1.3. Conclusie

De ontwikkeling van het honkbal- en softbalcomplex is door het nemen van maatregelen in de waterhuishouding in het plangebied uitvoerbaar. Primaire watergangen zoals in dit plan de IJtocht, worden bestemd als Water. De watercompensatie wordt in de ondergrond van planverbeelding zichtbaar gemaakt en ook voor het overige volgens Rijnlands wensen uitgevoerd.

De overige aspecten zijn uitvoeringsaspecten en hebben geen effect op de inhoud van het bestemmingsplan.

5.2. Bodem

5.2.1. Wet- en regelgeving

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

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

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

5.2.2. Onderzoek

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

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is historisch bodemonderzoek verricht. Daarin is beschreven hoe het met de bodem van Haarlemmermeer en in het bijzonder het plangebied is gesteld. Mede aan de hand van de bodemkwaliteitskaart is geïnterpreteerd met welke bodembedreigende activiteiten rekening gehouden moet worden.

Uit het hoogtebestand blijkt dat de kavel waarop het complex van de Pioniers is geprojecteerd ongeveer 1 meter hoger ligt dan het omringende maaiveld. Onvoldoende duidelijk is met welke kwaliteit grond deze ophoging is gerealiseerd.

Boerenerven zijn nagenoeg altijd als 'verdacht' te beschouwen, wegens historisch gebruik.

5.2.3. Conclusie

Op gronden in het plangebied waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, is het uitvoeren van nader bodemonderzoek niet nodig. Wat het inpassen van het sportcomplex van de Hoofddorp Pioniers betreft wordt gedurende het bestemmingsplanproces nader bodemonderzoek verricht.

5.3. Flora en fauna

5.3.1. Wet- en regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn

De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Vogel- en Habitatrichtlijn, richtlijnen voor Natura 2000. Deze richtlijnen zijn uitgewerkt in nationale wetgeving en dus niet rechtstreeks van toepassing.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

Flora- en Faunawet

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

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

5.3.2. Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het westelijk deel van het plangebied valt zoals eerder aangegeven onder de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen Ecologische verbindingzone aanwezig. Ook is er geen relatie met een Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Het gebied waar de Pioniers een nieuw honkbalterrein krijgen met omgeving omvat een paar verschillende biotopen. Enerzijds is er de IJweg met aanpalende bebouwing, waaronder een groot tuincentrum, met de daarbij aanwezige tuin- en erfaanleg. Anderzijds is er een enkele jaren geleden ingeplant stuk bos. Het is eigenlijk nu nog een ruig gebied met jonge boompjes. Daartussenin ligt een kale akker. Ook tussen IJweg en Nieuwerkerkertocht ligt nog een kale akker.

De strook langs de IJweg is in zoverre ecologisch interessant, dat hij ook een paar oude erven omvat. Met name het erf van de al lange tijd leegstaande boerderij de Knap, IJweg 1362, is interessant wegens de relatief oude bomen rondom en de toegankelijkheid van het gebouw voor bijvoorbeeld vleermuizen. Er is een grote kans dat gewone dwergvleermuizen en laatvliegers, mogelijk ook rosse vleermuizen, hier een zomerverblijf en mogelijk zelfs een winterverblijf hebben gevonden. Zelfs grootoorvleermuizen, hoewel die tot nu toe niet in de Haarlemmermeer zijn waargenomen, zouden hier kunnen verblijven. Dit laatste geldt ook de kerkuil en, in de bomen rondom, een ransuil. En het betreft mogelijk andere beschermde dieren in gaten in de bomen, zoals spechten. Ook kleinere algemene zoogdieren als bunzing, wezel en hermelijn zouden hier onderdak kunnen hebben gevonden, evenals hun prooi, de diverse soorten muizen.

De akkers zijn weinig soortenrijk, maar vormen mogelijk het broedgebied van de Kievit en heel misschien de veldleeuwerik.

Het nieuwe ingeplante groengebied tussen Drie Merenweg en IJtocht is nu nog een ruigtegebied met enkele boompjes. De ruigte is te hoog om goed doorkruisbaar te zijn voor allerlei lopende en kruipende dieren, en de boompjes nog te klein om echt bruikbaar te zijn voor vogels. Er komen nu vooral passanten voor, als diverse vogels en vlinders, maar het deelgebied is relatief soortenarm. Wel begint het al een goed gebied te worden voor reeën, die zich hier overdag schuil kunnen houden.

Over het algemeen is het water zoet en voedselrijk. Het biedt onderdak aan soorten als bittervoorn en kleine modderkruiper, zo ook aan amfibieën als de bruine kikker en de kleine watersalamander. Mogelijk op sommige plekken de middelste groene kikker en natuurlijk de meerkikker. In het ingeplante bosgebied komt waarschijnlijk de gewone pad voor. Er is een kleine kans op voorkomen van de rugstreeppad, die in de buurt is aangetroffen.

In het hele gebied staan geen beschermde plantensoorten.

Soorten uit de Flora- en faunawet

In dit stadium is naast de al bekende gegevens alleen een inventarisatie aan de orde van de mogelijk aanwezige beschermde soorten. In een later stadium kunnen aanvullende onderzoeken nodig zijn om de exactheid van de inventarisaties te verscherpen.

Omdat voor de algemene soorten (tabel I die bij de wet hoort) bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt voor de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet, moet alleen rekening gehouden worden met de soorten van tabel II en tabel III die bij de wet horen, zowel tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase daarna. Gezien de grondsoort, bekende natuurgegevens, gesteldheid van het gebied en omgevingskenmerken zijn de volgende beschermde soorten mogelijk of zeker aanwezig:

Tabel III: soorten bijlage IV Habitatrichtlijn/ bijlage I AMvB	
Bittervoorn	Mogelijk in de bredere wateren aanwezig
Gewone dwergvleermuis *	Foerageergebied en mogelijk zomerverblijf/ winterverblijf/ kraamkamer/ paarplek
Laatvlieger *	
Grootoorvleermuis	Foerageergebied en mogelijk zomerverblijf
Rosse vleermuis	foerageergebied
Watervleermuis	
Rugstreepdad	Is in het verleden diverse malen in de omgeving waargenomen, de grondsoort is geschikt.

* De vetgedrukte soorten zijn zeker aanwezig. De niet vetgedrukte soorten zijn mogelijk aanwezig.

De rugstreepdaden, waarvoor een aanvullend onderzoek zal moeten uitwijzen of zij inderdaad op het terrein voorkomen, raken hun grondgebied kwijt. Bij aangetoond voorkomen zullen compensatie en mitigatiemaatregelen moeten worden opgenomen in de uitvoeringsplannen. De kansen voor de rugstreepdad nemen wel tijdelijk toe als er meer bouwactiviteiten gaan plaatsvinden.

Het dempen van de eerder beschreven (kavel)sloten heeft geen effect op de leefomgeving van de bittervoorn. Zoals aangegeven in bovenstaande tabel komt de bittervoorn alleen voor in bredere wateren. Het verbreden van de IJtocht zal dan ook voor een verbetering zorgen voor de leefomgeving van deze soort.

Tabel II: overige soorten	
Kleine modderkruiper	Leefgebied, vooral de kleine slootjes

De kleine modderkruiper is een binnen de Haarlemmermeer algemeen voorkomende soort, vooral in de kleinere wateren.

Tabel II: vogels	
Kerkuil	Broedplek, eventueel in kast
Spechten	Nestholen in bomen rondom?

De vogels, waarvan alleen de vaste rust- en verblijfplaatsen bescherming genieten, zijn in het gebied vertegenwoordigd door de normale vogels van smalle wateren, bosjes, akkers en ruig begroeide gebieden. Er zijn geen kolonies bekend van reigers, mussen of andere koloniebroeders, geen broedwanden voor ijsvogels of oeverzwaluwen noch horsten van roofvogels. Wel kunnen er kerkuilen aanwezig zijn, bijvoorbeeld in een uilenkast of op een niet in gebruik zijnde zolder (deze nestplekken zijn beschermd). Ook eventuele

spechtnesten in holen zijn jaarrond beschermd. Nesten van andere vogels zijn alleen beschermd als zij in gebruik zijn, dus tijdens het broedseizoen.

De vogels in het gebied vallen, behalve mogelijk de kerkuil en de spechten, uitsluitend onder de bescherming in de broedtijd van vogels en nesten. Buiten deze tijd geldt de zorgplicht. Bij de werkzaamheden moet gelet worden op het in stand houden van een eventueel kerkuilennest en moeten bomen met nestholten van spechten worden ontzien.

Van alle andere groepen: insecten, overige zoogdieren, planten enzovoorts, zijn alleen algemene soorten (tabel I) of onbeschermden soorten te vinden.

Autonome ontwikkeling

Het nu ingeplante bosgebied zal de komende tientallen jaren doorgroeien naar een gemengd loofbos met open plekken, met verschillende grondwaterstanden. Daarmee zal de biodiversiteit van dit gedeelte sterk toenemen, evenals waarschijnlijk het aantal (nu) beschermde soorten. Zeker als zou worden afgezien van uitgebreide ontsluiting voor mensen en dit gedeelte als rustgebied voor het wild kan fungeren.

De zone langs de IJweg zal, afhankelijk van de invulling met woningen en andere gebouwen, en daarmee gepaard gaande aanpassing van de erven, waarschijnlijk in ecologische waarde afnemen, door vermindering van de rust en het meer aanleggen van tuinen, waardoor de belangrijke houtwallen en overhoekjes onder druk komen te staan.

5.3.3. Conclusie

Er is geen voorafgaande toestemming of ontheffing nodig uit hoofde van de flora- en faunawetgeving. Het bestemmingsplan is wat flora en fauna betreft verder uitvoerbaar.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1. Wet- en regelgeving

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Dit erfgoed blijkt onder meer bedreigd te worden door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd via de Wet op de archeologische monumentenzorg . Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

De Beleidsnota Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer gaat in een breed kader in op cultuurhistorie in de gemeente Haarlemmermeer. Het monumentenbeleid en het archeologiebeleid in algemene zin komt in deze nota aan bod. Binnen het gemeentelijk monumentenbeleid is een belangrijke taak weggelegd voor de monumentencommissie. De taak van de monumentencommissie is omschreven in de gemeentelijke monumentenverordening. In de Nota Beleid Erfgoed wordt uiteengezet hoe de gemeente

omgaat met de archeologische zorgplicht (bescherming van het bodemarchief) in ruimtelijke plannen en bij vergunningverlening.

5.4.2. Inventarisatie

Raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland wijst uit dat in het plangebied geen gronden of objecten voorkomen met geografische, archeologische of bouwkundige waarde. Op de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer, een bijlage van de Nota Beleid Erfgoed gemeente Haarlemmermeer, ligt het plangebied buiten de gebieden waar archeologisch onderzoek is vereist. In het plangebied bevinden zich geen door het Rijk, provincie of gemeente beschermde archeologische monumenten.

In Haarlemmermeer komen voorts geen door de provincie aangewezen aardkundige monumenten of aardkundig waardevolle gebieden voor.

Tot slot bevinden zich in het plangebied geen door het Rijk, provincie of gemeente aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten of gebouwde monumenten.

5.4.3. Conclusie

Er zijn in het plangebied geen archeologische of cultuurhistorische waarden waar bij de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied rekening mee moet worden gehouden.

5.5. Geluid

5.5.1. Wet- en regelgeving

Wegverkeer

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

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de

Industrielawaai

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

Luchtverkeerslawaai

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

5.5.2. Onderzoek

Toelichting

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

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan, zal de geluidsbelasting onderzocht moeten worden. Vastgesteld zal moeten worden dat de toegekende bestemming op akoestisch gebied realiseerbaar is.

Resultaten

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe recreatieve voorzieningen (parkzones), een nieuw honkbalcomplex en ten behoeve van de ontsluiting van dit nieuwe honkbalcomplex

werkingsfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

wordt een nieuwe weg aangelegd die aangesloten wordt op de Nieuwe Bennebroekerweg. De ligging van deze weg wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. De nieuwe weg zal twee rijstroken hebben. Het is momenteel echter niet bekend welk snelheidsregime zal gelden. Indien deze weg een 30 km/h weg zal zijn, is deze uitgesloten van de toetsing aan de Wet geluidhinder. Voor overige snelheden (meer dan 30 km/h) geldt een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg, gemeten vanaf de as van de weg. Binnen 200 meter aan weerszijden van de nieuwe weg zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen gelegen.

In artikel 98 Wet geluidhinder zijn de grenswaarden vermeld met betrekking tot wijzigingen van bestaande situaties (reconstructie). Indien vanwege een wijziging aan een weg, de geluidsbelasting met 2 dB of meer toeneemt, dient er een akoestisch onderzoek in het kader van reconstructie te worden uitgevoerd. Een geluidstoename van 2 dB wordt pas verwacht wanneer de verkeersintensiteit op de weg met ca. 40% toeneemt.

De nieuwe weg wordt aangesloten op de rotonde van de Nieuwe Bennebroekerweg. Dit is een fysieke wijziging van de weg. In de onderstaande tabel is de toename van het verkeer op de Nieuwe Bennebroekerweg en de Molenaarslaan gepresenteerd als gevolg van de nieuwe aansluiting op de rotonde:

Weg:	Huidige intensiteit* [mvt/ werkdag]	Toename intensiteit* [mvt/ werkdag]
Nieuwe Bennebroekerweg (rechtsaf van de rotonde)	10.600	158
Nieuwe Bennebroekerweg (linksaf van de rotonde)	9.000	142
Molenaarslaan	7.300	90
Totaal (toename):		390

* gegevens afkomstig uit het gemeentelijke verkeersmodel

Uit de tabel blijkt dat de toename van het verkeer als gevolg van de nieuwe aansluiting op de rotonde ongeveer 1,5% bedraagt ten opzichte van de huidige intensiteit op de bestaande wegen. Deze toename is aanzienlijk kleiner dan 40%. Er is derhalve geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

De afstand tussen het honkbalcomplex en de woningen die het dichtst bij het honkbalcomplex staan, bedraagt ongeveer 400 meter. Dit zijn de woningen langs de Bennebroekerweg. Tussen deze woningen en het honkbalcomplex bevindt zich de Nieuwe Bennebroekerweg met een beoogde geluidwal van minstens 6 meter hoog. Gelet op de afstand en op de hoogte van de geluidwal kan worden gesteld dat de woningen langs de Bennebroekerweg geen geluidsoverlast zullen ondervinden als gevolg van de activiteiten op het honkbalcomplex.

Verder bevinden zich woningen langs de IJweg. Tussen deze woningen en het honkbalcomplex ligt open terrein nagenoeg zonder bebouwing. Echter gelet op de aanzienlijke afstand (ruim 500 meter) tot de honkbalvelden kan worden geconcludeerd

dat de bewoners van deze woningen geen geluidsoverlast zullen ervaren als gevolg van de activiteiten op het honkbalcomplex.

5.5.3. Conclusie

De aanleg van een honkbalcomplex met bijbehorende ontsluitingsweg is wat het aspect geluidhinder betreft uitvoerbaar.

5.6. Lucht

5.6.1. Wet- en regelgeving

Wet luchtkwaliteit

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

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

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

Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of

Per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of

Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂)², of

Het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)³.

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

³ 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.

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

5.6.2. Onderzoek

In het plangebied wordt ruimte geboden aan de agrarische en recreatieve functie (parkzones) en een nieuw honk en softbalcomplex. De luchtverontreiniging ten gevolge van ontwikkelingen dit plan wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het honkbalcomplex.

Uit een prognose van het totaal aantal bezoekers dat jaarlijks het honkbalcomplex van de Pioniers bezoekt, blijkt dat het hier om ongeveer 146.000 reguliere bezoekers gaat. Mogelijk worden er in de toekomst echter ook grootschalige sportevenementen georganiseerd, waarbij het aantal bezoekers kan oplopen tot boven de 200.000 per jaar. Uitgaande van 200.000 bezoekers per jaar, is het aantal bezoekers per etmaal 548. De verkeersaantrekkende werking van deze bezoekers bedraagt ongeveer 390 verkeersbewegingen per weekdag.

Het park heeft nauwelijks gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking. Gelet op de schaal van het park en de vergelijking met andere bestaande parken is het aantal bezoekers van het park geschat op 6.000 per jaar. De verwachting is dat 51% van deze bezoekers met de auto komen. De overige 49% van de bezoekers van het park zullen veelal op de fiets of lopend komen. Uitgaande van 2,5 bezoekers per auto is de verkeersaantrekkende werking van het park als volgt berekend:

aantal autobezoekers per jaar	3.060
aantal auto's per jaar	1.224
aantal verkeersbewegingen per jaar	2.448
aantal verkeersbewegingen per etmaal	7

Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen 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 luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen van het bestemmingsplan bedraagt derhalve in totaal 397 verkeersbewegingen per etmaal (390 sport en 7 park).

Conform de AMvB NIBM zijn projecten 'niet in betekenende mate' voor luchtkwaliteit als de toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀) door het project beperkt blijft tot 1,2 µg/m³.

Met behulp van NIBM-tool¹ kan onderzocht worden of de bijdrage van de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan (het honkbalcomplex + het park) in betekenende mate is. De verkeersaantrekkende werking van het plan is hiervoor op 397 verkeersbewegingen per etmaal gesteld. Het aandeel vrachtverkeer is minder dan 10%. In de werkelijke situatie zal het aantal verkeersbewegingen echter kleiner zijn dan 397.

De uitkomsten van de berekeningen met de NIBM-tool zijn gepresenteerd in de onderstaande tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		397
Aandeel vrachtverkeer		10.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,77
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,16
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5 Uitkomsten NIBM-tool

Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt. Verder voorziet het plan niet in bebouwing van scholen, kinderdagverblijven en zorginrichtingen en valt daarmee niet onder de werking van het Besluit Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

¹ NIBM-tool, Ministerie IenM in samenwerking met Agentschap NL, versie 10-06-2011.

De NIBM-tool gaat uit van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

5.6.3. Conclusie

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer is een uitgebreid onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet noodzakelijk voor de uitvoering van de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Wat het aspect luchtkwaliteit betreft is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

5.7. Externe veiligheid

5.7.1. Wet- en regelgeving

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

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

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

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

5.7.2. Onderzoek

Toelichting

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 objecten⁴ als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten⁵ als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

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.

⁴ 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.

⁵ Hieronder wordt o.a. verstaan: verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoorpanden en sportaccommodaties (zie artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen).

Resultaten

In en nabij het plangebied bevinden zich geen BEVI-inrichtingen.

Wat het vervoer van gevaarlijke stoffen betreft vindt over de Nieuwe Bennebroekerweg op beperkte schaal vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit is ter bevoorrading van de risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Het aantal transportbewegingen is echter dermate klein dat geen sprake is van relevante risico's langs deze transportas. Dit vervoer legt geen beperkingen op aan de beoogde ontwikkelingen.

Vanaf de inwerkingtreding van het raadsbesluit uit januari 2012 over de routing van gevaarlijke stoffen behoort de Nieuwe Bennebroekerweg niet tot de aangewezen wegen.

5.7.3. Conclusie

Wat externe veiligheid betreft is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8. Geur

5.8.1. Wet- en regelgeving

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

5.8.2. Onderzoek

De manege aan de IJweg 1275 is wat betreft milieu vergunningplichtig en moet worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. Omdat de manege buiten de bebouwde kom is gelegen, geldt op basis van artikel 4 van deze wet dat er een afstand van ten minste 50 meter moet worden gehanteerd van het dierenverblijf tot een geurgevoelig object (=gebouw waar mensen wonen/ verblijven).

Bij de totstandkoming van de manege is geur een aandachtspunt geweest. Er is voor gezorgd dat de bron van geuremissies buiten de uit hoofde van de Wet milieubeheer voorgeschreven afstand van stankgevoelige objecten is gerealiseerd.

5.8.3. Conclusie

Wat het aspect geur betreft is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

5.9. Licht

5.9.1. Wet- en regelgeving

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

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

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

De kern van het beleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot één van de kernkwaliteiten van het landschap en de belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevordert met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

5.9.2. Onderzoek

Bij het honkbal- en softbalcomplex van de Hoofddorp Pioniers zal bij het sportcomplex behorende verlichting worden aangebracht. In de directe nabijheid van het complex bevinden zich geen gebouwen waar mensen langdurig verblijven, zoals woningen. Het optreden van lichthinder is om die reden niet aannemelijk.

Wat lichthinder voor dieren betreft wordt opgemerkt dat de watervleermuis en de meervleermuis daar gevoelig voor zijn. Beide soorten jagen vlak boven het water. Om die reden zal bij de nadere uitwerking van het ontwerp rekening gehouden moeten worden met het waar mogelijk beperken van lichtinval in de IJtocht en Bennebroekertocht.

5.9.3. Conclusie

Het bestemmingsplan is wat het aspect licht betreft uitvoerbaar.

5.10. Milieuzoneringen

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) 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.

5.10.1. Onderzoek

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de in het plangebied mogelijk gemaakte bedrijven en voorzieningen met bijbehorende milieucategorieën. Op basis van de eerder genoemde VNG-brochure horen bij deze milieucategorieën de in de tabel genoemde indicatieve afstanden ten opzichte van gevoelige functies.

Adres	Bedrijf/voorziening	Milieucategorie	Afstand (indicatief)
IJweg 1275	Manege	3.1	50
IJweg 1293	Aannemersbedrijf met werkplaats <1.000 m ²	2	30
IJweg 1293	Dienstverlening t.b.v landbouw	2	30
IJweg 1328	Akkerbouw	2	30
IJweg 1336	Tuincentrum	2	30
IJweg 1362	Akkerbouw	2	30
PM	Sportcomplex met verlichting (Pioniers)	3.1	50

In het plangebied worden in de omgeving van bovengenoemde bedrijven en voorzieningen geen nieuwe gevoelige functies zoals woningen mogelijk gemaakt. Het geprojecteerde nieuwe honkbal- en softbalcomplex van de Hoofddorp Pioniers bevindt zich op een afstand van meer dan 50 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning.

5.10.2. Conclusie

Het bestemmingsplan levert op het gebied van milieuzonering geen belemmeringen op.

5.11. Luchtvaartverkeer

5.11.1. Wet- en regelgeving

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

5.11.2. Inventarisatie

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden er beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Het gaat daarbij om hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen) en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

Het gehele plangebied valt binnen het beperkingengebied van het LIB. Concreet gelden er hoogtebeperkingen, oplopend van 60 meter nabij de Hoofdvaart tot 150 meter nabij de Drie Merenweg. De op basis van het bestemmingsplan toegestane maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, blijft ver beneden deze hoogtebeperkingen van het LIB.

Voor grote delen van het plangebied gelden beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies (zoals bepaalde vormen van bedrijvigheid, viskwekerijen en

oppervlaktewater groter dan drie hectare). In het bestemmingsplan worden dergelijke vogelaantrekkende bestemmingen niet mogelijk gemaakt.
Er gelden voor het plangebied geen beperkingen ten aanzien van bebouwing.

5.11.3. Conclusie

Het bestemmingsplan, en met name de aanleg van een honkbal- en softbalcomplex en een parkzone, is wat het aspect luchtvaartverkeer betreft uitvoerbaar.

5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

5.12.1. Inventarisatie

Door het plangebied loopt parallel aan de IJtocht een 150 kV-hoogspanningsverbinding, ten noordwesten van de nieuwe Pionierslocatie. Er dient rekening te worden gehouden met een magneetveldzone van 27,5 meter aan weerszijden van de verbinding. Het beleid is erop gericht om geen nieuwe gevoelige functies te realiseren binnen de zone. Dat gaat om functies waar kinderen in de leeftijd van 0 tot 15 jaar langdurig kunnen verblijven, zoals wonen, scholen en kinderopvangvoorzieningen. Bedoelde voorzieningen worden binnen de genoemde zone niet mogelijk gemaakt.

5.12.2. Conclusie

De aanwezigheid van de 150 Kv-hoogspanningsverbinding vormt voor de aanleg van het sportcomplex en het park geen belemmering. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

5.13. Explosieven

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

5.13.1. Onderzoek

In en nabij het plangebied komt opslag van munitie en/of explosieven niet voor.

5.13.2. Conclusie

Dit aspect vormt voor de aanleg van het sportcomplex en het park geen belemmering. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

5.14. Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij

het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Overigens moet daarnaast worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met het arrest van het Hof van Justitie van de EU van 15 oktober 2009 (C-225/08).

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. gestart zal worden.

5.14.1. Onderzoek

De voorgenomen ontwikkelingen in Hoofddorp-Zuid, tussen Bennebroekerweg en Nieuwe Bennebroekerweg, zijn besluitmer-plichtig op grond van het te realiseren aantal woningen en het bezoekersaantal van het Huis van de Sport (in samenhang met de Pionierslocatie). Voor de verschillende mer-(beoordelings)plichtige activiteiten is één mer-procedure doorlopen, om zo de samenhang tussen de activiteiten beter te kunnen beschrijven.

Het MER 'Hoofddorp-Zuid' is opgesteld op basis van de startnotitie(s) en richtlijnen. Het MER heeft, na bestuurlijke aanvaarding (Rv 2011/4157), in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het Huis van de Sport ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen reacties ingediend. Wel heeft de Commissie voor de m.e.r. enkele adviezen uitgebracht. Het MER is hierop aangevuld. Dit MER vormt hiermee een onderbouwend rapport voor dit bestemmingsplan.

5.14.2. Conclusie

Aangezien voor de gehele Zuidrand reeds een MER is opgesteld, waarin ook rekening is gehouden met de komst van het honkbal- en softbalcomplex voor de Hoofddorp Pioniers, is een MER niet meer aan de orde.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening stelt verplicht dat de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor kostenverhaal in het geval het bestemmingsplan nieuwe, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen mogelijk maakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of de uitbreiding of verbouwing van gebouwen. In de wet is aangegeven welke kosten verhaald kunnen worden. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

6.1.1. Aangewezen bouwplannen in plangebied

In het bestemmingsplan wordt een honkbalcomplex mogelijk gemaakt met bijbehorende clubaccommodatie. Deze bebouwing kan aangemerkt worden als 'hoofdgebouw' waardoor er sprake is van een bouwplan als bedoeld in afdeling 6 van de Wro. Kostenverhaal zal anderszins verzekerd zijn zodra de gemeente de gronden uit geeft.

6.1.2 Financiering

Los van het 'aangewezen bouwplan' is het zaak dat de financiering van de bouw van het stadion en de parkaanleg duidelijk zijn.

Voor het honkbalcomplex is bij raadsbesluit uit 2008 krediet verstrekt. Voorts zijn er bijdragen beschikbaar uit de grondexploitatie van Toolenburg Zuid en het sportpark Toolenburg.

Voor de parkaanleg is in het kader van de vaststelling van het Masterplan Park21 op de financiering ingegaan. Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad de beschikking over een financiële voortgangsrapportage.

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 dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.2.1. Resultaten watertoets

PM

6.2.2. Resultaten wettelijk vooroverleg

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de rijksoverheid, de provincie en het waterschap. Niet in alle gevallen is het echter nodig een voorontwerp voor te leggen aan provincie en rijk. Alleen als er rijks- of provinciale belangen in het geding zijn, is vooroverleg nodig.

In het geval van dit bestemmingsplan wordt het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het rijk in verband met de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur.

De provincie Noord-Holland is geraadpleegd in verband met de verstedelijking in het landelijk gebied.

Concreet is de volgende instanties per email verzocht op het plan te reageren:

1. Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies Handhaving en Vergunningen, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
emailadres ro-info@noord-holland.nl
2. Hoogheemraadschap Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden
emailadres ruimtelijkeplannen@rijnland.net

Daarnaast zijn de wijkraden van Floriande en Toolenburg via het gebiedmanagement geïnformeerd over het plan.

Ad 1. In het kader van het vooroverleg is de provincie ook uitdrukkelijk gevraagd om ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Die is nodig omdat, in de vorm van de bebouwing voor het honkbalcomplex, sprake is van verstedelijking in een gebied dat in de provinciale structuurvisie als 'landelijk gebied' is aangemerkt. Wij gaan uit van een positief besluit van GS op ons verzoek.

Ad 2. Rijnland heeft gereageerd met aanbevelingen over redactionele aanpassingen en met aanwijzingen over locaties en verdere kenmerken van de watercompensatie. Dat alles is verwerkt in de waterparagraaf van deze plantoelichting en in de ondergrond van de planverbeelding.

6.2.3. Resultaten afweging zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

Voor zover tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen worden ingediend, zal de afweging vermeld worden in het raadsvoorstel tot vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

Op de 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 (SVBP2008). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi of legenda 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.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende bepalingen', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse 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.

7.2. 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 hoogten en oppervlakten van gebouwen en andere bouwwerken.

7.3. Bestemmingsregels

7.3.1. Bestemmingen

Bedrijf

Aan de IJweg 1293 staat een woning. Er rechts naast, op hetzelfde adres, staan schuren en dergelijke. Ten opzichte van het landbouwbedrijf dat dezelfde familie er anderhalve

eeuw heeft uitgeoefend (de laatste tijd akkerbouw en varkenshouderij), is de bebouwing allengs in gebruik genomen en gegeven voor stille opslag en andere niet-agrarische bedrijvigheid. Onderdeel daarvan is het nog gedeeltelijk aan de agrarische sector verwante bedrijf dat de eigenaar er in een schuurgedeelte uitoefent onder de noemer dienstverlening voor de groene sector, met inbegrip van cultuurtechnische werkzaamheden.

Het is passend dit gebruik, zoals het er niet hinderlijk bestaat, te bestemmen. Daartoe is maximaal milieucategorie 2 toereikend. In verband hiermee is een Staat van Bedrijfsactiviteiten als bijlage aan de planregels verbonden. De bedrijfsactiviteiten waaraan in de kolom categorie de waarde 1 of 2 is toegekend, zijn in de bedrijfsbestemming van dit plan toegestaan.

De verbondenheid tussen de woning en het perceel met de schuren is tot uitdrukking gebracht door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor de woning, binnen de bestemming Bedrijf.

Voor de noodwoning die temidden van de bedrijfsopstallen al langjarig op het erf aanwezig is, is – afgestemd met de belanghebbende – in een regeling voorzien. Die komt erop neer dat de noodwoning, precies zoals die er nu staat, nog maximaal vijf jaar, zijnde het wettelijke maximum, mag blijven staan. Het is aannemelijk dat de familie binnen deze periode een regeling heeft getroffen waardoor de noodwoning binnen de gegeven termijn geamoveerd is. Daarna geldt automatisch de bestemming Bedrijf zoals die voor de rest van het erf is voorzien. Belanghebbende maakt dan zelf gebruik van de bedrijfswoning.

Detailhandel – Tuincentrum

Aan het bestaande tuincentrum aan de IJweg 1336 is de bestemming Detailhandel – Tuincentrum gegeven. De regels bieden mogelijkheden voor een ruim assortiment. De gebruikelijke regeling voor ondersteunende horeca is ook hier toegepast; voorop staat de ongeschiktheid van horeca, gevolgd door maximale maten.

Natuur

Aan een gedeelte van het groengebied ten noordwesten van de IJtocht is de bestemming Natuur gegeven. Dit gedeelte behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zoals die door de provincie is aangegeven in haar structuurvisie. In de bijbehorende verordening heeft de provincie geregeld dat aan gerealiseerde onderdelen van de EHS – dit is gerealiseerd – de bestemming Natuur moet worden toegekend. Gebruik van deze gronden voor extensieve recreatie is toegestaan.

Voor het behoud van natuurwaarden is preventieve controle gewenst. Daarom is een omgevingsvergunning nodig voor diverse typen werkzaamheden.

Recreatie

Aan alle parkgronden in het plangebied is de bestemming Recreatie gegeven. Dit betreft een gedeelte van het groengebied ten noordwesten van de IJtocht, de omgeving van het honkbalcomplex en de grondstrook tussen het tuincentrum en de Zuidtangent. Het gaat dan om zowel extensieve als intensieve recreatie met voorzieningen.

Een groot deel van de Recreatie-gronden kent de mogelijkheid om er openluchtevenementen te houden, met een verdeling naar 'zwaarte' en duur. De categorie 'zeer groot' is bedoeld voor voorzieningen ter gelegenheid van de wedstrijden

die teams van de Amerikaanse major league baseball (MLB) hier komt houden. Er is rekening gehouden met een periodiek terugkerend MLB-evenement. Daarom, het zij hier alvast vermeld, ligt de evenement-aanduiding ook over het areaal met de bestemming Sport. De overige, minder zware, categorieën evenementen zijn ook toegestaan op de Recreatie-gronden tegenover het complex van UNO.

Het Park21 wordt ontsloten voor – ook gemotoriseerd – verkeer. Dat wordt het verlengde van de Molenaarslaan, via de rotonde die in de Nieuwe Bennebroekerweg ligt. Tevens wordt uiteraard voorzien in een aftakking naar de ingang van het honkbalcomplex. Omdat de precieze tracering van deze wegen nog niet bekend is, zijn deze wegen in het plan geregeld door een vrij brede zone met de aanduiding 'verkeer', waarbinnen maximaal 8 meter brede wegen zijn toegestaan. Deze wijze van bestemmen biedt zowel flexibiliteit als een rechtstreekse uitvoerbaarheid.

De aanleg van verhardingen en dergelijke voor het langzaam verkeer is zonder meer binnen Recreatie toegestaan.

Sport

Het honkbalcomplex heeft de bestemming Sport. Diverse daartoe behorende voorzieningen zijn erin ondergebracht en gelocaliseerd en van maatvoering voorzien. Het gaat bijvoorbeeld om een clubgebouw inclusief kantine, tribunes, een oefenhal en een opslagruimte voor gravel en dergelijke.

De manege met bedrijfswoning aan de IJweg 1273-1275 heeft ook de bestemming Sport. Voor de manege is de gebruikelijke toespitsing op deze functie geregeld. Voor zover het gewenst is omliggende gronden te gebruiken voor het weiden van en rijden met paarden zonder dat per se sprake is van instructie, is dat gebruik toegestaan, want het is in die zin passend binnen de bestemming Recreatie. De verbondenheid tussen de woning van de manegebeheerder en de manege is tot uitdrukking gebracht door de woning de aanduiding 'bedrijfswoning' te geven.

Tuin

In het plan is aan de voortuin en – meestal de hele – zijtuin de bestemming 'Tuin' gegeven (en aan de achtertuin (erf) doorgaans de bestemming 'Wonen'). Dit is èn de bestaande situatie èn het hoofdgebouw komt stedenbouwkundig het beste tot z'n recht volgens de IJwegvisie.

Er is in beperkte mate woninguitbreiding toegestaan. Als er een vooraanbouw toegestaan wordt, is de diepte daarvan afhankelijk van de diepte van de voortuin. Omdat de achterzijde van woningen over het algemeen minder beeldbepalend is dan de zijde aan de straat, is voor de meeste woningen binnen de bestemming 'Wonen' een uitbouw mogelijk van drie meter diep in één bouwlaag.

Voor de voortuinen en zijtuinen geldt over het algemeen dat erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. De bestemming 'Wonen' geeft de mogelijkheid een erf- of terreinafscheiding te plaatsen met een hoogte tot 2 meter.

Verkeer

Aan de IJweg is de bestemming Verkeer toegekend.

Omdat de tracering voor de weg die de ontsluiting gaat vormen voor het honkbalcomplex en voor het park, nog niet precies bekend is – wel de ruime bandbreedte waarbinnen de

weg zal komen – is er voor gekozen de aanduiding ‘verkeer’ te hanteren binnen de bestemming Recreatie.

Wonen

Voor de (burger)woningen en hun achterterrein is de bestemming Wonen opgenomen. In of bij woningen, bijvoorbeeld in uitbouwen, is ook het uitoefenen van een beroep en/of het hebben van een praktijk aan huis toegestaan. Hiervoor geldt wel een maximum oppervlak.

Binnen de bestemming Wonen zijn ook regels opgenomen voor het bebouwen van bijbehorende gronden, niet zijnde de voortuin. Inherent aan het buitengebied komen in het plangebied relatief grote woonkavels voor. Dit brengt met zich mee dat in sommige gevallen meer erfbebouwing is toegestaan dan standaard bij woningen wordt toegestaan (zijnde 60 m²). Daar waar dat het geval is, is op de verbeelding een specifiek maximum oppervlak voor erfbebouwing opgenomen.

In verband met het behouden van de bebouwingskarakteristiek, namelijk overwegend vrijstaande woningen bestaande uit één bouwlaag met kap, is voor de vrijstaande woningen de bouwaanduiding “vrijstaand” (vrij) opgenomen. Het is niet de bedoeling dat een bebouwingsvlak van een vrijstaande woning wordt gebruikt voor bijvoorbeeld twee-onder-één-kapwoningen. Om deze reden is in de regels aangegeven dat de bouwaanduiding “vrijstaand” bedoeld is voor één vrijstaande woning.

Water

De primaire watergangen zoals bedoeld in de Keur van Rijnland, zijn bestemd als Water. Binnen deze bestemming zijn bruggen voor langzaam verkeer mogelijk, evenals bouwwerken zoals steigers en vlonders.

algemene opmerking

Langs de noordoostzijde van het plangebied is uit een oogpunt van reservering voor onvoorziene omstandigheden, bijvoorbeeld een eventueel nog blijvende noodzaak of wens voor nieuwe infrastructuur, een aanduiding gegeven ten behoeve van het onbebouwd laten van de grondstrook.

Deze aanduiding heeft betrekking op en komt voor in de regels van de bestemmingen Detailhandel – Tuincentrum, Recreatie, Tuin, Verkeer, Water en Wonen.

7.3.2. Dubbelbestemmingen

algemeen

Met een dubbelbestemming kunnen ruimtelijk relevante belangen veilig gesteld worden die niet of onvoldoende met “onderliggende” bestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Daarbij hebben de met de dubbelbestemming samenhangende belangen in beginsel voorrang op de belangen van de onderliggende bestemming. Het waarborgen van belangen met behulp van een dubbelbestemming leidt tot bijzondere of extra regels.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

Door het plangebied loopt de 150 kV-hoogspanningsverbinding. De hieraan verbonden regeling biedt een preventief toezicht aangaande bebouwing van diverse aard, ter planologische bescherming van het electriciteitsnetwerk.

7.4. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

7.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren voor bouwwerken die afwijken van de bouwregels in dit plan en die:

- op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn;
 - op grond van een reeds verleende vergunning gebouwd mogen worden;
 - op grond van een vergunning die nog moet worden verleend, gebouwd mogen worden.
- Zij mogen blijven staan of, als een vergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking van de bouwregels niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

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

Slotregel

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

7.6. Handhaafbaarheid

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

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

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

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

Planregels

bestemmingsplan Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1

juni 2012

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGnwwpark21deelg1-C001 met de bijbehorende regels

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

bedrijfswoning:

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

beperkt kwetsbaar object:

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

bergbezinkbassin:

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

beroep/praktijk aan huis:

een beroep of praktijk, die door een lid van het huishouden en maximaal één werknemer, in of bij een woning of woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning of het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bijgebouw:

een op zich zelf staand, niet voor bewoning bestemd al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

detailhandel:

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

extensieve recreatie:

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

gebouw:

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

hoofdgebouw:

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

kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

kunstobject:

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

kunstwerk:

een civiel bouwwerk, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluisen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken

kwetsbaar object:

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

ligplaats woonschepen:

een gedeelte van openbaar water dat bestemd is voor een woonschip met bijbehorende voorzieningen zoals steigers en meerpalen

maaiveld:

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

nutsvoorzieningen:

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

normaal onderhoud:

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

ondergronds bouwen:

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

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

openluchtevenement:

een feestelijke, vermakelijke of plechtige gebeurtenis die voor publiek toegankelijk is, eventueel met entreeheffing. Het betreft een activiteit met een vergunningplicht of meldingplicht, voor beperkte duur met een frequentie van 1 keer per kalenderjaar tot ad hoc zonder periodiciteit, het betreft een niet alledaagse concentratie van publieksgerichte activiteiten, bewust georganiseerd en geprogrammeerd, met een doel georganiseerd (bijvoorbeeld promotioneel, commercieel of ideëel). Aan het openluchtevenement ondergeschikte horeca en detailhandel maken deel uit van het openluchtevenement. De aantrekkingskracht van een openluchtevenement kan beperkt zijn tot het buurtniveau of het lokale niveau of gericht zijn op de regionale, nationale of internationale markt.

planverbeelding:

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

praktijkruimte:

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

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning.

recreatief medegebruik:

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

tuincentrum:

detailhandel gericht op de verkoop van artikelen voor verwerking, inrichting en gebruik in de tuin, en aanverwante artikelen, daarbij inbegrepen meubel en woninginrichting, (huis)dieren, dierbenodigdheden, grove bouwmaterialen en seizoensgebonden artikelen zoals barbecueartikelen, kerstartikelen en paasartikelen

tuinhuis:

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

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

woonschip:

elk vaartuig of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot hoofdbewoning geldend dagverblijf en/of nachtverblijf

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

zend-/ ontvanginstallatie:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

peil:

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk:

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

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

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

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

oppervlakte van een bouwwerk:

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

inhoud van een bouwwerk:

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

verticale diepte:

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

hoogte van een windturbine:

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

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 en 2 zijn toegestaan;
- b een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

met daarbij behorend(e):

- c verhardingen, in- en uitritten;
- d fiets- en voetpaden;
- e groen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h parkeervoorzieningen;
- i kantoren;

met dien verstande dat:

- j garagebedrijven niet zijn toegestaan;
- k geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- l verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- m risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

3.2.2 Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c ter plaatse van de aanduiding 'vrij' is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is het aangegeven maximum oppervlak aan bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
- de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in lid 1 sub a;
- b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in lid 1;
- c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel lid 1 als lid 4.1 sub a voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

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

Artikel 4 Detailhandel - Tuincentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuincentrum;
- b ondersteunende horeca;
- c nutsvoorzieningen;
- d onbebouwde zone ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd';

met (de) daarbij behorende:

- e verhardingen;
- f parkeren;
- g groen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter;
- c ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd" mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1, sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

4.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub b, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan. Daarbij geldt dat:

- a de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 250 m² in geval van horeca of dienstverlening;
- b de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a natuurgebieden;
- b gebieden met ecologische waarden;
- c groen en/of bos;
- d bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- e extensieve recreatie;

met (de) daarbij behorende:

- f verhardingen;
- g wandelpaden, fietspaden en ruiterspaden;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling: gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

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

5.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c het aanbrengen van verhardingen;
- d het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- e het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie;
- f het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
- g het aanbrengen van drainage;
- h het aanleggen van leidingen.

5.3.2 Het in lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3. De in lid 3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en ecologische waarden van de gronden.

Artikel 6 Recreatie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a recreatieve voorzieningen;
- b intensieve recreatie;
- c extensieve recreatie;
- d nutsvoorzieningen;
- e bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
- f specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1';
- g specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2';
- h onbebouwde zone ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd';
- i wegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met (de) daarbij behorende:

- j wandelpaden, fietspaden en ruiterspaden;
- k parkeren;
- l groen;
- m water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met aan al het vorige ondergeschikt:

- n kunstobjecten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c de oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b de hoogte van grondkassen en bergkisten mag niet meer zijn dan 2 meter;
- c de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de afwikkeling van langzaam verkeer mag niet meer zijn dan 10 meter;
- d de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter;
- e ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.3 Specifieke bouwregels

Ten behoeve van openluchtevenementen zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2' tijdens openluchtevenementen en de daarbij behorende op- en afbouwperiode tijdelijke bouwwerken toegestaan, zoals tenten, installaties voor licht en bewegwijzering, podia, terreinafzettingen en communicatieapparatuur.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Voor het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1' voor openluchtevenementen gelden de in onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie en duur van openluchtevenementen.

soort evenement	maximum aantal evenementen per kalenderjaar	gemiddeld aantal bezoekers per dag	duur per evenement (exclusief opbouw en afbouw)
klein	onbeperkt	tot 1.000	maximaal 1 dag
middelgroot	3	1.000 tot 5.000	maximaal 4 dagen
groot	3	5.000 tot 10.000	maximaal 4 dagen
zeer groot	1	10.000 tot 40.000	maximaal 5 dagen

6.4.2 Voor het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2' voor openluchtevenementen gelden de in onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie en duur van openluchtevenementen.

soort evenement	maximum aantal evenementen per kalenderjaar	gemiddeld aantal bezoekers per dag	duur per evenement (exclusief opbouw en afbouw)
klein	onbeperkt	tot 1.000	maximaal 1 dag
middelgroot	3	1.000 tot 5.000	maximaal 4 dagen

6.4.3 Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn wegen toegestaan met een verhardingsbreedte van maximaal 8 meter per weg.

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sport;
- b uitsluitend manege ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- c een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1';
- e tribunes ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tribune';
- f nutsvoorzieningen;

met (de) daarbij behorende:

- g ondersteunende horeca, ondersteunende detailhandel en ondersteunende dienstverlening;
- h verhardingen;
- i parkeren;
- j groen;
- k water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

7.2.2 Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a per bedrijf mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
- b ter plaatse van de aanduiding 'vrij' is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan;
- c gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen ook buiten het bouwvlak mogen worden geplaatst;
- d ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- e de oppervlakte van bijgebouwen mag per woning niet meer zijn dan 60 m²;
- f de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- g de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 5 meter;
- h de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter.

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b de hoogte van ballenvangers mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c de hoogte van (licht)masten mag niet meer zijn dan 37 meter;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tribune' zijn tribunes toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 20 meter mag zijn;
- e de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

7.3 Specifieke bouwregels

Ten behoeve van openluchtevenementen zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1' tijdens openluchtevenementen en de daarbij behorende op- en afbouwperiode tijdelijke bouwwerken toegestaan, zoals tenten, installaties voor licht en bewegwijzering, podia, terreinafzettingen en communicatieapparatuur.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 sub a buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

7.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1, ten aanzien van de maximale bouwhoogte met 5 meter voor het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd.

7.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van evenementen voor de duur van het evenement bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.3 sub d voor het bouwen van tribunes, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 20 meter.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca, detailhandel en dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan. Daarbij geldt dat:

- a de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 250 m² in geval van horeca, met een maximum van 150 m² in geval van dienstverlening en met een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

7.5.2 Voor het gebruik van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1' voor openluchtevenementen gelden de in hierna staande tabel opgenomen maximale frequentie en duur van openluchtevenementen.

soort evenement	maximum aantal evenementen per kalenderjaar	gemiddeld aantal bezoekers per dag	duur per evenement (exclusief opbouw en afbouw)
klein	onbeperkt	tot 1.000	maximaal 1 dag
middelgroot	3	1.000 tot 5.000	maximaal 4 dagen
groot	3	5.000 tot 10.000	maximaal 4 dagen
zeer groot	1	10.000 tot 40.000	maximaal 5 dagen

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b onbebouwde zone ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd';

met de daarbij behorende:

- c opritten, terreinverhardingen en paden;
- d bouwwerken, met uitzondering van carports.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a uitbouwen mogen worden geplaatst voor de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw, waarbij de diepte niet meer mag zijn dan 1 meter, mits de afstand tussen de uitbouw en de voorste bestemmingsgrens minimaal 1 meter is;
- b de uitbouw mag niet meer dan 65% van de voorgevelbreedte van het betreffende hoofdgebouw beslaan;
- c de goothoogte mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar tegen aan gebouwd wordt;
- d er mogen geen gebouwen, dus ook geen uitbouwen, worden gebouwd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd'.

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c er mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd'.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Het gebruik van uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en uitbouwen, met een maximum van 50 m², zulks met inbegrip van de oppervlakte gebouwd op gronden met de bestemming 'Wonen'.

8.3.2 Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, worden in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- b het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, woonstraten, fietspaden en voetpaden;
- b parkeren;
- c groen;
- d speelvoorzieningen;
- e bergbezinkbassins;
- f voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- g kunstwerken;
- h nutsvoorzieningen;
- i onbebouwde zone ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd'

met (de) daarbij behorende:

- j verhardingen;
- k paden;
- l bermen;
- m water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- n kunstobjecten;
- o reclame-uitingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling en nutsvoorzieningen;
- b de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c de oppervlakte van gebouwen mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d er mogen geen gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd'.

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat

- a. de hoogte van bouwwerken niet meer mag zijn dan 10 meter;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water;
- b bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
- c behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
- d nutsvoorzieningen;
- e onbebouwde zone ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd'

met daaraan ondergeschikt:

- f vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g groen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; buiten deze zone mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer zijn dan 6 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, worden in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a ligplaatsen voor woonschepen, woonarken of een casco (caisson) dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd;
- b opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroep en praktijk aan huis;
- c onbebouwde zone ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd'

met (de) daarbij behorende:

- d tuinen;
- e tereinverhardingen;
- f erven.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

11.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen (de aanduiding) het bouwvlak;
- c bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten (de aanduiding) bouwvlak toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan in het bouwvlak met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- f de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- g de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bouw grens dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- h ter plaatse van de aanduiding 'vrij' is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan;
- i ter plaatse van de aanduiding 'vrij' is het bepaalde in lid 2.2 sub f niet van toepassing;
- j de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- k op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 60 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goothoogte en bouwhoogte per gebouw;
- l ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is het bepaalde in lid 2.2 sub k. niet van toepassing en is het aangegeven maximum oppervlak aan gebouwen toegestaan;
- m ter plaatse van de aanduiding 'vrij' is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan;
- n ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
- c ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

11.2.4 Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
- b ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3,00 meter;
- c ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd' mogen geen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 onder e. en j. en toestaan dat de maximale bouwhoogte en goothoogte met niet meer dan 1 meter worden vergroot.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 12 Wonen - voorlopig

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroep en praktijk aan huis;

met (de) daarbij behorende:

- c tuinen;
- d tereinverhardingen;
- e erven.

12.2 Bouwregels

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend een hoofdgebouw toegestaan in de vorm en afmetingen van de aanwezige noodwoning, zoals aangegeven met een bouwvlak op de verbeelding, en bij de woning behorende andere aanwezige bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

12.3 Geldigheidsduur voorlopige bestemming

De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt, is 5 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.4 Bestemmingsomschrijving definitieve bestemming

De voor 'Wonen - voorlopig' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 3 bestemd voor 'Bedrijf'.

2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 13 Leiding - Hoogspanningsverbinding

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor:

- a het bovengrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding

met de daarbij behorende:

- b bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

13.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b de hoogte van masten mag niet meer zijn dan 30 meter;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen

overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

13.3.2 De in lid 3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:

- a geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding;
- b de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b het hebben van beplantingen die door hun hoogte de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.

13.5 Omgevingsvergunning

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

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 15 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingvloer;
- f de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

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

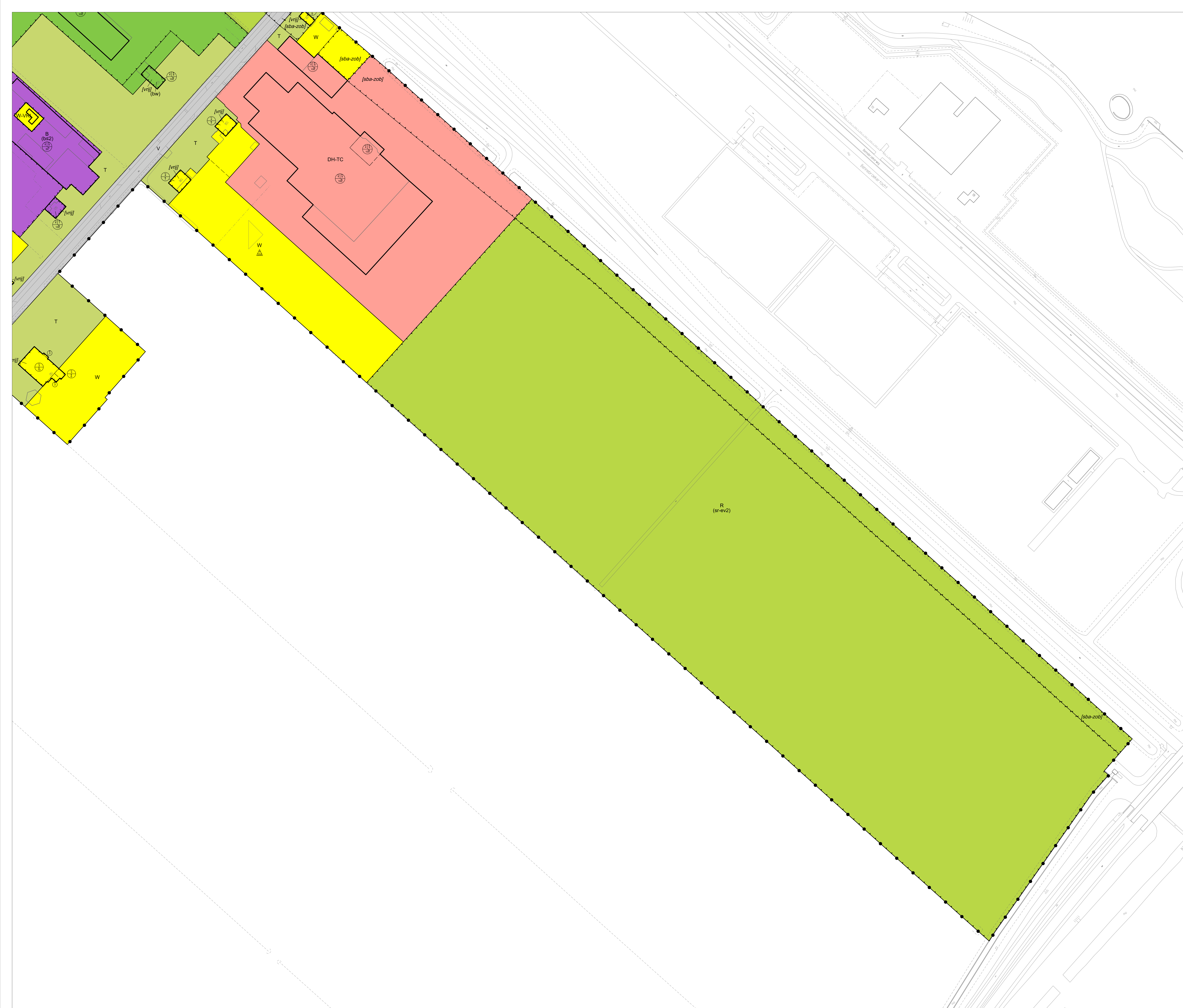
18.3 Hardheidsclausule

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

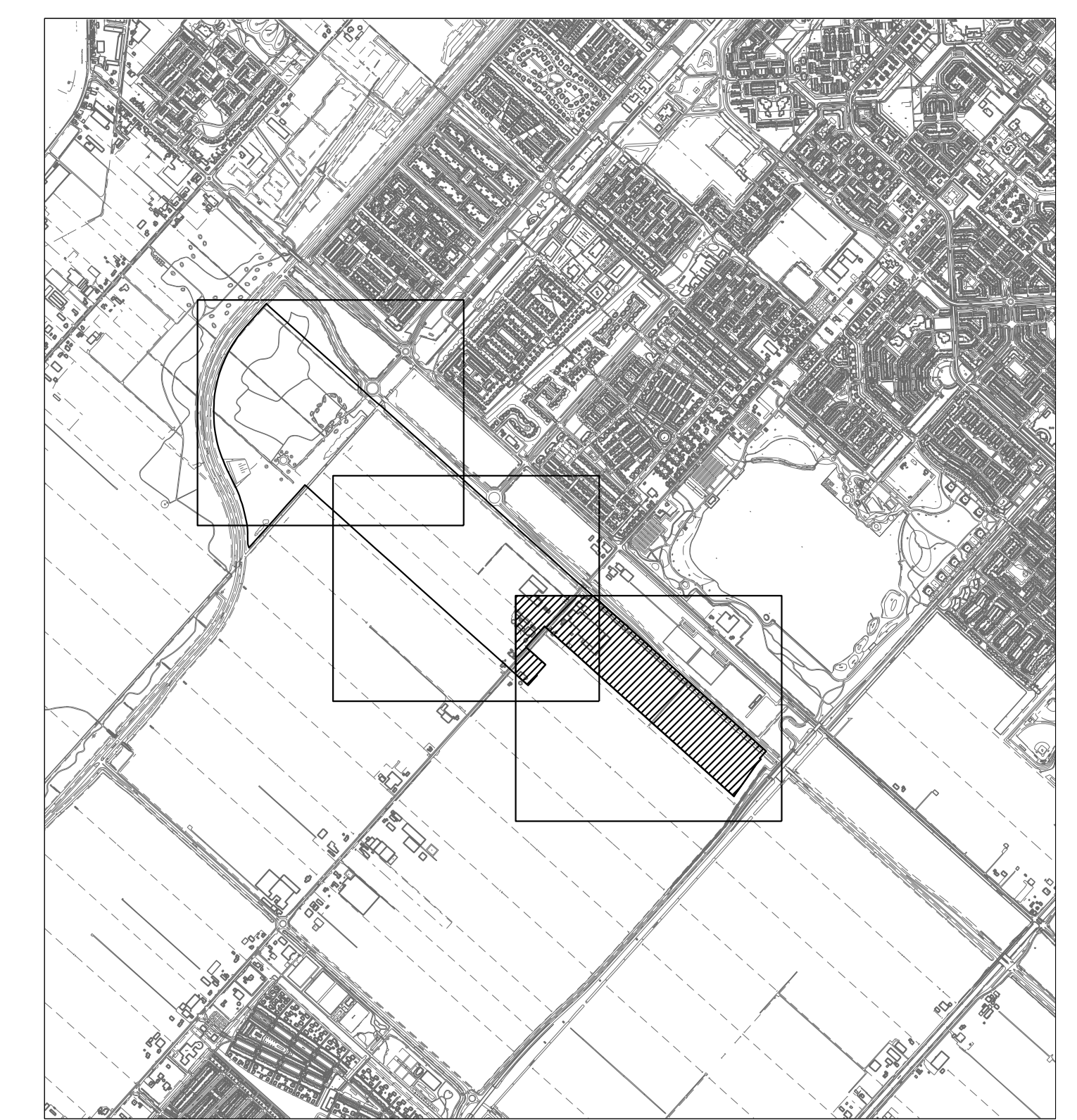
Artikel 19 Slotregel

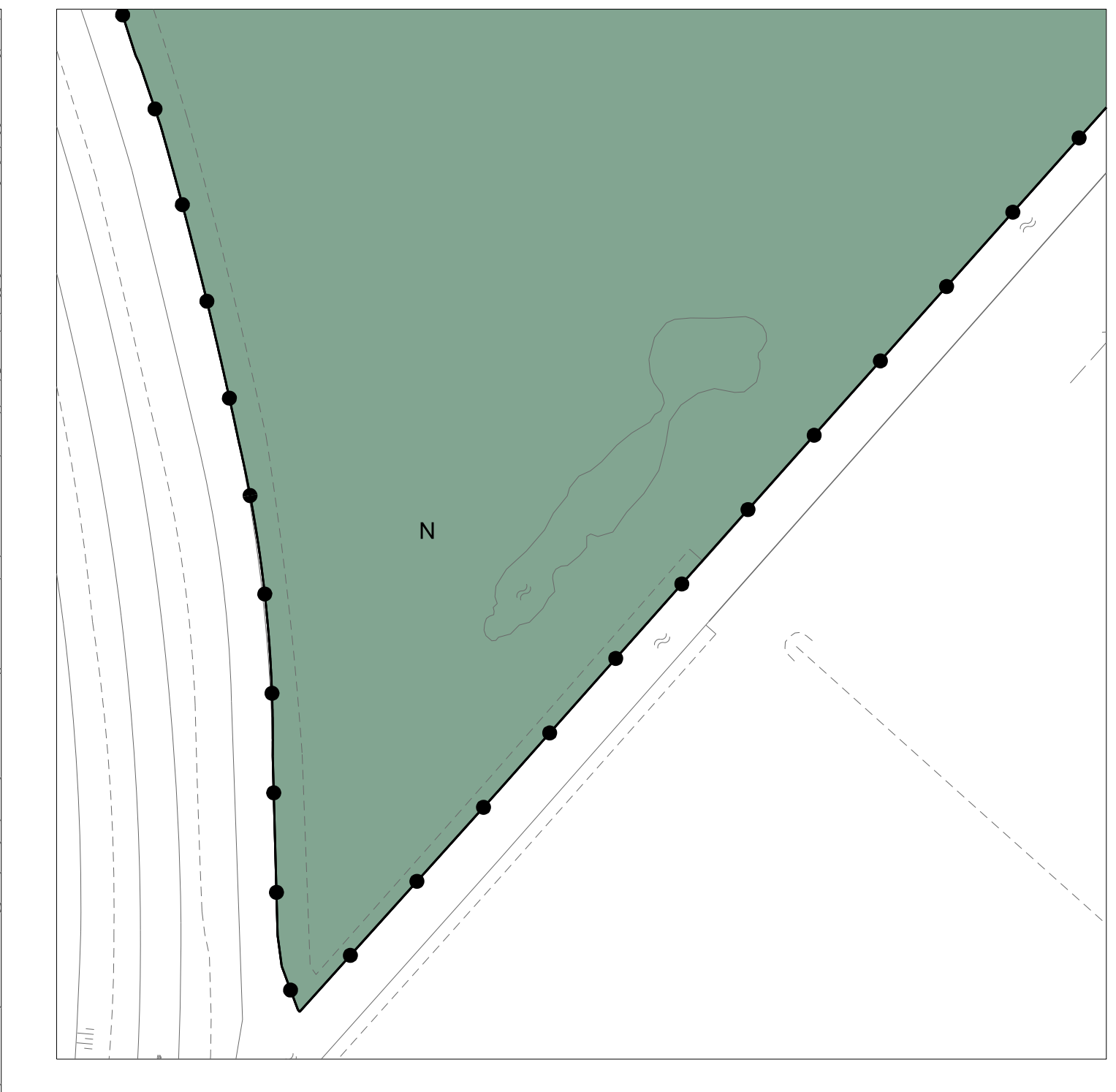
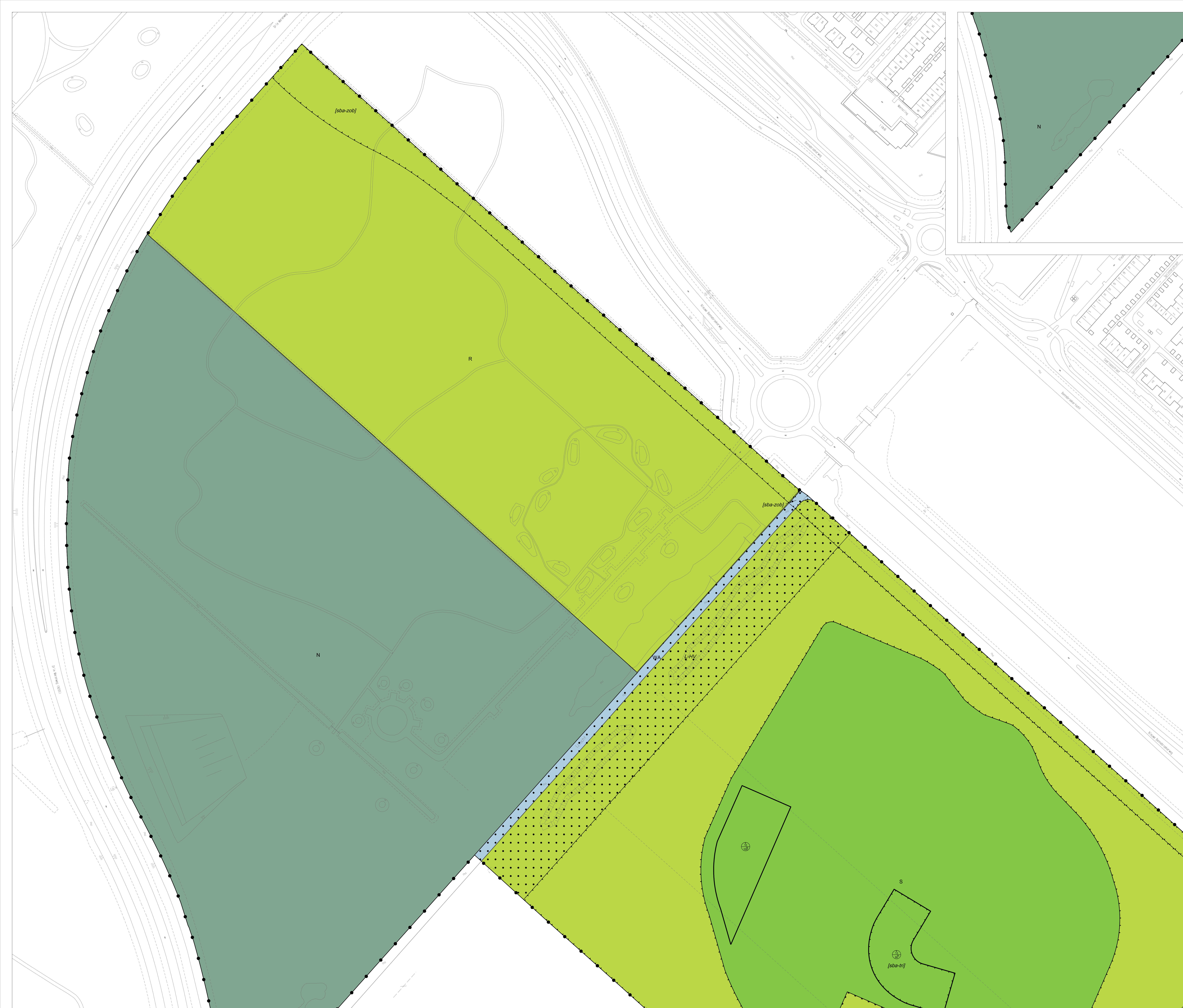
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Park21 deelgebied 1' van de gemeente Haarlemmermeer.

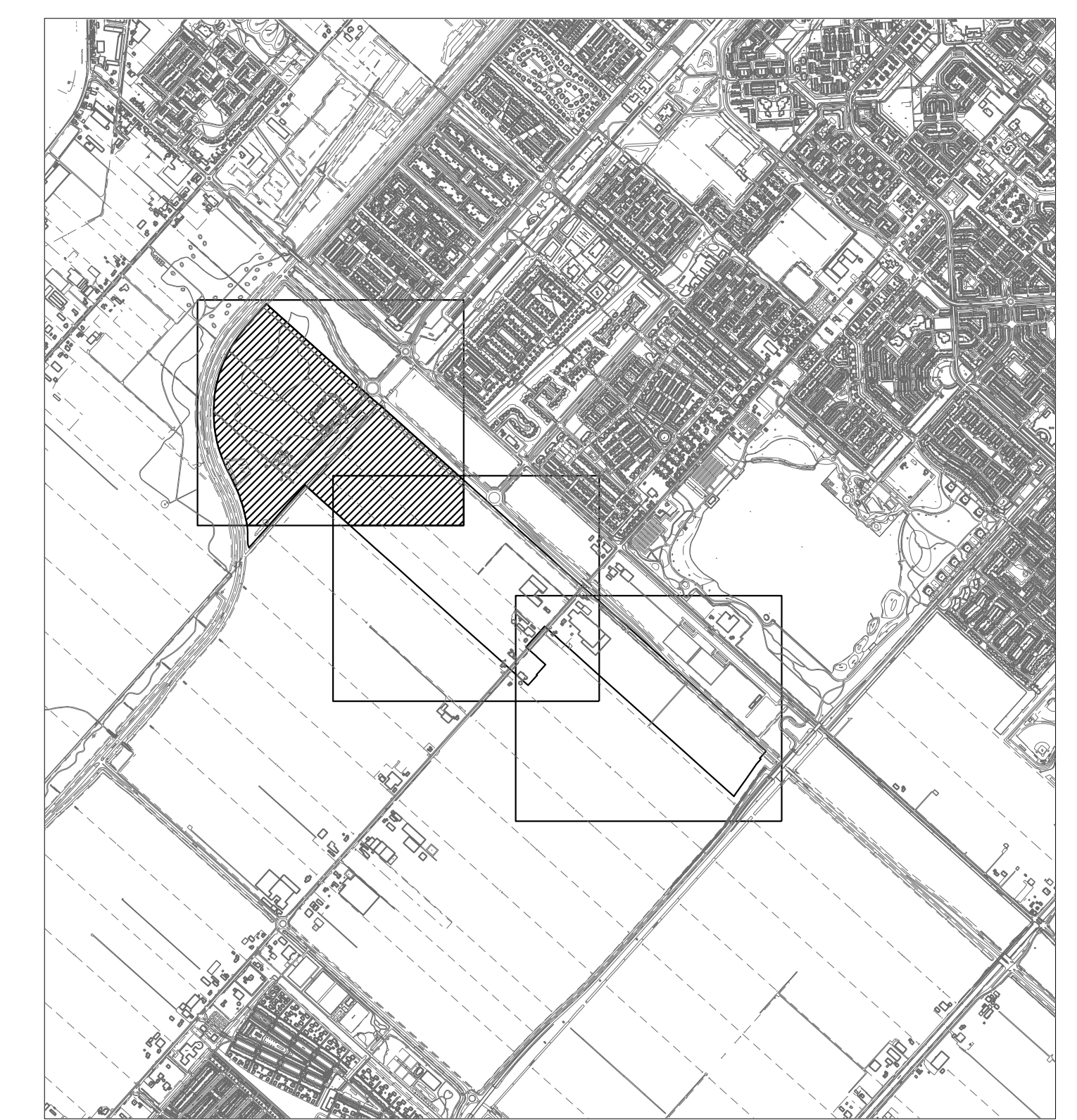


	Plangebiedgrens
Bestemmingen	
	B Bedrijf
	DH-TC Detailhandel - Tuincentrum
	N Natuur
	R Recreatie
	S Sport
	T Tuin
	V Verkeer
	VA Water
	W Wonen
Voorlopige bestemmingen	
	W-VRL Wonen - Voorlopig
Dubbelbestemmingen	
	LH-V Leiding - Hoogspanningsverbinding
Functieaanduidingen	
	(bs2) bedrijf tot en met categorie 2
	(bw) bedrijfswooning
	(ma) manege
	(sr-ev1) specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1
	(sr-ev2) specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2
	(v) verkeer
Bouwvlak	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	[sba-trj] specifieke bouwaanduiding - tribune
	[sba-zob] specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd
	[vrij] vrijstaand
Maatvoeringaanduidingen	
	maatvoeringsvlak
	maximale bouwhoogte (m)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximum bebouwd oppervlak (m2)





	Plangebiedgrens
Bestemmingen	
	Bedrijf
	Detailhandel - Tuincentrum
	Natuur
	Recreatie
	Sport
	Tuin
	Verkeer
	Water
	Wonen
Voorlopige bestemmingen	
	Wonen - Voorlopig
Dubbelbestemmingen	
	Leiding - Hoogspanningsverbinding
Functieaanduidingen	
	bedrijf tot en met categorie 2
	bedrijfswoning
	manege
	specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1
	specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2
	verkeer
Bouwvlak	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	specifieke bouwaanduiding - tribune
	specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd
	vrijstaand
Maatvoeringaanduidingen	
	maatvoeringsvlak
	maximale bouwhoogte (m)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximum bebouwd oppervlak (m2)





	Plangebied
	Plangebiedsgrens
Bestemmingen	
	B Bedrijf
	DH-TC Detailhandel - Tuincentrum
	N Natuur
	R Recreatie
	S Sport
	T Tuin
	V Verkeer
	WA Water
	W Wonen
Voorlopige bestemmingen	
	W-VRL Wonen - Voorlopig
Dubbelbestemmingen	
	Leiding - Hoogspanningsverbinding
Funcieaanduidingen	
	(bs2) bedrijf tot en met categorie 2
	(bw) bedrijfswoning
	(ma) manege
	(sr-ev1) specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 1
	(sr-ev2) specifieke vorm van recreatie - evenemententerrein 2
	(v) verkeer
Bouwvlak	
	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
	[sba-tri] specifieke bouwaanduiding - tribune
	[sba-zob] specifieke bouwaanduiding - zone onbebouwd
	[vrij] vrijstaand
Maatvoeringsaanduidingen	
	maatvoeringsvlak
	maximale bouwhoogte (m)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximum bebouwd oppervlak (m ²)

