



Raadsvoorstel 2013.0029237

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Lijnden'

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller Jolanda Dam (023-5677416) en Dominique Ong (023-5676075)
Collegevergadering 14 mei 2013
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

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

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten?

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

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

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

2. Voorstel

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

1. de nota van zienswijzen bestemmingsplan Lijnden vast te stellen;
2. de ingekomen zienswijzen, zoals opgesomd in de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Lijnden' ontvankelijk te verklaren;
3. niet in te stemmen met de zienswijzen van:
P.J. Baars, Geelkerken Linskens Advocaten namens W.P.J.J. Sol, G.C.M. Loogman, Mw. G.M. Schrama namens de erven Schrama, L.J. Bakker, R. van Elderen, G. van Elderen, D. van Elderen, Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, D. de Jong namens J.J. Weel (Hoofdweg 69), Y.M. de Jong, Lijnden West Vastgoed II bv: E.J.P. Weel, M.M.J. Weel, J.N.J. Weel, Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E.

Vrijbloed, A. Vrijbloed (Raasdorperweg 115 – 117), G.C Weerdenburg – Griffioen, E. van Weerdenburg, J. Siebelhof, L.C. van Daalen en K. van Daalen-Dorzala, Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E. Vrijbloed en A. Vrijbloed, erven van G. Worm (Lijnderdijk 181), erven van G. Worm (Lijnderdijk 178/179), Dorpsraad Lijnden, J.H. Thier, C.J. van Lieshout-Schoenmakers (zienswijze 1 en 3), J. Slingerland, M.H. Weel.

4. (gedeeltelijk) in te stemmen met de zienswijzen van:

Bouwontwerpburo Splat bv namens J. van Gaalen, Bouwkundig teken-en constructieburo Devente namens T. Sanders, D. de Jong namens J. Vos, Fort Advocaten N.V. namens Van Beusekom onroerend goed exploitatiemaatschappij II B.V., Tolsma Beheer BV, Flynth adviseurs + accountants namens F.P. van Weerdenburg, D. de Jong, namens de heer A.J. de Jong, H. en E. Dikkes, D. de Jong, namens mevrouw Kuyt-Hemelrijk, D. de Jong namens J.J. Weel (Raasdorperweg 54-58), R. Lanser en M.M. Lanser-Blom, T.T. Till en S.J. Till, A.J. Lanser en I Visser, NOBA BV, D.J. van Rijn namens M.A. van Rijn-Smit, Schram Advocaten namens Vrijbloed Transport BV (Raasdorperweg 86 t/m 92), Smithuijsen Winters & De Vries namens S. Terpstra, C. Zorge en M. Zorge-Kooij, Handel- en Internationaal Transportbedrijf, N.V. Nederlandse Gasunie, Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E. Vrijbloed en A. Vrijbloed (Raasdorperweg naast 65), C.J. van Lieshout-Schoenmakers (zienswijze 2).

5. naar aanleiding van punt 4 het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

5.1 ten aanzien van de verbeelding:

- a. op het perceel Raasdorperweg 42 een wro-zone - wijzigingsgebied leggen in verband met de beoogde uitbreiding van de woning;
- b. op het perceel Hoofdweg 81 een maatvoeringaanduiding opnemen voor het bedrijfsgebouw;
- c. op het perceel Raasdorperweg 65 een functieaanduiding opnemen voor de aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- d. op het perceel Hoofdweg 108 -110 de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in 'Gemengd' (Kantoren en Maatschappelijk);
- e. op het perceel Raasdorperweg 121 de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in 'Agrarisch-Glastuinbouw';
- f. op het perceel Raasdorperweg 85 een agrarisch bouwblok opnemen;
- g. op het perceel Raasdorperweg 60 de aanduiding 'intensieve veehouderij' opnemen;
- h. op het perceel Hoofdweg 64:
 - de bestemming 'Bedrijf' vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin';
 - ten behoeve van de bestaande bedrijfsgebouwen een bouwblok opnemen.
- i. op het kadastrale perceel AA 00359 de bouwrechten vervallen;
- j. voor het kadastrale perceel AA 00562, de percelen Raasdorperweg 54-58, 74, 86 t/m 92 een maatvoeringaanduiding opnemen met een goot- en bouwhoogte van 6 en 12 meter een bebouwingspercentage van maximaal 60 %;
- k. ter plaatste van de ontsluitingsweg voor de woningen Hoofdweg 60 a, b en c een functie aanduiding 'ontsluiting' opnemen;
- l. op het perceel Raasdorperweg 177:
 - het bouwvlak aanpassen overeenkomstig de vigerende situatie en de verleende vergunningen;
 - op het bouwvlak zoals is dit is opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opnemen;

- op het bouwvlak behorend bij de gronden betrokken bij de verleende vergunningen ten behoeve van de opslagtank de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opnemen;
 - beide bouwvlakken voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vetsmelterij' ten behoeve van de vetsmelterij;
 - beide bouwvlakken voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – productie van biodiesel'
 - een maatvoeringaanduiding voor de goot- en bouwhoogte opnemen van 6 en 15 meter;
 - op nummer 175 de aanduiding 'bedrijfswoning' wijzigen in 'kantoor'.
- m. op het perceel Raasdorperweg 92:
- de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.1'
 - een bouwvlak opnemen ten behoeve van de vergunde bedrijfswoning;
- n. op de percelen Raasdorperweg 94a en 96 de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- o. op het perceel Hoofdweg 88 in het verlengde van de bestaande bebouwing de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - houden van paarden' toevoegen;
- p. op het kadastrale perceel AA 217 (Raasdorperweg naast 65) een agrarisch bouwblok opnemen;
- q. op het perceel achter Lijnderdijk 207 de aanduiding 'opslag' wijzigen in de aanduiding in 'bedrijf tot en met categorie 2';
- r. op het perceel naast Lijnderdijk 207 de bestemming 'Wonen' wijzigen in 'Agrarisch';

5.2 ten aanzien van de regels

- a. Artikel 3 Agrarisch
- aan artikel 3.1. een sub-lid toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is tevens een intensieve veehouderij toegestaan;
 - aan artikel 3.1 een sub-lid toevoegen, dat luidt; ter plaatste van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1. is een timmerwerkfabriek met een oppervlakte < 200m² toegestaan;
- b. Artikel 5 Bedrijf
- artikel 5.1 sub d laten vervallen;
 - in artikel 5.2.1. sub b opnemen dat de maatvoering per bouwperceel is toegestaan;
 - in 5.3.1. sub b opnemen dat de bepaling eveneens geldt voor het bepaalde in artikel 5.2.1. sub c;
 - aan artikel 5.3.1. sub c toevoegen, dat luidt: het bepaalde in 5.2.1. sub b voor de percelen aan de Raasdorperweg met een maximum bebouwingspercentage van 60% en toestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 75% bedraagt indien in één bouwlaag wordt gebouwd;
 - artikel 5.4.1. vervangen door: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 5.1 sub a, c en d;
 - aan artikel 5.1 een sub-lid toevoegen, dat luidt: een schoorsteen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen'
 - aan artikel 5.2.1. een sub-lid toevoegen, dat luidt: ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen', is een schoorsteen met een hoogte van 22 meter toegestaan.

- c. Artikel 7 Gemengd (Kantoren en Maatschappelijk) toevoegen;
- d. Artikel 8 Groen (voorheen artikel 7).
 - sub b wijzigen in: parkeren t.b.v. horeca op het aangrenzende perceel ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
- e. Artikel 12 Maatschappelijk laten vervallen
- f. Artikel 13 Verkeer
 - aan artikel 13.1 een sub-lid toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn uitsluitend fiets- en voetpaden en de verkeersontsluiting voor de woningen Hoofdweg 60 a, b en c toegestaan;
- g. Artikel 16 Wonen:
 - aan 16.1 een sub-lid toevoegen dat luidt: tevens een garagebedrijf met autoplaatwerkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage met autoplaatwerkerij;
 - 16.1 sub d wijzigen in aan huis verbonden beroepsuitoefening ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis (bh)';
 - 16.2 Bouwregels het volgende sub-lid toevoegen, dat luidt: ter plaatste van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor bedrijfsgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- h. Artikel 18 'Leiding – Gas' wijzigen en als volgt laten luiden:

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding van ten hoogste 79,9 bar, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke vorm van leiding - 2', de ondergrondse hoge druk aardgasleiding wordt aangelegd en instandgehouden overeenkomstig het leidingprofiel zoals opgenomen in bijlage 3 van het inpassingsplan 'aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden', vastgesteld 11 oktober 2012;
- b. andere bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldende de volgende regels:

- a. Op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid;
- b. De oppervlakte respectievelijk de bouwhoogte van een bouwwerk als bedoeld onder a mogen niet meer dan 10 m² respectievelijk 3,0 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 onder a, teneinde het bouwen van bouwwerken overeenkomstig andere bestemmingen mogelijk te maken, voorzover:

- a. de bouwwerken de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten, en
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

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

In het belang van het bepaalde in lid 18.1 is het verboden op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

18.4.1 Uitzonderingsregels

Het verbod als bedoeld in lid 18.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op normaal agrarisch gebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- e. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 17.4 bedoelde bestemming;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

18.4.2 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunningverlening

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 18.4 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;

- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.
 - i. In artikel 28 wro-zone – wijzigingsgebied regels opnemen om de uitbreiding van de woning op Raasdorperweg 42 mogelijk te maken;
 - j. Naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen in de regels, de artikelen en sub-leden opnieuw nummeren.
6. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:
 - 6.1 ten aanzien van de verbeelding:
 - a. de bouwhoogte van de woningen aan de Nieuwerkerstraat 38, 34, 30, 26, 22, 18, 14 allen de gelijke goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter toe te kennen..
 - b. op de percelen Nieuwerkerkerstraat 6 A, B en C, 14 A en B en het perceel achter nummer 38 de bestemming te wijzigen 'Verkeer – Garageboxen';
 - c. op het perceel naast Nieuwerkerkerstraat 15 de bestemming 'Groen' wijzigen in 'verkeer';
 - d. op het perceel Raasdorperweg 44:
 - de bestemming van de percelen AA 00617 en AA 00534 'Bedrijf' wijzigen in 'Agrarisch';
 - ten behoeve van de timmerfabriek de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opnemen;
 - ten behoeve van de agrarische bebouwing een bouwblok opnemen met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
 - de functieaanduiding 'ontsluiting' te laten vervallen.
 - d. op het perceel Lijnderdijk 178/179:
 - voor de vrijgekomen agrarische bebouwing de aanduiding 'opslag' opnemen
 - het bouwblok laten vervallen;
 - een aanduiding bedrijfswoning met maatvoeringaanduidingen opnemen ter plaatse van de woning Lijnderdijk 178;
 - e. de wro-zone – wijzigingsgebied Raasdorperweg achter 136 verwijderen
 - 6.2 ten aanzien van de regels:
 - a. Artikel 3 Agrarisch onder 3.1. een sub-lid toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1. is tevens een timmerwerkfabriek met een oppervlakte < 200m² toegestaan;
 - b. Artikel 10 Recreatie – Volkstuinen;
 - Aan artikel 10.1 een sub-lid toevoegen dat luidt: een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
 - en een sub-lid dat luidt: stille opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - aan artikel 10.3 bouwregels toevoegen voor de bedrijfswoning;
 - c. De bestemming Verkeer – Garageboxen toevoegen
 - d. Artikel 27 wro-zone – wijzigingsgebied laten vervallen
 - e. naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen in de regels, de artikelen en sub-leden opnieuw nummeren.
7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat er niet wordt voorzien in de realisatie van een bouwplan waarvoor kostenverhaal is voorgeschreven of kostenverhaal anderszins verzekerd is;

8. het bestemmingsplan 'Lijnden' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGlynLijnden00000-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels met 3 bijlagen, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

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

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Inhoud bestemmingsplan

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan betreft een herziening van de in dit gebied geldende regelingen en beoogt een juridisch kader te bieden voor het bestaande gebied en voor een aantal bouwmogelijkheden in het gebied.

Het plangebied ligt aan de noordkant van de gemeente Haarlemmermeer en wordt aan de noordzijde globaal wordt begrensd door de Ringvaart en de daaraan gekoppelde gemeentegrens, aan de westzijde door de verlengde A5, aan de oostzijde door het bedrijventerrein Lijnden-Oost en aan de zuidzijde door de nieuwe A9.

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter maar heeft wel flexibele bebouwingscriteria, waarbij aan de ene kant voldoende ruimte wordt geboden voor uitbreiding in de vorm van op-, aan-, uit- en bijgebouwen bij woningen, en aan de andere kant duidelijke grenzen worden gesteld aan plaats, omvang en hinder van bepaalde functies.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Lijnden' maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- een restaurant in het Gemaal Lijnden (rechtstreekse bouwtitel);
- een woninguitbreiding aan de Raasdorperweg 42 (wijzigingsbevoegdheid).

Milieueffecten

Ten aanzien van bodem, lucht, geluid, flora en fauna, kabels en leidingen en externe veiligheid zijn onderzoeken of beschouwingen gedaan. Deze aspecten vormen geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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

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

Beoordeling zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 21 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn eenenveertig zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn alle tijdig binnengekomen en zijn daarmee ontvankelijk. In de bij dit raadsvoorstel gevoegde Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Lijnden' zijn de zienswijzen verwoord en van een reactie voorzien.

Ambtshalve voorstellen

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

1. Raasdorperweg 44 'Bedrijven' wijzigen in 'Agrarisch'

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is het perceel Raasdorperweg 44 bestemd tot 'Agrarische doeleinden II'. Uit de bij ons bekende gegevens blijkt dat op de Raasdorperweg ook een timmerwerkfabriek aanwezig is. Deze timmerwerkfabriek wordt vanwege een oppervlakte van minder dan 200m² aangemerkt als een bedrijf tot en met categorie 3.1. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij dit bedrijf en de daarnaast gelegen opstallen bestemd tot 'Bedrijf'. In heroverweging is gebleken dat wij de daarnaast gelegen opstallen ten onrechte een bedrijvenbestemming hebben gegeven. Het betreft hier agrarische bebouwing. Om die reden vinden wij het wenselijk het perceel alsnog agrarisch te bestemmen en ten behoeve van de timmerfabriek een functieaanduiding op te nemen.

Wij stellen u voor de verbeelding en regels hierop aan te passen.

2. Lijnderdijk 178/179

Wij hebben geconstateerd dat de vrijgekomen agrarische bouwwerken op het perceel Lijnderdijk 178/179 ten onrechte in het bouwblok zijn ingetekend. Er is geen sprake van bedrijfsbebouwing ten behoeve van de bedrijfsvoering van het volkstuintencomplex. Om die reden vinden wij het wenselijk het bouwblok te laten vervallen en voor de bebouwing de aanduiding 'opslag' op te nemen, zodat stille opslag mogelijk is.

Wij hebben voorts geconstateerd dat aan de bestemming Recreatie-Volkstuinen, die aan het perceel is toegekend, moet worden toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel Raasdorperweg 178/179, een bedrijfswoning is toegestaan

Wij stellen u voor de verbeelding en de betreffende planregel hierop aan te passen.

3. Wijzigingsbevoegdheid hondencrèche

Voor de voorgenomen realisatie van een hondencrèche aan de Raasdorperweg 136 is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Initiatiefneemster heeft zich inmiddels teruggetrokken.

Wij stellen u voor het wro-zone wijzigingsgebied op de verbeelding en in de regels te laten vervallen.

4. Nieuwerkerstraat

Per abuis zijn de garages op Nieuwerkerstraat 6 A, B en C bestemd tot 'Wonen' en de garages achter nummer 38 bestemd tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Bij huisnummer 14 zijn de garages (nummer 14 A en B) opgenomen in het bouwvlak van de woning. Het parkeerterrein heeft de bestemming 'Groen' in plaats van 'Verkeer'. Wij vinden het wenselijk deze situaties alsnog correct te bestemmen.

Met een bouwvergunning is voor een aantal woningen in de Nieuwerstraat oostzijde mogelijk gemaakt een verdieping op de bestaande woning te realiseren. Het betreft de verder naar achteren gelegen woningen (2^{de} lijn). Het is wenselijk vergelijkbare woningen dezelfde rechten toe te kennen.

Wij stellen u voor om :

- de bestemming van Nieuwerkerstraat 6 A, B en C, de garages op nummer 14 A en B en de garages achter Nieuwerkerstraat 38 te wijzigen in 'Verkeer – Garageboxen', en voor het parkeerterrein de bestemming 'Verkeer' op te nemen;
- de bouwhoogte van de woningen aan de Nieuwerkerstraat 38, 34, 30, 26, 22, 18, 14 allen de gelijke goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter toe te kennen.

Wat mag het kosten?

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. In onderhavig plangebied is de verzekering van het kostenverhaal op de volgende wijze geregeld.

1. Bestaande bebouwing

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

2. Rechtstreekse bouwtitel

In het plangebied wordt voor het restaurant Gemaal Lijnden een rechtstreekse bouwtitel opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van deze locatie. Het betreft hier een verbouwing van een gebouw dat voor andere doeleinden in gebruik was dan voor horecadoeleinden (artikel 6.2.1 onder e Bro) en waarvan de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functie minder bedraagt dan 1.500 m² bruto vloeroppervlakte. Voor deze ontwikkeling geldt dat geen sprake is een van aangewezen bouwplan. Om die reden hoeft geen anterieure overeenkomst te worden gesloten, of een exploitatieplan te worden opgesteld.

3. Wijzigingsbevoegdheid

Voor de beoogde uitbreiding aan de woning Raasdorperweg 42 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De uitbreiding heeft een bouwooppervlak van maximaal 30 m². In artikel 6.2.1 van het Bro is bepaald dat uitbreidingen van minder dan 1000 m² niet kostenverhaalplichtig zijn.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

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

Overige relevante informatie

Communicatie

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

4. Ondertekening

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman

Bijlage(n)
planstukken



drs. Th. L.N. Weterings



Bestemmingsplan

LIJNDEN

TOELICHTING

FEBRUARI 2013



gemeente
Haarlemmermeer

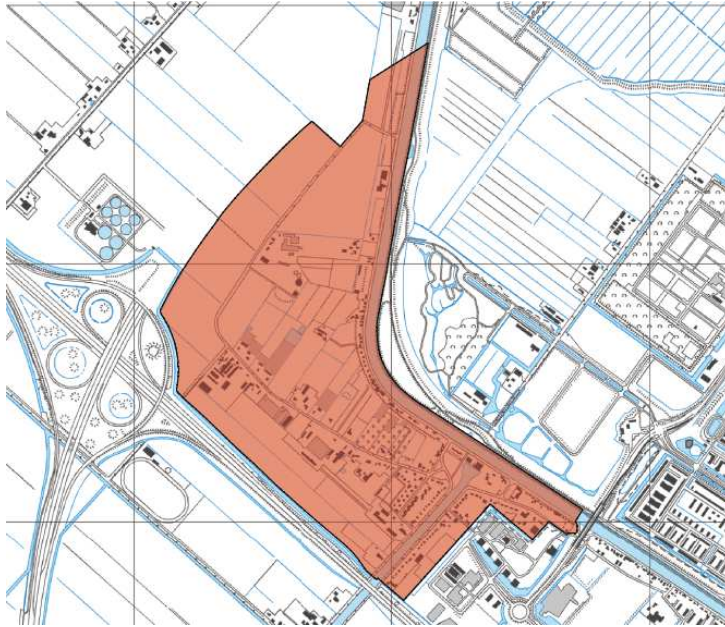
INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.2	AANLEIDING TOT ACTUALISEREN BESTEMMINGSPLAN	2
1.3	DOEL EN PLANVORM	2
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	3
1.5	PLANPROCES	3
1.6	LEESWIJZER	4
2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	5
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	12
3	BELEID EN REGELGEVING	14
3.1	RIJKSBELEID EN EUROPESE RICHTLIJNEN	14
3.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
4	PLANBESCHRIJVING	27
4.1	RUIMTELIJKE VISIE	27
4.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	30
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	32
5.1	WATER	32
5.2	BODEM	33
5.3	FLORA EN FAUNA	34
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	36
5.5	GELUID	38
5.6	LUCHTKWALITEIT	39
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	40
5.8	GEUR	42
5.9	LICHTHINDER	43
5.10	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	43
5.11	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT	43
5.12	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	45
5.13	M.E.R.-(BOORDELINGS)PLICHT	45
6	UITVOERBAARHEID	46
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	46
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
6.3	PROCEDURE WET RUIMTELIJKE ORDENING	46
7	JURIDISCHE ASPECTEN	50
7.1	ALGEMEEN	50
7.2	OPZET REGELS EN VERBEELDING	50
7.3	INLEIDENDE REGELS	51
7.4	BESTEMMINGSREGELS	51
7.5	ALGEMENE REGELS	56
7.6	OVERGANGS- EN SLOTREGEL	57

1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan "Lijnden" (**NL.IMRO.0349.BPGlynlijnden00000-C001**) ligt aan de noordkant van de gemeente Haarlemmermeer en wordt aan de noordzijde globaal begrensd door de Ringvaart en de daaraan gekoppelde gemeentegrens, aan de westzijde door de verlengde A5, aan de oostzijde door het bedrijventerrein Lijnden-Oost en aan de zuidzijde door de nieuwe A9 (figuur 1.1)



Figuur 1.1 Globale begrenzing plangebied bestemmingsplan Lijnden.

1.2 Aanleiding tot actualiseren bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar geactualiseerd én gedigitaliseerd worden. Het plangebied 'Lijnden' is een van de plangebieden die in het kader van de wettelijke verplichting herzien wordt. Bij de herziening is gebruik gemaakt van een standaard planmethodiek.

Op deze manier kunnen aanvragen voor bouwvergunningen eenvoudiger getoetst worden en komt er voor burgers meer eenduidigheid in de regelgeving. Het actualiseren van bestemmingsplannen betekent ook dat nieuw beleid en nieuwe regels vertaald kunnen worden, zoals bijvoorbeeld de provinciale structuurvisie en verordening.

1.3 Doel en planvorm

Het bestemmingsplan biedt een actuele planologisch juridische regeling voor de bestaande situatie en voor voorzienbare veranderingen of ontwikkelingen binnen het plangebied, binnen de kaders van vastgesteld beleid. Vooral in het (voormalig) agrarisch gebied hebben ontwikkelingen, uitbreidingen van bestaande bouwwerken en functiewijzigingen plaatsgevonden. Het nieuwe bestemmingsplan betreft een actualisatie plan. Uit oogpunt van handhaving is het gewenst om op locaties waar ontwikkeling van bedrijvigheid problemen oplevert voor het woon- en leefklimaat gebruik te maken van gedetailleerde bestemmingen.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Lijnden' maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

- een restaurant in het Gemaal Lijnden (rechtstreekse bouwtitel);

- een woninguitbreiding aan de Raasdorperweg 42 (wijzigingsbevoegdheid).

Het bestemmingsplan bestaat juridisch bindende regels en een verbeelding en een niet-juridische toelichting. Op de verbeelding worden de gronden binnen het plangebied voorzien van een bestemming waarvan in de regels wordt aangegeven welke bouw- en gebruiksmogelijkheden daar gelden. Hieraan worden concrete aanvragen getoetst. Het bestemmingsplan biedt zo de juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. In de toelichting zijn de achterliggende gedachten bij het plan opgenomen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

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

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Landelijk Gebied	24-11-1988	11-07-1989
Lijnden 1963	07-03-1963	14-04-1964
Lijnden 1967	02-05-1968	28-10-1969
Lijnden Oost	30-09-1999	02-05-2000
Uitbreidingsplan in hoofdzak 1958 3e wijziging	03-10-1963	07-09-1965
Bestemmingsplan Schiphol-West en omgeving 2 ^e herziening	31-08-2010	19-11-2010
Lijnderdijk 191-193	15-10-2009	28-01-2011
Lijnden Lijnderdijk 211-216	29-03-2012	29-3-2012

Alsmede de overkoepelende regelingen:

- Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling (GS, 2004);
- Bestemmingsplan Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie (GS, 2002);
- Besluit Herziening gebruiks- en overgangsbepalingen (GS, 1990);
- Besluit Aanvulling/Aanpassing van uitwerkingsplanvoorschriften en bestemmingsplanvoorschriften (GS, 1988);

1.5 Planproces

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

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

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

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

1.6 Leeswijzer

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

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Cultuurhistorie

Aanleiding voor het ontstaan van Lijnden is het Gemaal Lijnden (figuur 2.1). Dit gemaal werd in 1848 gebouwd en is een van de drie stoomgemalen waarmee de Haarlemmermeer is drooggelegd. In de nabijheid van het gemaal is het dorp Lijnden ontstaan. Hier vestigden zich voornamelijk polderwerkers en baggeraars. Vanaf 1930 is het dorp verder uitgegroeid door de vestiging van immigranten uit de Randstad.



Figuur 2.1 Gemaal Lijnden

Landschappelijke structuur

De Hoofdvaart vormt samen met de Kruisvaart het assenkruis van de Haarlemmermeer. De kenmerkende verkaveling is gericht op de agrarische functie van de polder, waardoor bijna alle kavels in de polder een kaveldiepte van 1000 meter en kavelbreedte van 200 meter hebben. Aan de rand van de polder is deze regelmatige structuur niet doorgezet. Dat komt doordat op deze plekken nog oud land aanwezig is dat op een afwijkende manier is verkaveld. Dit is in Lijnden duidelijk terug te zien bij de Raasdorperweg. Deze weg vormt de grens met het oude land. De kavels ten noorden van de Raasdorperweg hebben een andere richting dan de kavels ten zuiden er van.

Het plangebied Lijnden kenmerkt zich verder door bebouwingslinten langs de Ringvaart en de Hoofdvaart. De lintbebouwing langs de Hoofdvaart is eenduidig van opzet en vertoont onderlinge samenhang. De lintbebouwing langs de Ringvaart is afwisselender.

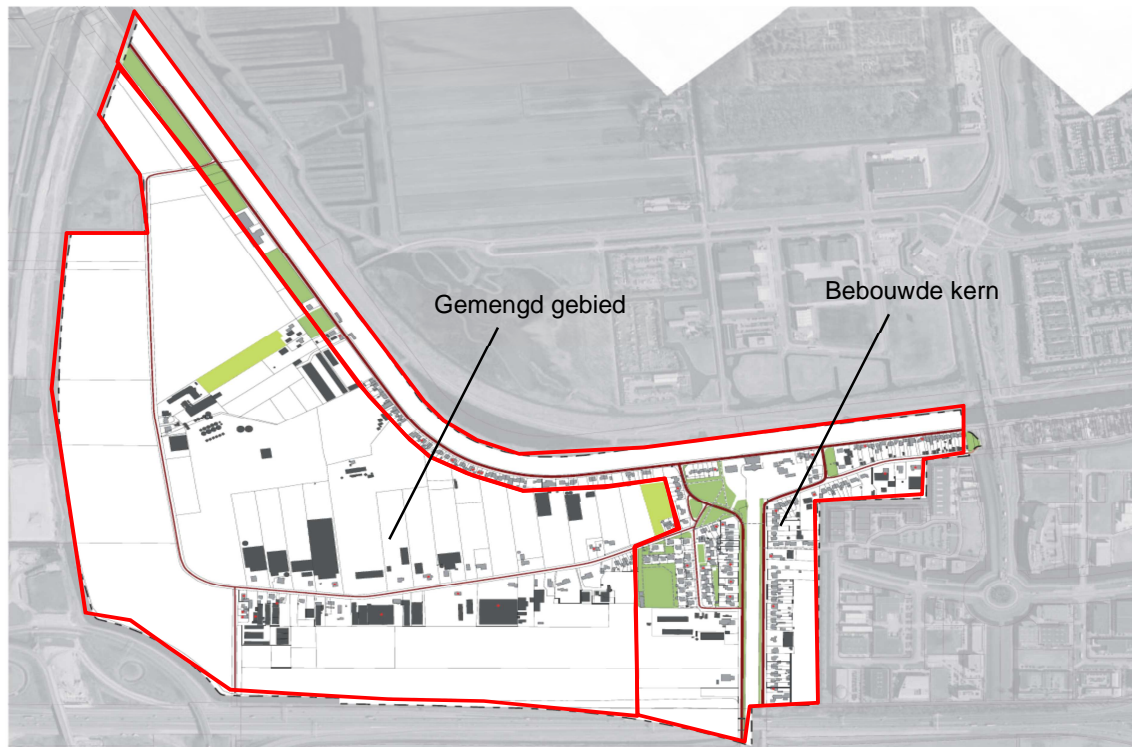
Bebouwingsstructuur

Lijnden is in twee deelgebieden te onderscheiden, te weten: de bebouwde kern en een gemengd gebied ten westen van de kern.

Bebouwde kern

De bebouwde kern van Lijnden bestaat voornamelijk uit de linten langs de Ringvaart en Hoofdvaart, een kleinschalige uitbreiding van de Nieuwerkerkerstraat en bebouwing langs een gedeelte van de Hoofdvaart Oostzijde. (figuur 2.2). De lintbebouwing langs de Hoofdvaart is regelmatig van opzet en

vertoont onderlinge samenhang, welke karakteristiek is in de polder. De lintbebouwing langs de Ringvaart is afwisselend en informeel van karakter, waarbij verschillen optreden in nokrichting, nokhoogte, goothoogte, kleur en materiaalgebruik. Een markant punt in de kern is het stoomgemaal, welke op de plaats staat waar de Hoofdvaart aansluiting vindt op de Ringvaart.



Figuur 2.2 Bebouwingsstructuur Lijnden

Gemengd gebied

Het gemengde gebied bevindt zich aan de westzijde van Lijnden. In deze omgeving van het dorp vindt veel bedrijvigheid plaats, met name langs de Raasdorperweg (figuur 2.2). Een diversiteit aan activiteiten, van agrarisch tot industrieel heeft daar in de loop van de tijd een plek gevonden. Tussen de Raasdorperweg en de Lijnderdijk ligt zogenaamd 'oud land'; grond die bij de inpoldering van het Haarlemmermeer binnen de Ringvaart zijn komen te liggen en qua verkaveling en grondgesteldheid afwijkt van het aanliggende polderland. In het gebruik is dit terug te zien doordat hier van oorsprong kleine kassenbedrijven zijn gevestigd en er veeteelt heeft plaatsgevonden.

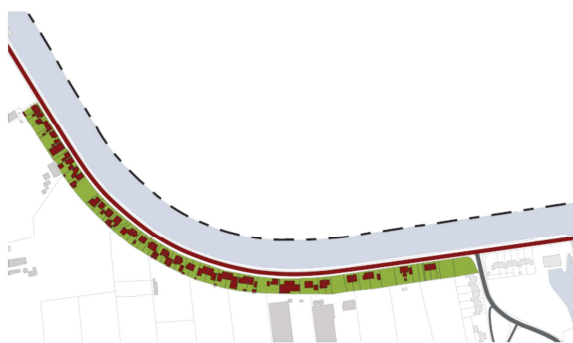
Ten westen van het plangebied ligt open agrarisch gebied. Hier komt binnenkort een verlenging van de Westrandweg. Aan de oostzijde van Lijnden vindt de inrichting plaats van het bedrijventerrein Lijnden-Oost. Het landschapsbeeld direct ten zuiden van de kern wordt in belangrijke mate bepaald door rijksweg A9. Ter hoogte van Lijnden gaat de A9 met een brug over de Hoofdvaart. Daardoor ligt de snelweg aan weerszijden van de vaart op een hoog talud (figuur 2.3).



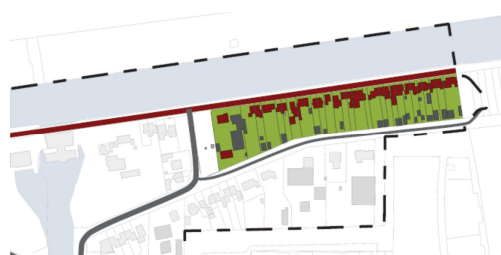
Figuur 2.3 Brug van de A9 over Hoofdvaart

Bebouwingstypologie

In figuur 2.4 en 2.5 is de bebouwingstypologie van de Lijnderdijk en Akerdijk weergegeven. Langs de Lijnderdijk bestaat deze uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Meestal één bouwlaag met een kap en enkele keer twee lagen met een kap. Aan de Akerdijk bestaat deze uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen met één of twee bouwlagen met kap. Hierbij hebben de woningen een wisselende kaprichting, verspringende voorgevelrooilijn en diepe achtertuinen met schuren.



Figuur 2.4 Bebouwingstypologie Lijnderdijk



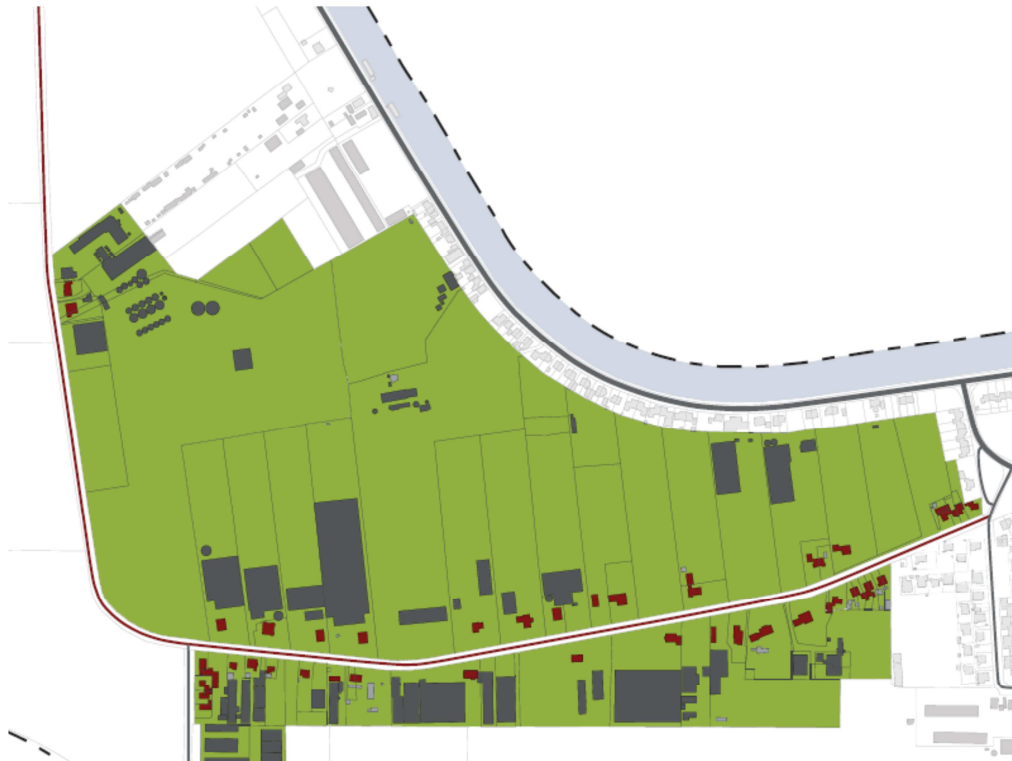
Figuur 2.5 Bebouwingstypologie Akerdijk

De bebouwingstypologie langs de Hoofdvaart is regelmatig van opzet en vertoont onderlinge samenhang, karakteristiek in de polder (figuur 2.6 en 2.7). Deze bestaat met name uit twee-onder-een-kap woningen van een of twee bouwlagen en een kap. Aan de oostzijde van de Hoofdvaart ligt achter de lintbebouwing van Hoofdweg ook nog een kleine uitbreidingswijk langs de Nieuwerkerkerstraat (figuur 2.7). Dit is een combinatie van geschakelde bungalows en vrijstaande woningen met één laag en een kap.



Figuur 2.6 Bebouwingstypologie Nieuwerkerkerstraat **Figuur 2.7** Bebouwingstypologie Hoofdvaart

De bebouwingstypologie in het gemengde gebied langs de Raasdorperweg bestaat uit vrijstaande woningen afgewisseld met sterk in omvang wisselende bedrijfsbebouwing.

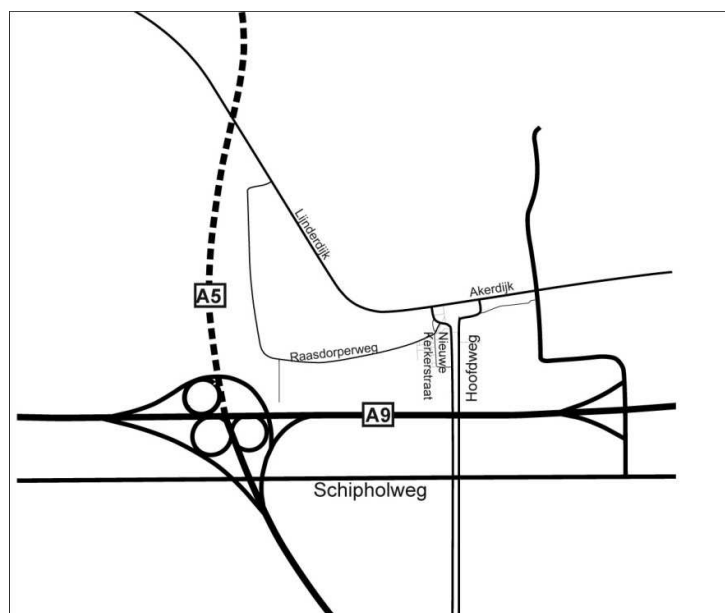


Figuur 2.8 Bebouwingstypologie Raasdorperweg

Wegenstructuur

De verkeersstructuur in en rondom het plangebied wordt bepaald door de (figuur 2.9):

- Lijnderdijk/Akerdijk;
- Hoofdweg;
- Nieuwerkerkerstraat;
- Raasdorperweg;
- A9;
- Westrandweg (Verlengde A5).



Figuur 2.9 Verkeersstructuur Lijnden

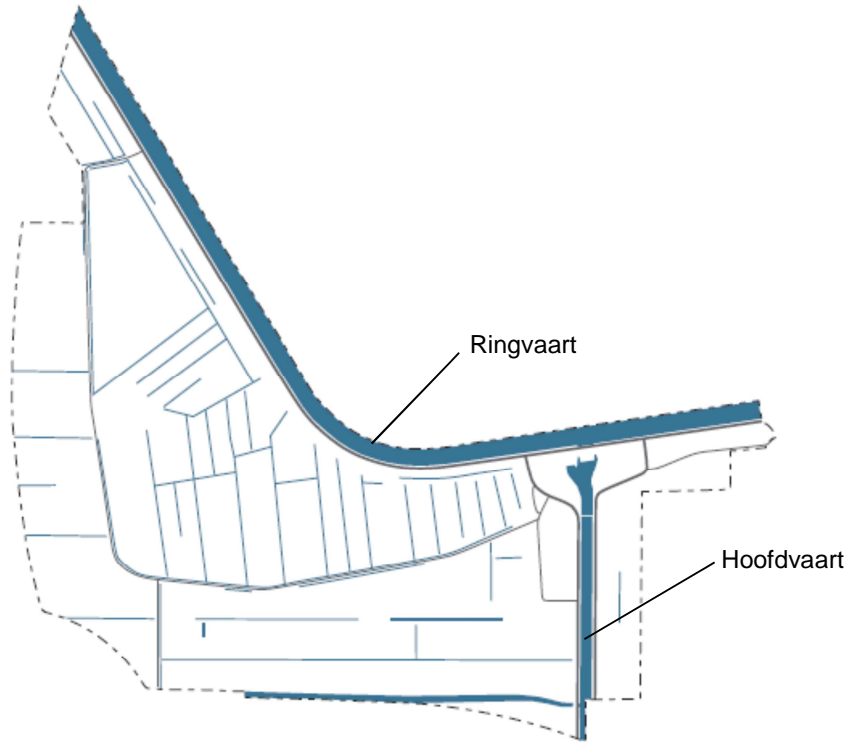
Lijnden is aan de zuidkant en westkant omsloten door grootschalige infrastructuur, fysiek aanwezig of in aanleg (A9 en verlengde A5). De autobereikbaarheid is goed. Lijnden is te bereiken vanaf de Hoofdweg aan de zuidkant en via de Lijnderdijk, Raasdorperweg of Akerdijk aan de noordkant. Via de Hoofdweg en Schipholweg kan het verkeer de A9 richting Haarlem en Badhoevedorp-Amstelveen bereiken. Wanneer de Westrandweg gereed is kan het verkeer via de A9 ook snel naar Amsterdam.

De wegen in Lijnden worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer. Aan de Raasdorperweg zijn veel en over het algemeen laagwaardige bedrijven gevestigd, wat veel vrachtverkeer aantrekt. Dit geeft met name voor de Raasdorperweg nogal wat problemen vanwege de hoeveelheid aanwezige bedrijven. Ook worden de Lijnderdijk en de Akerdijk gebruikt voor doorgaand verkeer. Tevens wordt hier vaak te hard gereden. In 2000 zijn hier als onderdeel van het ringdijkbeleid maatregelen genomen: er zijn fietsstroken aangebracht, op de grens van de bebouwde kom op de Lijnderdijk is een verkeersdrempel aangelegd en het parkeren in berm is gestructureerd.

Water

De belangrijkste waterstructuur van Lijnden is de Ringvaart en de Hoofdvaart (figuur 2.10 en 2.11). De Hoofdvaart is een hoofdwatergang die het water via het gemaal Lijnden op de Ringvaart loost. In het plangebied zelf zijn verder geen waterpartijen aanwezig. Ten zuiden van Lijnden ligt nog wel een aantal hoofdwatergangen. Dit zijn de Noordtocht en Zuidtocht aan weerszijden van de A9 en de Spaarnwoudertocht langs de Schipholweg.

Het overgrote deel van het plangebied maakt deel uit van de polderboezem. Via gemaal Lijnden wordt het water uit de boezem naar de Ringvaart gepompt. Omdat de pompinstallatie in het oude gemaal Lijnden sterk is verouderd, is een nieuw gemaal gebouwd. Het oude stoomgemaal krijgt een nieuwe functie. Het wordt omgebouwd tot een restaurant. Een klein deel van het gebied - tussen de Raasdorperweg, Ringdijk en Raasdorperweg 175 - ligt buiten de boezem. Dit gebied wordt bemalen door het gemaal Raasdorp, die het water op de Ringvaart loost.



Figuur 2.10 Waterstructuur Lijnden



Figuur 2.11 Hoofdvaart Lijnden

Groen

De groenstructuur in Lijnden bestaat uit voornamelijk uit laanbeplanting, groenstroken en een plantsoen bij het gemaal Lijnden (figuur 2.12). De laanbeplanting is vooral aanwezig langs de Hoofdvaart (figuur 2.11). Het plantsoen ligt nabij het gemaal Lijnden (2.13).



Figuur 2.12 Groenstructuur Lijnden



Figuur 2.13 Plantsoen bij het gemaal Lijnden

2.2 Functionele structuur

Wonen en bedrijven

In Lijnden is een sterke menging van wonen en werken te vinden langs de Raasdorperweg (figuur 2.14). Ook in de lintbebouwing langs Hoofdweg en Lijnderdijk, zij het in mindere mate, heeft functiemenging plaatsgevonden. Daarnaast zijn er in de kern enkele woongebieden zoals de Nieuwerkerkerstraat en een klein gedeelte van de Raasdorperweg en Hoofdweg.

Lijnden heeft een diversiteit aan bedrijven: agrarische loonbedrijven, hoveniersbedrijven, een paardenfokkerij, aannemers, garages, transportbedrijven, opslag faciliteiten, groothandels en ambachtelijke bedrijven. Vooral langs de Raasdorperweg zijn kleine en middelgrote bedrijven gevestigd, veelal ingeklemd tussen woonbebouwing (figuur 2.15). Deze combinatie van wonen en werken is historisch gegroeid en levert soms overlast op.

De functiemenging heeft zeker zijn charme. Ook hebben deze (betaalbare) opstallen kansen voor nieuwe bedrijvigheid. Desalniettemin bestaan conflictsituaties tussen de functies wonen en werken in de woongebieden. Door gewijzigde maatschappelijke opvattingen en veranderingen in de milieuwetgeving zijn deze functies niet overal goed verenigbaar. Met name daar waar nieuwe bedrijven of nieuwe bewoners zich vestigen, blijken conflicten (hernieuwd) te ontstaan. Het gaat bijvoorbeeld om transportbedrijven, aannemers, loonbedrijven en garages. Transportbewegingen leveren de meeste overlast op.

Een opmerkelijk groot bedrijf is de vetsmelterij NOBA aan de Raasdorperweg (figuur 2.16). Inmiddels heeft dit bedrijf een deel van zijn bedrijfsactiviteiten verplaatst naar het Westelijke havengebied in Amsterdam. Het is niet ondenkbaar dat het bedrijf in de toekomst in zijn geheel naar een andere locatie verhuist. Deze locatie kan dan een andere invulling krijgen. Naast NOBA was er in het verleden ook een betonmortelcentrale aan de Lijnderdijk vestigt. Een nieuw bestemmingsplan voor die locatie (Lijnden Lijnderdijk 211-216) laat een nieuwe vesting van een betonmortelcentrale niet langer toe.



Figuur 2.14 Bedrijven in Lijnden



Figuur 2.15 Bedrijvigheid achter woonbebouwing



Figuur 2.16 Vetsmelterij NOBA

Voorzieningen

In het plangebied, achter de Nieuwerkerkerstraat ligt een (onlangs gerenoveerd) trapveldje met een speelplek. Hierachter ligt een sportveld van de handbalvereniging. Ook zijn er volkstuinten in het gebied aanwezig.

Voor het voorzieningenniveau is ook de relatie met Badhoevedorp en Zwanenburg relevant. De inwoners van Lijnden gaan vaak winkelen in Badhoevedorp en Zwanenburg en maken gebruik van de daar aanwezige maatschappelijke en culturele voorzieningen, zoals scholen en sportclubs.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt behoudens een functieverandering van het rijksmonument gemaal Lijnden, waarin horeca mogelijk wordt gemaakt. Het inzetten van meervoudige gebruik van cultuurhistorische waardevolle objecten, zoals het gemaal Lijnden, past in het beleid van de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. In het Barro is de opdracht voor de provincie opgenomen voor het uitwerken van de thema's erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast stelt het regels ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Lijnden dient in overeenstemming zijn met de AmvB en/of de uitwerking via de provinciale verordening.

In het Barro is een aantal onderwerpen toegevoegd waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de SVIR ruimtelijke regels stelt:

- rijksvaarwegen voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken voor toekomstige rivierverruiming;
- voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- reserveren van ruimte voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- aan de provincies is opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt.

Ook treden een aantal eerder vastgestelde onderdelen van het Barro op 1 oktober in werking op basis van gewijzigde Wro:

- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Ladder duurzame verstedelijking

Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt behoudens een functieverandering van het rijksmonument gemaal Lijnden, waarin horeca mogelijk wordt gemaakt. Het inzetten van meervoudige gebruik van cultuurhistorische waardevolle objecten, zoals het gemaal Lijnden, past in het beleid van de structuurvisie infrastructuur en ruimte. Met de hierboven beschreven systematiek wordt voldaan aan de regels wat betreft duurzame verstedelijking.

Nationale belangen SVIR

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

Reeds vastgestelde Barro- onderdelen.

Er zijn geen andere rijksbelangen die relevant zijn voor het bestemmingsplan Lijnden.

Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de AMvB Ruimte (Barro).

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

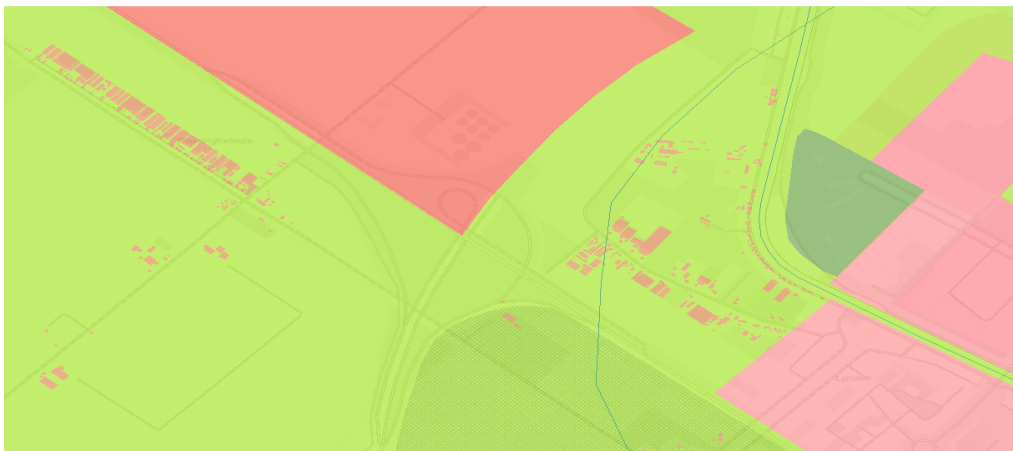
Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

Deze drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 zijn de kern van Lijnden en de omliggende bedrijven langs de Raasdorperweg en Lijnderdijk opgenomen als bestaand bebouwd gebied (roze vlak, figuur 3.1). Het gebied ten westen van de kern (langs de Raasdorperweg) is opgenomen als een gebied voor gecombineerde landbouw en is tevens aangemerkt als Rijksbufferzone. De Ringvaart en een strook grond ten oosten van de Raasdorperweg zijn aangeduid als ecologische verbindingzones (donkergroen). Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die strijdig niet passen binnen de bovenstaande gebiedsaanduidingen.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040

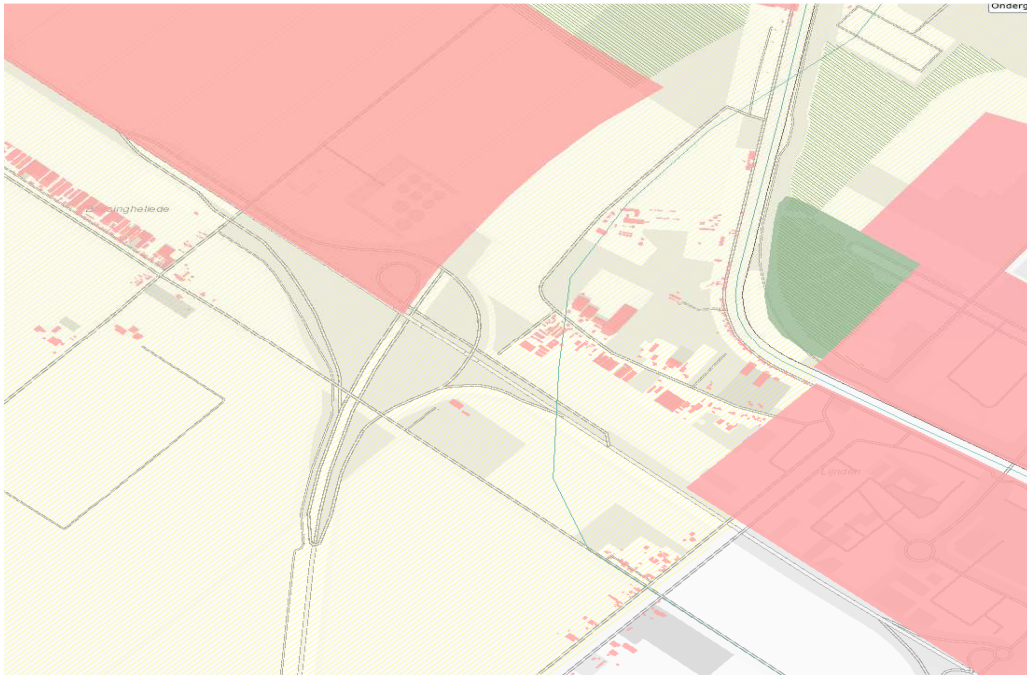
Provinciale verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) van de provincie Noord-Holland stelt regels aan de inhoud van bestemmingsplannen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen. In de verordening is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opnemen van een Voorbereidingsbescherming conform artikel 4.1. derde lid van de Wro. Het streekplanbeleid is van 2003 en 2004 en veel bestemmingsplannen zijn met in achtneming van dit beleid goedgekeurd. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden. Dit geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan.

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

- ecologische verbindingzones
- rijksbufferzone
- bestaand bebouwd gebied
- landelijk gebied
- gebied voor gecombineerde landbouw

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die strijdig zijn met provinciale verordening.



Figuur 3.1 Uitsnede Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de structuurvisie Noord-Holland 2040 en de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Het op 13 oktober 2012 vastgestelde ontwerp Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 beschrijft de belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer in de periode tot 2030. De structuurvisie is een belangrijk document dat de kaders stelt voor de ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze heeft een sterke doorwerking in het sectorale beleid.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

- sterk gevarieerd en de atypische stedelijkheid benuttend;
- duurzaam en klimaatbestendig;
- fysiek en sociaal verbonden met elkaar en met de omgeving;
- blijvend gepositioneerd als attractieve ontmoetingsplaats.

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

- Hoogdynamische en laagdynamische ontwikkeling

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

- Compacte en duurzame luchthaven

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

- **Mobiliteit**

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

- **Atypische stedelijkheid**

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

- **Landschap en Natuur**

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

Deltaplan bereikbaarheid

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

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

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

Het beleid voor de ringdijk is onder andere gericht op:

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

Welstandsnota 2010

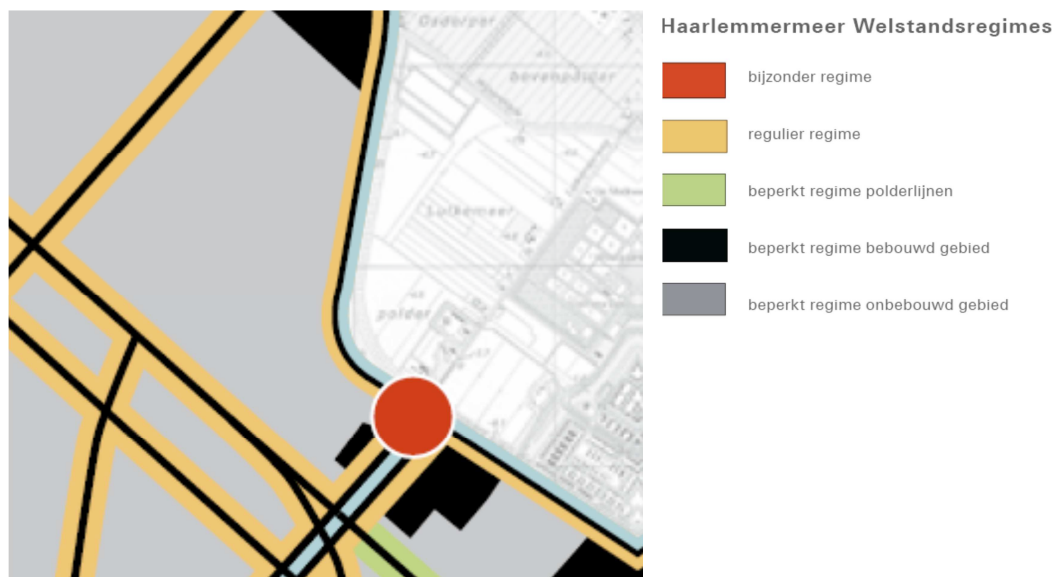
De Welstandsnota 2010 geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. In de welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte': een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks toetsingscriteria.

Een aanvraag die valt onder het bijzonder regime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering. Op dit niveau doet soms ook een beeldkwaliteitsplan uitspraken en kan ook de stadsarchitect werkzaam zijn. Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime (veelal een licht-vergunningplichtig bouwwerk) wordt door of namens het college getoetst of deze voldoet aan de loketcriteria. Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal sowieso voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Met dien verstande dat bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime, zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie en pas bij een aanvraag die valt onder het bijzonder welstandsregime, de voltallige welstandscommissie een advies aan het college zal geven.

De welstandscommissie beoordeelt de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het algemene belang. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren.

Voor het bestemmingsplan Lijnden is het volgende van toepassing:

- Het bijzonder regime geldt voor het Gemaal Lijnden
- Het reguliere regime geldt aan de Hoofdweg en de Lijnderdijk.
- Het beperkte regime geldt voor het overige deel van Lijnden



Figuur 3.2 Welstandsregime Lijnden.

Integrale beleidsnota horeca 2009

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

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

Het bestemmingsplan wordt gezien als het belangrijkste sturingsinstrument voor de realisering van het horecabeleid. De geactualiseerde bestemmingsplannen moeten flexibel kunnen inspelen op veranderingen en conceptontwikkelingen in de horecasector en voor de gehele gemeente moeten uniforme regelopties worden gehanteerd. In te actualiseren bestemmingsplannen worden de horecacategorieën 1 tot maximaal 3 uit de 'Staat van horeca-activiteiten' uit bijlage 1 van de regels gebruikt.

Aan de horeca 'op de juiste plek' worden ontwikkelingskansen geboden waarbij de groei van de horeca wordt afgewogen tegen andere belangen, als veiligheid en een aantrekkelijk woonklimaat. Rekening houdende met het atypische karakter van de gemeente met 26 woonkernen met elk eigen voorzieningen en wensen en behoeften is een horecastructuur opgesteld. Uit deze structuur is voor Lijnden van toepassing:

- Woongebieden: hier wordt in principe geen horeca toegelaten. Incidenteel kan er additionele en alcoholvrije horeca voorkomen die het woonklimaat veraangenaamt of ondersteunend is voor de in de wijk aanwezige winkels, kantoren en andere functies. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk aangegeven welke locaties voor horeca bestemd zijn;
- Kantoor- en bedrijven(terreinen): bij bedrijven op kantoorterreinen is ondersteunende horeca mogelijk (bijv. een bedrijfskantine). Indien gewenst en mogelijk kan, middels een ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan, de vestiging van commerciële horeca worden toegestaan, zoals een discotheek of partycentrum;
- Buitengebied en Ringvaart: hier gaat het om horecavoorzieningen op locaties in het buitengebied met (toeristisch) recreatieve potentie, zoals de ringdijk

Momenteel is er geen horeca aanwezig in Lijnden. In 2008 is vrijstelling verleend voor de vestiging van een horecagelegenheid aan de Lijnderdijk op de hoek met de Hoofdvaart. Inmiddels is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de vestiging van restaurant in het gemaal. In het bestemmingsplan Lijnden er voor gekozen om maximaal horecacategorie 2 toe te staan.

Beleidskader groenstroken en erfafscheidingen

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

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

Het Vierde Gewas: nieuwe economische dragers

Het beleidskader voor Het Vierde Gewas is laatstelijk in 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleid is algemeen gericht op het leveren van een bijdrage voor het creëren van nieuwe bedrijfsmogelijkheden voor agrariërs. Het behoud en de versterking van de ruimtelijke en de economische kwaliteit staan voorop. Er moet ruimte ontstaan voor nieuwe bedrijvigheid en bijbehorende infrastructuur, maar tegelijkertijd moet voorkomen worden dat het landschap verrommelt en zijn karakter verliest.

In het beleid wordt Haarlemmermeer verdeeld in zeven themazones. Binnen deze themazones worden voor ontwikkelingen mogelijkheden geboden of worden ontwikkelingen uitgesloten:

- Agrarische innovatie: in stand houden agrarische structuur. Mogelijk: ontwikkelingen in het verlengde van agrarische sector, recreatie en zorg. Niet mogelijk: niet agrarische bedrijvigheid, wonen en commerciële dienstverlening.
- Recreatie: stedelijke voorzieningen gericht op recreatie en detailhandel nauw verwant met primaire functies landelijk gebied. Mogelijk: bed en breakfast, verblijfsrecreatie, kleinschalige camping, golf en kleinschalige vormen van recreatieve activiteiten. Niet mogelijk: commerciële dienstverlening.
- Natuur en Cultuurhistorie: bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Mogelijk: agrarisch natuurbeheer en kleinschalige activiteiten voor verblijfsrecreatie, horeca en ambachtelijke bedrijven. Niet mogelijk: intensieve landbouw en stedelijke voorzieningen.
- Stedelijke Ondersteuning: stedelijke voorzieningen en bedrijfsmatige ontwikkelingen. Mogelijk: wonen, kantoren en bedrijvigheid. Niet mogelijk: bedrijven in zwaardere milieucategorieën.
- Ringdijk: mogelijkheden bezien vanuit de doelstelling om de Ringdijk verkeersluw te maken.
- Rijsenhout: mogelijkheden gericht op het realiseren en herstructureren van glastuinbouw.
- Omkeerbare activiteiten: geen onomkeerbare activiteiten (3 tot 7 jaar). Toekomstige ontwikkeling gericht op woningbouw, bedrijventerreinen en recreatiegebieden.

Voor het plangebied is de themazone 'Recreatie' relevant.

'Agrarisch landschap in perspectief'

Het beleid ten aanzien van de economische dragers voor de agrarische sector, zal worden vervangen door het nieuwe beleid 'Agrarisch landschap in perspectief'. De beeldvorming en besluitvorming hiervan loopt parallel aan de procedure van het bestemmingsplan Lijnden.

Doel van dit nieuwe agrarische beleid is het borgen van een economisch sterke agrarische sector en een vitaal platteland in balans met haar omgeving. Dit moet worden bereikt door het faciliteren van de agrarische sector en het stimuleren van de maatschappelijke en landschappelijke rol. Dit beleid geeft geen gedetailleerd ruimtelijk beleidskader, maar biedt, waar mogelijk, ruimte voor ondernemerschap door het inzetten van een drietal scenario's:

- 1) Landbouw primair als productiefactor
- 2) Landbouw als drager van multifunctioneel landschap
- 3) Landbouw als onderdeel van groter (bedrijfs-)concept

Het is niet de bedoeling dat deze scenario's worden toegepast op bepaalde gebieden in Haarlemmermeer. Dat zou niet passen bij het uitgangspunt dat de agrarisch ondernemer zelf kiest welke bedrijfsstrategie het beste bij zijn of haar kwaliteiten, bedrijf, omgeving en tijdsgeest past. Het uitgangspunt is dat de verschillende bedrijfsstrategieën naast elkaar in de verschillende gebieden in Haarlemmermeer mogelijk zijn.

Beleidsnota kamperen in de gemeente Haarlemmermeer (2008)

De gemeente Haarlemmermeer heeft geen bijzonder uitgesproken kampeerfunctie. Het merendeel van de overnachtingen vindt plaats in hotels. Wel ziet de gemeente de toeristische sector als groeisector en zou de gemeente zich hier verder in kunnen ontwikkelen. Het stimuleren van aansprekende evenementen, het stimuleren van goede promotie van de gemeente en het ontwikkelen van zowel aantrekkelijke groen- en recreatiegebieden als recreatieve routes en verbindingen is hierbij van belang. Ook een divers aanbod aan overnachtingsmogelijkheden is van belang. Hierin zal de markt moeten voorzien, de overheid kan faciliteren en randvoorwaarden scheppen.

In de beleidsnota voor nieuwe economische dragers in de Haarlemmermeer zijn themazones opgenomen welke de sfeer en de het eigen gezicht van een gebied weergeven. In enkele zones, waaronder de zone 'recreatie' welke van toepassing is op dit plangebied, is kleinschalige verblijfsrecreatie een mogelijkheid voor ontwikkeling. Het kampeerbeleid houdt rekening met deze richtinggevende kaders voor nieuwe economische dragers.

Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer

Op grond van de provinciale 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' heeft de gemeente de 'Leidraad Ruimte voor Ruimte regeling Haarlemmermeer' vastgesteld. Het doel van deze regeling is kwaliteitsverbetering in het buitengebied zonder financiële bijdrage.

Eén van de manieren waarop dit moet worden bewerkstelligd, is door middel van sloop van storende gebouwen en functies in het landelijk gebied. Het verval van (agrarische) bebouwing veroorzaakt verrommeling, met als gevolg het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het gaat vaak om voormalige/vrijkomende agrarische bedrijven met leegstaande stallen of schuren en kassencomplexen. Als tegenprestatie voor de sloop, biedt deze regeling de mogelijkheid voor compenserende woningbouw in het landelijk gebied (buiten bestaand bebouwd gebied), passend in de omgeving, onder bepaalde voorwaarden.

Het is niet de bedoeling dat de regeling leidt tot het onnodig afbreken van bestaande bedrijfsgebouwen en openen van een deur voor extra woningbouw in het buitengebied. Er moet sprake zijn van een storende factor. In de Leidraad zijn criteria opgenomen om de storendheid van bestaande agrarische bebouwing vast te kunnen stellen.

Ruimte voor Ruimte geldt alleen voor gronden buiten bestaand bebouwd gebied (BBG), waar sprake is van (agrarische) bebouwing (zoals bijvoorbeeld glastuinbouw). De regeling is met name bedoeld voor agrariërs en andere ondernemers die stoppen of zijn gestopt met hun bedrijfsvoering. Van Ruimte voor Ruimte zijn uitgesloten monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. Hiervan is sprake in geval van Rijksmonumenten, provinciale structuurdragers zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland of gemeentelijke MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project), dan wel bebouwing die anderszins als waardevol is geregistreerd. Ook bebouwing in strijd met het bestemmingsplan komt niet in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

Kleinschalige onafhankelijke woningbouw onder toepassing van Ruimte voor Ruimte regeling dient te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, zoals genoemd in artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Voor de inpassing van nieuwe woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling langs de polderwegen en de ringdijk in de Haarlemmermeer is het daarnaast belangrijk te kijken naar de ruimtelijke context. Eventuele nieuwbouw op compensatielocaties moet aansluiten op de omgeving. Buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) van Haarlemmermeer zijn twee typologieën te onderscheiden: lintbebouwing en de typologie van het erf. De nieuwbouw moet hierop aansluiten. Hiermee wordt de openheid van het landschap in het buitengebied gewaarborgd. Er zijn extra voorwaarden voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in gebieden rondom de luchthaven Schiphol, gebaseerd op de regels uit het Luchthavenindelingsbesluit.

Woonvisie 2012-2015

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

1. Woongenot in dorpen en wijken.

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

2. Inspelen op de woningmarkt.

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

3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen.

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

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

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

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

Beleidskader mantelzorg in of aan de woning

Het beleidskader mantelzorg in of aan de woning voorziet in de tijdelijke verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van bestaande woningen. De tijdelijke verruiming heeft tot doel de verzorging van ouders, kinderen, partners en vrienden en/of bekenden in afwijking van het –standaard beperkingen- bestemmingsplan mogelijk voor wat betreft:

- inwonen in dezelfde woning;
- het inwonen op afstand.

De noodzaak tot mantelzorg in of aan de woning moet medisch worden aangetoond. Het tijdelijke karakter wordt hierbij bepaald door de lengte van de noodzakelijke verzorging.

Het beleidskader heeft niet tot doel woningsplitsing en/of functieverandering mogelijk te maken.

Caravanstallingsbeleid

De gemeente heeft, gezien de behoefte aan stalling van caravans in Haarlemmermeer, het vestigen van caravanstallingsbedrijven mogelijk gemaakt in het 'beleid voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen'. Dit beleid is op 8 februari 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 24 april 2012 is dit beleid geëvalueerd en op onderdelen gewijzigd.

Het beleid dient als toetsingsinstrument voor handhaving, bestemmingswijzigingen en bouwaanvragen. Het beleid voorziet in het mogelijk maken van stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen in agrarische bedrijfsbebouwing. Stille opslag in agrarische bedrijfsbebouwing is niet zonder meer mogelijk. Er zal per locatie moeten worden geoordeeld over de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Op grond van de evaluatie van het beleid in 2012 is stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen in kassen niet langer uitgesloten buiten het concentratiegebied glastuinbouw Rijsenhout. Ook hier zal per locatie moeten worden geoordeeld over de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Binnen het concentratiegebied glastuinbouw Rijsenhout wordt voor wat betreft stille opslag van caravans en andere kampeermiddelen onderscheid gemaakt tussen het nieuwbouwgebied (stille opslag blijft uitgesloten) en het herstructureringsgebied (stille opslag alleen tijdelijk mogelijk).

In het raadsbesluit over caravanstallingsbeleid uit 2012 worden ten aanzien van vergunningaanvragen voor het (tijdelijk) stallen caravans en stille opslag te beoordelen de volgende criteria gegeven:

- 1- met de bestaande kassen van de kwekerij is geen volwaardige bedrijfsuitoefening meer mogelijk;
- 2- de opstallen dienen te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
- 3- de situatie van stille opslag doet geen afbreuk aan het straatbeeld en de ruimtelijke inrichting ter plaatse;
- 4- het opslaggebruik veroorzaakt geen onaanvaardbare overlast voor omwonenden;
- 5- de gebruikssituatie verstoort de agrarische inrichting van het gebied niet;
- 6- door de stille opslag ontstaat geen onevenredig verkeeraantrekkelijke werking of milieuhinder;
- 7- het gebruik betreft enkel stille opslag; Schipholparkeren, onderhoud, verkoop onderdelen en reparatie zijn bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen onder stille opslag en zijn niet toegestaan.

Erfgoed op de kaart

De nota 'erfgoed op de kaart' is op 17 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Speerpunten van de nota zijn archeologie, het cultureel erfgoed beter benutten bij ruimtelijke ontwikkelingen en herbestemming van monumenten.

Op basis van de bij de nota behorende archeologische beleidskaart zijn delen van het plangebied aangemerkt als gebied waarvoor archeologisch onderzoek is vereist bij plannen van 500 m² en groter. In de regels is voor deze gronden daarom de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Bij deze dubbelbestemming zijn bouwregels en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Herbestemmen van monumenten

Om belangrijk erfgoed voor de toekomst te behouden, kan het noodzakelijk zijn dat een pand een andere bestemming krijgt. Gemeente Haarlemmermeer staat positief tegenover herbestemming van beeldbepalende en monumentale panden waar rendabele exploitatie op basis van de oorspronkelijke bestemming een restauratie/behoud in de weg staat. Daarnaast wil de gemeente aansluiten bij 'Herbestemming Noord-Holland', een initiatief vanuit de provincie Noord-Holland om te komen tot een duurzame herbestemming van grote (industriële) objecten. Gemaal Lynden is het eerste gebouw in de gemeente Haarlemmermeer waarmee het platform aan de slag gaat.

De herbestemming van het Rijksmonument past binnen het beleid van zowel provincie als gemeente. Onder het beschermingsregime van de Monumentenwet zal met zorg en aandacht het gemaal herontwikkeld worden.

Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer (2012)

Binnen de Metropoolregio Amsterdam maken gemeenten afspraken over de programmering van werklocaties. Doel hiervan is te komen tot een goede balans tussen de vraag of vestigingwensen van bedrijven en het aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties.

Gebleken is dat juist die toekomstbestendigheid van werklocaties in de Metropoolregio onder druk staat. Om die reden zijn in de metropoolregio bijvoorbeeld afspraken gemaakt voor het herstructureren van 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen (30% van het totale volume aan bedrijventerreinen).

De Kantoren- en Bedrijvenstrategie is het gemeentelijke beleidskader voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Haarlemmermeer. Doelstellingen van dit beleid zijn onder meer het komen tot een duurzame en markttechnisch gezonde bedrijventerreinen, het formuleren van een kader voor de ontwikkeling van werklocaties en het bieden van een kader voor de aanpak van herstructurering van bedrijventerreinen.

Bij de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen in Haarlemmermeer wordt in de Kantoren- en Bedrijvenstrategie onderscheid gemaakt in krimpgebieden, balansgebieden, beperkte groeigebieden en groeigebieden. Krimpgebieden zijn die bedrijventerreinen waar de bestaande werkfunctie in de toekomst (deels) zal verdwijnen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van bedrijfsruimte aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van verouderde of leegstaande panden door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad. Het betreft bedrijventerreinen die in de loop der tijd zijn omringd door woonwijken en waarvan de bereikbaarheid is afgenomen. Het toekomstperspectief als traditioneel bedrijventerrein is beperkt. Daarom komt het gebied in aanmerking voor andere gebruiksmogelijkheden. In Haarlemmermeer zijn twee bedrijventerreinen aangewezen als krimpgebieden: De Pionier en Hoofddorp Noord.

Milieubeleid Haarlemmermeer

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

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

- ontwikkeling: maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen die vooral de milieudruk beogen te verminderen (bijvoorbeeld grondstoffenbesparing, beperken wateroverlast, gezond bouwen);
- beheer: milieu-inspanningen die de leefomgeving beogen te verbeteren (bijvoorbeeld vermindering afval, garanderen veiligheid en luchtkwaliteit);
- klimaat: alle activiteiten die ervoor zorgen dat er minder CO₂ de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

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

Klimaatbeleid Haarlemmermeer

In de nota "Kaders klimaatbeleid 2008-2020" (2008) zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd. Algemene doelstelling is een reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. De nota geeft per thema aan wat de beoogde CO₂-reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is.

Er zijn tien thema's:

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

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorgdragen voor voldoende draagvlak. Verder zal het (intussen in bedrijf zijnde) Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energiezuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven.

De uitwerking van thema's en randvoorwaarden zal resulteren in een nog te schrijven gemeentelijk plan van aanpak.

Nota Ruimtelijk Beleid Paardenhouderijen

De nota "Paardenhouderijen in Haarlemmermeer" is kaderstellend voor de ontwikkelingen die de vestiging of uitbreiding van paardenhouderijen in het buitengebied met inbegrip van de bijpassende voorzieningen. Tevens is de nota kaderstellend voor het hobbymatig houden van paarden zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De paardenhouderij kent een groot aantal bedrijfsvormen die qua bestemming uiteenlopen van agrarisch bedrijf tot recreatief bedrijf met daarbij ook tussenvormen. De feitelijke mogelijkheden voor vestiging of uitbreiding van paardenhouderijen met de daarbij behorende voorzieningen worden bepaald door het gebied waarbinnen de aanvraag is gelegen en de bestemmingcategorie waartoe het bedrijf behoort. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende bedrijfsvormen van belang:

- de productiegerichte paardenhouderij en
- de gebruiksgerichte paardenhouderij

De productiegerichte paardenhouderij is, zowel qua grondgebruik als producten (paarden) een vorm van een agrarische activiteit. Tot de productiegerichte paardenhouderijen behoren de fokgerichte bedrijven, de paardenhouderij gericht op het africhten, opleiden en trainen van paarden alsmede de paardenhandel. Voor een goed functionerende paardenhouderij zijn onder andere de volgende bouwwerken noodzakelijk:

- gebouw met stallen,
- buitenrijbak met verlichting,
- rijhal,
- mestopslag,
- loods voor opslag en stalling¹.

De gebruiksgerichte paardenhouderij is gericht op de recreatiesport. In tegenstelling tot de productiegerichte paardenhouderij betreft het hier geen agrarische activiteit. Een pensionstal is een recreatiefbedrijf. Er wordt gebruik gemaakt van de bouwwerken van de productiegerichte paardenhouderij.

Het onderscheiden in productiegericht en gebruiksgericht is bedoeld ter voorkoming dat de instructie een waarneembare activiteit wordt. Deze dient bij de productiegerichte paardenhouderij ondergeschikt te zijn aan de overige activiteiten.

Ook een paardenfok- en trainingsstal en een paardenfok-, training- en pensionstal passen op een agrarische bestemming als deze bedrijfsvormen bestaan naast de fokkerij. Zonder de fokkerij komt het agrarisch karakter te vervallen. Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf wanneer tenminste 50 procent van het totale NGE (Nederlandse Grootte Eenheden) van het te vestigen bedrijf afkomstig is van fokmerries inclusief hun fokproducten jonger dan 3 jaar.

Vestiging van een agrarisch bedrijf, waaronder een productiegerichte paardenhouderijen, in het agrarisch gebied is toegelaten. Vestiging van een nieuw recreatief bedrijf is niet toegelaten, met uitzondering van de vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing.

Het voorliggende bestemmingsplan ligt in het gebied wat is aangewezen als zonerings 'stedelijk gebied'. Op basis van het beleid zijn hier geen nieuwe productie en gebruiksgerichte paardenhouderijen behoudens bestaand gebruik toegestaan. In het gebied is in de huidige situatie één gebruiksgerichte paardenhouderij en één productiegerichte paardenhouderij (paardenfokkerij) aanwezig.

Het hobbymatig houden van paarden buiten de bebouwde kom is toegelaten. Binnen de bestemming woondoeleinden is het houden van paarden mogelijk. Het opnemen in bestemmingsplannen van een wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid voor het hobbymatig houden van paarden in het buitengebied op de agrarische bestemming na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Paardenbakken zijn toegestaan, uitgezonderd in de zonerings natuurgebieden.

¹ bron: Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening, Herzien handreiking voor de praktijk (februari 2009, Sectorraad Paarden en VNG.

Conclusie

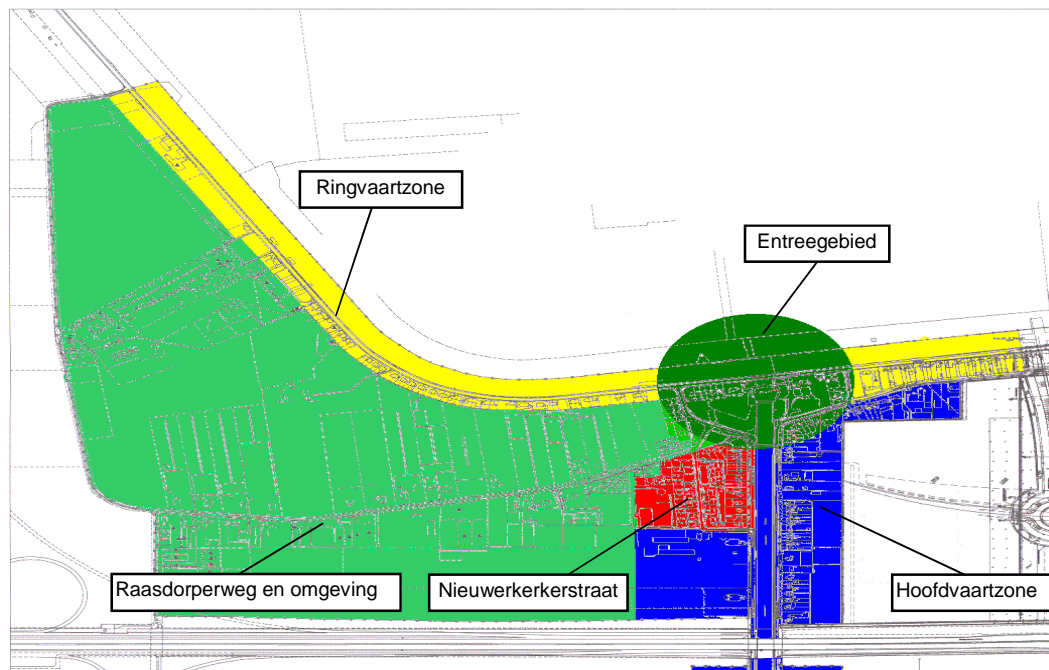
Het voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke visie

Het aantrekkelijke beeld van Lijnden, met een landelijke en tuinstedelijke uitstraling, biedt aanknopingspunten om de ruimtelijke kwaliteit van de directe leefomgeving te verhogen. Onderscheid kan worden gemaakt tussen 5 deelgebieden, die in karakter of functie van elkaar verschillen (figuur 6):

- Ringvaartzone
- Hoofdvaartzone
- Entreegebied (gronden rondom het gemaal 'De Lynden')
- Nieuwerkerkerstraat
- Raasdorperweg en omgeving



Figuur 4.1 Deelgebieden Lijnden.

Ringvaartzone

De Ringvaartzone is een belangrijk element in het Randstedelijk landschap. De karakteristieke koppeling van vaart en dijk is van grote functionele en historische betekenis. Essentieel is dat de identiteit van de Ringdijk zelf sterk gemaakt moet worden, zodat ze herkenbaar is als een continu lint dat door het landschap loopt. Het gaat erom de Ringvaartzone, als doorgaande lijn van water en dijk, als leidraad voor de inrichting te nemen. Bebouwing is strikt beperkt tot de kernen.

Het karakter van de Ringvaartzone van Lijnden wordt niet alleen bepaald door continue elementen, maar ook door de variatie in het ruimtelijke beeld. Bij de herstructurering van de Lijnderdijk en de Akerdijk in 2000, is er een meer eenduidige inrichting gerealiseerd. Het parkeren in de berm is gestructureerd. Particuliere steigers in de berm/over, mits ze voldoen aan de eisen van het waterschap, worden toegelaten.



Figuur 4.2 Particuliere aanlegsteigers aan de Ringvaart.

Het bebouwingslint langs de Lijnderdijk en de Akerdijk kenmerkt zich door variatie in bebouwing qua functie, bouwjaar, nok- en goothoogte, nokrichting en rooilijn. Voorts zijn het vooral vrijstaande huizen, twee-onder-één-kap woningen en bedrijven. Wat de architectuur van de lintbebouwing betreft, moet toegevoegde of vervangende bebouwing zoveel mogelijk aansluiten bij het karakter van het lint

De Ringvaartzone is bij uitstek een plek waar het goed wonen en werken is. Naar de toekomst toe zal deze waarde behouden moeten blijven en daar waar mogelijk te versterken. Een ecologische en recreatieve ontwikkeling van de Ringvaartzone is daarbij goed in te passen..

Hoofdvaartzone

Het bebouwingslint langs de Hoofdweg, gelegen langs beide zijden van de Hoofdvaart, bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen. Hierdoor ontstaat een continu en typerend beeld voor de Hoofdvaart (zie foto 4.3). Voorts bevinden zich in de Hoofdvaartzone enkele bedrijven en boerderijen.

Tot slot is een klein bebouwingslint en bedrijvigheid aan de Hoofdweg ook opgenomen in de Hoofdvaartzone. Helder van opzet met geschakelde en vrijstaande woningen, soms met bedrijvigheid op het kavel. Visie is om verkeersdrukke te beperken en de huidige kwaliteit van het lint te behouden.

Entreegebied

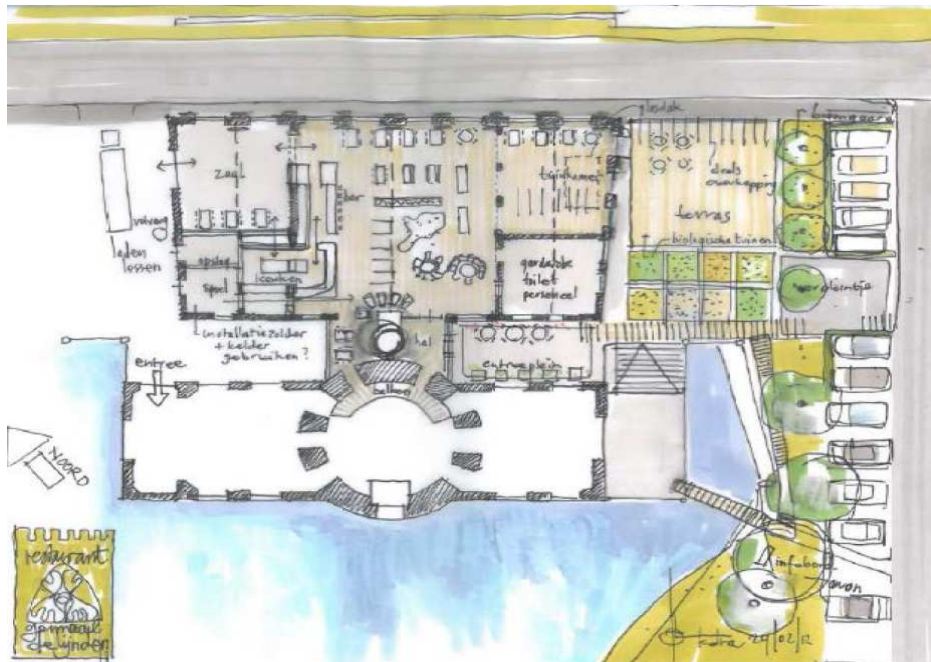
Het entreegebied is het gebied waar de Hoofdvaartzone en de Ringvaartzone bij elkaar komen. Het groen grenzend aan het gemaal heeft een parkfunctie. Men is voornemens in het gemaal een horeca functie te ontwikkelen. Dit kan bijdragen aan de verhoging van het recreatieve voorzieningenniveau van het gebied. Het besef van historiciteit en continuïteit van landschap en het water en ecologie van het dorpse karakter komen hier bij elkaar.



Figuur 4.3 Bebouwing langs de Hoofdvaart

Ontwikkeling restaurant Gemaal Lijnden

Het voornemen is een restaurant te vestigen in het voormalig ketelhuis. Hiervoor zal de buitenkant zoveel mogelijk in de oude staat worden teruggebracht. De centrale ruimte van het ketelhuis wordt ingericht als restaurant. Er komt een af te sluiten zaal, die kan worden afgehuurd met 30 zitplaatsen en een tuinkamer (congresruimte). Buiten wordt een terras gerealiseerd met uitzicht op de Hoofdvaart en de Ringvaart en wordt er een wandelsteiger aangelegd. Aan weerszijde van het gemaal is ruimte om 23 parkeerplaatsen aan te leggen. De overige parkeerplaatsen 34 parkeerplaatsen bevinden zich op het naastgelegen terrein van het Hoogheemraadschap.



Figuur 4.3 toekomstige situatie restaurant gemaal Lijnden

Nieuwkerkerstraat

Achter de Hoofdweg Westzijde ligt aan de Nieuwkerkerstraat een kleine woonwijk, die die voornamelijk uit bungalows bestaat. Er ontstaat hier een gevarieerd beeld door verschillende bouwtypes en de aanwezigheid van enige groenvoorzieningen inclusief trapveldje, speelplek en sportveld.

Raasdorperweg en omgeving

Dit deelgebied wordt gevormd door het buitengebied ten westen van het dorp Lijnden, aan weerszijden van de Raasdorperweg. De Raasdorperweg zelf wordt gekenmerkt door variërende bebouwingselementen. Tegen de bebouwde kom heeft de weg een meer gesloten aanblik als gevolg van de aanwezige woonhuizen en bedrijvigheid. Het deel dat buiten deze aaneengesloten bebouwing ligt, ligt meer open in het landschap. Door de aanwezige bedrijvigheid (zowel agrarisch als niet agrarisch) met hiertussen gelegen woningen aangevuld met functies als volkstuinen en paardenhouderijen ontstaat hier een gevarieerd landschap. Een strook langs rijksweg A9, knooppunt Lijnden en langs de aan te leggen Westrandweg is open gebied.

Als gevolg van het (ook zware) bedrijfsverkeer behorend bij de bedrijven aan de Raasdorperweg, is de leefbaarheid zowel qua wonen als qua verkeer voor een groot deel van het woongebied van het dorp in het geding. In het bestemmingsplan is daarom verdere uitbreiding van bedrijvigheid die een verkeersaantrekkende werking als gevolg heeft langs de Raasdorperweg niet mogelijk.



Figuur 4.4 Bedrijvigheid langs de Raasdorperweg

Het planologisch risico voor verdere invulling van het gebied met bedrijfsactiviteiten dient ter degen erkend en ondervangen te worden middels intensieve handhaving en/of actieve invulling danwel herinrichting van de omliggende gronden.

4.2 Functionele structuur

Hieronder staan per functie puntsgewijs de belangrijkste ontwikkelingsrichting in het kader van het bestemmingsplan Lijnden weergegeven.

Wonen

- De geluidscontouren van Schiphol LIB
- Woningbouw aan de uiteinden van het lint wordt niet toegestaan mede vanuit oogpunt van de gewenste begrenzing van het omringende landelijke gebied;
- Binnen bepaalde grenzen mogen bestaande woningen uitbreiden;
- Het (gedeeltelijk) gebruik van woningen voor kleinschalige praktijk- en kantoorruimte is mogelijk. Dit mag echter niet ten koste gaan van de woonfunctie;
- Karakteristieke bouwvormen, zoals boerderijen, de kerk met de bijbehorende moeten worden beschermd.

Bedrijven

- Uitbreiding van het aantal bedrijfsactiviteiten is niet gewenst. Wel wordt aan plaatselijke bedrijven meer ruimte geboden om zich aan te passen aan gewijzigde (markt)omstandigheden, zolang dit niet in strijd is met het woonmilieu;
- Agrarische bedrijven in het buitengebied, al dan niet met kassen, behouden hun functie. Daarbij zal op de boerderijen agrarische bedrijfsvoering het hoofdbestanddeel moeten vormen van de activiteiten. Uitbreiding van glastuinbouw wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet toegelaten.
- Voor Lijnden geldt een streven naar bedrijvigheid die valt in de milieucategorie 1 en 2, omdat deze activiteiten het best passen bij de schaal van het dorp en aansluiten bij het te behouden woonkarakter. Bedrijven die naar aard en omvang niet passen in Lijnden worden strak bestemd. Bij vertrek wordt een passende bedrijven bestemming voorgestaan vallend in de milieu categorie 1 en 2 (onder andere minst belastend voor het milieu);

Maatschappelijk, sociaal-culturele voorzieningen, groen en recreatie

- Groenvoorzieningen worden behouden en versterkt;
- Er wordt gestreefd naar een intensivering van de recreatieve functie van Lijnden;
- Voor het gebied aan weerszijde van de Raasdorperweg wordt er in het kader van de plannen Haarlemmermeer Groen en gezien de ligging in de Rijksbufferzone op ingezet om de openheid die er nog is, te behouden.
- Aandacht wordt besteed aan natuurlijke oevers van de Ringvaart, met name aan de noordzijde, als onderdeel van een ecologische zone.

Verkeer

- Het bestemmingsverkeer wordt afgewikkeld over de Hoofdweg (West- en Oostzijde), Akerdijk en Lijnderdijk en de Raasdorperweg;
- Specifieke aandacht gaat uit naar de verkeersproblematiek van de Raasdorperweg. Om verdere toename overlast te voorkomen wordt geen uitbreiding van bestaande bedrijven toegestaan. verhuist.
- In het inrichtingsplan voor de Ringdijk en het Deltaplan bereikbaarheid is het verkeersbeleid voor de Ringdijk vastgelegd: voor de Lijnder- en Akerdijk is op grond daarvan een snelheidsregime van maximaal 60 km/uur buiten de bebouwde ingesteld.

Water en milieu

- Er worden geen belemmeringen opgeworpen voor de waterhuishouding: de Ringvaart en de Hoofdvaart behouden de waterbergingsfunctie en de Ringdijk de waterkeringsfunctie;

5 Onderzoek en beperkingen

5.1 Water

Wet- en regelgeving

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

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

Het Nationaal Waterplan

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

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

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

Waterbeheerplan 2010-2015 Hoogheemraadschap van Rijnland

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

De keur

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

Waterplan Haarlemmermeer

Het Waterplan Haarlemmermeer vormt het dynamische contract tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Haarlemmermeer. In het waterplan zijn beleidsmatige en operationele afspraken vastgelegd over het watersysteem van de Haarlemmermeer. Onder het watersysteem valt het oppervlaktewater (zowel kwalitatief als kwantitatief), het afvalwater en het grondwater. Het doel van het waterplan is om een duurzaam watersysteem te hebben en te houden, rekening houdend met

de ruimtelijke ontwikkelingen. In het waterplan geven de gemeente en het hoogheemraadschap verder vorm aan de verschillende rollen en afspraken. Het waterplan bevat een strategisch en een operationeel deel (deels voor het oplossen van 'achterstallig onderhoud') en een uitvoeringsprogramma. Ook heeft de gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013.

Waterstuurvisie Haarlemmermeerpolder

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

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

Onderzoek

Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling van een restaurant in het gemeaal Lijnden op het watersysteem.

Met voorliggende ontwikkeling wordt er geen extra verharding in het plangebied aangebracht. Er hoeft geen water gecompenseerd te worden. Daarnaast worden er geen nieuwe bouwwerken aangebracht die van invloed kunnen zijn op de nabijgelegen waterkering (ringvaart). Ten overvloede wordt opgemerkt dat de functie van het gemeaal in 2005 al is overgenomen door het nieuwe naastliggende gemeaal.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling van een restaurant in het gemeaal Lijnden op het watersysteem. Het betreft hier een functiewijziging waarbij geen sprake is van verharding van het oppervlak met meer dan 500m². Watercompensatie behoeft niet te worden gerealiseerd.

5.2 Bodem

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.

Onderzoek

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het bijzonder wanneer een nieuw ruimtelijk plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren. Een bestemming kan pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor een nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig

bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

De gemeente Haarlemmermeer hanteert een bodemkwaliteitskaart, versie 3 januari 2011. In deze bodemkwaliteitskaart wordt het plangebied aangeduid als zijnde Deelgebied Oud stedelijk. Binnen dit gebied heeft de bodem de functieklassering Wonen. Daarnaast vinden er met de ontwikkeling van het plan geen bodemingrepen plaats.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en de bijbehorende functieklassering Wonen kan geconcludeerd worden dat er in het kader van het aspect bodem geen belemmering bestaat voor het realiseren van de horecafunctie op het perceel.

Conclusie

Door de gemeente is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van een restaurant in het gemeentelijk gebied Lijnden.

5.3 Flora en fauna

Beleid en regelgeving

Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)

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

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

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

Flora- en faunawet

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

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

Alleen onder voorwaarden mag inbreuk gemaakt worden op de bescherming van soorten en hun leefomgeving.

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

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in categorieën:

- algemeen beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- overige beschermde soorten (tabel 2 Flora- en faunawet), met uitzondering van beschermde inheemse vogels): voor ruimtelijke ingrepen is een ontheffing noodzakelijk. Deze is alleen mogelijk als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Een ontheffing is niet nodig als gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.
- strikt beschermde soorten (tabel 3 Flora- en faunawet): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Flora- en faunawet. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en is aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige soorten niet in gevaar komt. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend als geen alternatief is voor de activiteit en er daarnaast sprake is van een maatschappelijk belang dat het schadelijke effect van de activiteit rechtvaardigt.

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

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

Onderzoek

Voor het bestemmingsplan Lijnden is onderzoek gedaan naar de effecten van het ontwikkelen van een restaurant in gemaal Lijnden op aanwezige flora- en fauna. Gebiedsbescherming is niet van toepassing aangezien er geen Natura-2000 gebieden in de nabijheid van het plangebied liggen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het onderzoek is opgenomen als de bijlage van dit bestemmingsplan.

Situatie plangebied

Met voorliggende ontwikkeling worden geen nieuwe bouwwerken opgericht. Het gaat om een functiewijziging van een bestaand gebouw, waarbij enkel ondergeschikte bouwwerkzaamheden plaats zullen vinden. De enige beschermde soorten mogelijk aanwezig zijn en effecten kunnen ondervinden van de ontwikkeling zijn (gier)zwaluwen en vleermuizen. Door BK Ruimte & Milieu is daarom een quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van en de effecten op deze soorten.

Bureauonderzoek

Op basis van de beschikbare gegevens worden geen negatieve effecten op (gier)zwaluwen verwacht door de uit te voeren werkzaamheden en de herinrichting van het plangebied. Het overtreden van verbodsbepalingen is niet aan de orde, de gunstige staat van instandhouding is voor (gier)zwaluwen niet aan de orde. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor (gier)zwaluwen is niet aan de orde.

Veldonderzoek

Op basis van de waarnemingen tijdens de twee veldonderzoeken wordt ter plaatse van de bebouwing in het plangebied geen aanwezigheid van veldmuizen verwacht. Wel zijn foeragerende veldmuizen in de nabijheid van het plangebied waargenomen. Voor de voorgenomen werkzaamheden en de herinrichting van het plangebied worden echter geen negatieve effecten op foeragerende veldmuizen verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor veldmuizen is niet aan de orde. In het kader van ecologie zijn geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

Op basis van de beschikbare onderzoeken zijn als gevolg van de ontwikkeling van het gemaal geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of de aanwezige flora- en fauna te verwachten.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Wet- en regelgeving

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

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

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

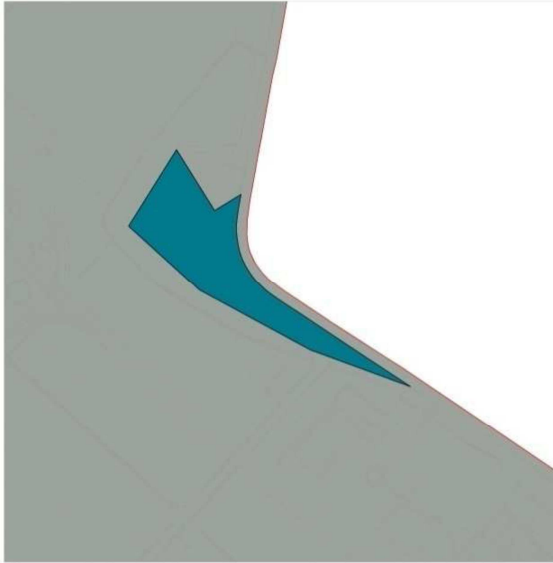
Onderzoek

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

Op basis van de archeologische beleidskaart de gemeente Haarlemmermeer, behorend bij de nota Erfgoed op de kaart, valt het bestemmingsplangebied deels onder categorie 3. Hiervoor geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Aangezien er geen ingrepen groter dan 10.000 m² worden hoeft hier op basis van het beleid geen nader onderzoek te worden gepleegd, aangezien de kans op verstoring van archeologische waarden hier zeer gering.

Een klein deel van het bestemmingsplangebied valt onder categorie 2. Hiervoor geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het betreft oude veengronden waarin voornamelijk sporen van bewoning en ontginning en gebruik te verwachten zijn vanaf de Middeleeuwen. In de ondergrond zijn mogelijk ook sporen uit het Laat Neolithicum aanwezig. Het is niet bekend in hoeverre de potentieel aanwezige archeologische waarden zijn aangetast door moderne landbouwtechnieken als diepplougen.

Op basis van het beleid hoeft alleen onderzoek te worden gedaan voor ontwikkelingen groter zijn dan 500m². Aangezien dit bestemmingsplan binnen dit gebied geen ontwikkelen mogelijk worden gemaakt en er dus geen verstoring van het archeologisch bodemarchief plaatsvindt, hoeft er geen aanvullend onderzoek te worden gedaan.



Figuur 5.1 Uitsnede archeologische beleidskaart Haarlemmermeer

Conclusie

In het plangebied zijn geen aardkundige monumenten en waarden, archeologische monumenten en waarden of gebouwde momenten aanwezig die worden aangetast. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Er moet wel een dubbelbestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan.

5.5 Geluid

Wet- en regelgeving

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.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.²

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

Indirecte geluidhinder inrichtingen

Op basis van de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting' wordt bij de vergunningverlening voor een inrichting die valt onder de Wet milieubeheer de hinder beoordeeld die kan worden toegerekend aan verkeersbewegingen van en naar die inrichting. Bij het beoordelen van deze indirecte hinder wordt een voorkeurswaarde voor de gemiddelde geluidsbelasting in een etmaal gehanteerd en een maximale grenswaarde.

Luchtverkeerslawaaï

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

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

(Lnight)) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Onderzoek

Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die geluidgevoelig zijn. Ook ontstaan er geen geluidsbelemmeringen voor omliggende geluidgevoelige objecten (zoals woningen) als gevolg van ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt binnen dit bestemmingsplan. Er hoeft daarom geen nader onderzoek plaats te vinden naar geluid.

Inzake het industrielawaai geldt dat het geluid vanwege het proefdraaien van vliegtuigmotoren sterk bepalend is voor het geluid rond Schiphol. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan Schiphol is vanwege uitbreiding van het industrieterrein Schiphol akoestisch onderzoek gedaan. Uit het onderzoek blijkt dat de 50 dB(A) contour niet langer over het plangebied Lijnden ligt.

Indirecte hinder

Het nieuw te vestigen restaurant in het gemaal aan de Lijnderdijk brengt wel vervoersbewegingen met zich mee. Om te toetsen of het verkeer dat door toedoen van het restaurant af en aan rijdt hinder veroorzaakt voor de omliggende woningen, is door BK Geluid & Trillingen in september 2012 een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen als toelaatbaar kan worden beschouwd.

Conclusie

Aangezien het te ontwikkelen restaurant geen geluidgevoelige bestemming betreft, is er vanuit het aspect akoestiek geen belemmering te verwachten. Ook het onderzoek naar indirecte hinder toont aan dat er geen belemmeringen liggen aan de herontwikkeling tot restaurant.

5.6 Luchtkwaliteit

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.

Toetsingskader

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

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

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

dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

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

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

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

Onderzoek

Voor het berekenen van de effecten op de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van Infomil (www.infomil.nl). Hieruit komt naar voren dat de ontwikkeling van een restaurant in het gemeaal Lijnden die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

Conclusie

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

5.7 Externe veiligheid

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. Ook bij windturbines kan externe veiligheid worden beschouwd. Mogelijke risico's zijn mastbreuk, het afbreken van een wiek of 'ijsworp' (het in de winter afglijden van ijs van de wieken).

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). In 2012 heeft de gemeenteraad de routes aangewezen waartoe het vervoer van gevaarlijke stoffen is beperkt. Het Handboek Risicozonering Windturbines (2005) dient voor het bepalen van risico's voor de omgeving van windturbines. Per 1 januari 2011 is de externe veiligheid voor windturbines vastgelegd in het Activiteitenbesluit.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten 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.

Met het raadsbesluit 'Verantwoording groepsrisico externe veiligheid' (oktober 2012) is gemeentelijk beleid vastgelegd over het groepsrisico.

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

1. Voor de verantwoording groepsrisico externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen onderscheid te maken in zwaarte tussen licht, middel en zware verantwoording op basis van de hoogte van het groepsrisico dat de ontwikkeling met zich meebrengt;
2. Bij ruimtelijke ontwikkelingen richtsnoeren en gebieden te hanteren en in de verantwoording te beschrijven hoe hiermee is omgegaan;
3. Als richtsnoeren vast te stellen:
 - 1) Objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen worden buiten het invloedsgebied van de risicoveroorzakende activiteit (inrichting, weg of buisleiding) geprojecteerd;
 - 2) Kwetsbare objecten worden niet binnen de aangegeven risicozone van het invloedsgebied geprojecteerd;
 - 3) Als meerdere objecten met niet- of beperkt zelfredzame personen al binnen het invloedsgebied aanwezig zijn zal het gebied via minimaal twee ontsluitingswegen bereikbaar moeten zijn;
4. Als gebieden vast te stellen:
 - a) Gebieden waar zich (vooral ook 's nachts slapend) veel mensen (>100 personen) ophouden;
 - b) Overige gebieden;

Structuurvisie Buisleidingen

Door het rijk is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld, waarmee voor de lange termijn ruimte wordt gereserveerd voor het transport van aardgas en andere stoffen per buisleiding.

Wanneer het nederlandse gastransportnet wordt beschouwd als een rotonde met op en afritten, blijkt dat een deel van de 'rotonde' een beperktere capaciteit heeft dan de rest. De verbinding tussen Beverwijk en Wijngaarden is op dit moment de zwakste schakel in de rotonde, waardoor het aardgas soms 'driekwart rotonde' rond moet om op de juiste plaats aan te komen. Om op de middellange termijn aan de vraag naar transportcapaciteit voor aardgas te kunnen voldoen, is versterking van de verbinding Beverwijk-Wijngaarden noodzakelijk. De Gaswet verplicht Gasunie om het hoofdaardgastransportnet zodanig in te richten dat hieraan wordt voldaan.

Het tracé van de aardgastransportleiding loopt onder andere door Haarlemmermeer.

Aardgastransportleiding Beverwijk-Wijngaarden

Het voornemen is de nieuwe leiding waar dat kan gebundeld aan te leggen met bestaande leidingen van Gasunie. In de Haarlemmermeer volgt de aardgastransportleiding zoveel mogelijk de oorspronkelijke verkavelingstructuur van de droogmakerij. Het tracé ligt op enige afstand parallel aan de A9, waarna het knooppunt Raasdorp (A9/A5) wordt gekruist en vervolgens de 'vijfde baan'

(Polderbaan) van Schiphol, om ter hoogte van Hoofddorp parallel te lopen met de N201. Bij knooppunt De Hoek (A4/A5) loopt de aardgastransportleiding parallel aan de A4 op circa 250 meter en passeert het deels nog te realiseren bedrijventerreinen. Voorbij knooppunt Burgerveen worden de A44 en de HSL gekruist om vervolgens op iets grotere afstand maar wel nog parallel aan de A4 de gemeente weer te verlaten.

De doorsnede van de leiding bedraagt 46 inch en de druk is 80 bar. De gronddekking minimaal 1,25 meter.

Onderzoek

In het plangebied zijn risicobronnen aanwezig. De contouren risicobronnen net buiten het plangebied raken evenmin het plangebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Er vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de rijkswegen A9 en de A5. Bij de vaststelling van de routing gevaarlijke stoffen is een rapport opgesteld. Hieruit blijkt dat onder de oriëntatiewaarde wordt gebleven.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van het wegtransport mogelijk. De plaatsgebonden risicocontour (PR-6) ligt op de weg zelf.

Het groepsrisico bij het transport van gevaarlijke stoffen over de bovengenoemde wegen is (ruim) kleiner dan een factor 10 onder de oriënterende waarde.



Conclusie

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

5.8 Geur

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.

Onderzoek

In het plangebied worden geen nieuwe (bedrijfs)functies mogelijk gemaakt als gevolg waarvan er nieuwe geurhinder optreedt.

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

Conclusie

Er zijn op het gebied van geurhinder geen belemmeringen geconstateerd die het functioneren van de in het plangebied voorkomende functies in de weg staan.

5.9 Lichthinder

Wet- en regelgeving

De wetgeving bevat geen normen of grenswaarden voor lichthinder waar een bestemmingsplan aan getoetst moet worden. De kern van het beleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Ook worden het gebruik van energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies bevordert met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

Onderzoek

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

Conclusie

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

5.10 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Onderzoek

Op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor restaurants een indicatieve afstand tot nabijgelegen woningen van 10 meter voor wat betreft de aspecten geur, geluid en gevaar. De dichtstbijzijnde woning aan Akerdijk 14 bevindt zich op meer dan 10 meter afstand. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat geen functies in of nabij het plangebied aanwezig zijn die vanuit bedrijven en milieuzonering belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van het restaurant in het gemaal Lijnden. Ook levert de ontwikkeling van het restaurant geen belemmeringen op voor de nog in het plangebied aanwezige functies.

5.11 Luchthavenindelingbesluit

Wet- en regelgeving

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

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Water en de

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

Onderzoek

Een groot deel van het plangebied valt binnen het beperkingengebied van het Luchthavenindelingbesluit (figuur 5.2).

De volgende zone is van toepassing:

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



Figuur 5.2 Bebouwingsbeperkingen LIB

De ontwikkeling van het restaurant in het gemeal Lijnden ligt op gronden waar beperkingen op grond van het Luchthavenindelingbesluit gelden (zone 4, geel). Vanuit het LIB zijn er echter geen belemmeringen aangezien de ontwikkelingen geen gevoelige bestemmingen bevatten.

Hoogtebeperkingen

Daarnaast zijn in het LIB hoogtebeperkingen aangegeven. Het plangebied kent in het LIB een maximale bebouwingshoogte van circa 25 tot 45 meter, gerelateerd aan de referentiehoogte van Schiphol (4,00 m -NAP). Hoger bouwen is alleen mogelijk met een ontheffing, na afweging door de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Waterstaat en de Luchtverkeersleiding Nederland. In de bestaande situatie komen geen hoogtes voor die strijdig zijn met het LIB. Ook zijn de nieuwe ontwikkelingen niet strijdig met de maximale bebouwingshoogte. De hoogtebeperkingen zijn aangegeven op de verbeelding.

Vogelprotectiegebied

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

Conclusie

Vanuit het LIB zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan Lijnden mogelijke worden gemaakt.

5.12 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Wet- en regelgeving

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

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

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

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

5.13 M.e.r.-(beoordelings)plicht

Wet- en regelgeving

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

Onderzoek

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

Conclusie

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. In onderhavig plangebied is de verzekering van het kostenverhaal op de volgende wijze geregeld.

1. *Bestaande bebouwing*

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaande bebouwing zonder grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Als al ontwikkelingen zich zullen voordoen, dan zal het voornamelijk gaan om kleinschalige uitbreiding bij woningen. In artikel 6.2.1 van het Bro is bepaald dat uitbreidingen van minder dan 1000 m² niet kostenverhaalplichtig zijn.

2. *Rechtstreekse bouwtitel*

In het plangebied wordt voor het restaurant Gemaal Lijnden een rechtstreekse bouwtitel opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van deze locatie. Het betreft hier een verbouwing van een gebouw dat voor andere doeleinden in gebruik was dan voor horecadoeleinden (artikel 6.2.1 onder e Bro) en waarvan de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functie minder bedraagt dan 1.500 m² bruto vloeroppervlakte. Voor deze ontwikkeling geldt dat geen sprake is van een aangewezen bouwplan. Om die reden hoeft geen anterieure overeenkomst te worden gesloten, of een exploitatieplan te worden opgesteld.

3. *Wijzigingsbevoegdheid*

Voor de beoogde uitbreiding aan de woning Raasdorperweg 42 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De uitbreiding heeft een bouwoppervlak van maximaal 30 m². In artikel 6.2.1 van het Bro is bepaald dat uitbreidingen van minder dan 1000 m² niet kostenverhaalplichtig zijn.

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 ook de dorpsraad betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.3 Procedure Wet ruimtelijke ordening

Overleg

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

1. Provincie Noord-Holland
2. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West
3. Hoogheemraadschap van Rijnland
4. Dorpsraad Lijnden

Een reactie is ontvangen van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Dorpsraad Lijnden. Onderstaand zijn de vooroverlegreacties weergegeven en indien nodig is eveneens de gemeentelijke reactie op het standpunt van de vooroverlegpartners weergegeven.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Bij brief van 11 januari 2013 heeft het Hoogheemraadschap aangegeven te kunnen instemmen met het voorgenomen voorontwerpbestemmingsplan. Zij geven een positief wateradvies.

Dorpsraad Lijnden

Op 28 januari 2013 hebben wij een schriftelijke vooroverlegreactie van de Dorpsraad ontvangen en heeft er een gesprek plaatsgevonden met de voorzitter van de Dorpsraad Lijnden. In het gesprek zijn de regels en de verbeelding aan de orde gekomen. De Dorpsraad heeft hierbij aangegeven op welke punten de verbeelding afwijkt van de bestaande situatie. Verder heeft de Dorpsraad de gemeente de volgende vragen voorgelegd. *Cursief zijn onze overwegingen weergegeven.*

- Een aantal wijzigingen met een (voormalige) artikel 19 procedure is niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
Alle plannen waarvoor een vrijstelling c.q. ontheffing is verleend behoren te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Gecontroleerd is of de door de Dorpsraad genoemde wijzigingen vergund zijn. De verbeelding is hier zonodig op aangepast worden.
- Hoofdweg 108 (en 110, woonhuis) wordt op de verbeelding aangeduid als maatschappelijk. Verondersteld wordt echter dat daar een bedrijf met woonhuis wordt gebouwd met de benodigde omgevingsvergunning.
Hier is nog geen omgevingsvergunning voor aangevraagd. Indien wij kunnen instemmen met de voorgenomen wijziging, zal de bestemming worden aangepast. Eerder, heeft het college aangegeven in principe akkoord te gaan met de wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Kantoor'.
- Er is geen ruimte ingebouwd voor een (wij hopen spoedige omlegging) van de Raasdorperweg.
Er zijn geen plannen om de Raasdorperweg om te leggen, waardoor er geen noodzaak bestaat de door de Dorpsraad beoogde omlegging in het bestemmingsplan op te nemen.
- Er zijn, zover de Dorpsraad weet, toch geen caravanstallingen toegestaan?
Op grond van het vigerend bestemmingsplan is een caravanstalling aan de Raasdorperweg toegelaten. In april 2012 is het caravanstallingsbeleid aangepast. Stalling in vrijgekomen agrarische bebouwing is in veel gevallen toegelaten. Hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
- Er is een omgevingsvergunning voor 6 woningen aan de Lijnderdijk tussen 195 en 180. Op de verbeelding is echter bedrijventerrein aangegeven.
Wij hebben onderzocht of een omgevingsvergunning is ingediend voor de Lijnderdijk tussen 195 en 180. Gebleken is dat er geen aanvraag is ingediend. In het verleden is wel een vergunning voor twee bovenwoningen afgegeven op het adres Lijnderdijk 191.
- Waarom is de Agrarische Glastuinbouw wegbestemd. Mag dit alleen nog als het al bestaand is?
Bij het actualiseren van bestemmingsplannen houden we rekening met (nieuwe) beleidslijnen. In het provinciale beleid is aangegeven dat kassen zich concentreren in Rijsenhout en niet in Lijnden. Wij hebben daarom alleen de bestaande bedrijven als zodanig bestemd. Voor het overige is dit niet langer toegelaten. Wij hebben geoordeeld dat het gebied zich ook niet leent (qua omvang) voor nieuwe volwaardige glastuinbouwbedrijven.
- Is er een (omgevings)vergunning afgegeven voor de bouw van een woning aan de Raasdorperweg naast nummer 121? De palen hiervoor staan al in de grond.
Abusievelijk is het bestemmingsplan niet aangepast aan de verleende omgevingsvergunning, Wij zullen dit alsnog rechtzetten.
- Bij het nieuwe restaurant aan de Lijnderdijk (het Gemaal) is geen parkeren aangegeven. En waar komt de ontsluiting van het parkeerterrein van dit nieuwe restaurant?

Parkeren voor het restaurant in het gemaal kan straks op het terrein van (nu nog) het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het terrein wordt ontsloten aan de Hoofdweg en de Lijnderdijk. Een procedure om te komen tot een omgevingsvergunning loopt.

- *Waarom mogen bedrijven, die gelegen zijn tussen woningen zover uitbreiden? Zoals Noba aan de Raasdorperweg en het garage/ autoherstel/ autospuit bedrijf aan de Hoofdweg 64. Wij willen NOBA in het nieuwe bestemmingsplan geen verdere uitbreidingsmogelijkheden bieden. Alles wat in het verleden is vergund, dient wel in overeenstemming met de vergunning te worden bestemd.*

In het ontwerpbestemmingsplan is perceel HLM03 10494 aan de Hoofdweg 64 bestemd tot 'Bedrijf' en de bestemming van perceel HLM03 10493 is en blijft agrarisch. Bebouwing is alleen toegestaan in het op het perceel aangegeven bouwblok.

- *De "weg" tussen Hoofdweg 60 a, b en c en 64 wordt ter plaatse van Hoofdweg 60c een fietspad. Het lijkt de Dorpsraad niet wenselijk als hier in de toekomst de mogelijkheid komt om deze "weg" als doorgaande verkeersweg naar het bedrijventerrein te kunnen gaan gebruiken. Ook fietspaden hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Een verkeersbesluit regelt voor welk type verkeer de weg toegankelijk is. Deze weg ontsluit de aanliggende woningen en is uitsluitend een doorgaande route voor langzaam verkeer. Wij delen de mening van de Dorpsraad dat een ontsluiting naar het bedrijventerrein op deze plek niet wenselijk is.*
- *De Dorpsraad wil graag op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Wij sturen de kennisgeving van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en de ter inzage legging ook aan de dorpsraad.*
- *De Dorpsraad wil, ook voor de ter inzage termijn, een informatieavond houden in het dorpshuis de Vluchthaven. Is het mogelijk dat een vertegenwoordiger van de gemeente hierbij aanwezig kan zijn? De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de inspraakverordening niet verplicht een inspraakbijeenkomst te houden. Voor plannen waar zich geen/of kleine ontwikkeling voordoen houden wij deze bijeenkomsten dan ook niet. In het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Lijnden zijn 12 bestemmingsplannen/overkoepelende regelingen van kracht. Daarnaast zijn diverse ruimtelijke procedures gevolgd om afwijkingen van de geldende regelingen mogelijk te maken. Desgewenst kan een kopie van de nu geldende regelingen bij het archief van onze gemeente worden opgevraagd. Hiervoor is een vergoeding verschuldigd.*

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan in deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken.

PM beantwoording zienswijzen; beantwoording via raadsvoordracht

Vaststelling bestemmingsplan

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

Reactieve aanwijzing

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

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

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

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

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

7.2 Opzet regels en verbeelding

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

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

Conserverend deel

Een groot deel van het plangebied van Lijnden wordt bestemd conform het bestaande gebruik.

Wijzigingsgebied

Voor de beoogde woninguitbreiding aan de Raasdorperweg 42 is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Deze is op de verbeelding (plankaart) te herkennen als een gearceerd gebied. Er is gekozen voor het leggen van een wijzigingsbevoegdheid omdat het thans nog niet definitief is dat de beoogde uitbreiding kan worden gerealiseerd.

Een wijzigingsbevoegdheid heeft als voordeel dat er vanuit de kant van de gemeente vrijheid bestaat om hier flexibel mee om te gaan, terwijl tegelijkertijd er voor de bestaande gebruikers van het gebied (tot op het moment van gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid) een voldoende rechtszekere situatie is over de bestemming van hun gronden.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.3 Inleidende regels

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

7.4 Bestemmingsregels

Bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels

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

Bouwregels en bouwvlaksystematiek

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

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

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

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

Flexibiliteitsregelingen

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

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

Relatie met de Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft inhoudelijk niet zoveel gevolgen voor het bestemmingsplan, maar wel voor de

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

Bestemmingen

Agrarisch

Het gaat binnen deze bestemming om grondgebonden bedrijven die gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren. Voorbeelden zijn akkerbouw, bometeelt, fruitteelt, tuinbouw en veehouderijen. Bijbehorende agrarische bedrijfswoningen hebben de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten (agrarisch loonbedrijf, glastuinbouw en hovenier) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Waar binnen de agrarische bestemming de werkzaamheden zijn toegespitst op het fokken van paarden is de aanduiding 'Agrarisch-Paardenfokkerij' voorzien. Waar de werkzaamheden zijn toegespitst op de handel in en het in pension hebben van paarden is de aanduiding 'Agrarisch-Paardenhouderij' voorzien. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- houden van paarden' is het hobbymatig houden van paarden toegestaan.

Bedrijf

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

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

In het bestemmingsplan plangebied Lijnden is een sterke mening van wonen en werken te vinden. Deze historisch gegroeide combinatie is door maatschappelijke ontwikkelingen (milieuwetgeving) niet overal even goed verenigbaar. Vaak is echter handhaving op de bestaande locatie (financieel) de enige mogelijkheid.

In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing en type bedrijf het volgende. De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. De geldende bouw- en goothoogten en het maximale bebouwingspercentage zijn aangegeven op de verbeelding en de in de regels aangegeven categorie in combinatie met de bij het bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst. Zo wordt bepaald welke type bedrijf op de locatie is toegestaan. In het geval dat er sprake is van een bedrijf dat qua bedrijfsvoering onder te verdelen is in diverse milieucategorieën, is er voor gekozen een milieucategorie per soort bedrijfsvoering te hanteren. Op deze manier wordt het bedrijf niet gehinderd in de bedrijfsvoering en wordt de milieubelasting op de omgeving geborgd. Binnen het bouwvlak is niet in alle gevallen een uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, omdat dit kan leiden tot verplaatsing van de milieuhinderbron en de daarmee gepaard gaande overlast voor de omliggende woningen. Voor zover er bedrijfswoningen bestaand aanwezig zijn, zijn deze positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

De gronden van NOBA hebben de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'specifieke vorm van bedrijf – vetsmelterij'. Door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vetsmelterij' op te nemen, is het voor NOBA mogelijk de huidige bedrijfsactiviteiten voor te zetten. Momenteel heeft NOBA een deel van de agrarische grond in gebruik als parkeerterrein voor het bedrijf. Dit voorkomt dat parkeren langs de Raasdorperweg plaatsvindt. Om er voor te zorgen dat

hier nu en in de toekomst geen andere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is de aanduiding 'parkeerterrein (p)' opgenomen met de beschrijving dat uitsluitend parkeren is toegelaten.

Voor een garagebedrijf met autoplaatwerkerij is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf met autoplaatwerkerij' voorzien en voor een garagebedrijf ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage'.

De aanwezige niet-vergunningvrije nutsvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Het nieuwe gemaal van Lijnden is eveneens bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening', evenals de naastgelegen gronden met bedrijfsbebouwing van het Hoogheemraadschap.

Het perceel Raasdorperweg 177 heeft de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' Met de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf-1': een vetsmelterij.

Detailhandel

Bij detailhandel gaat het om het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. In Lijnden zijn geen zelfstandige detailhandelsvestigingen opgenomen. Wel is geregeld dat bij agrarische bedrijven de verkoop van producten van het eigen bedrijf toegestaan. In de specifieke gebruiksregels van de bestemmingen 'Bedrijf' is aangegeven dat detailhandel is toegelaten ter ondersteuning van de hoofdfunctie.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor het structurele groen, water, wandel- en fietspaden, in- en uitritten ten behoeve aangrenzende bestemmingen, speelvoorzieningen, (ondergrondse) bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Langs de ringdijk, nabij het gemaal 'De Lynden' en achter de woningen aan de Nieuwerkerkerstraat is structureel groen aanwezig.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van speel- en nutsvoorzieningen met een maximale hoogte van 4 meter en een oppervlakte van maximaal 10 m².

Horeca

De bestemming Horeca is gelegd op de bestaande solitaire horeca-inrichtingen in het plangebied. Daarbij is een koppeling gelegd met een zogenaamde 'Staat van Horeca-activiteiten'. Deze staat kent verschillende typen horeca, variërend van het lichte type 1 (daghoreca, zoals een broodjeszaak) tot het zware type 3 (nachthoreca met een sterk aantrekkende functie, zoals een nachtclub). Voor de (toekomstige) horeca in het plangebied Lijnden is bepaald dat gelezen de omgevingskenmerken en de bestaande situatie, horeca type 2 aanvaardbaar is. Zo nodig kan worden afgeweken van de Staat van Horeca-activiteiten, als er een bedrijf is dat niet voorkomt in de lijst, danwel een lagere uitstraling heeft dan op grond van de Staat van Horeca-activiteiten mag worden aangenomen.

categorie 1	Ondersteunende horeca (bij bijvoorbeeld een museum, sportclub, bioscoop, schouwburg e.d.)	Bedrijven, instellingen, voorzieningen waar horeca additioneel is aan een andere bestemming en de horeca-exploitatie beperkt wordt door specifieke regelgeving. Alleen de hoofdactiviteit wordt in het bestemmingsplan aangegeven. De sluitingstijden zijn volgend aan de hoofdbestemming (dus ondersteunende horeca bij een winkel volgt de winkeltijdenwet).
categorie 2	Alcoholvrije horeca (zoals een snackbar, broodjeszaak, lunchroom e.d.)	Bedrijven die geen drank en horecavergunning nodig hebben, de zogenaamde zachte, laagdrempelige horeca inrichtingen (schenken geen alcohol voor consumptie ter plaatse). Alcoholvrije horecabedrijven zijn vaak alleen overdag en 's avonds geopend en veroorzaken daardoor beperkte hinder voor omwonenden. Deze horecabedrijven verkopen geen alcohol. De regel is dat, als men wel alcohol voor gebruik elders verkoopt, men dan om 22.00 uur gesloten moet zijn. Wordt er geen alcohol voor gebruik elders verkocht, mogen deze alcoholvrije horeca-inrichtingen tussen 02.00 en 07.00 uur geopend blijven en bezoekers

		toelaten. Dit om te voorkomen dat vertrekkende horecabezoekers van de alcohol schenkende horeca op straat blijven hangen. Voor deze bedrijven geldt dus geen eindtijd.
categorie 3 a	Horeca met een drank-en horecaverunning (zoals een restaurant, bistro, café ed.)	Bedrijven die wel een drank en horecaverunning nodig hebben, de zogenaamde (hoogdrempelige) horeca-inrichtingen met een D&H-vergunning (schenken alcohol voor consumptie ter plaatse). Het gaat hier om horeca die vanaf 02.00 uur geen bezoekers meer binnen mogen laten.
categorie 3 b	Horeca met een drank-en horecaverunning (zoals een nachtclub, dancing, partycentrum e.d.)	Bedrijven die wel een drank en horecaverunning nodig hebben, de zogenaamde (hoogdrempelige) horeca-inrichtingen met een D&H-vergunning (schenken alcohol voor consumptie ter plaatse). Dit type horeca kan ook 's nachts geopend zijn en kan daardoor hinder of overlast veroorzaken voor omwonenden. Het gaat hier om horeca (met nachtvergunning) die door ontheffing van de reguliere sluitingstijden langer open mogen blijven (tot maximaal 07.00 uur) (vrije sluitingstijd), dat wil zeggen: bezoekers mogen na 02.00 uur nog binnen worden gelaten. Het betreft uitgaanscentra (discotheken), nachtclubs, dancing, partycentra, e.d. die bij voorkeur 's avonds en 's nachts open zijn, veel bezoekers trekken en hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving. Vanwege de aard van deze bedrijven is de uitstraling naar buiten toe (bijvoorbeeld in de vorm van een aantrekkelijk gevelbeeld of terrasjes) vaak gering.

Kantoor

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

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

Recreatie

Deze bestemming is gegeven aan de in het plangebied aanwezige volkstuincomplexen en is eveneens opgenomen ten huve van het hobbymatig houden van paarden.

Sport

Onder deze bestemming vallen activiteiten die gericht zijn op inspanning en over het algemeen in clubverband. Het sportveld valt hieronder.

Tuin

In het plan is aan voortuinen de bestemming 'Tuin' gegeven. Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Uitbreiding van het hoofdgebouw aan de voorzijde van de woning is bijvoorbeeld alleen toegestaan tot een diepte van maximaal 1 meter, mits de afstand tussen dat bouwwerk en de grens van de tuin tenminste minimaal 1 meter blijft. Daarbij zijn er beperkingen gesteld ten aanzien van de breedte van die woninguitbreiding.

Voor zijtuinen is de situatie divers. Afhankelijk van het stedenbouwkundige beeld (doet bebouwing afbreuk aan de openheid van een straat of niet) zijn deze soms bestemd als Tuin, soms als Wonen (buiten bouwvlak).

Voor de voortuinen (en soms de zijtuinen) geldt dat erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Overige bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Verkeer

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

Water

De gronden met de bestemming 'Water zijn bestemd voor water inbegrepen voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer, vloeders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde; behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer; bruggen met daaraan ondergeschikt groen, voorzieningen

voor fiets- en voetverkeer en recreatie. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Ten behoeve van de in het plangebied aanwezige woonschepen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Het aantal aanwezige woonschepen mag niet worden uitgebreid.

Wonen

Een deel van het plangebied bestaat uit grondgebonden woningen. Deze woningen zijn bestemd als Wonen, waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak vallen. Buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming Wonen, zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) is hiervoor de hoogte bepaald.

Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan voor bewoners zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, bezonning). Om die reden is bijvoorbeeld bepaald dat een bijbehorend bouwwerk dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, niet dieper mag zijn dan 3 meter.

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

Voor een aantal woningen aan de Hoofdvaart –westzijde is de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen om de bijzondere verschijningsvorm van deze woningen ook in de toekomst te kunnen waarborgen. In de praktijk betekent dit dat de bestaande bouw- en goothoogte gehandhaafd moeten blijven.

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

Dubbelbestemmingen

In het plangebied komen enkele leidingen voor die door middel van de dubbelbestemming 'Leiding – CO2', 'Leiding – Gas', 'Leiding – Olie' en "Leiding – Riool" beschermd worden. Op de verbeelding is niet alleen de ligging van de leiding aangegeven, ook is aangegeven om wat voor soort leiding het gaat. Concreet komen binnen het plangebied vier soorten leidingen voor: een riool en een waterleiding. De breedte van de dubbelbestemming wordt per leiding bepaald door de omvang van de belemmeringsstrook c.q. zakelijk rechtstrook. Deze strook bedraagt voor CO2 5 meter, het riool 2,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding en voor de waterleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding en voor de hoogspanningsleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Waterstaat – Waterkering

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

Waarde - Archeologie

Ter plaatse van het plangebied kunnen op een diepte van 4 meter eventuele archeologische waarden aanwezig zijn. Ter bescherming van deze waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In deze bestemming is opgenomen dat bouwen en grondroerende werkzaamheden dieper dan 4 meter niet zijn toegestaan. Het indrijven van voorwerpen in de bodem of heien is wel

toegestaan. Hierop zijn twee uitzonderingen: indien er een goede kans is op het zijwaarts in de bodem dringen van bouwmaterialen, of als de verwachte verstoring als gevolg van de funderingspalen (al dan niet plaatselijk) 1% van de oppervlakte overschrijdt. Indien deze gevallen aan de orde zijn, dient nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Gebiedsaanduidingen

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

In het plangebied Lijnden is één locatie aanwezig waarvoor deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het gaat om een locatie waarvoor een initiatief voor de vestiging van een hondencrèche is ingediend.

7.5 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgend een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een doorgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4. Bro).

Algemene bouwregels, Bestaande afwijkingen maatvoering en Dijkzone

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

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

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

Het kan voorkomen dat bij planontwikkeling bestemmingsgrenzen voor een klein deel worden overschreden. Om te voorkomen dat voor een dergelijke kleine overschrijding een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld, is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingsgrenzen aan te passen in verband met de daadwerkelijke toestand van het terrein of in verband met de technisch betere inpasbaarheid.

Verder is voorzien in een regeling om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te actualiseren, mochten technische of milieukundige ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven. Ook deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat er in dat geval een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

De aanduiding Luchtvaartverkeerzone-LIB is opgenomen voor de gebieden die liggen in de beperkingenzone vanwege de luchthaven Schiphol.

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

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

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

7.6 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht

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

Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt. De tekst van het overgangsrecht is woordelijk uit het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen. Het besluit verplicht daartoe.

Slotregel

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

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 ontheffingen.

Bijlage 1
Overzicht relevante rapporten

Bijlage 4
Bedrijvenlijst - PM

Planregels bestemmingsplan Lijnden

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan 'Lijnden' van de gemeente Haarlemmermeer;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0394.BPGlynLijnden00000-B001' met de bijbehorende regels;

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

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

afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

agrarische bedrijfsactiviteiten:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder begrepen bomen en heesters, en/of het houden van dieren, waarbij opslag van het door het bedrijf ter plaatse voortgebrachte producten;

agrarisch loonbedrijf:

een bedrijf, dat uitsluitend dan wel overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven, onderhoudswerkzaamheden aan (openbare) groenvoorzieningen en grond- en onderhoudswerkzaamheden aan infrastructurele voorzieningen, met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur, alsmede het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud en reparatie van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur;

archeologische waarde:

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

baliefunctie:

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

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

bed & breakfast:

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een recreatief en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

bedrijf:

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

bedrijfsgebouw:

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

bedrijfswoning:

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

beperkt kwetsbaar object:

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

bergbezinkbassin:

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

bestaand bouwwerk:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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 toegelate;

bouwwerk:

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

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

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

bijbehorend bouwwerk:

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

consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

cultuurhistorische waarde:

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

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

discotheek/ bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

ecologische waarden:

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

erker:

een aan een voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel;

erotisch getinte horeca:

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

extensieve recreatie:

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

extensief recreatief medegebruik:

een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden;

garagebedrijf:

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

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

glastuinbouwbedrijf.

een agrarisch bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het in kassen telen, kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of veredelen van gewassen of uitgangsmateriaal daarvoor; dat met inbegrip van aanverwante activiteiten om het teeltproduct een meerwaarde te geven, met daarbij behorende/benodigde bedrijfsprocessen, en voorzieningen en/of installaties op bedrijfsniveau;

hoofdgebouw:

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

horeca:

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

hotel:

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

hoveniersbedrijf:

een bedrijf, dat primair gericht is op ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen elders, alsmede voor de opslag van de materialen ten behoeve van het bedrijf;

Intensieve veehouderij:

niet-grondgebonden agrarische bedrijven die zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, konijnen, vleeskalveren, pelsdieren en/of overig kleinvee houden. Het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet, het kweken van vis en het houden van melkvee en overig rundvee, geiten, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan; enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kantoor:

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

kas:

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

kleinschalig kamperen:

kleinschalige recreatieve activiteiten waarbij niet meer dan 15 kampeermiddelen aanwezig zijn;

kleinschalige bedrijven:

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen op beperkte schaal;

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;

maatschappelijke voorzieningen:

educatieve voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening;

manege

een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of eigen paarden, het bieden van huisvesting aan die paarden, het organiseren van hippische evenementen en exploitatie van bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen een kantine. Onder een manege wordt tevens verstaan een sportstal;

mantelzorg:

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden aan een aantoonbare hulpbehoevende (zoals op fysiek en/of psychisch en/of psycho-sociaal vlak) door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtsreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

monument:

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

natuurwaarden:

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

nutsvoorzieningen:

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

normaal (agrarisch) gebruik:

het reguliere gebruik, dat gelet op de (agrarische) bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede agrarische bedrijfsvoering en het agrarische gebruik van de gronden waarbij grondbewerkingen mogen worden uitgevoerd tot een maximale diepte van 0,5 m. Voorbeelden van normaal agrarisch gebruik zijn: maaien, beweiden en bemesten van grasland, verbeteren van het grasland door het scheuren van de grasmat en het direct opnieuw inzaaien, ploegen en cultiveren van bouwland, verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals mais in wisselteelt, maaien en schonen van sloot en slootkant, vervangen van en onderhoud aan drainage, het aanleggen van wegen ter directe ontsluiting van een agrarisch bouwperceel;

normaal onderhoud:

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

ondergronds bouwen:

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld, zoals kelders en parkeergarages;

ondersteunende horeca/ dienstverlening/ detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel;

permanente bewoning:

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

planverbeelding:

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

praktijkruimte:

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

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen vergoeding;

reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met werkgelegenheid voor ten minste een halve arbeidskracht, waarbij de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn is gewaarborgd en dat als doelstelling heeft door te groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf;

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning;

recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

recreatief medegebruik:

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

restaurant:

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

risicovolle inrichting:

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

seksinrichting:

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

snackbar:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken; hieronder begrepen 'cafeteria';

stedenbouwkundige waarde:

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

stille opslag

het gebruik van, al dan niet agrarische, bedrijfsruimten ten behoeve van het voor langere tijd uitsluitend bewaren van goederen, zonder dat die opslag gepaard gaat met enige bedrijvigheid ter plaatse. De goederen mogen niet worden onderhouden, verpakt, bewerkt of verhandeld, zodat er ook geen noodzaak is dat er mensen ter plaatse aanwezig zijn. Het aantal verkeersbewegingen moet beperkt zijn;

streekproducten:

(agrarische) producten voor zover deze op het eigen bedrijf zijn voortgebracht en/of hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf zijn verwerkt of bewerkt;

tuinhuis:

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

volkstuin:

terrein voor het hobbymatig kweken en telen van gewassen, enkel bedoeld voor de eigen consumptie en gebruik en dat niet bij de eigen woning ligt;

volkstuincomplex:

terrein met een oppervlakte van ten minste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden;

volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn

in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze;

voorkeursgrenswaarde:

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

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

woongebouw:

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

woonschip:

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

woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

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

zorggerelateerde voorziening:

dienstverlening die plaats vindt op commerciële basis en niet kan worden aangemerkt als maatschappelijke dienstverlening en niet of niet alle kenmerken heeft van beroep aan huis. Mantelzorg valt niet onder zorggerelateerde voorziening;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

goothoogte van een bouwwerk:

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

hoogte van een windturbine:

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

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders en dergelijke niet meegerekend

inhoud van een bouwwerk:

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

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

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

peil:

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

verticale diepte:

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

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

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volwaardig agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten (-bw)' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is in afwijking van het bepaalde in 3.1. onder a tevens glastuinbouw toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier (hv)' is tevens een hoveniersbedrijf toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij (pf)' is tevens een paardenfokkerij toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij (ph)' is tevens een paardenhouderij toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is tevens intensieve veehouderij toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - houden van paarden' is tevens het hobbymatig houden van paarden toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag (op)' is tevens stille opslag toegestaan;
- j. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bedrijfsgebouw' (sba-bdg) is tevens een bedrijfsgebouw voor bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting (os)' is tevens een ontsluitingsweg ten behoeve van de aangrenzende bestemming toegestaan;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1 is een timmerfabriek met een oppervlak < 200m² toegestaan.

met daaraan ondergeschikt:

- k. aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- l. natuur- en landschapsbeheer;
- m. extensief recreatief medegebruik;
- n. kleinschalig kamperen;
- o. bed & breakfast;
- p. nevenactiviteiten in de vorm van educatie, zorg gerelateerde voorzieningen, verkoop van eigen of streekproducten en kinderopvang;

met daarbij behorend(e):

- q. verhardingen;
- r. paden;
- s. groen;
- t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- u. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. gebouwen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 5 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het denkbeeldige verlengde van die voorgevel;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer zijn dan 12 meter;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mogen uitsluitend kassen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 12 meter;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bedrijfsgebouw' (sba-bdg) is een bedrijfsgebouw toegestaan;
- f. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch gebruik;

3.2.2 Voor het bouwen van een agrarische bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' waar het aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- b. een bedrijfswoning is alleen toegestaan, indien de bij het bedrijf behorende bedrijfsbebouwing is, dan wel tegelijkertijd wordt gerealiseerd;
- c. de bedrijfswoning en - gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- d. voor niet-inpandige agrarische bedrijfswoningen mag de goothoogte niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- e. voor inpandige agrarische bedrijfswoningen mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 12 meter;
- f. de inhoud van een agrarische bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 1.000 m³;
- g. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 75 m²;
- h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 3 meter;
- i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 5 meter.

3.2.3. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nevenschikte functies geldt dat alleen binnen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en de bestaande agrarische bedrijfswoning maximaal 150m² mag worden ge- of verbouwd.

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

- a. de bouwwerken genoemd onder 3.2.4 c. t/m f. dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van silo's mag niet meer zijn dan 15 meter;
- d. de bouwhoogte van hooibergingen mag niet meer zijn dan 15 meter;
- e. de bouwhoogte van een mestbassin ten behoeve van de opslag van bedrijfseigen mest mag niet meer zijn dan 5 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het bouwen van een gebouw dat de grenzen van het bouwvlak overschrijdt, met in achtname van de volgende bepalingen:

- a. de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijke of niet doelmatig is;
- b. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- d. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.3.2 Gebouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub a en toestaan dat bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing binnen het bouwvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
- b. het plaatsen van gebouwen buiten het bouwvlak is noodzakelijke voor een volwaardige bedrijfsvoering;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 100 m²; met dienverstande dat een schuilhut voor vee niet meer mag zijn dan 50m²;
- d. de goothoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 6 meter;
- f. op gronden gelegen tussen de naar de weg gekeerde bouwgrens en de bestemming 'Verkeer' geen gebouw wordt geplaatst.

3.3.3 Neven geschikte functies

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 voor het nieuw bouwen ten behoeve van neven geschikte functies met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van de nieuwbouw mag niet meer zijn dan 150 m², waarbij de totale oppervlakte ten behoeve van de nevenactiviteit in de bestaande gebouwen en de nieuw te bouwen gebouwen niet meer mag zijn dan 150 m²;
- b. nieuw te bouwen gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bij cumulatie van nevenactiviteiten mag de maximale oppervlakte binnen bestaande bebouwing en in te bouwen gebouwen maximaal 250 m² zijn.

3.3.4 Situering bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1. lid b voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op een kortere afstand van 5.00 meter achter de bedrijfswoning

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m² en plaats moet vinden in de woning en bij de woning horende bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruiken van vrijstaande bijbehorende gebouwen en bedrijfsgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is toegestaan tot een maximum van 15 plaatsen, waarbij tevens een gebruik van bestaande gebouwen voor aanvullende voorzieningen tot een maximum van 150 m² is toegestaan;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen en gronden voor bedrijfsdoeleinden anders dan agrarische bedrijfsdoeleinden en de op grond van artikel 3.1 toegestane andere activiteiten is niet toegestaan;
- e. buitenopslag is niet toegestaan, met uitzondering van opslag van agrarische producten achter de voorgevelrooilijn ten behoeve van het agrarische bedrijf op en/of aansluitend aan het bouwvlak;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4. onder b en toestaan dat vrijstaande bijbehorende gebouwen en bedrijfsgebouwen tijdelijk worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van gebouwen als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit oogpunt van mantelzorg;
- b. voor de beoordeling van de noodzaak tot mantelzorg een advies is verkregen van een door de gemeente aangewezen deskundige.

3.5.2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4. onder d en toestaan dat tijdelijk of blijvend vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen, daaronder begrepen, met dien verstande dat:

- a. is aangetoond dat de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen niet nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b. buitenopslag is niet toegestaan;
- c. ingeval van opslag van caravans en andere kampeermiddelen is verkoop en reparatie van caravans en andere kampeermiddelen niet toegestaan;
- d. de opslag activiteiten geen onevenredig overlast veroorzaken voor naastgelegen percelen;
- e. geen onevenredige verkeershinder en milieuoverlast ontstaat.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Vorm van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen.

3.6.2 Vergroting van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen voor het vergroten van het bouwvlak tot maximaal 2 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de vergroting is noodzakelijk voor de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- c. de vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw'aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen;
- c. paden;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen - niet zijnde kassen - dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat kassen ook daarbuiten zijn toegestaan;
- b. gebouwen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 5 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het denkbeeldige verlengde daarvan;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van de kassen mag niet meer zijn dan 12 meter;
- e. de afstand van kassen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter;
- f. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van een volwaardig of reëel agrarisch gebruik;

4.2.2. Voor het bouwen van een agrarische bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- d. de inhoud van een agrarische bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 1000 m³;
- e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 75 m²;
- f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 5 meter;

4.2.3. Voor het bouwen van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. waterbassins en opslagtanks mogen alleen achter de voorgevelrooilijn opgericht worden, met uitzondering van bestaande waterbassins en opslagtanks;
- c. de bouwhoogte van waterbassins mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. de bouwhoogte van opslagtanks mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik van gronden en opstellen strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 4, lid 1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen;

- b. de uitoefening van detailhandel met uitzondering van de verkoop van producten van het eigen bedrijf;
- c. het opslaan van goederen, stoffen of materialen, waarvan de aanwezigheid voor de agrarische bedrijfsvoering niet noodzakelijk is behalve ter plaatse van de aanduiding opslag;
- d. het aanleggen of verharden van wegen, paden (met uitzondering van kavelpaden) of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen tenzij ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- c. een vetsmelterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vetsmelterij';
- d. de productie van biodiesel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – productie van biodiesel'
- e. een garagebedrijf met autoplaatwerkerij ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage met autoplaatwerkerij'
- f. een garagebedrijf ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
- g. wonen vanaf de eerste verdieping ter plaatste van de aanduiding 'wonen';
- h. een agrarisch loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- i. een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- j. uitsluitend een parkeerterrein ten behoeve van de naastgelegen bedrijfsbestemming aan de Raasdorperweg 177 ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- k. een schoorsteen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen'
- l. een ontsluitingsweg ten behoeve van de aangrenzende bestemming ter plaatse van de aanduiding 'ontsluitingsweg'

met daarbij behorend(e):

- l. verhardingen, in- en uitritten;
- m. fiets- en voetpaden;
- n. groen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. parkeervoorzieningen,
- r. kantoren;

met dien verstande dat:

- s. garagebedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de de bepaling in 5.1 onder d. en e.;
- t. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- u. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- v. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn per bouwperceel de aangegeven maximale goot-, bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen' is een schoorsteen met een hoogte van 22 meter toegestaan.

5.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning' worden gebouwd;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van tegen het bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning, tot een maximum van 5 meter;
 - 2. de diepte van tegen de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
 - 3. het bepaalde in onder b van dit artikel is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
 - 4. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
 - 5. het gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 70 m².

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

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

5.2.5 In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde en verkregen vergunning voor het bouwen:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m²;
 - de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;
- b. het bepaalde in 5.2.1 sub b en c en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in 5.2.1 sub b voor de percelen aan de Raasdorperweg met een bebouwingspercentage van 60% en toestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 75% bedraagt indien in één bouwlaag wordt gebouwd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 5.1 sub a, c en d;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 5.1;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.
- g. het volledig gebruik van de gronden voor buitenopslag

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 5.1 als 5.4.1 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 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
- b. parkeren ten behoeve van de horecafunctie in het gemaal ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';

met daarbij behorend(e):

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 4 meter.

Artikel 7 Gemengd – 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
- b. welzijnsinstellingen;
- c. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
- d. openbare dienstverlening.
- e. kantoren

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen, in- en uitritten;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

7.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeren ten behoeve van de horecafunctie op het aangrenzende perceel aan de Lijnderdijk ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';

met daaraan ondergeschikt:

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 meter.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca-activiteiten tot en met categorie 2 van de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten, waarbij geldt dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte'; bvo' het bruto bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 500m²;

met daarbij behorend(e):

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1. onder a. ten behoeve van uitbreiding van de bruto bedrijfsvloeroppervlakte als aangetoond is dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

9.3.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere horeca-activiteiten dan de horeca-activiteiten die zijn bedoeld in 9.1 sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horeca.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 en toestaan dat horeca-activiteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 10 Recreatie - Volkstuinen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- c. stille opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag'

met daarbij behorend(e):

- d. paden;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer zijn dan 5 m² per 50 m² volkstuin, tot een maximum van 16,5 m²;

10.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van tegen het bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de bedrijfswoning, tot een maximum van 5 meter;
 2. de diepte van tegen de bedrijfswoning aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
 3. het bepaalde in onder b van dit artikel is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
 4. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
 5. het gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 70 m².

10.2.3 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 de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. verblijfsrecreatie;
- b. permanente bewoning
- c. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken;
- d. bedrijfsmatig opslaan, vervaardigen, verwerken, verhandelen of herstellen van goederen en materialen;

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport;

met daarbij behorend(e):

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van ballenvangers mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen

met daarbij behorend(e):

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer zijn dan 1 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. kunstwerken;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn uitsluitend fiets- en voetpaden en de verkeersontsluiting voor de de woningen Hoofdvaart 60 a, b en c toegestaan.
- g. met daarbij behorend(e):
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. speelvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- l. kunstobjecten;
- m. reclame-uitingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en verkeersafwikkeling;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m²;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

13.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

Artikel 14 Verkeer - Garagebox

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garageboxen;
- b. bergruimte;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 4 meter;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bergbezinkbassins;
- d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
- e. voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer;
- f. woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. groen;
- h. nutsvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- i. vlonders, steigers, overkappingen of daaraan gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins;
- b. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

15.2.2 De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Woonschepen

Voor het aanleggen van woonschepen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' zijn maximaal 2 woonschepen toegestaan;
- b. de afstand tussen de woonschepen dient minimaal 34 meter te bedragen;
- c. de hoogte van een woonschip mag niet meer zijn dan 3,5 meter boven de waterspiegel;
- d. de breedte van een woonschip mag niet meer zijn dan 6 meter;
- e. de lengte van een woonschip mag niet meer zijn dan 25 meter.

15.3.2. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. ligplaatsen voor woonschepen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. een bed and breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast (bb)';
- d. aan huis verbonden beroepsuitoefening ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis (bh)';
- e. een bedrijf tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- f. een garagebedrijf met autoplaatwerkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage met autoplaatwerkerij'

met (de) daarbij behorende:

- g. tuinen;
- h. terreinverhardingen;
- i. erven.

met dien verstande dat:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van het gebouw wordt nagestreefd.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor bedrijfsgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- 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 oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- h. het bepaalde in 16.2.1 sub f is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- j. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 60 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de goot- en bouwhoogte niet meer zijn dan de de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
- l. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

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

- a. ondergrondse gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

16.2.4 In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor het tijdstip van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan aangevraagde en verkregen vergunning voor het bouwen:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, de voorgeschreven maxima overschrijden geldt de bestaande maatvoering als maximum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.1 sub e en toestaan dat de bouw- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast.

16.3.2 De in 16.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundige beeld, gelet op onder meer de onderlinge samenhang tussen de verschijningsvorm en situering van een bijbehorend bouwwerk enerzijds en die van het hoofdgebouw anderzijds;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

16.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

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

16.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. Ter plaatste van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen (van een deel van) het hoofdgebouw te slopen. b. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor het slopen:
 - 1. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
 - 2. van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter inzage legging van het plan.

- c. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het hoofdgebouw kan worden hersteld;
 - 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - 4. het delen van een gebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek valt aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 17 Leiding - CO2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - CO2 ' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van CO2 met de daarbij behorende belemmeringstrook.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:
ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

17.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

17.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - CO2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

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

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

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

Artikel 18 Leiding – Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding van ten hoogste 79,9 bar, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke vorm van leiding - 2', de ondergrondse hoge druk aardgasleiding wordt aangelegd en instandgehouden overeenkomstig het leidingprofiel zoals opgenomen in bijlage 3 van het inpassingsplan 'aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden', vastgesteld 11 oktober 2012;
- b. andere bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldende de volgende regels:

- a. Op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid;
- b. De oppervlakte respectievelijk de bouwhoogte van een bouwwerk als bedoeld onder a mogen niet meer dan 10 m² respectievelijk 3,0 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 onder a, teneinde het bouwen van bouwwerken overeenkomstig andere bestemmingen mogelijk te maken, voorzover:

- a. de bouwwerken de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten, en
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

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

In het belang van het bepaalde in lid 18.1 is het verboden op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

18.4.1 Uitzonderingsregels

Het verbod als bedoeld in lid 18.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op normaal agrarisch gebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- e. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 18.4 bedoelde bestemming;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

18.4.2 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunningverlening

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 18.4 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 19 Leiding - Brandstof

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

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

19.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

19.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Brandstof' zonder of in afwijking

van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

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

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

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

Artikel 20 Leiding - Riool

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als dubbelbestemming voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:

- a. de aanleg, de verbetering en het onderhoud van de waterkeringen

met daaraan ondergeschikt:

- b. dijken en kaden;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;

met (de) daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer zijn dan 1 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering .

21.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

21.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in een andere voor die gronden aangewezen bestemmingen.

21.3.2 De in 21.3.1 genoemde vergunning wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 21.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

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

Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in andere voor die gronden aangewezen bestemmingen een omgevingsvergunning van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans niet worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', uitsluitend toelaatbaar zijn, mits:

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 21.1;
- b. vooraf advies is gewonnen van de betrokken waterbeheerder.

21.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van een basisbestemming of andere dubbelbestemming, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

Artikel 22 Waarde - Archeologie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

22.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.2.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van 500m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,4m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,4m onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,4m onder peil;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

22.2.2 Het in lid 22.2.1 van dit artikel gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerking treding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

22.2.3 De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in lid 22.2.1. van dit artikel zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarde van de betreffende gronden, niet

- onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

22.2.4. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstroring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat deze dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" naar omvang wordt verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 23 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 24 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste 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 m.
- g. de maximale bouw- en goothoogte en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter;

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 27 Luchtvaartverkeerzone - lib

27.1 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.1

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.1, zoals aangegeven in bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geassocieerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

27.2 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage LIB 222, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

27.3 Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage LIB 223, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

Artikel 28 wro-zone - wijzigingsgebied

28.1 Wijzigingsregeling

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied' de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de uitbreiding van het hoofdgebouw met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouw- en goothoogte van de uitbreiding bedragen 4 en 7 meter;
- b. de uitbreiding vindt plaats aan de noordwestzijde van de woning
- c. de uitbreiding heeft een bouwoppervlak van maximaal 30m²;

28.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij de volgende aspecten betrokken moeten worden:

- a uit akoestisch onderzoek moet blijken wat de hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is op de gevel van de uitbreiding van de woning;
- b. uit bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie

28.2 Procedure wijziging

Bij toepassing van de wijziging in dit artikel dient voor de toevoeging van de uitbreiding van de woning een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart aanwezig te zijn

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 Bestaande afwijkingen maatvoering

Indien maten met betrekking tot afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de bouwregels uit hoofdstuk 2 te boven gaan, mogen deze maten ter plaatse als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

29.2 Dijkzone

Ter plaatse van de aanduiding 'dijkzone' geldt dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf slechts zijn toegestaan indien de afstand tussen de zijgevel van het hoofdgebouw, danwel de zijgevel van de aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw dat aan de zijgevel van het hoofdgebouw is gebouwd, en de zijdelingse erfperceelsgrens meer bedraagt dan 1 meter

Artikel 30 milieuzone - geurzone

30. 1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt volgende bepaling:

a. een op grond van de daar voorkomende bestemmingen toelaatbaar geurgevoleig object, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geurbelasting vanwege de rioolwaterzuivering van de geurgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende waarden.

30. 2 Specifieke gebruiksregel

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze gebeidsaanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geurgevoleige objecten als geurgevoelige object.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

31.2 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.

31.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 32 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Lijnden' van de gemeente Haarlemmermeer:

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Lijnden'

behorend bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Lijnden'

1. Procedure
2. Indieners zienswijzen
3. Beoordeling zienswijzen

1. Procedure

Het bestemmingsplan 'LIJNDEN' heeft als ontwerp vanaf 21 februari 2013 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid zienswijzen tegen het plan in te dienen bij de raad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas na zes weken mag worden gepubliceerd. In deze periode krijgen de provincie en het rijk de gelegenheid om een reactieve aanwijzing te geven in het geval de gewijzigde vaststelling een provinciaal of Rijksbelang schaadt.

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

2. Indienerens zienswijze

indiener zienswijze	Datum Ontvangst	Briefnummer 2013-
P.J. Baars	28.03	15024
L.J. Bakker	03.04	15834
Bouwkundig Teken- en constructieburo namens T. Sanders	13.03	12355
Bouwontwerpburo Splatc bv namens J. van Gaalen	03.04	16180
L.C. van Daalen en K. van Daalen-Dorozala	08-04	16286
H. en E. Dikkes	08.04	16286
Dorpsraad Lijnden	03.04	15327
D. van Elderen	25.03	14237
G. van Elderen	22.03	14039
R. van Elderen	21.03	13817
Flynth adviseurs + accountants namens F.P. Weerdenburg	29.03	15347
Fort Advocaten N.V. namens M.J. van Beusekom	03.04	15845
Geelkerken Linskens Advocaten namens W.P.J.J. Sol	02.04	15684
D. de Jong namens A.J. de Jong	02.04	15820
D. de Jong namens mw. Kuyt – Hemelrijk van Westzaan BV	03.04	16068
D. de Jong namens J. Vos	02.04	15825
D. de Jong namens J.J. Weel Betreft : Hoofdweg 69	02.04	15829
D. de Jong namens J.J. Weel	02.04	15827
Y.M. de Jong	03.04	15836
A.J.L. Lanser en I. Visser	26.03	14775
R. Lanser en M.M. Lanser-Blom	26.03	14764
C.J. van Lieshout-Schoenmakers	14.03	12588
Lijnden West Vastgoed II bv : E.J.P. Weel, M.M.J. Weel, J.N.J. Weel	02.04	15324
G.C.M. Loogman	13.03	12638
NOBA BV	03.04	15696
Aanvulling gronden	27.04	18689
N.V. Nederlandse Gasunie	02.04	15327
D.J. van Rijn namens familie M.A. van Rijn-Smit	21.03	13818
Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E. Vrijbloed, A. Vrijbloed Betreft: Raasdorpwerweg 65	20.03	13790
Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E. Vrijbloed, A. Vrijbloed Betreft: Raasdorpwerweg 115-117	28.03	15213
Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed	27.03	15060
Schram Advocaten namens Vrijbloed Transport B.V	22.03	14157
Aanvulling gronden	27.03	15059
Mw. G.M. Schrama namens de erven Schrama	03.04	15852
J. Siebelhof	02.04	15428
J. Slingerland	18.03	13229
Smithuijsen Winters & De Vries namens Terpstra	02.04	15341
J.H. Thier	12.03	12181
T.T. Till en S.J. Till	26.03	14774
Tolsma Beheer BV	04.04	15849
M.H. Weel	19.03	13525

E. van Weerdenburg	02.04	15396
G.C. Weerdenburg Griffioen	02.04	15423
G. Worm, ervan van Betreft: Lijnderdijk 181	19.03	13283
G. Worm, ervan van Betreft: Lijnderdijk 178/179		
C. Zorge en M. Zorge-Kooij	27.03	14801

2. Beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen bevatten veelal één hoofdonderwerp. Reden waarom wij deze gerubriceerd hebben naar de volgende onderwerpen:

- nieuwe initiatieven,
- agrarisch – agrarisch glastuinbouw,
- de (indeling van) bedrijven,
- de Raasdorperweg,
- de verbeelding en de regels,

en aangevuld met categorie 'divers' als de inhoud van de zienswijze meerdere onderwerpen omvat. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

(NIEUWE) INITIATIEVEN

Wij constateren dat de ingediende zienswijzen veelal een verzoek om een bestemmingswijziging omvatten. We hebben alleen concrete initiatieven meegenomen in het bestemmingsplan. Als een initiatief niet concreet genoeg is of er dienen nog onderzoeken plaats te vinden voordat het beoordeeld kan worden, adviseren wij een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Voor sommige initiatieven geldt dat op voorhand al duidelijk is dat medewerking ongewenst is. Onderstaand zijn de initiatieven weergegeven die in hoofdzaak (bezwaar tegen) een nieuw initiatief omvatten.

1. P.J. Baars

Zienswijze

Reclamant kan instemmen met de gekozen bestemming 'Bedrijf' voor zijn perceel. Hij is het echter niet eens met het gekozen bebouwingspercentage. Het bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing omvat slechts de bestaande bebouwing. Hij is echter voornemens extra bebouwing te realiseren voor het stallen van bedrijfsmiddelen. Deze bedrijfsmiddelen (voer- en vaartuigen) staan nu in de buitenlucht. Hij verzoekt een extra bouwvlak van 32 x 12 meter toe te kennen met een functieaanduiding kantoor/garage met een bebouwingspercentage van 100% en een bouw- en goothoogte van 5 en 9 meter. Dit bouwvlak zou hij graag geprojecteerd zien achter de woning Hoofdweg 118. Reclamant meldt dat de uitbreiding is besproken met de eigenaren van de twee naastgelegen percelen. Deze hebben geen bezwaar tegen de uitbreiding.

Reactie

Momenteel staan wij voor de opgave alle geldende planologische regelingen in Lijnden te actualiseren en te vatten in het nieuwe bestemmingsplan 'Lijnden'. Op basis van de bestaande situatie en de verleende vergunningen hebben wij het perceel van reclamant bestemd tot 'Bedrijf' met de aanduiding tot en met categorie 2. De vigerende regeling laat uitsluitend agrarische bebouwing toe. Met toekomstige wensen van bewoners en ondernemers hebben wij geen rekening gehouden als geen concrete toetsbare aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Uitbreiding van bedrijven gelegen binnen woongebieden en woonlinten vinden wij niet wenselijk. Uitbreiding is alleen mogelijk als er sprake is van een goede ontsluiting, het perceel niet gelegen is naast woningen en er geen beperkingen zijn op grond van de beleidsregels van de provincie of het rijk.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Bouwkundig teken-en constructieburo Devente namens T. Sanders

Zienswijze:

In 2012 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een carport met daarop een verdieping op het perceel Raasdorperweg 42. De gemeente heeft aangegeven dat de

aanvraag negatief beoordeeld zou worden omdat de aanvraag niet paste binnen het gemeentelijke afwijkingbeleid. Reclamanten zijn erop geattendeerd dat er op korte termijn een ontwerpbestemmingsplan voor Lijnden ter inzage zou komen te liggen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen.

Om die reden is de aanvraag omgevingsvergunning ingetrokken en is tijdig een zienswijze ingediend. Verzocht wordt om de uitbreiding op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Lijnden.

Reactie

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de uitbreiding. Gelet op de omvang van de uitbreiding is echter een verklaring van geen bezwaar ex art. 8.9 Wet luchtvaart noodzakelijk. Voorts zal uit akoestisch onderzoek nog moeten blijken of op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting nodig is. Wij zullen daarom voor de beoogde uitbreiding van de woning op het perceel Raasdorperweg 42 een wijzigingsbevoegdheid opnemen waarin de randvoorwaarden zijn opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

T.a.v. de verbeelding:

op het perceel Raasdorperweg 42 een wro-zone – wijzigingsgebied leggen in verband met de beoogde uitbreiding van de woning;

T.a.v. de regels:

In Artikel 28 wro-zone – wijzigingsgebied regels opnemen om de beoogde uitbreiding aan de Raasdorperweg 42 mogelijk te maken.

3. Bouwontwerpburo Splatsh bv, namens J. van Gaalen

Zienswijze

- a. *De eigenaar van het perceel Hoofdweg 81 heeft in 2008 een landschappelijke en stedelijke verkenning ingediend via Bureau de Klare Lijn voor een bedrijfsmatige ontwikkeling op het erf achter de boerderij Hoofdweg 81 te Lijnden. Deze is als bijlage bij de zienswijze gevoegd. Reclamant ziet deze verkenning graag meegenomen in het bestemmingsplan.*
- b. *De goot- en nokhoogte voor de bestemming Bedrijf ≤ 2 staan niet vermeld op de verbeelding en in de planregels. Een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 12 meter aanhouden voor agrarische bedrijfsbebouwing.*
- c. *Een groot gedeelte van de kavel heeft de woonbestemming waarop per bouwperceel één woning is toegestaan. Reclamant zou graag zien dat het bouwvlak vergroot wordt voor de bouw van meerdere woningen, bijvoorbeeld drie blokjes van twee-onder-eenkappers zoals ook aan de overkant van de Hoofdvaart zijn gebouwd.*

Reactie

- a. De ingediende landschappelijke en stedelijke verkenning biedt onvoldoende basis om een beoordeling te kunnen maken. Niet duidelijk is of het plan past binnen wet- en regelgeving. .
- b. Op de verbeelding zullen wij voor de bestaande situatie een maatvoeringaanduiding opnemen.
- c. Ook het verzoek voor de bouw van meerdere woningen kunnen wij thans niet beoordelen. Op voorhand kunnen wij aangeven dat er belemmeringen zijn o.a. op grond van het Luchthavenindelingbesluit en de Wet geluidhinder. Wij merken op dat reclamant op zijn perceel bedrijven en wonen wil mengen. Deze functiemenging is op grond van milieuwetgeving niet wenselijk.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Hoofdweg 81 een maatvoeringaanduiding opnemen voor het bedrijfsgebouw.

T.a.v. de regels:

- in artikel 16 Wonen een sub-lid toevoegen, dat luidt: ter plaatste van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor bedrijfsgebouwen de maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- sub-leden doornummeren.

4. D. de Jong namens J. Vos

Zienswijze

Reclamant meent dat de huidige situatie niet correct is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:

- de bestaande kantoorruimte en de oude opslagruimten zijn niet in het bouwvlak opgenomen. Hij verzoekt deze opstallen en de opstallen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden in het bouwvlak op te nemen met een bebouwingspercentage overeenkomstig bijgevoegde tekeningen. In de oude situatie was over de breedte van het terrein een 20 meter diep bouwvlak aanwezig.*
- Vanwege de woonwerksituatie verzoekt reclamant het perceel ook een maatschappelijke bestemming te geven en zo beroep aan huis ook mogelijk te maken. Hij heeft een praktijk aan huis. Dit is weer mogelijk nu de bij de woning aanwezige zorgwoning als praktijk gebruikt kan gaan worden.*

Reactie

- In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' heeft het perceel Raasdorperweg 65 een agrarische bestemming. De gronden worden niet langer aangewend ten behoeve van deze bestemming. Gezien het huidige gebruik en inrichting van het terrein is aan een groot deel van het perceel de bestemming 'Wonen' toegekend. Bij het bestemmen wordt alleen het hoofdgebouw van de woning opgenomen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60m². Het voorgeschreven maximum mag worden overschreden indien er sprake is van rechtmatig aanwezige bebouwing op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het gebruik van de woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot een maximum van 50m².
- Wij komen niet tegemoet aan het verzoek van reclamant het perceel een maatschappelijke bestemming te geven. Deze bestemming die meer dan alleen de door reclamant gewenste beroepsuitoefening aan huis mogelijk maakt, past niet in het landelijk gebied. Ten behoeve van de aan huis verbonden beroepsuitoefening zullen wij een functieaanduiding opnemen, omdat het oppervlak zoals genoemd in artikel 15.4.1 wordt overschreden.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Raasdorperweg 65 een functieaanduiding voor de aan huis verbonden beroepsuitoefening opnemen.

5. Fort Advocaten N.V., namens Van Beusekom onroerend goed exploitatiemaatschappij II B.V.

Zienswijze

- a. De zienswijze betreft de percelen Lijnderdijk 270, 272 en 274. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze percelen bestemd met Wonen (goothoogte 6 meter, maximale bouwhoogte 10 meter en 100% bebouwingspercentage), Horeca (goothoogte 8 meter, maximale bouwhoogte 10 meter en 100% bebouwingspercentage), Groen met aanduiding Parkeerterrein. Voorts zijn de dubbelbestemmingen Waterstaat-Waterkering, Luchtvaartverkeerzone, Waarde-Archeologie en Vrijwaringszone dijk gehanteerd.

Reclamant wil graag een ruimere bestemming op zijn percelen en benadrukt in dat kader dat gelet op de locatie en huidige bestemming van zijn percelen en omliggende bestemmingen geen goede ruimtelijke overwegingen bestaan om niet tot een ruimere bestemming te komen. Daarbij speelt dat reclamant in de toekomst mogelijk aanzienlijke gevolgen zal ondervinden van de komst van een zeer nabijgelegen horeca-ontwikkeling in het Gemaal. Indien die ontwikkeling doorgang zou vinden dan klemt eens te meer de noodzaak voor reclamant tot ruimere, flexibelere mogelijkheden voor zijn percelen.

Groen:

- b. Ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein is parkeren ten behoeve van horeca aan de Lijnderdijk 270 toegestaan. Reclamant benadrukt echter dat de aanduiding van enkel nummer 270 onjuist is. Bedoeld wordt parkeren ten behoeve van percelen 270, 272 en 274. Reclamant verzoekt expliciet de betreffende kadastrale percelen in de planvoorschriften op te nemen.

Horeca:

- c. Het bestemmingsplan gaat uit van horeca-activiteiten tot en met categorie 2. Reclamant verzoekt om zijn percelen tevens voor categorie 3 te bestemmen. Dit sluit aan bij een noodzaak tot een zo ruim mogelijke, flexibele bestemming. Ook is dit van belang gelet op de mogelijke komst van een restaurant/congres/partycentrum in het gemaal. Reclamant wil de gevolgen van nabije concurrentie ondervangen.
- d. Reclamant verzoekt om naast Horeca tevens Bedrijf tot en met categorie 2 toe te staan. Dit sluit aan bij een noodzaak tot een zo ruim mogelijke, flexibele bestemming. Dit brengt ruimtelijk geen nadelige uitstraling met zich mee en sluit aan bij de overige bestemmingen in de omgeving.
- e. Evenzo geldt dat voor Detailhandel en Dienstverlening. Een overtuigende onderbouwing voor het niet toepassen van deze bestemmingen ontbreekt. Reclamant verzoekt de bestemming te verruimen.

Wonen:

- f. Reclamant verzoekt om aan de bestemming Wonen de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' toe te voegen. Reclamant vindt dat dit past binnen ruimtelijke opzet van het bestemmingsplan. Daarbij is er geen goede planologische reden om de percelen van een dergelijke bestemming te onthouden.
- g. Evenzo geldt dat voor de aanduiding 'beroep aan huis'. Overigens is onduidelijk wat het verschil is tussen 'aan huis verbonden beroepsuitoefening' en de aanduiding 'beroep aan huis'.
- h. Reclamant verzoekt om Detailhandel en Dienstverlening mogelijk te maken. Dit sluit aan bij de noodzaak tot een zo ruim mogelijke, flexibele bestemming en een overtuigende ruimtelijke onderbouwing van het niet toepassen van deze bestemmingen ontbreekt.
- i. Voorts verzoekt reclamant expliciet om de mogelijkheid van gebruik voor zorggerelateerde voorziening (zorgverlening op commerciële basis) te bestemmen.
- j. In 2008 zijn 2 x 2 woningen vergund voor betreffende twee bouwpercelen. Reclamant gaat ervan uit dat het bestemmingsplan hierbij aansluit, gezien de gehanteerde regel dat per bouwperceel één woning is toegestaan.

Overige planregels:

- k. Reclamant acht de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering onduidelijk. Voor zover dit zou betekenen dat nieuwbouw ten behoeve van wonen of horeca niet mogelijk zou zijn conform de

verleende bouwvergunningen dan kan reclamant zich daarin niet vinden en verzoekt hij dit voorschrift aan te passen.

- l. Ten aanzien van de algemene bouwregels ter plaatse van de dijkzone geldt dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf slechts zijn toegestaan als de resterende afstand tot aan de zijdelingse perceelgrens minimaal 1 meter bedraagt. Reclamant kan zich hiermee niet verenigen. Onduidelijk is wat als zijerf wordt beschouwd. Reclamant merkt op dat de vergunde situatie zich uitstrekt tot op de erfgrans.*

Horeca gemaal:

- m. Reclamant kan zich niet vinden in de horeca-bestemming op het oude gemaal voor de realisatie van een restaurant. Reclamant vreest onaanvaardbare gevolgen voor zijn nabije perceel voor wat betreft leegstand en het voorzieningenniveau. Reclamant heeft inzake de omgevingsvergunning voor die horecabestemming een zienswijze ingediend. Deze is als bijlage bij de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.*

Reactie

- a. De inleidende opmerking is beantwoord in de onderstaande punten.
- b. Het parkeren in het groen is alleen toegestaan voor zover het de horeca betreft. De parkeerplaatsen voor de woningen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden. Aan de dijk zijn ook parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van de woningen. De planregels kunnen aangepast worden in die zin dat niet expliciet huisnummer 270 wordt genoemd.
- c. De bestemde situatie sluit aan bij de in 2008 met vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO verleende situatie. Daarin is sprake van een horecagelegenheid (bar, restaurant) met een bruto vloeroppervlak van 200 m². Horeca categorie 3 is bedoeld voor zelfstandige grootschalige horeca-inrichtingen en fastfoodvestigingen van 1.000 m² of meer. Een dergelijke vorm van horeca is op deze locatie aan de dijk om ruimtelijke, economische en verkeerskundige redenen niet gewenst. Er is overigens in het gemaal geen sprake van horeca in de vorm van een congres/partycentrum.
- d. De bestemde situatie sluit aan bij de in 2008 met vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO verleende situatie. Een nieuwe bedrijfsbestemming is niet gewenst op deze locatie. Dit past niet binnen het ringdijkbeleid vanwege de verkeersaantrekkende werking van bedrijven. Dit is in geval van horeca ook zo, maar dat heeft een recreatieve waarde. Dat past wel in het ringdijkbeleid en wordt om die reden anders beoordeeld.
- e. Ook hiervoor geldt dat de in 2008 verleende vrijstelling de basis is voor het ontwerpbestemmingsplan. Daarin was geen sprake van detailhandel en/of dienstverlening. Detailhandel is niet gewenst gezien het detailhandelbeleid. Er is geen onderbouwd verzoek op basis waarvan wij nu kunnen beoordelen of dienstverlening wenselijk en haalbaar is.
- f. Zoals hierboven vermeld past een nieuwe bedrijfsbestemming tot en met een categorie 2 niet op deze locatie. Bedrijvigheid van categorie 1 is binnen Wonen toegestaan binnen de regels van aan huis verbonden beroepsuitoefening.
- g. Binnen de bestemming Wonen is standaard een aan huis verbonden beroepsuitoefening toegestaan binnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels. Op basis van het SVBP 2008 hebben wij op de verbeelding de aanduiding 'beroep aan huis' opgenomen. Wij zullen in de regels aangeven dat bij de aanduiding 'beroep aan huis' aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan.
- h. Zie antwoord onder e.
- i. In de regels en op de verbeelding is de vrijstelling zoals verleend in 2008 overgenomen. Op basis van de nu ingediende zienswijze kunnen wij niet beoordelen of de door reclamant gewenste voorziening planologisch en ruimtelijk past op deze plek aan de ringdijk. Indien gewenst kan een aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden. Op voorhand kunnen wij niet aangeven of wij medewerking aan het plan willen of kunnen verlenen.

- j. De vergunde situatie van vier woningen wordt bestemd. De planregels geven inderdaad aan dat er per bouwperceel één woning is toegestaan. Wij beredeneren dat er na de bouw en kadastrale splitsing sprake is van vier percelen en dus vier woningen.
- k. De dubbelbestemming Waterstaat-waterkering is van belang om de waterkerende functie van de dijk te waarborgen. Het aanpassen van deze standaard planregel is geen optie. Bij de bouwvergunning en de vrijstellingsprocedure is er vanuit gegaan dat het Hoogheemraadschap toestemming verleend voor het bouwen. Toestemming van het Hoogheemraadschap is vereist. Nieuwbouw conform de vergunde situatie is mogelijk geacht.
- l. Zoals reclamant aangeeft is voor de door hem gewenste situatie een vrijstelling van het bestemmingsplan en een bouwvergunning verleend. Overeenkomstig deze bouwvergunning kunnen de woningen en de horecagelegenheid worden opgericht. Deze algemene bouwregels is een toetscriterium voor toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning.
- m. Voor de afhandeling van de zienswijze inzake de omgevingsvergunning wordt naar die betreffende procedure verwezen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

T.a.v. de regels:

- in artikel 8 Groen (voorheen 7) 8.1 sub b wijzigen in: parkeren ten behoeve van de horeca op het aangrenzende perceel aan de Lijnderdijk ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
- in artikel 16 Wonen 16.1 sub d wijzigen in: aan huis verbonden beroepsuitoefening ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis (bh)'.

6. Geelkerken Linskens Advocaten namens W.P.J.J. Sol

Zienswijze

- a. *Reclamant meent dat het toekennen van de bestemming 'Bedrijf' in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hij wil het perceel graag herontwikkelen ter optimalisering. Op een manier waarbij aansluiting ontstaat op de omgeving van de Raasdorperweg: een mix van woon-, bedrijfs- en (semi) agrarische bestemmingen. Het plan ziet op amoveren van de bestaande bebouwing, nieuwbouw op twee locaties op het terrein en de bouw van een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning sluit aan bij de bedrijfswoning op het naburig bedrijfsperceel. De bedrijfswoning draagt bovendien bij aan de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling.*
- b. *De bestemmingsregels verhinderen de voorgestane herontwikkeling. De gebruiksbeperkingen behorend bij de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 2' dienen geen redelijk planologisch belang. Er zijn geen planologische of milieuhygiënische argumenten die zich verzetten tegen de bedrijfscategorie 3.1. Reclamant verwijst hierbij naar de Raasdorperweg 54 – 58, waar zonder specifieke aanduiding bedrijvigheid is toegelaten tot en met categorie 3.1.*
- c. *Reclamant verzet zich eveneens tegen de opgenomen bouwregels. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn strak omlind ingepast. De beoogde verbetering van de indeling is hierdoor niet mogelijk. Er is geen redelijk planologisch argument denkbaar om een verbetering, zoals voorgesteld, niet toe te laten. Dat geldt eveneens voor de toegestane bouwhoogte.*

Reactie

- a. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' heeft de grond de bestemming 'Bebouwing voor agrarische doeleinden'. In de praktijk is op dit adres een agrarisch loonbedrijf en een aannemersbedrijf gevestigd. Op basis van het bestemmingsplan mag ook bebouwing aanwezig zijn. Op grond van de huidige situatie hebben wij het perceel bestemd tot 'Bedrijf'. Het verzoek van reclamant is onvoldoende concreet om te beoordelen. Op voorhand merken wij op dat toevoeging van extra bebouwing inclusief een bedrijfswoning op dit perceel niet mag op basis van

- het vigerend plan, het niet in overeenstemming is met het provinciale beleid en het is tevens ongewenst vanwege het naastgelegen categorie 3 bedrijf.
- b. Wij komen niet aan het verzoek van reclamant tegemoet door een hogere bedrijfscategorie toe te laten. De huidige bedrijfsvoering wordt op basis van de bedrijvenlijst van de VNG geduid als een bedrijfscategorie 2. Op het naastgelegen perceel aan de Raasdorperweg is een woning aanwezig. Het toelaten van de bedrijfscategorie 3.1 verhoudt zich niet met de naastgelegen woning. In de planregels is opgenomen dat burgemeester en wethouder met in achtneming van de milieusituatie met een omgevingsvergunning kunnen afwijken voor het vestigen van bedrijven met een hogere milieucategorie mist deze naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan een bedrijf in categorie 2.
 - c. Zie onze reactie onder a.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

7. G.C.M. Loogman

Zienswijze

Het adres Raasdorperweg 48 betreft twee kadastrale percelen, die beide in eigendom zijn van reclamant. Het woonhuis is bestemd als Wonen, de paardenfokkerij heeft de bestemming Agrarisch met de aanduiding paardenfokkerij. Reclamant is voornemens om de paardenfokkerij in de toekomst te verkopen. Om de verkoop aantrekkelijker te maken wordt verzocht om voor het perceel Raasdorperweg 48 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor bedrijven.

Reactie

Het perceel kent op basis van de kaarten bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) de aanduiding landelijk gebied. Verdere verstedelijking, waartoe ook de vestiging van bedrijven behoort, is op gronden met deze aanduiding niet toegestaan. Het plangebied Lijnden kent voor het overgrote deel de aanduiding landelijk gebied. De bedrijvenbestemmingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn toegekend, betreffen allemaal bestaande bedrijven(terreinen) die vergund zijn voor de vaststelling van de PRVS. Op basis van het provinciale beleid is een uitbreiding van bedrijven niet toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

8. Mw. G.M. Schrama namens de erven Schrama

Zienswijze

In juni 2006 heeft de familie Schrama een perceel grond (sectie AA 659) verkocht aan Lijnden West Vastgoed 2 BV, vertegenwoordigd door de heren Weel. De familie heeft meegewerkt om de aanleg van een alternatieve weg die de Raasdorperweg zou kunnen ontlasten mogelijk te maken. Reclamant verzoekt de agrarische bestemming te wijziging in de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 3.3'.

Reactie

Bij het maken van het bestemmingsplan nemen wij geldende wet- en regelgeving in acht. Het perceel grond AA 659 ligt in het gebied dat is aangeduid als landelijk gebied. Het landelijke en provinciale beleid is er op gericht onnodige verstedelijking in dit gebied tegen te gaan. Het provinciale bedrijventerreinenbeleid richt zich hier in het bijzonder op. Nieuwe bedrijventerrein en of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zijn niet toegelaten tenzij dit in overeenstemming is met de

provinciale planopgave. Voor Lijnden is dit niet het geval. Voor zover er sprake is van uitbreiding van de bestaande plansituatie, is dit bij bestaande bedrijven binnen de huidige contouren van het terrein waar de bedrijven nu al zijn gevestigd. Het bestemmingsplan maakt conform het provinciale beleid geen verdere bedrijfsbebouwing in het Landelijk gebied mogelijk.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

9. Tolsma Beheer BV

Zienswijze

De voormalige kerk aan de Hoofdweg 108 -110 is eigendom van Tolsma Beheer BV. In 2008 heeft de gemeente met een principebesluit aangegeven een kantoorfunctie passend te vinden op deze locatie. In de lijn hiermee wil reclamant het kerkgebouw gebruiken al bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve bedrijven en kantoren. Het voornemen is de leegstaande woning weer als woning in gebruik te nemen. Voor deze functiewijziging is een omgevingsvergunning ingediend. Vanwege de economische crisis en de daardoor beperkte vraag naar bedrijfsruimte willen zij de bedrijfsmogelijkheden verruimen met horeca. Zij verzoeken het perceel de bestemming 'Bedrijf tot en categorie 2' of 'horeca' toe te kennen. Tevens verzoeken zij de voormalige parochie te bestemmen tot 'Wonen'.

Reactie

In 2008 heeft het college besloten in principe mee te werken aan de functiewijziging van kerk naar kantoor. In het besluit is opgenomen de kerk dat de huidige vorm en uitstraling moet behouden. Het kantooroppervlak mag niet meer bedragen dan 850m² in maximaal 2 lagen. Er moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Een concrete bouwaanvraag moet nog worden ingediend. Nu geen concrete bouwaanvraag was ingediend is in het ontwerpbestemmingsplan voor de kerk de bestemming 'Maatschappelijk' met een bedrijfswoning opgenomen. Gelezen de bestemming in het vigerend bestemmingsplan 'Lijnden 1967' is een kantoorfunctie passend mits het bebouwd oppervlak niet wordt uitgebreid.

Reclamant heeft inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, waaruit wij kunnen afleiden dat de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 850m² zal bedragen en dat uitgaande van een kantoorfunctie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De kantoorfunctie kan worden toegevoegd aan de maatschappelijke bestemming. Aan het verzoek het perceel te bestemmen tot 'Bedrijf' met de categorie 2 komen wij niet tegemoet. Het toevoegen van een nieuwe bedrijfsbestemming verhoudt zich om milieutechnische redenen niet met de naastgelegen woningen. Tegenover de vestiging van bijvoorbeeld een lunchroom of een dienstverlenend bedrijf staan wij in eerste instantie niet negatief. Wij kunnen ons voorstellen dat hierover afstemming plaatsvindt met de ontwikkelingen die in het naastgelegen gebied zijn voorzien. Wij staan momenteel voor de taak de geldende regelingen in Lijnden te voorzien van een nieuwe en adequate juridische regeling. Als de ontwikkeling concreet is kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft ons aanleiding het bestemmingsplan als volgt aan te passen.

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Hoofdweg 108-110 de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in 'Gemengd'.

T.a.v. de regels:

- artikel 7 'Gemengd – 1' (Kantoren en Maatschappelijk) toevoegen,
- artikel 12 'Maatschappelijk' laten vervallen

AGRARISCH – AGRARISCH GLASTUINBOUW

De gronden ten noorden en zuiden van de Raasdorperweg liggen voor een groot deel in de Rijksbufferzone en kennen op basis van de kaarten behorend bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie de aanduiding Landelijk Gebied. Gezien de ligging is het ongelimiteerd kunnen volbouwen van de percelen met kassen en/of andere bedrijfsgebouwen onwenselijk. Verdere verstedelijking is niet toegelaten. In het nieuwe bestemmingsplan voor Lijnden zijn de bouwmogelijkheden voor glastuinbouw en voormalige agrarische percelen dan ook ingeperkt. Alleen de bestaande glastuinbouwbedrijven en bedrijven waarvoor een vergunning is verleend, zijn bestemd en de agrarische bebouwing voor voormalige agrariërs is beperkt tot de bouwblokken die aan de Raasdorperweg liggen, zodat de openheid van het landschap behouden blijft.

Voor het uitoefenen van glastuinbouw hebben wij in de Haarlemmermeer specifiek gebieden aangewezen. Hiervoor is in een eerder stadium het masterplan Primaviera vastgesteld en thans worden voor deze gebieden bestemmingsplannen voorbereid. Lijnden behoort niet tot een van de aangewezen glastuinbouwgebieden. Uit het masterplan blijkt dat de grootte van de kavels in dit gebied zich niet lenen voor een optimale bedrijfsvoering ten behoeve van glastuinbouw. Bij de beantwoording van de zienswijzen volgen wij bovenstaande lijn.

10. L.J. Bakker

Zienswijze

Het perceel AA 379 aan de Raasdorperweg heeft de bestemming 'Agrarisch glastuinbouw'. Er is geen aanduiding voor stille opslag opgenomen. Reclamant verzoekt om op een gedeelte van het perceel tot aan de grens van Waarde - Archeologie stille opslag toe te staan. Hierdoor is uitbreiding van de huidige bedrijfsvoering mogelijk.

Reactie

In het vastgestelde beleid 'Evaluatie beleid en beleidswijziging voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen' hebben wij aangegeven dat voor stille opslag in vrijgekomen kassen onder bepaalde voorwaarden vergunningaanvragen toegekend kunnen worden:

- a. met de bestaande kassen is geen volwaardige bedrijfsuitoefening meer mogelijk;
- b. de opstallen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
- c. de stille opslag doet geen afbreuk aan het straatbeeld en de ruimtelijke inrichting
- d. er is geen overlast voor omwonenden;
- e. de gebruikssituatie verstoort de agrarische inrichting van het gebied niet;
- f. er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking.

Wij komen nu niet aan het verzoek van reclamant tegemoet omdat wij op basis van de ingediende zienswijze niet kunnen concluderen dat aan de gestelde beleidsvoorwaarden wordt voldaan. Reclamant voert nu nog een volwaardig agrarisch bedrijf. Er is niet aangegeven wat er wordt bedoeld met aanpassing of een uitbreiding van de huidige bedrijfsvoering. Indien reclamant meent dat hij wel aan de gestelde voorwaarden voldoet, adviseren wij een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Wel constateren wij dat het perceel AA 379 per abuis niet de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw heeft gekregen.

Conclusie

Wij stemmen niet in met de zienswijze. De zienswijze geeft wel aanleiding ambtshalve het bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

T.a.v. de verbeelding:

- de bestemming van het perceel Raasdorperweg 121 te wijzigen van 'Agrarisch' naar

11. R. van Elderen

Zienswijze

De agrarische bestemming in het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte ingeperkt. Op basis van de nog vigerende bestemmingsplannen voor het gebied Lijnden is op gronden met de bestemming Agrarische doeleinden III glastuinbouw mogelijk op het gehele perceel. In het ontwerpbestemmingsplan laat de agrarische bestemming glastuinbouw alleen toe ter plaatse van de aanduiding GT. Deze aanduiding beslaat voorts niet het gehele perceel maar is binnen een (klein) bouwblok ingetekend. Bij de gevestigde tuindersbedrijven in Lijnden is sprake van grondgebonden glastuinbouw. Bij dit type glastuinbouw maakt men gebruik van de specifieke eigenschappen van de grond en pas de teelt daarop aan. De inperkende maatregelen betekenen een economische waardevermindering van de grond. Verkoop van deze gronden wordt bemoeilijkt en voorts wordt het voor de nog aanwezige tuindersbedrijven niet meer interessant om agrarische grond van de burens aan te kopen omdat daar de aanduiding GT ontbreekt.

Reclamant is van mening dat de invulling van de verbeelding in tegenspraak is met hetgeen in de toelichting wordt verwoord. Daarin staat o.a. dat voorkomen moet worden dat het landschap verrommelt en zijn karakter verliest. Voorts is in de Informeer van 27 februari 2013 een artikel geplaatst waarin uiteen is gezet dat nieuwe bestemmingsplannen meer flexibiliteit en vrijheid bieden. Deze stelling is niet doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan Lijnden.

Reactie

Het gebied ten noorden van de Raasdorperweg ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden III'. Deze gronden zijn bestemd voor uitoefening van agrarische bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken, alsmede kassen. Het gehele perceel mag op basis van deze bestemming bebouwd worden, omdat er geen bouwblok is aangegeven. Gezien de ligging in o.a. de Rijksbufferzone is het ongelimiteerd kunnen volbouwen van de percelen met kassen en/of andere bedrijfsgebouwen een onwenselijke situatie. In het nieuwe bestemmingsplan voor Lijnden hebben wij de bouw mogelijkheden voor glastuinbouw en voormalige agrarische percelen dan ook ingeperkt. Alleen de bestaande glastuinbouwbedrijven zijn bestemd en de agrarische bebouwing voor voormalige agrariërs wordt beperkt tot de bouwblokken die aan de Raasdorperweg liggen, zodat de openheid van het landschap behouden blijft. Voor het uitoefenen van glastuinbouw hebben wij in de Haarlemmermeer specifiek gebieden aangewezen. Hiervoor is in een eerder stadium het masterplan Primaviera vastgesteld en thans worden voor deze gebieden bestemmingsplannen voorbereid. Lijnden behoort niet tot een van de aangewezen glastuinbouwgebieden. Uit onderzoek is gebleken dat de grootte van de kavels in dit gebied zich niet lenen voor een optimale bedrijfsvoering ten behoeve van glastuinbouw.

Het plangebied ligt voor een groot deel in de Rijksbufferzone en kent op basis van de kaarten behorend bij de PRVS de aanduiding Landelijk Gebied. Daarnaast is het gebied gesitueerd op gronden waarop het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is. Op basis van zowel het rijks- als het provinciale beleid is verdere verstedelijking in dit gebied niet toegelaten. Omdat wij niet het gehele gebied op slot willen zetten hebben wij getracht meer flexibiliteit aan te brengen in de agrarische bestemming, die een groot gedeelte van het plangebied beslaat. Zo laat deze bestemming zondermeer een bed & breakfast en kleinschalig kamperen toe en hebben wij aanduidingen opgenomen voor diverse voorkomende functies.

Conclusie

Op de Raasdorperweg 43 is al een glastuinbouwbedrijf gevestigd en het perceel heeft de bestemming

'Agrarisch – Glastuinbouw'. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

12. G. van Elderen

Zienswijze

Het gebied tussen de Raasdorperweg en de Lijnderdijk is van oudsher een gebied met een verkaveling en grondgesteldheid die afwijkt van het aangrenzende polderland. Van oorsprong waren hier kassenbedrijven gevestigd en heeft er veeteelt plaatsgevonden.

Deze oude oorsprong is slechts ten dele op de verbeelding terug te vinden. Op het perceel Raasdorperweg 39 is het op basis van het ontwerpbestemmingsplan niet meer mogelijk om glastuinbouw te bedrijven. Het perceel heeft een agrarische bestemming gekregen zonder de aanduiding Glastuinbouw. Ditzelfde geldt voor een aantal andere percelen aan de Raasdorperweg. Reclamant heeft het perceel Raasdorperweg 39 in 1985 aangekocht met daarop de bestemming Agrarische doeleinden 3. Op basis van deze bestemming is glastuinbouw mogelijk. De inperkende maatregelen zijn in tegenstrijd met het artikel in de informeer van 27 februari 2013 waarin staat vermeld dat nieuwe bestemmingsplannen meer flexibiliteit en vrijheid bieden. Reclamant meent dat de mogelijkheid om glastuinbouw uit te oefenen een recht uit het verleden is.

Reactie

Zie punt 11

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

13. D. van Elderen

Zienswijze

Reclamant is voornemens om de kwekerij van zijn grootvader op het perceel Raasdorperweg 39 over te nemen. Op de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel echter een agrarische bestemming gekregen zonder de aanduiding Glastuinbouw. Dit zou inhouden dat reclamant bij overname van de kwekerij in de wintermaanden een inkomen elders moet zien te verwerven. Door winterse weeromstandigheden is het namelijk niet altijd mogelijk om buiten op het land te werken, terwijl een tuinder met glastuinbouw in de winter altijd werk en inkomsten heeft.

Reclamant is van mening dat de invulling van de verbeelding in tegenspraak is met hetgeen in de toelichting wordt verwoord. Daarin staat o.a. dat voorkomen moet worden dat het landschap verrommelt en zijn karakter verliest. Voorts is in de Informeer van 27 februari 2013 een artikel geplaatst waarin uiteen is gezet dat nieuwe bestemmingsplannen meer flexibiliteit en vrijheid bieden. Deze stelling is niet doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan Lijnden.

Reactie

Zie punt 11

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

14. Flynth adviseurs + accountants namens F.P. van Weerdenburg

Zienswijze

- a. *Reclamant geeft aan dat de woning op zijn perceel buiten beschouwing is gelaten en dat op het perceel geen bouwvlak is aangegeven. Met vergunning is op het perceel een schuur met een oppervlakte van circa 240m² aanwezig.*
- b. *De bestemmingsplan belemmert de groeimogelijkheden van het bedrijf. Er is geen uitbreiding van de bedrijfsopstallen mogelijk. Dit belemmert de continuïteit van het bedrijf.*
- c. *Reclamant verzoekt om tevens de bestemming opslag toe te kennen, zodat de bedrijfsgebouwen ook hiervoor aangemerkt kunnen worden als glastuinbouwactiviteiten door omstandigheden op de markt teruglopen. Het bestemmingsplan kent geen duidelijke motivering wanneer wel of geen opslag is toegestaan.*

Reactie

Als eerste merken wij op dat G.C Weerdenburg – Griffioen eveneens een zienswijze heeft ingediend betreffende het perceel aan de Raasdorperweg. (Zie zienswijze nummer 29.)

- a. *Op het perceel is een agrarisch glastuinbouwbedrijf aanwezig en om deze reden heeft het perceel een overeenkomstige bestemming. Per abuis is geen bouwvlak ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf opgenomen.*
- b. *Op het perceel is een agrarisch glastuinbouwbedrijf gevestigd en om die reden bestemd tot 'Agrarisch- Glastuinbouw'. In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen binnen het bouwblok gerealiseerd moeten worden. In het bestemmingsplan nemen wij alsnog een bouwblok op zodat bedrijfsbebouwing mogelijk is. Kassen zijn ook buiten het bouwblok toegestaan. Nu uitbreiding op basis van het bestemmingsplan mogelijk is, zien wij niet in waarom de continuïteit van het bedrijf belemmerd wordt.*

In het vastgestelde beleid 'Evaluatie beleid en beleidswijziging voor de stalling van caravans en andere kampeermiddelen' hebben wij aangegeven dat stille opslag in vrijgekomen kassen onder bepaalde voorwaarden vergunningaanvragen toegekend kunnen worden (zie zienswijze nummer 10). Reclamant voert nu nog een volwaardig agrarisch bedrijf.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

T.a.v. van de verbeelding:

- *ten behoeve van de bestaande woning en bijbehorende bedrijfsgebouwen op het perceel Raasdorperweg 85 een agrarisch bouwvlak opnemen.*

15. D. de Jong, namens de heer A.J. de Jong

Zienswijze

- a. *De zienswijze richt zich op de percelen aan de Raasdorperweg 60 te Lijnden. Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de huidige situatie. Het perceel AA 367 is bestemd als Agrarisch en in het bouwvlak is geen voorwaarde opgenomen. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Intensieve veehouderij categorie II en een bouwvlak over het totale perceel met een rooilijn die op 20 meter ligt evenwijdig aan de Raasdorperweg. Betreffend perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Agrarisch en in het bouwvlak zonder verdere bepalingen. Bij navraag bleek dit per vergissing verkeerd ingetekend.*
- b. *De situatie is zodanig dat het perceel geschikt moet zijn voor meerdere gebruikers, waardoor een tweede bedrijfswoning op het perceel noodzakelijk is. Vanwege de leeftijd van de eigenaar en de afbouw van zijn varkenshouderij is een vorm van inkomen noodzakelijk. De eigenaren willen graag blijven wonen op de vertrouwde locatie met behoud van enkele dieren. De tweede woning is noodzakelijk om het overige terrein geschikt te maken voor bedrijvigheid. Reclamant wil de percelen bestemd zien als Bedrijf categorie 3.3, zoals de overige percelen aan de*

Raasdorperweg. Het bouwvlak en de rooilijn moeten worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Haarlemmermeer 1967. Het wijzigen van de bestemming past in het gehele beeld en beleid van de gemeente.

Reactie

- a. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel deels de bestemming 'Agrarische doeleinden C' en deels de bestemming 'Agrarische doeleinden II'. Eerstgenoemde bestemming is bedoeld voor veredelingsbedrijven (waartoe intensieve veeteelt behoort) met de daarbij behorende bouwwerken. Voorts laat de bestemming één agrarische bedrijfswoning toe. De bestemming 'Agrarische doeleinden II' is bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken tot 50 m², met uitzondering van agrarische bedrijfswoningen en kassen. Omdat wij de bestaande rechten willen respecteren zullen wij op de verbeelding de aanduiding 'Intensieve Veeteelt' toevoegen op het gedeelte van het perceel dat thans de bestemming Agrarische doeleinden C heeft.
- b. Een tweede agrarische bedrijfswoning op het perceel is om meerdere redenen niet mogelijk. Het perceel is gesitueerd in de Rijksbufferzone waar verdere verstedelijk niet is toegelaten en het perceel is gesitueerd op gronden waarop het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is. Nieuwe woningen zijn op deze gronden slechts toegelaten met een verklaring van geen bezwaar. Het perceel kent voorts op basis van de kaarten bij de PRVS de aanduiding landelijk gebied. Verdere verstedelijking is op gronden met deze aanduiding niet toegestaan. Onder verdere verstedelijking wordt ook de vestiging of uitbreiding van bedrijven verstaan. Wij kunnen derhalve aan het perceel geen bedrijvenbestemming toekennen. Het plangebied Lijnden kent voor het overgrote deel de aanduiding landelijk gebied. De bedrijvenbestemmingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn toegekend, betreffen allemaal bestaande bedrijven(terreinen) die vergund zijn voor de vaststelling van de PRVS. Zoals eerder gesteld is op basis van het provinciale beleid een uitbreiding van bedrijven niet toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Raasdorperweg 60 de aanduiding 'intensieve veehouderij' opnemen

T.a.v. de regels:

- aan artikel 3 Agrarisch onder 3.1. een sub-lid toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is tevens een intensieve veehouderij toegestaan;
- sub-leden doornummeren.

16. Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed

Zienswijze

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel van reclamant de bestemming 'Agrarisch (A)' met de mogelijkheid tot het bouwen van kassen. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de aanduiding 'Glastuinbouw'. Het perceel is met een oppervlakte van 1.22.25 ha te klein om een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf te exploiteren. Mogelijk is de eigenaar van het aangrenzende agrarisch perceel geïnteresseerd in de huur van het perceel van reclamant. Het naastgelegen bedrijf teelt in kassen. Ook elders in het plangebied is de bestemming Agrarisch Glastuinbouw gelegd, zonder daar ter plaatse een kas aanwezig is. Hier is wel een bouwvergunning verleend.

Reactie

Bij het maken van bestemmingsplannen nemen wij de beleidslijn van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in acht. Hierin is opgenomen dat bestemmingsplannen op gronden die zijn aangemerkt

als Rijksbufferzone verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe gebouwen voor glastuinbouw niet mogelijk maakt. In het nieuwe bestemmingsplan voor Lijnden zijn de bouw mogelijkheden voor glastuinbouw en voormalige agrarische percelen dan ook beperkt. Alleen de bestaande glastuinbouwbedrijven zullen worden bestemd en de agrarische bebouwing voor voormalige agrariërs is beperkt tot de bouwblokken die aan de Raasdorperweg liggen, zodat de openheid van het landschap behouden blijft. De reden hiervoor is dat Lijnden niet is aangewezen als glastuinbouwgebied en het bebouwen van het volledige perceel ten behoeve van niet agrarische functies niet reëel is.

In november 2011 hebben wij een bezoek gebracht aan het bedrijf van reclamant en geconstateerd dat er geen bedrijfsmatige activiteiten (meer) plaatsvinden. Wij hebben deze wijziging gearhiveerd en reclamant hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld bij brief van 22 november 2011. Om reden van de bedrijfsbeëindiging in samenhang met het provinciale beleid hebben wij het perceel niet bestemd tot 'Agrarisch – glastuinbouw'.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

BEDRIJVEN

De gronden ten noorden en zuiden van de Raasdorperweg liggen in het gebied dat is aangeduid als Landelijk Gebied. Bij het maken van het bestemmingsplan nemen wij geldende wet- en regelgeving in acht. Het landelijke en provinciale beleid is er op gericht onnodige verstedelijking in dit gebied tegen te gaan. Het provinciale bedrijventerreinenbeleid richt zich hier in het bijzonder op. Nieuwe bedrijventerrein, of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zijn niet toegelaten tenzij dit in overeenstemming is met de provinciale planopgave. Voor Lijnden is dit niet het geval. Voor zover er sprake is van uitbreiding van de bestaande plansituatie, is dit bij bestaande bedrijven binnen de huidige contouren van het terrein waar de bedrijven nu al zijn gevestigd. Het bestemmingsplan maakt conform het provinciale beleid geen verdere bedrijfsbebouwing met ontsluitingswegen in het Landelijk gebied mogelijk. De bestemming per perceel is bepaald aan de hand van de feitelijke situatie, de geldende planregeling, de plek en de omgeving van het bedrijf en de geldende wet en regelgeving. Bedrijven die op basis van de geldende regeling ruimte hebben te groeien of veranderen, hebben deze ruimte opnieuw gekregen tenzij dit in strijd is met geldende beleidsregeling. Bedrijven die ontstaan op voormalige agrarische grond hebben wij deze ruimte niet in alle gevallen geboden. Bij de beantwoording van de zienswijzen volgen wij bovenstaande lijn.

17. H. en E. Dikkes

Zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 2' ter plaatse van hun achtertuin waar zij al 40 jaar gebruik van maken.

Reactie

In het bestemmingsplan 'Lijnden 1967' is het perceel Hoofdweg 64 bestemd voor 'Bebouwing met eengezinshuizen' en 'Tuinen en erven' en is op het perceel een winkel of een kleinbedrijf toegelaten. Het perceel is eigendom van Autoschadeherstelbedrijf Hans de Mol BV en om deze reden hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan het perceel een bedrijfsbestemming gegeven. Op basis van de ingediende zienswijze hebben wij de keuze van de bestemming heroverwogen. Gezien de ligging van het perceel in het woonlint aan de Hoofdvaart en de primair geldende woonbestemming zullen wij het perceel bestemmen tot 'Wonen' en 'Tuin'. Om de bestaande rechten van het ter plaatse aanwezige

bedrijf te respecteren nemen wij een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' op en aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage met autoplaatwerkerij'.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Hoofdweg 64 de bestemming 'Bedrijf' vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin';
- ten behoeve van de bestaande bedrijfsgebouwen een bouwblok opnemen. De bestaande functieaanduidingen handhaven.

T.a.v. de regels:

- aan artikel 16 Wonen onder 16.1 een sub-lid toevoegen, dat luidt: tevens een garagebedrijf met autoplaatwerkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage met autoplaatwerkerij';
- artikel 5 Bedrijf, lid 5.1. sub d laten vervallen;
- sub-leden hernoemen.

18. D. de Jong, namens mevrouw Kuyt-Hemelrijk

Zienswijze

- a. *Reclamant is de eigenaresse van de percelen aan de Raasdorperweg 122 te Lijnden. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de huidige situatie en het algemene gelijkheidsbeginsel. Op het bedrijventerrein, gelegen aan de Raasdorperweg 122, sectie AA nr. 00362 en nr. 00359 is een bouwblok getekend dat niet gelijkwaardig is aan de oude situatie. Voor dit terrein is namelijk in 1995 een vergunning afgegeven (1995/2001) voor een gebouw met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10.80 meter. Het geldende bestemmingsplan staat ambachtelijk en dienstverlening toe, met een bebouwingspercentage van 75%, een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Betreffende percelen hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Bedrijf met een bebouwingspercentage van 60% en een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter. Door deze bestemming wordt de exploitatie van het terrein zeer bemoeilijkt.*
- b. *Reclamant wil ter vergroting van de herkenbaarheid en teneinde de locatie rendabel te kunnen herontwikkelen een reclamemast oprichten. De bouwregels laten dit niet toe.*

Reactie

- a. De percelen zijn bestemd in vervolg op de (schriftelijke) afspraken die gemaakt zijn met de heer J.J. Weel. Deze afspraken zijn gemaakt in de bezwaar- en beroepsprocedure tegen de weigering van de aanvraag bouwvergunning voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw op de percelen AA 362 en AA 359 (2008/870) aan de Raasdorperweg. Bij besluit van 12 augustus 2011 heeft de Rechtbank Haarlem immers geconcludeerd dat het feitelijk zeggenschap over de percelen AA 362 en AA 359 toekomt aan de heer Weel. Uit de zienswijze van reclamante maken wij op dat zij zich niet schaaft achter deze afspraken. Gezien het feit dat zij eigenaresse is van het perceel komen wij tegemoet aan de door haar ingediende zienswijze en nemen alsnog de vigerende bestemmingsplanrechten op. Dit houdt in dat voor perceel AA 362 bouwrechten worden opgenomen. Het kadastrale perceel AA 359 heeft op basis van het uitwerkingsplan in Hoofdzaak 1958, 3^e wijziging een agrarische bestemming. Wij zullen dit perceel wel een bedrijfsbestemming toekennen, maar geen bouwrechten. Aan de hand van een concrete aanvraag omgevingsvergunning zullen wij, met inachtneming van de voorwaarden zoals verwoord in onze brieven van 2 december 2011 en 17 augustus 2012, beoordelen of een gewenste uitbreiding van de bebouwing tot de mogelijkheden behoort.

- b. Voor het voeren van reclame is in veel gevallen een vergunning nodig: een omgevingsvergunning of een vergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een dergelijke vergunning wordt getoetst aan reclamecriteria en wordt het heersende welstandbeleid in de beoordeling meegenomen. In het algemeen zijn reclame-uitingen los van de gevel niet toegelaten. Op bedrijventerreinen zijn reclamezuilen toegelaten die niet hoger zijn dan 2.5 meter en niet breder dan 0,75 cm. Op basis van de regels is een dergelijke reclamezuil mogelijk. Wij merken hierbij op dat het gebied waar de percelen van reclamante liggen niet wordt aangemerkt als bedrijventerrein.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding op het bestemmingsplan te wijzen en de bouwregels voor de percelen als volgt aan te passen.

T.a.v. de verbeelding:

- voor het perceel AA 00362 een maatvoeringsaanduiding opnemen waarbij de maximale goot- en bouwhoogte 6 en 12 meter bedraagt en het bebouwingspercentage maximaal 60%;
- voor het perceel AA 00359 de bouwrechten laten vervallen;

T.a.v. de regels:

- artikel 5 Bedrijf, in 5.2.1. sub b opnemen dat de maatvoering per bouwperceel is toegestaan;
- in artikel 5.3.1. sub b opnemen dat de bepaling eveneens geldt voor het bepaalde in artikel 5.2.1. sub c;
- artikel 5.3.1. sub c toevoegen, dat luidt: het bepaalde in 5.2.1. sub b voor de percelen aan de Raasdorperweg met een maximum bebouwingspercentage van 60% en toestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 75% bedraagt indien in één bouwlaag wordt gebouwd.

19. D. de Jong namens J.J. Weel

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de Raasdorperweg 54 – 58 niet in overeenstemming is met de huidige situatie en het gelijkheidsbeginsel.

- a. *op het kadastrale perceel AA 368 is het bouwvlak precies om de bestaande bebouwing heen getekend. Bij Koninklijk Besluit van 8 maart 1991, no. 91-002124 is opgenomen dat het terrein aan de Raasdorperweg minimaal voor 75% volgebouwd mag worden. Hij verzoekt deze uitspraak te verwerken in het bestemmingsplan en de bestemming in overeenstemming te brengen met de oude benoeming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, dus categorie 3.3 bedrijven.*
- b. *het bestaande bedrijfsgebouw op het kadastrale perceel AA 651 is niet ingetekend. Hij verzoekt de bebouwing en de in eigen beheer zijnde ontsluitingsweg vanaf de Hoofdweg naar het perceel te bestemmen tot 'Bedrijf', met een goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter*
- c. *tot slot geeft hij aan dat de bestemmingswijze niet overeenkomt met de bestemmingswijze van de percelen Raasdorperweg 175 – 177 en 74 t/m 122.*

Reactie

- a. In 1988 hebben wij het bestemmingsplan Landelijk Gebied vastgesteld. In juli 1989 heeft het provinciaal bestuur het perceel van goedkeuring onthouden. In de overwegingen van het Koninklijk Besluit No. 91.002124 is echter aangegeven dat aan het perceel aan de Raasdorperweg 58 gelet op het gebruik alsnog de bestemming 'Ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven moet worden toegekend. Op basis van de regels van het landelijk gebied betekent dit dat de gronden tot 60% bebouwd mogen worden met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Indien wordt gebouwd in één bouwlaag geldt een bebouwingspercentage van maximaal 75%. Bedrijven tot en met categorie 3 van de bij de voorschriften behorende staat van inrichtingen zijn toegelaten. In de huidige bedrijfshallen zijn

bedrijven met de milieucategorie van maximaal 3.1 gevestigd. Met een binnenplanse ontheffing zijn al bedrijven toegestaan in een hogere categorie indien deze qua milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld aan een categorie 3.1 bedrijf.

- b. Het bedrijfsgebouw op perceel AA 651 en de toegangsweg naar het bedrijfsgebouw zijn niet vergund. Nu het provinciale beleid geen verdere uitbreiding van bedrijfsgebouwen toelaat, hebben wij deze ook niet bestemd. Het perceel ligt in het gebied dat is aangeduid als landelijk gebied.
- c. Niet alle percelen waar (schijnbaar) vergelijkbare functies aanwezig zijn, hebben een identieke bestemming. Primair is het bestemmingsplan er op gericht de bestaande legale situatie te bestemmen. De bestemming per perceel is bepaald aan de hand van de feitelijke situatie, de geldende planregeling, de plek en de omgeving van het bedrijf en de geldende wet en regelgeving. Bedrijven die op basis van de geldende regeling ruimte hebben te groeien of veranderen, hebben deze ruimte opnieuw gekregen tenzij dit in strijd is met geldende beleidsregeling. Bedrijven die ontstaan op voormalige agrarische grond hebben wij deze ruimte niet in alle gevallen geboden. Ook vanwege de geldende beleidslijnen, waarbij het rijks- en provinciale beleid, dat verdere verstedelijking in het landelijk gebied niet wenselijk is, richting gevend is.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

T.a.v. de verbeelding:

- ten behoeve van de bebouwing aan de Raasdorperweg 54 – 58 een goot- en bouwhoogte opnemen van 6 en 12 meter en een bebouwingspercentage van maximaal 60 %;
- aan artikel 5 Bedrijf bij 5.3.1. sub c toevoegen, dat luidt: het bepaalde in 5.2.1 sub b en toestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 75% mag bedragen indien gebouwd wordt in één bouwlaag.

20. D. de Jong namens J.J. Weel

Zienswijze

Reclamant meent dat de huidige situatie aan de Hoofdweg 69 niet correct is opgenomen in het bestemmingsplan.

- a. *de bestemming van het kadastrale perceel AA 00653 is niet correct. De gronden waarop het woonhuis en de woonunits zijn geplaatst zijn niet bestemd tot 'Wonen'. De woonunits staan er al ruim 50 jaar. Op 6 oktober 2005 heeft de bestuursrechter uitgesproken (Awb 05 - 3722 en 05 -3725) dat deze legaal aanwezig zijn. Reclamant verzoekt de bestemming in overeenstemming te brengen met de uitspraak.*
- b. *Op 5 november 2012 heeft reclamant een omgevingsvergunning ingediend om de woonunits te mogen herbouwen. De behandeling van de aanvraag is aangehouden omdat deze strijdig is met het ontwerpbestemmingsplan. De gemeente handelt niet conform de gerechtelijke uitspraak.*
- c. *Ook de zuidwestkant van het kadastrale perceel AA 00653 had de bestemming 'Wonen' moeten krijgen. Bij besluit van 30 november 1970, kenmerk 15691-6 heeft de gemeenteraad toestemming verleend voor de bouw aan de Hoofdweg nummer 71. Dit vergunde woonhuis zal ook gebouwd gaan worden.*
- d. *Reclamant wil de bestaande bedrijfsunits op het perceel aan de zijde van de Nieuwkerkerstraat verplaatsen, door de bestaande loodsen op het 'bedrijventerrein' te vergroten. Hij stelt dat het bedrijventerrein bestaat uit het kadastrale perceel AA 00653 en een deel van het kadastrale perceel AA 00651. Hierdoor zal het wonen niet langer vermengd zijn met bedrijvigheid.*
- e. *Op het perceel AA 00653 is het bouwvlak strak om de bestaande bedrijfsbebouwing gelegd. Dit is niet in overeenstemming met terrein, zoals de Raasdorperweg 175 – 177 en 74 t/m 122.*

Reclamant verzoekt zijn perceel flexibeler te bestemmen met een bebouwingspercentage van minimaal 60% en een bedrijfscategorie 3.3.

- f. *Ook het gedeelte van het kadastrale perceel AA 00651 dat nu als bedrijventerrein in gebruik is, moet overeenkomstig worden bestemd.*

Reactie

- a. Het perceel AA 00653 heeft in het bestemmingsplan 'Lijnden 1967' een agrarische bestemming: 'bebouwing voor agrarische doeleinden' en 'agrarische doeleinden'. Sinds de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de agrarische activiteiten omgezet naar bedrijfsmatige activiteiten. Hiertoe zijn diverse planologische procedures doorlopen om de strijdigheid met de planregels op te heffen. Gezien het inmiddels met vergunningen verkregen bedrijfsmatige karakter hebben wij aan het perceel de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Ondanks de kadastrale afsplitsing van de woning hebben wij om milieutechnische redenen de woning aangemerkt als bedrijfswoning en niet als burgerwoning. De uitspraak van de rechtbank Haarlem van 5 oktober 2005 staat deze bestemming niet in de weg. De uitspraak ziet op het feit dat de gemeente een last onder dwangsom slechts aan de overtreder mag worden opgelegd en dat, ingeval van een op het terrein aanwezige stacaravan, reclamant niet aangemerkt kan worden als overtreder. Dit omdat bewezen wordt geacht dat de stacaravan al aanwezig was toen reclamant het perceel kocht.
- b. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor Lijnden is ons geen plan bekend dat ziet op herbouw van bestaande woonunits aan de Hoofdweg 69. Mocht dit wel het geval zijn dan merken wij er het volgende over op. Zoals in de paragraaf (Nieuwe) Initiatieven al is opgemerkt vergt de beoordeling van nieuwe initiatieven tijd, hetgeen gelet op de actualisatieplicht niet wenselijk is. Op 5 oktober 2005 heeft de rechtbank Haarlem uitspraak gedaan in een handhavingszaak. Deze uitspraak geeft geen aanleiding te mogen veronderstellen dat de gemeente mee moet werken aan de bouw van nieuwe woningen op het perceel van reclamant. Wij merken hierbij op dat wij al eerder, op 19 december 2000, een aanvraag bouwvergunning van E.J.P Weel om 4 woningen te mogen bouwen ter vervanging van de bestaande stacaravans en bijgebouwen hebben afgewezen.
- c. Bij brief van 2 december 1970 deelt de gemeente mede dat het bestemmingsplan 'Lijnden 1967' in voorbereiding is en dat te zijner tijd onder goedkeuring van gedeputeerde staten van Noord-Holland een vergunning voor de bouw van een woonhuis verleend kan worden. Voor de goede orde wijzen wij er op dat met deze brief geen bouwvergunning is verleend. Op het principeverzoek van 18 juli 2003 om een woning met garage te mogen bouwen hebben wij op 13 juli 2004 schriftelijk laten weten hier niet aan mee te werken.
- d. Hiertoe is geen concreet initiatief ingediend. Indien gewenst kan reclamant een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Alsdan zullen wij beoordelen of hier sprake is van een gewenste ontwikkeling.
- e. Wij komen niet aan het verzoek tegemoet om de bedrijven op het perceel Hoofdweg 69 flexibel te bestemmen en bedrijven toe te laten tot en met categorie 3.2. Vanwege de ligging naast de kern van Lijnden is dit een ongewenste situatie. In onze brief van 24 november 2010 hebben wij al aangegeven onder welke voorwaarden wij kunnen instemmen met ontwikkelingen op het perceel van reclamant.
- f. Wij hebben geen vrijstelling en bouwvergunning verleend voor bedrijfsbebouwing op deze gronden. De aanwezige bebouwing hebben wij de functieaanduiding specifieke bouwaanduiding bedrijfsgebouw gegeven. Op deze wijze kan de bebouwing bedrijfsmatig worden gebruikt. Verdere uitbreiding van het bedrijfsterrein van reclamant in het agrarisch gebied vinden wij ongewenst.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

21. Y.M. de Jong

Zienswijze

Reclamant, die al 25 jaar op het complex woont, is verbaasd dat de bedrijfsbebouwing achter de woning Raasdorperweg 44 de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 2' heeft gekregen. Verzocht wordt ook een bedrijfswoning toe te laten.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' is de grond bestemd tot 'Agrarische doeleinden II' ten behoeve van de uitoefening van agrarische bestemmingen. Uit de bij ons bekende gegevens blijkt dat op de Raasdorperweg ook een timmerwerkfabriek aanwezig is. Deze timmerwerkfabriek wordt vanwege een oppervlakte van minder dan 200m² aangemerkt als een bedrijf tot en met categorie 3.1. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij dit bedrijf en de daarnaast gelegen opstallen bestemd tot 'Bedrijf'. In heroverweging naar aanleiding van deze zienswijze zullen wij het perceel alsnog agrarisch bestemmen. Ten behoeve van de aanwezige timmerfabriek zullen wij een functieaanduiding opnemen. Er is geen (legale) bedrijfswoning aanwezig, noch is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een bedrijfswoning.

Conclusie

Wij stemmen niet in met de zienswijze. De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Raasdorperweg 44 de bestemming van de percelen AA 00617 en AA 00534 'Bedrijf' vervangen door de bestemming 'Agrarisch';
- ten behoeve van de timmerfabriek de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' opnemen;
- ten behoeve van de agrarische bebouwing een bouwblok opnemen met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- de functieaanduiding 'ontsluiting' te laten vervallen.

T.a.v. de regels:

- artikel 3 Agrarisch onder 3.1. een sub-lid toevoegen dat luidt: ter plaatste van de aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1. is tevens een timmerwerkfabriek met een oppervlakte < 200m² toegestaan;

22. R. Lanser en M.M. Lanser-Blom, T.T. Till en S.J. Till, A.J. Lanser en I Visser

Zienswijze

Aangezien de ingediende zienswijzen inhoudelijk gelijk zijn worden ze gezamenlijk behandeld.

De zienswijzen richten zich tegen de mogelijkheid tot uitbreiding van het bedrijf aan de Hoofdweg 64 en de mogelijkheid om het ontsluitingspad langs de woningen Hoofdweg 60 a, b en c als doorgaande weg naar het bedrijventerrein te kunnen gebruiken. De zienswijzen worden als volgt gemotiveerd.

- *Op 6 mei 1994 is vergunning verleend voor een autoherstelbedrijf aan de Hoofdweg 64. Op de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf met autoplaatwerkerij' opgenomen. Dit betekent een verruiming van de bedrijfsvoering waarvoor vergunning is verleend.*
- *De mogelijkheid om een deel van het 'landje' achter het bedrijf aan de Hoofdweg 64 te verharderen. Dit stuk grond heeft nu nog een agrarische bestemming. Deze verharding zal mogelijk worden*

gebruikt als opslagterrein voor auto's. Reclamanten ondervinden thans al hinder van het de huidige bedrijfsvoering en vrezende derhalve voor een uitbreiding van de activiteiten.

- Indien de aanwezige wegversmalling langs de Hoofdweg 60c wordt verbreed en als ontsluiting gaat dienen voor het terrein Hoofdweg 64 zal dit leiden tot verkeer- en geluidsoverlast. Dit is in strijd met hetgeen over de Hoofdvaartzone in de toelichting staat vermeld: "verkeersdrukte beperken en de huidige kwaliteit van het lint behouden".
- Op de verbeelding is voor het perceel Hoofdweg 64 een goot- en bouwhoogte van 5 en 7 meter en een bebouwingspercentage van 85% aangegeven. Deze maatvoeringen betekenen een verruiming t.o.v. de huidige bebouwing en dit betekent dat het bedrijfsgebouw kan worden uitgebreid en verhoogd. Daarnaast biedt de bedrijvenbestemming ook nog een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om 20 m² extra bebouwing buiten het bouwvlak te realiseren. Indien gevolgd wordt gegeven aan de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt, zal dit een aanmerkelijke vermindering van zon- en daglichttoetreding betekenen voor de woning van reclamanten. In de toelichting staat voorts onder Functionele Structuur (hfst 4.2) bij 'bedrijven' dat voor Lijnden een streven geldt naar bedrijvigheid die valt onder milieucategorie 1 en 2, omdat deze activiteiten het best passen bij de schaal van het dorp en aansluiten bij het te bebouwen woonkarakter. Bedrijven die naar aard en omvang niet passen in Lijnden worden strak bestemd. Reclamanten achten de verruiming van de bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf aan de Hoofdweg 64 strijdig met genoemd streven.
- In het bestemmingsplan Lijnden 1967 heeft het perceel Hoofdweg 64 de stipaanduiding 'winkel en kleinbedrijf'. De gemeente heeft bij navraag over het begrip 'kleinbedrijf' laten weten dat deze begripsbepaling uit het paraplubestemmingsplan 'Besluit Herziening gebruiks- en overgangsbepalingen' komt, welke op meerdere bestemmingsplannen van toepassing is. Het is reclamanten niet duidelijk uit het paraplubestemmingsplan dan wel het bestemmingsplan Lijnden 1967 op te maken tot welke milieucategorie een kleinbedrijf behoort. Reclamanten zijn van mening dat een autospuiterij in ieder geval niet onder een categorie 1 of 2 valt, maar eerder in categorie 4.
- Het ontsluitingspad dat langs de Hoofdweg 60a, b en c loopt, heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Vb(a) en is omschreven als een ontsluitingspad voor voetgangers, fietsers en auto's. Ter hoogte van het perceel Hoofdweg 60c is het pad versmald en mondt uit in een fietspad. In het ontwerpbestemmingsplan is deze versmalling niet aangegeven en heeft het ontsluitingspad de bestemming Verkeer gekregen. Indien het met deze bestemmingswijziging de bedoeling is dat het pad gaat dienen als ontsluitingsweg van en naar het bedrijventerrein, betekent dit een enorme overlast voor de omwonenden. Voorts zal dit gevaarlijke situaties opleveren; het pad wordt veelvuldig gebruikt door scholieren.

Samengevat verzoeken reclamanten om:

- Het toegangspad langs de woningen Hoofdweg 60a, b en c de bestemming Vb(a) te laten behouden;
- De mogelijkheden tot het uitbreiden van de bebouwing op het perceel Hoofdweg 64 te verminderen tot conserverend en de mogelijkheid tot het verharderen van het terrein uit het bestemmingsplan te halen;
- De aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf- garagebedrijf met autowerkplaats' voor het bedrijf op het perceel Hoofdweg 64 te verwijderen.

Reactie

Uitbreidingsmogelijkheden

In het bestemmingsplan 'Lijnden 1967' is het perceel Hoofdweg 64 bestemd voor 'Bebouwing met eengezinshuizen' en 'Tuinen en erven' en is een winkel of kleinbedrijf toegestaan. In het eveneens geldende paraplubestemmingsplan 'Besluit Herziening gebruiks- en overgangsbepalingen' is ook op

het perceel een 'kleinbedrijf' toegekend. Voor een kleinbedrijf geldt een milieucategorie 2. Het perceel is eigendom van Autoschadeherstelbedrijf Hans de Mol BV en om deze reden hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan het perceel een bedrijfsbestemming gegeven. Op basis van de ingediende zienswijzen hebben wij de keuze van de bestemming heroverwogen. Gezien de ligging van het perceel in het woonlint aan de Hoofdvaart en de geldende woonbestemming zullen wij het perceel bestemmen tot 'Wonen' en 'Tuin'. Om de bestaande rechten van het ter plaatse aanwezige bedrijf te respecteren nemen wij de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' op en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage met autoplaatwerkerij' op voor de bestaande bedrijfsbebouwing.

Ontsluitingspad

Het is niet de bedoeling dat het pad dat langs de woningen aan de Hoofdweg 60 a, b en c loopt als ontsluitingspad gaat dienen van en naar het bedrijventerrein. Naar aanleiding van de zienswijzen begrijpen wij dat de bestemming Verkeer die aan het pad is toegekend wellicht die suggestie heeft gewekt. Om die reden zullen wij de aanduiding 'ontsluiting' opnemen om alleen bestemmingsverkeer toe te laten.

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Hoofdweg 64 de bestemming 'Bedrijf' vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin';
- ten behoeve van de bestaande bedrijfsgebouwen een bouwblok opnemen. De bestaande functieaanduidingen handhaven;
- ter plaatse van de ontsluitingsweg voor de woningen Hoofdweg 60 a, b en c een functieaanduiding 'ontsluiting' opnemen.

T.a.v. de regels:

- aan artikel 16 Wonen onder 15.1 een sub-lid toevoegen, dat luidt: tevens een garagebedrijf met autoplaatwerkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage met autoplaatwerkerij';
- artikel 5 Bedrijf, lid 5.1. sub d laten vervallen;
- aan artikel 13 Verkeer onder 13.1 een sub-lid toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding ontsluiting zijn uitsluitend fiets- en voetpaden toegestaan en de verkeersontsluiting voor de woningen Hoofdweg 60 a, b, en c.
- sub-leden hernoemen;

23. Lijnden West Vastgoed II bv: E.J.P. Weel, M.M.J. Weel, J.N.J. Weel

Zienswijze

- a. *Reclamant meent dat het ontwerpbestemmingsplan Lijnden niet voldoet aan de afspraken die gemaakt zijn met de afdeling grondzaken en de verantwoordelijk wethouder. De gemeente heeft de heer Weel verzocht om het kadastrale perceel AA 00659 aan te kopen en de pachter uit te plaatsen. Dit ter voorbereiding voor de ontsluitingsweg van het toekomstig te ontwikkelen bedrijventerrein en ter ontlasting van de Raasdorperweg. Door deze aankoop en de plannen van de gemeente voor een ontsluitingsweg heeft Lijnden Vastgoed BV II zijn activiteiten elders voortgezet. Medio 2011 is in overleg met de verantwoordelijk wethouder en het team Vastgoed toegezegd dat hier een passende oplossing voor gevonden moet worden. Reclamant meent dat het nu het juiste moment is.*
- b. *In het voorontwerpbestemmingsplan is de ontsluitingsweg en het plan voor een bedrijventerrein opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan ziet hier niet op. De gemeente is niet in staat dit ontwerp uit te voeren. Lijnden West Vastgoed ziet mogelijkheden het bedrijventerrein en de*

ontsluiting te ontwikkelen en vraagt de gemeente medewerking. De gronden zouden als volgt bestemd moeten worden:

- *perceel nr. AA 651: Bedrijf, categorie 3.3 met een bebouwingspercentage van 80 % en een bouwhoogte van 12 meter;*
- *perceel nr. AA 659: Bedrijf, categorie 3.3 met een bebouwingspercentage van 80 % en een bouwhoogte van 15 meter;*

Tevens moet een goede planologische aansluiting met het naastgelegen gebied Badhoevedorp - Lijnden Oost gemaakt kunnen worden.

Reactie

- a. Wij erkennen dat wij in het verleden de wens hebben uitgesproken om de Raasdorperweg om te leggen. Dit vanwege de belasting van de Raasdorperweg door vrachtwagens van met name de bedrijven Vrijbloed Transport en Noba bv en vanwege een mogelijke, in het streekplan Noord-Holland Zuid ook aangegeven, uitbreiding van de bedrijvigheid ten zuiden van de Raasdorperweg. Een van de opties was een nieuwe weg aan te leggen langs het talud van de A9. Toen het perceel AA 00659 te koop werd aangeboden is van gemeentezijde aangegeven dat wij om ons moverende redenen niet zouden overgaan tot aankoop van deze grond. De grondaankoop door Lijnden West Vastgoed is besproken, maar de gemeente heeft niet het verzoek tot aankoop gedaan. Wij hebben altijd de stelling gehandhaafd dat het plan nog pril was. Indien wij op dat moment grond aangekocht zouden hebben, zou deze aankoop alleen zien op grond die noodzakelijk is voor de aanleg van de weg met bijbehorende voorzieningen. Wij menen dat Lijnden West Vastgoed deze grond heeft aangekocht met het oog op ontwikkeling van een bedrijventerrein. In de afgelopen jaren is het provinciale beleid gewijzigd, te beginnen met de wijziging van het Streekplan Noord Holland Zuid en is verdere uitbreiding van bedrijven in het gebied niet langer mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan hebben wij de provinciale beleidslijn gevolgd en de gronden blijvend agrarisch bestemd.
- b. Wij gaan er vanuit dat reclamant niet doelt op het voorontwerpbestemmingsplan Lijnden dat eind 2012 is vastgesteld. Een aantal jaren geleden is een aanzet gedaan tot het opstellen van een voorontwerp. Aan een voorontwerp mogen geen rechten worden ontleend. Gezien de beleidswijzigingen voor het gebied en de huidige digitale procedure zijn wij in 2011 opnieuw gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Lijnden. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overleg partners en de Dorpsraad Lijnden voorgelegd. Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan niet voor inspraak vrijgegeven. Dit zijn wij op grond van onze inspraak verordening ook niet verplicht. Wij hebben daar, gezien de inhaalslag bestemmingsplannen en de daarbij geboden snelheid en het feit dat het een conserverend bestemmingsplan is, ook bewust niet voor gekozen. Ook in het in 2012 vastgestelde voorontwerpbestemmingsplan hadden de door reclamant bedoelde gronden op basis van het landelijke en provinciale beleid een agrarische bestemming.

Zoals al eerder aangegeven nemen wij bij het maken van het bestemmingsplan de geldende wet- en regelgeving in acht. Het perceel grond AA 659 ligt in het gebied dat is aangeduid als landelijk gebied. Het landelijke en provinciale beleid is er op gericht onnodige verstedelijking in dit gebied tegen te gaan. Het provinciale bedrijventerreinenbeleid richt zich hier in het bijzonder op. Nieuwe bedrijventerreinen en of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zijn niet toegelaten. Voor zover er sprake is van uitbreiding van de bestaande plansituatie, is dit bij bestaande bedrijven binnen de huidige contouren van het terrein waar de bedrijven nu al zijn gevestigd. Het bestemmingsplan maakt conform het provinciale beleid geen verdere bedrijfsbebouwing in het Landelijk gebied mogelijk.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

24. NOBA BV

Zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de volgende onderdelen.

a. Milieuzonering

In het ontwerpbestemmingsplan is de milieuzonering voor het terrein van Noba ingrijpend ingeperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Thans geldt voor het gehele terrein een bedrijfscategorie 4/5. Daarnaast is aan Noba in 2009 door de provincie een vergunning verleend voor een milieucategorie 5 bedrijf.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn slechts de bedrijfscategorieën 2 en 3.2 toegestaan. De Logica waar op het terrein een bedrijfscategorie 2 danwel een categorie 3.2 is toegestaan ontbreekt daarbij volledig. Door middel van een aanduiding is weliswaar de vetsmelterij toegestaan, maar de daarbij behorende bedrijfscategorie 5 ontbreekt op de verbeelding. Reclamant acht deze afwaardering van het terrein onrechtmatig.

b. Situering bouwvlak

Het bouwvlak op de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan is ruim 50% kleiner dan het huidige bouwvlak. Daarnaast zijn de bestaande en vergunde bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken niet als bouwaanduidingen opgenomen. Deze vergunde bouwwerken worden kennelijk gezien als strijdig met het nieuwe bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat deze bouwwerken vallen onder het overgangsrecht voor bouwwerken. Op basis van dit overgangsrecht mogen bouwwerken slechts gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

De beperkende bouwmogelijkheden die zijn opgelegd voor het terrein van Noba maken een verdere doorontwikkeling van de bedrijfsvoering onmogelijk.

c. Het inperken van de agrarische bestemming

Ter hoogte van de Raasdorperweg 116 heeft een gedeelte van de grond behorend bij het terrein van Noba thans de bestemming Agrarische doeleinden 3. Deze bestemming maakt glastuinbouw mogelijk en staat bedrijfsgebouwen en een daarbij behorende bedrijfswoning toe. In het ontwerpbestemmingsplan is de agrarische bestemming ingeperkt; glastuinbouw is niet meer mogelijk en er zijn geen bebouwingsmogelijkheden meer opgenomen. Reclamant staat er op dat er een bouwvlak wordt opgenomen voor het kunnen oprichten van een bedrijfswoning met bijgebouwen.

d. Het ontbreken van het begrip vetsmelterij in de staat van bedrijfsactiviteiten

De vetsmelterij wordt toegestaan op basis van een functieaanduiding zonder vermelding van de daarbij behorende bedrijfscategorie. In de staat van bedrijfsactiviteiten is het begrip vetsmelterij niet opgenomen. Reclamant verzoekt opname van de vetsmelterij in de staat van bedrijfsactiviteiten met daarbij de vermelding dat het een bedrijfscategorie 5 betreft. De aanduiding dekt bovendien niet de lading van alle werkzaamheden. Reclamant verzoekt een algemene bedrijfsbestemming tot categorie 5 op te nemen.

e. De bouwregels en de mogelijkheid daarvan af te wijken

De maatvoeringen van de bouwwerken geen gebouw zijnde op het terrein van Noba overschrijden de maatvoeringen die de bouwregels behorend bij de bestemming bedrijven vermelden. Ook passen ze niet binnen de afwijkingsmogelijkheden. De tanks zijn gemiddeld 15 meter hoog en de schoorsteen op het ketelhuis heeft een hoogte van 22 meter. Voor de bedrijfsvoering van Noba is dus een verruiming van de maatvoeringen noodzakelijk. Reclamant verzoekt dan ook de bouwregels specifiek voor het terrein van Noba te versoepelen.

f. De specifieke gebruiksregels en de mogelijkheid daarvan af te wijken

De gebruiksregels behorend bij de bestemming bedrijven sluiten het gebruik van gronden en bouwwerken die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten uit. Aangezien de vetsmelterij niet is opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten is de bedrijfsvoering voor de vetsmelterij strijdig.

- g. *De algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels en het overgangsrecht. NOBA wordt ernstig geschaad als de bestaande bebouwing in zijn geheel niet mag worden vernieuwd, of op hoogte gebracht en dat gebruik strijdig is met het voorheen geldende plan(opslag) niet mag worden voortgezet.*

Reactie

- a. De gronden waarop NOBA is gevestigd zijn in het bestemmingsplan Landelijk Gebied bestemd tot 'Handel en Nijverheid' en 'Agrarische doeleinden II'. Geconstateerd moet worden dat een deel van het bedrijf gevestigd is in strijd met de planregels. Binnen de planregels van de bestemming 'Handel en Nijverheid' zijn bedrijven tot en met categorie 3 van de bijbehorende staat van inrichtingen toegelaten. Voor NOBA is specifiek geregeld dat, gezien het feit dat zij gevestigd was voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor het Landelijk gebied, een inrichting in categorie 5 is toegelaten. Gezien de milieubelasting die een dergelijk bedrijf met zich meebrengt zijn wij altijd voornemens geweest de agrarische bestemming te behouden. Bij besluit met kenmerk 1990/185 hebben wij een bouwvergunning verleend voor de realisatie van 4 opslagtanks. Deze waren in strijd met de planregels, maar gezien de verleende bouwvergunning wordt geacht dat ook vrijstelling voor de bouwwerken is verleend. Wij kunnen instemmen met het bouwvlak op te nemen, conform het bouwvlak in het bestemmingsplan Landelijk gebied, aangevuld met het terrein waarop de vergunde opslagtanks zijn gebouwd. Gelezen de milieuvergunning van de provincie, geldt hier ook dat er sprake is van bedrijvigheid in categorie 5. Wij komen reclamant niet tegemoet door het bedrijf te bestemmen als een categorie 5.2 bedrijf. Wij zijn van mening dat een bedrijf met een milieubelasting niet past in het landelijk gebied van Lijnden. Conform de geldende regels laten wij bedrijven tot en met categorie 3.2 toe voor de bestaande situatie. De bedrijfsuitbreiding als gevolg van de verleende vergunningen zullen wij alsnog bestemmen en wel als 'Bedrijf tot en met categorie 2'. Ten behoeve van de vetsmelterij is een specifieke aanduiding opgenomen.

Uit de milieuvergunning van de provincie Noord-Holland blijkt tevens dat er sprake is van de productie van biodiesel. De provincie heeft geconstateerd dat de biodieselhal past binnen de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Wij sluiten ons hierbij aan en zullen ten behoeve van deze bedrijfsvoering een specifieke functieaanduiding opnemen.

Voor het kantoor van NOBA dat in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding 'bedrijfswoning' heeft, zullen wij een aanduiding 'kantoor opnemen' en de bedrijfswoningen en het kantoor van een maatvoeringsaanduiding voorzien.

- b. Zie punt a.
- c. Bij het maken van bestemmingsplannen nemen wij de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie in acht. In de verordening is aangegeven dat bestemmingsplannen verdere verstedelijking in de vorm van onder andere nieuwe gebouwen voor glastuinbouw niet mogelijk maakt. Reden om op de percelen waar geen glastuinbouwbedrijf aanwezig, waar geen vergunning is afgegeven voor de bouw van kassen en ook geen aanvraag omgevingsvergunning is ingediend glastuinbouwbedrijven niet langer toe te staan. Op de gronden in bezit van NOBA Vastgoed BV is geen glastuinbouwbedrijf aanwezig. Op basis van de regels van het Landelijk gebied is bedrijfsbebouwing alleen toegelaten indien op het perceel een agrarisch bedrijf aanwezig is. Zonder bedrijfsbebouwing is een bedrijfswoning uitgesloten. Bij de gemeente is niet bekend dat op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd is. Ten aanzien van de wens een

- agrarische bedrijfswoning te realiseren merken wij verder nog op dat op grond van het Luchthavenindelingbesluit nieuwe woningen in dit gebied niet zijn toegelaten, behalve als een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart is gevraagd en verkregen.
- d. Ten behoeve van de bedrijfsvoering van NOBA is een aanduiding mogelijk dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vetsmelterij' een vetsmelterij is toegestaan. Het feit dat een vetsmelterij niet is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten doet hier niets aan af. Een vetsmelterij wordt aangemerkt als een categorie 5.2 bedrijf.
 - e. Wij zullen de bestaande maatvoering opnemen: goot- en bouwhoogte van 6 en 15 meter.
 - f. Wij zullen in de gebruiksregels opnemen dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de vetsmelterij en de productie van biodiesel niet strijdig is met de planregels.
 - g. Binnen de bestemmingsplanregels mag bestaande bebouwing worden vernieuwd of op hoogte gebracht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding op het bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

T.a.v. de verbeelding:

- het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfsvoering aanpassen overeenkomstig de vigerende situatie en de verleende vergunningen;
- op het bouwvlak zoals is dit is opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' opnemen;
- op het bouwvlak behorend bij de gronden betrokken bij de verleende vergunningen ten behoeve van de opslagtanks de aanduiding bedrijf tot en met categorie 2' opnemen;
- beide bouwvlakken voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vetsmelterij'
- beide bouwvlakken voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – productie van biodiesel'
- een maatvoeringaanduiding voor de goot- en bouwhoogte opnemen van 6 en 15 meter;
- op nummer 175 de aanduiding 'bedrijfswoning' wijzigen in 'kantoor'

T.a.v. de regels:

- artikel 5.4.1. vervangen door: het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 5.1 sub a, c en d.
- aan artikel 5.1. een sub-lid toevoegen, dat luidt: een kantoor ter plaatse van de aanduiding kantoor;
- aan artikel 5.1 een sub-lid toevoegen, dat luidt: een schoorsteen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen';
- aan artikel 5.2.1. een sub-lid toevoegen, dat luidt: ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schoorsteen', is een schoorsteen met een hoogte van 22 meter toegestaan.

25. D.J. van Rijn namens M.A. van Rijn-Smit

Zienswijze

- a. *Op het perceel Raasdorperweg 74 zijn twee bedrijven gevestigd waar tweedehands kleding gesorteerd en verhandeld wordt. Volgens de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen deze bedrijven onder categorie 3.1 Op de verbeelding heeft het perceel echter de bedrijfsaanduiding categorie 2.*
- b. *Het aangegeven bouwkader voor het perceel Raasdorperweg 74 omvat meerdere, aangrenzende percelen. Voor dit gehele kader geldt een bebouwingspercentage van 60%. Onduidelijk is of de 60% perceelgebonden is of dat dit bebouwingspercentage voor het bouwkader als geheel geldt, met als gevolg dat indien een perceel voor 100% bebouwd is dit in mindering wordt gebracht op een ander perceel. In beide gevallen betekent dit echter dat de*

bestaande bebouwing op het perceel Raasdorperweg niet wordt gerespecteerd; deze bedraagt beduidend meer dan 60%.

- c. *De op de verbeelding aangegeven goot- en nokhoogte voor het perceel Raasdorperweg 74 bedragen 4 en 8 meter. Reclamante verzoekt om een goot- en nokhoogte van 5 en 9 meter. Deze hoogte is elders aan de Raasdorperweg ook aan bedrijfsgebouwen toegekend.*

Reactie

- a. Een bedrijf waar kleding wordt vervaardigd valt onder een milieucategorie 3.1 bedrijf. In dit geval is er sprake van het sorteren en verhandelen van kleding. Dit soort bedrijven valt in milieucategorie 2.
- b. Het bebouwingspercentage van 60% geldt per bouwperceel. Wij hebben (naar aanleiding van zienswijze 18) aan de betreffende planregel toegevoegd dat het aangegeven bebouwingspercentage bouwperceel gebonden is.
- c. Wij hebben geconstateerd dat de huidige bestemming Ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven een goot- en nokhoogte van 6 en 12 meter toestaat. Wij willen de maatvoeringen voor bedrijfsgebouwen in het nieuwe bestemmingsplan niet inperken. Wij zullen daarom de verbeelding aanpassen aan de huidige mogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Raasdorperweg 74 een bebouwingspercentage van maximaal 60% aangegeven;
- de goot- en nokhoogte in de maatvoeringsaanduiding aanpassen naar 6 en 12.

T.a.v de regels:

- aan artikel 5 Bedrijf bij 5.3.1. sub c toevoegen, dat luidt: het bepaalde in 5.2.1 sub b en toestaan dat het bebouwingspercentage maximaal 75% mag bedragen indien gebouwd wordt in één bouwlaag.

26. Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E. Vrijbloed, A. Vrijbloed

Zienswijze

- a. *Op 23 november 2007 heeft de gemeente een bouwvergunning verleend (2007/275) voor de bouw van een woonhuis op het perceel Raasdorperweg 115 – 117. Het woonhuis is in aanbouw (heiwerkzaamheden). Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waar alleen de bedrijfsloods in aangegeven is.*
- b. *Reclamant verzoekt een tweede woning mogelijk te maken op het perceel aan de Lijnderdijk nummer 223. De bestaande woning ligt op enige afstand van zowel de Lijnderdijk als de Raasdorperweg. De aanwezigheid van een tweede bedrijfswoning betekent meer veiligheid en minder gevoelens van eenzaamheid voor de (toekomstige) bewoners.*

Reactie

- a. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat per bedrijf één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Deze bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is het mogelijk de woning op te richten zoals deze is vergund op 23 november 2007. Voor het maken van de verbeelding is een kadastrale ondergrond gebruikt, waarop bebouwing zichtbaar is. De lijnen op deze kaart geven niet de bouwmogelijkheden weer. Wat de bouwmogelijkheden zijn, kan worden afgeleid uit de regels in combinatie met de verbeelding.
- b. Wij komen niet aan de wens van reclamant tegemoet door een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken. Het mogelijk maken van een tweede agrarische bedrijfswoning is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Bij het maken van bestemmingsplannen

dienen wij de regels van deze verordening in acht te nemen. Ook op basis van de het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' mag, onder voorwaarden, per agrarisch bouwblok ten hoogste één agrarische bedrijfswoning worden gebouwd.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

27. Schram Advocaten namens Vrijbloed Transport BV

Zienswijze

De zienswijze betreft de percelen Raasdorperweg 86 t/m 92 en de drie achterliggende kadastrale percelen AA 528, 461 en 460.

- a. De bestemming 'Bedrijf' met de categorieën 2 en 3.1 is ontoereikend voor de vestiging van het transportbedrijf. Uit bijlage 1 blijkt dat aan transport gerelateerde bedrijven in categorie 3.2. vallen. De vrachtwagens worden ter plaatste schoongemaakt en er worden alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden verricht. De onbebouwde gronden worden gebruikt voor opslag. Reclamant verzoekt de bestemming te wijziging in 'Bedrijf t/m 3.2'.*
- b. Het kadastrale perceel AA 527 behoort tot het bedrijf van reclamant, maar heeft de bestemming 'Bedrijf tot en met categorie 2' van het naastgelegen perceel. Reclamant verzoekt voor dit deel van het perceel een bebouwingspercentage van 60% op te nemen.*
- c. Voor het kadastrale perceel AA 460 is geen bouwmogelijkheid opgenomen, terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan wel het geval is. Reclamant wil dit perceel gebruiken voor de opslag van materialen die door het transportbedrijf worden vervoerd: bouwmaterialen, straatstenen, tegels, trottoirbanden, boombeschermingsmaterialen e.d.. Om de materialen binnen te kunnen opslaan verzoekt reclamant hiervoor in het bestemmingsplan mogelijkheden op te nemen.*
- d. Voor de op het perceel Raasdorperweg 92 in aanbouw zijnde woning is een bouwvergunning verleend. De woning ontbreekt op de verbeelding. Reclamant verzoekt deze bedrijfswoning positief te bestemmen.*
- e. In een aanvullende zienswijze verzoekt reclamant voor het perceel Raasdorperweg een goot- en bouwhoogte op te nemen van 5 en 9 meter. De bestaande loods heeft een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 tot 7 meter. De wens bestaat de loods te verbouwen zodat overhead deuren kunnen worden aangebracht van 5 meter hoog. Ook op de kadastrale percelen AA 460 en 461 is deze maatvoering noodzakelijk.*
- f. De zienswijze die ziet op het perceel Raasdorperweg 92 is tevens ingediend namens E. Vrijbloed, J.W. Vrijbloed en A. Vrijbloed, omdat dit perceel persoonlijk eigendom is en niet van Vrijbloed Transport BV.*

Reactie

- a. De als bijlage bij de planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering". Op basis van deze brochure is het transportbedrijf van reclamant ingedeeld als 'Goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken < -- 100 m²). Voor deze bedrijven geldt een bedrijfsmilieucategorie 3.1. De verleende milieuvergunning voor het transportbedrijf is ook gebaseerd op de indeling van de VNG brochure en de daaraan gekoppelde bedrijfsmilieucategorie.*
- b. Wij hebben geconstateerd dat het kadastrale perceel AA 527 inderdaad ten onrechte de 'Bedrijf tot en met categorie 2' van het naastgelegen perceel heeft gekregen. Op de verbeelding zal de grens van de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.1' daarom worden verlegd, zodat het kadastrale perceel AA 527 hierin is opgenomen. Het bebouwingspercentage van 60% is perceelgebonden, dus ook van toepassing op het betreffende perceel.*
- c. Zoals hierboven gesteld is het bebouwingspercentage van 60% perceelgebonden. Wij hebben geconstateerd dat alleen de op de verbeelding aangebrachte aanduiding hierin niet voldoende*

- duidelijkheid biedt. Om dit gegeven te verduidelijken zullen wij in de betreffende planregel opgenomen dat het aangegeven bebouwingspercentage perceelgebonden is.
- d. Wij hebben geconstateerd dat reclamant in het bezit is van een bouwvergunning voor een woning op het perceel Raasdorperweg 92. Abusievelijk is deze vergunde woning niet op de verbeelding ingetekend. Wij zullen de woning alsnog opnemen
- g. Wij hebben geconstateerd dat de huidige bestemming Ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven een goot- en nokhoogte van 6 en 12 meter toestaat. Wij willen de maatvoeringen voor bedrijfsgebouwen in het nieuwe bestemmingsplan niet inperken. Wij zullen daarom de verbeelding aanpassen aan de huidige mogelijkheden.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Raasdorperweg 92 de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- de goot- en nokhoogte in de maatvoeringsaanduiding aanpassen naar 6 en 12.
- op het perceel Raasdorperweg 92 een bouwvlak opnemen ten behoeve van de vergunde bedrijfswoning;

28. Smithuijsen Winters & De Vries namens S. Terpstra

Zienswijze

Reclamant, eigenaar van het perceel Raasdorperweg 94A en 96, verhuurt units die worden gebruikt voor onder andere opslag en hobbymatige reparaties van auto's. Voor zover deze activiteiten strijdig zijn met de planregels verzoekt zij aanpassing van het bestemmingsplan, zodat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet. Voor de onderbouwing verwijst zij de conceptaanvraag omgevingsvergunning van 14 februari 2013. Deze aanvraag is ingediend na ontvangst van een handhavingsbeschikking waarin op basis van de vigerende regels het gebruik moet worden beëindigd.

Reactie

Het perceel Raasdorperweg 96 kent thans de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Deze bestemming staat bedrijven t/m categorie 3 toe. Het perceel Raasdorperweg 94a kent twee bestemmingen. Het gedeelte grenzend aan de Raasdorperweg heeft ook de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Het achterste deel van het perceel heeft de bestemming caravanhandel c.q. opslag met bijbehorende bedrijven. Aan beide percelen is in het ontwerpbestemmingsplan een bedrijfscategorie 2 toegekend. Wij hebben geconstateerd dat hiermee de bestaande mogelijkheden worden ingeperkt en zullen de toegekende bedrijfscategorie 2 daarom wijzigen in 3.1. Omdat het achterste gedeelte van perceel 94a onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering voor het gehele perceel zullen wij ook voor dit gedeelte een bedrijfscategorie 3.1. toekennen.

Het is voorts aan reclamant om zich ervan te gewisnen of de diverse bedrijfsvoeringen passen binnen bedrijfscategorie 3.1. zoals opgenomen in de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Een hogere bedrijfscategorie is hier niet toegelaten. Zonodig zal er handhavend worden opgetreden.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

T.a.v. de verbeelding:

- voor de percelen Raasdorperweg 94a en 96 de aanduiding 'bedrijf tot en categorie 2' wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

29. G.C Weerdenburg – Griffioen

Zienswijze

- a. *Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat de bedrijven aan de Raasdorperweg mogen uitbreiden. Wandelen met de hond langs de Raasdorperweg is niet meer mogelijk door het grote aantal verkeersbewegingen.*
- b. *De uitbreiding van bedrijfsverzamelgebouwen aan het doorlopende stukje aan de Raasdorperweg zal leiden tot meer criminele activiteiten en verkeersoverlast.*
- c. *Het bouwvlak aan de Raasdorperweg 85 is kleiner dan de bestaande woning en er is geen rekening gehouden met de bestaande garage. Zij verzoekt een groter bouwvlak, zoals ook bij de woningen op nummer 89 en 95 is gebeurd. Op deze manier heeft zij de mogelijkheid de woning in de toekomst uit te breiden of te vervangen.*

Reactie

- a. Het voorliggende bestemmingsplan is een conserverend plan. De opgenomen bestemmingen geven de huidige situatie inclusief eventuele uitbreidingsmogelijkheden weer mede op basis van de verleende vergunningen. Ten opzichte van het vigerend plan en de verleende planologisch regelingen met bijbehorende bouwvergunningen hebben de bedrijven aan de Raasdorperweg geen extra bouwmogelijkheden gekregen. In een aantal gevallen zijn extra functies mogelijk gemaakt. Deze hebben echter geen grotere ruimtelijke uitstraling dan de bestaande functies.
- b. Het bestemmingsplan regelt dat aan het doodlopende stukje Raasdorperweg bedrijfsbebouwing aanwezig mag zijn of mag worden opgericht. Ook op grond van de nu geldende regeling kan extra bebouwing wordt opgericht. Het bestemmingsplan regelt niet op welke wijze en aan wie de bedrijfsgebouwen verhuurd worden.
- c. Op het perceel is een agrarisch glastuinbouwbedrijf aanwezig en om deze reden heeft het perceel een overeenkomstige bestemming. Per abuis is geen bouwvlak ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf opgenomen. Mede naar aanleiding van zienswijze nummer 14 zullen wij deze situatie rechtzetten op de verbeelding. Binnen het bouwvlak dat voor het glastuinbouwbedrijf wordt ingetekend, valt ook de bijbehorende bedrijfswoning

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Naar aanleiding van zienswijze nummer 14 wordt reeds een bouwvlak opgenomen.

30. E. van Weerdenburg, J. Siebelhof

Aangezien de zienswijzen inhoudelijk nagenoeg gelijk zijn worden de gelijke punten gezamenlijk behandeld. De aanvullende punten van reclamante Siebelhof zijn apart benoemd.

Zienswijzen

Reclamanten geven aan dat zij een aantal onjuistheden hebben geconstateerd en zij willen een aantal zorgelijke signalen melden. Zij maken bezwaar tegen de keuze de percelen aan de Raasdorperweg met de nummers AA 00362, AA 00359 en AA 00 460 te bestemmen tot 'Bedrijf' tot en met categorie 2, omdat:

- a. *dit extra verkeer, waaronder ook vrachtverkeer, met zich meebrengt. Hier is het doodlopende deel van de Raasdorperweg niet op berekend. Vrachtverkeer dat perceelnummer 460 wil gebruiken*

maakt hier al vaak gebruik van. De huizen op nummer 118 en 120 zijn van hout en niet bestand tegen de extra trillingen. Dit komt bij de geluidhinder die ondervonden wordt, doordat de huizen niet geïsoleerd zijn door Schiphol.

- b. De huizen zijn niet onderheid, waardoor er door het extra verkeer scheuren in de huizen zullen ontstaan;*
- c. De percelen onttrekken zich aan het zicht en de criminaliteit die er al plaatsvindt, zal alleen maar erger worden als zich hier extra bedrijven kunnen vestigen.*
- d. De beheerder van de opstallen past geen selectie toe bij de keuze van huurders. Dit resulteert in onder andere autowrakken langs de kant van de weg, brand in schuren, abnormaal rijgedrag, zwerfvuil, geluidsoverlast 's avonds en 's nachts (muziek, auto's) en bovendien onprofessionele omgang met brandbare stoffen.*
- e. Voor dit stuk van de Raasdorperweg is geen brandkraan voorzien, waardoor er water uit de bermsloot van de A9 gehaald moet worden. Dit wordt belemmerd door geparkeerde sloopauto's. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen op de percelen.*
- f. Uitbreiding van de bedrijven leidt tot meer luchtverontreiniging, terwijl het gebied al belast is door Schiphol, de A9, het knooppunt Raasdorp, de Westrandweg, de waterzuiveringsinstallatie Rijnland en de auto's van Noba/Rotie.*
- g. Ondanks dat de gemeente het heeft over handhaven wordt er agrarische grond opgeofferd ten gunste van bedrijven.*
- h. Het toestaan van bedrijven in categorie 1 en 2 trekt bedrijvigheid aan van mensen die zich niet altijd aan de wet houden.*

In aanvulling hierop merkt reclamante J. Siebelhof de volgende punten op:

- i. Niet de hele woning staat op de verbeelding en het bouwvlak komt niet overeen met de maatvoering van de woning.*
- j. Reclamante pleit voor behoud van het doodlopende deel van de Raasdorperweg. Voor hondeneigenaren is dit het enige deel waar relatief veilig kan worden gewandeld gezien het ontbreken van een trottoir langs de Raasdorperweg en de te hard rijdende vrachtwagens op de doorgaande weg.*

Reactie

- a. Op basis van de geldende regeling in het bestemmingsplan Landelijk Gebied en gelezen het Koninklijk Besluit uit 1991 mochten de percelen al worden bebouwd ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 3 en overeenkomstig gebruikt. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze bouwmogelijkheden opnieuw opgenomen. Deze wijze van bestemmen heeft geen extra verkeer tot gevolg. Het feit dat niet op alle kavels bedrijven aanwezig zijn en zich deze alsnog kunnen vestigen kan wel leiden tot extra verkeer. Dit kan echter ook op basis van de nu vigerende regeling.
- b. Zoals wij onder punt a. al hebben vermeld, is extra verkeer ook op basis van de vigerende regeling mogelijk, omdat niet alle bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn benut.
- c. Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt geen extra bouwmogelijkheden in het gebied gelegen achter de woningen van reclamanten. Het bestemmingsplan laat bedrijvigheid toe, maar regelt niet welke gebruikers zich wel en niet mogen vestigen. Eigenaren en gebruikers dienen zich te houden aan wet- en regelgeving.
- d. Zie punt c.
- e. Alle aanvragen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden op de brandveiligheid (inclusief de mogelijkheid te kunnen blussen) getoetst. Een akkoord van de brandweer is een voorwaarde voor vergunningverlening.
- f. Het bestemmingsplan zou een verhoging van de luchtverontreiniging ten opzichte van de bestaande situatie kunnen veroorzaken, als met het bestemmingsplan extra bouwmogelijkheden

- zouden worden geboden. Dit is echter niet het geval. Wij verwachten overigens gezien de geringe uitbreidingsmogelijkheid geen toename van de luchtverontreiniging.
- g. Niet duidelijk is op welke gronden reclamanten doelen. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn we uitgegaan van de vigerende planregeling en de verleende vrijstellingen en ontheffingen van de planregels. Ten opzichte van de bestaande situatie zijn geen agrarische gronden opgeofferd.
 - h. Zie punt c.
 - i. Op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan staat voor de woning van reclamante Siebelhof een bouwblok ingetekend van 8 x 12 meter. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De overige bebouwing wordt aangemerkt als bijbehorend bouwwerk. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Op de verbeelding is de situatie daarom correct weergegeven.
 - j. Zoals al eerder aangegeven biedt het nu voorliggende bestemmingsplan voor het gebied in de nabijheid van reclamante Siebelhof geen extra mogelijkheden ten opzichte van de vigerende regelingen.

Conclusie

Bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

31. C. Zorge en M. Zorge-Kooij, Handel- en Internationaal Transportbedrijf

Zienswijze

Reclamant is het niet eens met de inrichting van zijn perceel aan de Hoofdweg 88. Op figuur 2.14 in de plantoelichting wordt de loods aangegeven als bedrijf en dit geldt ook voor de verharding achter de loods. Dit is op de verbeelding niet paars ingekleurd. Het aan de loods grenzende verharde terrein behoort bij de bedrijfsgebonden activiteiten. De weegbrug en het weeghuisje, links naast het woonhuis, staan niet ingetekend maar horen ook bij de bedrijfsgebonden activiteiten. Naast het verharde terrein is een rijbak en mestput aanwezig voor privégebruik van de paardensport.

Reactie

Het perceel Hoofdweg 88 maakt onderdeel uit van het woonlint langs de Hoofdvaart. Om die reden hebben wij het perceel een woonbestemming gegeven. Om de bestaande rechten van het ter plaatse aanwezige bedrijf te respecteren hebben wij de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' voor het perceel opgenomen. Op basis van deze aanduiding kan reclamant dezelfde bedrijfsvoering uitoefenen als met een bedrijfsbestemming.

De aangebrachte terreinverharding behorend bij het perceel Hoofdweg 88 is gesitueerd op een strook met een agrarische bestemming. Deze strook vormt een groene buffer tussen het woonlint en het achtergelegen bedrijventerrein. Gelet hierop achten wij het niet wenselijk om een gedeelte van deze strook een bedrijfsbestemming te geven.

De weegbrug en het weeghuisje vallen onder de begripsbepaling bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze worden niet op de verbeelding ingetekend. De bepalingen voor deze bouwwerken staan vermeld in artikel 5.2.4.

Het hobbymatig houden van paarden en de daarbij behorende rijbak en mestput sluit goed aan bij de landschappelijke invulling van de groene strook. Wij zullen daarom ter plaatse op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - houden van paarden" toevoegen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel aan de Hoofdweg 88 in het verlengde van de bestaande bebouwing de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - houden van paarden' toevoegen

VERBEELDING EN REGELS

32. L.C. van Daalen en K. van Daalen-Dorzala

Zienswijze

Reclamanten zijn het niet eens met de aangegeven maximale bouw- en goothoogte van 4 en 4 m. voor de woning Nieuwerkerkerstraat 34 en de overige woningen in deze rij. Eén van deze woningen heeft reeds een extra verdieping en voor een andere woning is een vergunning afgegeven voor het plaatsen van een verdieping. Reclamant verzoekt om de bouw- en goothoogte in deze woningrij gelijk te trekken aan de verleende vergunningen.

Reactie

De woningen aan de oostzijde van de Nieuwerkerkerstraat betreffen bungalows in één bouwlaag. Bij de opzet van de wijk is bewust voor dit type woning gekozen. Een deel van de woningen ligt direct aan de weg en een ander deel is meer naar achter gesitueerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien is een extra verdieping voor de woningen die verder van de wegzijde zijn gelegen aanvaardbaar geacht. Door de situering naar achteren maken zij niet direct deel uit van het eerste aanzicht van de straat. Wij hebben daarom aanvragen om een extra verdieping op deze naar achter gelegen woningen positief beoordeeld. Dit geldt niet voor de woningen direct aan de weg. Indien hier ook extra verdiepingen worden gerealiseerd, betekent dit een doorbreking van het bewust gekozen straatbeeld

Conclusie

Wij stemmen niet in met de zienswijze. De zienswijze geeft wel aanleiding om op de verbeelding de naar achter gelegen woningen aan de oostzijde van de Nieuwerkerkerstraat een aparte maatvoeringaanduiding toe te kennen met een goot- en nokhoogte van 4 en 7 meter.

33. N.V. Nederlandse Gasunie

Zienswijze

Reclamant merkt op dat zij voortaan graag in het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro betrokken willen zijn. In artikel 17 van de planregels is aangegeven dat binnen de bestemming 'Leiding-Gas' ondergrondse leidingen met een druk van 66 bar zijn toegestaan. In het plangebied liggen twee leidingen met een druk van ten hoogste 67 bar. Artikel 2 van het vaststellingsbesluit Inpassingsplan 'aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden' regelt dat gemeente enkel een bestemmingsplan mag vaststellen dat de bestemmingen van het inpassingsplan volledig overneemt. Reclamant constateert dat dit niet is gebeurd en verzoekt dit alsnog te regelen.

Reactie

Wij erkennen de omissie de Gasunie niet te hebben betrokken bij het vooroverleg. De planregels zullen wij aanpassen aan de regels van het vastgestelde inpassingsplan.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding artikel 18 'Leiding – Gas' te laten luiden:

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding van ten hoogste 79,9 bar, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke vorm van leiding - 2', de ondergrondse hoge druk aardgasleiding wordt aangelegd en in standgehouden overeenkomstig het leidingprofiel zoals opgenomen in bijlage 3 van het inpassingsplan 'aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden', vastgesteld 11 oktober 2012;
- b. andere bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldende de volgende regels:

- a. Op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid;
- b. De oppervlakte respectievelijk de bouwhoogte van een bouwwerk als bedoeld onder a mogen niet meer dan 10 m² respectievelijk 3,0 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 onder a, teneinde het bouwen van bouwwerken overeenkomstig andere bestemmingen mogelijk te maken, voorzover:

- a. de bouwwerken de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten, en
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

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

In het belang van het bepaalde in lid 18.1 is het verboden op of in de in lid 18.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

18.4.1 Uitzonderingsregels

Het verbod als bedoeld in lid 18.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op normaal agrarisch gebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;

- e. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 18.4 bedoelde bestemming;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

18.4.2 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunningverlening

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in lid 18.4 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

34. Schram Advocaten namens J.W. Vrijbloed, E. Vrijbloed en A. Vrijbloed

Zienswijze

Reclamanten zijn eigenaar van het kadastrale perceel AA 217, gelegen naast de Raasdorperweg 65. Op 23 juni 2010 is een bouwvergunning (2006/759) verleend voor de bouw van een woonhuis. Op de verbeelding ontbreekt dit woonhuis.

Reactie

Wij hebben met reclamant geconstateerd dat een vergunning is verleend voor de bouw van een woning op het perceel AA 217. Deze woning zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding door een agrarisch bouwblok op te nemen. Binnen het bouwblok is de realisering van de woning mogelijk.

35. G. Worm, erven van

Zienswijze

Het bouwblok op het perceel Lijnderdijk 181 is niet correct weergegeven. De woning is hier wel in opgenomen, maar de schuur en de garage staan buiten het bouwblok ingetekend,

Reactie

De schuur en de garage vallen onder de begripsbepaling bijbehorende bouwwerken. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwblok worden gerealiseerd. Op de verbeelding is de situatie daarom correct weergegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan .

36. G. Worm, erven van

Zienswijze

Het bouwblok op het perceel Lijnderdijk 178/179 is niet correct weergegeven. Het bouwblok bevat wel de juiste maatvoeringaanduiding maar de twee woningen op het perceel staan buiten het bouwblok ingetekend.

Reactie

Op de verbeelding zijn de woning en de vrijgekomen agrarische bouwwerken ingetekend in het bouwblok. Voor het perceel is geen vergunning verleend voor een tweede woning. Wij hebben geconstateerd dat niet de gehele situatie op de verbeelding correct is weergegeven. De vrijgekomen agrarische bouwwerken dienen buiten het bouwblok te worden ingetekend. Wij hebben voorts geconstateerd dat aan de bestemming Recreatie-Volkstuinen, die aan het perceel is toegekend, moet worden toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel Raasdorperweg 178/179, een bedrijfswoning is toegestaan

Conclusie

Wij stemmen niet in met de zienswijze. De zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

T.a.v. de verbeelding:

- op het perceel Lijnderdijk 178/179 de vrijgekomen agrarische bouwwerken de aanduiding opslag geven en deze buiten het bouwblok laten;
- een aanduiding bedrijfswoning opnemen ter plaatse van de woning Lijnderdijk 178

T.a.v. de regels:

- aan artikel 10 Recreatie – Volkstuinen onder 10.1 een sub-lid toevoegen dat luidt: een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- en een sub-lid dat luidt: stille opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- bouwregels opnemen voor de bedrijfswoning

RAASDORPERWEG

37. Dorpsraad Lijnden

Zienswijze

De Dorpsraad betreurt het dat in het bestemmingsplan geen mogelijkheid is opgenomen om de Raasdorperweg om te leggen, zodat de overlast die bewoners ervaren kan verdwijnen. In het verleden hebben het bestuur van de Dorpsraad, de bewoners van Lijnden en de gemeente veelvuldig overlegd. Hierdoor waren de bewoners ervan overtuigd dat de omlegging zou worden opgenomen in het plan. Met de omlegging van de A9 komt er een viaduct waarop de omlegging van de Raasdorperweg aangesloten zou kunnen worden.

Reactie

Tot enige jaren geleden was uitbreiding van bedrijven een onderdeel van de visie die wij voor Lijnden hadden. Omdat dit een toename van het vrachtverkeer tot gevolg zou hebben, is onderzoek gedaan naar een mogelijke omlegging van de Raasdorperweg. Nadat de provincie Noord-Holland in 2008 het Streekplan gewijzigd heeft vastgesteld en in 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna PRVS), behoort een uitbreiding van bedrijven in dit gebied echter niet meer tot de mogelijkheden. Het gebied ten westen van de kern (langs de Raasdorperweg) is in de PRVS opgenomen als een gebied voor gecombineerde landbouw en is tevens aangemerkt als Rijksbufferzone. Op basis van het provinciale beleid is verdere verstelijking op deze gronden niet toegelaten. Een omlegging van de Raasdorperweg is daarom niet meer aan de orde.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

38. J.H. Thier

Zienswijze

In het verleden is door de gemeente toegezegd dat de Raasdorperweg zal worden omgelegd. Desondanks laat het ontwerpbestemmingsplan geen omlegging zien. De huidige weg is niet berekend op het vele zware vrachtverkeer. De woning van reclamant is niet onderheid en de trillingen die door het vrachtverkeer worden veroorzaakt, hebben reeds geleid tot schade aan de woning.

Reactie

Zie punt 37.

Conclusie

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

DIVERS

39. C.J. van Lieshout-Schoenmakers

Reclamante heeft 3 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Hieronder zijn de zienswijzen separaat afgewogen.

Zienswijze 1

De woning op het perceel Lijnderdijk 207 bestaat uit een woonhuis met aangebouwde slaap- en badkamer. De slaap- en badkamer staan op de verbeelding ten onrechte aangegeven als aangebouwde garage/schuur.

Reactie

De uitbreiding van de woning met een slaap- en badkamer is in 1993 met toepassing van een artikel 19 WRO vrijstelling vergund. Op de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan staat deze uitbreiding ingetekend als bijbehorend bouwwerk. Een uitbreiding van een hoofdgebouw valt onder de begripsbepaling bijbehorend bouwwerk. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Op de verbeelding is de situatie daarom correct weergegeven.

Conclusie

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

Zienswijze 2

De loods achter de Lijnderdijk 207 wordt met toestemming van de gemeente al vanaf 1966 verhuurd aan diverse bedrijven met milieucategorie 1 en 2. Op de verbeelding heeft deze loods de aanduiding 'opslag' gekregen. Deze aanduiding zou reclamante grote schade berokkenen.

Naast de Lijnderdijk 205 ligt voorts een toegangsweg naar het achtergelegen terrein van ca. 5 m. breed. Deze weg is in eigendom van reclamante. Op de verbeelding heeft de toegangsweg ten onrechte de bestemming Wonen.

Reactie

Wij hebben geconstateerd dat er voor de betreffende loods een vergunning voor een groothandel in aardappelen is verleend. Een dergelijke groothandel behoort te worden aangemerkt als een 'bedrijf tot en met categorie 2'. Voorts hebben wij geconstateerd dat de toegangsweg naast de Lijnderdijk 205 inderdaad ten onrechte de bestemming Wonen heeft.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding als volgt te wijzigen:

- op het perceel achter Lijnderdijk 207 de aanduiding 'opslag' wijzigen in de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- de bestemming 'Wonen' die aan de toegangsweg naast de Lijnderdijk 205 is toegekend schrappen en wijzigen in de bestemming 'Agrarisch'.

Zienswijze 3

Het achterterrein behorend bij het perceel Lijnderdijk 207 heeft in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming gekregen. Deze bestemming is niet realistisch; er is geen rendabele agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk. Op het achterland rondom het perceel van reclamante zijn diverse bedrijven(terreinen) aanwezig. Reclamante verzoekt om op een stuk drassig grond op het achterterrein, een bedrijfsloods met kantoor te mogen bouwen.

Reactie

Het perceel kent op basis van de kaarten bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna PRVS) de aanduiding landelijk gebied. Verdere verstedelijking, waartoe ook de vestiging van een bedrijfsloods behoort, is op gronden met deze aanduiding niet toegestaan. Het plangebied Lijnden kent voor het overgrote deel de aanduiding landelijk gebied. De bedrijfsbestemmingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn toegekend, zijn allemaal bestaande bedrijven(terreinen) die vergund zijn voor de vaststelling van de PRVS. Op basis van het provinciale beleid is een uitbreiding van bedrijven niet toegestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan

40. J. Slingerland

Zienswijze

De zienswijze richt zich tegen de volgende onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan:

- a. op basis van het huidige bestemmingsplan is glastuinbouw mogelijk op het gehele perceel Raasdorperweg 63. In het ontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid ten onrechte ingeperkt. Voorts is er voor het betreffende perceel in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwblok opgenomen voor een bedrijfswoning met bijbehorende schuur;*
- b. Reclamant vraagt zich af waarom de dubbelbestemming Waarde Archeologie is opgenomen. Hij vreest dat deze dubbelbestemming kosten met zich meebrengt.*
- c. Reclamant verzoekt om het perceel Lijnderdijk 263-264 van een bouwblok te voorzien. Tot de jaren zestig had dit perceel een woonbestemming. In het thans nog vigerende bestemmingsplan Lijnden 1967 is aan het perceel een groenbestemming toegekend. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het plan weer een woonbestemming gekregen maar er is geen bouwblok aangegeven.*

Reactie

- a. Het gebied ten noorden van de Raasdorperweg ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden III'. Deze gronden zijn bestemd voor uitoefening van agrarische bedrijven met de daarbij behorende bouwwerken, alsmede kassen. Het gehele perceel mag op basis van deze bestemming bebouwd worden aangezien er geen bouwblok is aangegeven. Gezien de ligging in de Rijksbufferzone is het ongelimiteerd kunnen volbouwen van de percelen met kassen en/of andere bedrijfsgebouwen een onwenselijke situatie. In het nieuwe bestemmingsplan voor Lijnden hebben wij de bouwmogelijkheden voor glastuinbouw en voormalige agrarische percelen dan ook ingeperkt. Alleen de bestaande glastuinbouwbedrijven zijn bestemd en de agrarische bebouwing voor voormalige agrariërs wordt*

beperkt tot de bouwblokken die aan de Raasdorperweg liggen, zodat de openheid van het landschap behouden blijft. Een andere reden voor de inperking van glastuinbouw in Lijnden is dat wij in de Haarlemmermeer specifiek gebieden hebben aangewezen voor glastuinbouw. Hiervoor is in een eerder stadium het masterplan Primaviera vastgesteld en thans worden voor deze gebieden bestemmingsplannen voorbereid. Lijnden behoort niet tot een van de aangewezen glastuinbouwgebieden. Uit het masterplan blijkt dat de grootte van de kavels in dit gebied zich niet lenen voor een optimale bedrijfsvoering ten behoeve van glastuinbouw.

Omdat het perceel is gesitueerd op gronden waarop het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is, is het niet zondermeer mogelijk om een bedrijfswoning met bijgebouwen te realiseren. Dat kan pas nadat een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart. Om die reden is er geen bouwblok op het perceel ingetekend.

- b. Voor de gehele Haarlemmermeer is bureauonderzoek gedaan naar de archeologische waarden. Uit oud kaartmateriaal is gebleken dat een gedeelte van het plangebied bestaat uit oud land dat reeds bestond voor de inpoldering van de Haarlemmermeer. De gemeente Haarlemmermeer heeft inmiddels de nota "Cultureel Erfgoed Gemeente Haarlemmermeer" met de daarbij behorende archeologische beleidskaart vastgesteld. Aan de hand van deze kaart is te zien dat een deel van plangebied Lijnden is aangemerkt als gebied waarvoor archeologisch onderzoek is vereist bij plannen van 500 m² en groter. Gelet hierop is de dubbelbestemming Waarde Archeologie opgenomen.
- c. In de jaren zestig zijn stroken woonlintbebouwing langs de ringdijk wegbestemd tot behoud en ter versterking van het achterliggende polderlandschap. Zodoende heeft het betreffende perceel ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Lijnden 1967 de bestemming 'Openbaar Groen' gekregen. Omdat deze bestemming nooit gerealiseerd is, hebben deze stroken in het ontwerpbestemmingsplan weer een woonbestemming gekregen. Het plangebied is echter gesitueerd in een gebied waar op grond van het Luchthavenindelingbesluit geen woningen zijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik. De bouw van een woning is alleen mogelijk met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart. Genoemde verklaring kan alleen worden aangevraagd als er een formele bouwaanvraag is ingediend.

Reactie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassen van het bestemmingsplan.

41. M.H. Weel

Zienswijze

Voor het perceel Hoofdweg 69 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een schuur. Reclamante heeft vanuit haar woning zicht op dit perceel en wil weten of de schuur ter plaatse en in plaats van twee bouwvallige salonwagens wordt gerealiseerd. Tegen de bouw van de schuur heeft reclamante geen bezwaar.

Reactie

Wij nemen kennis van de mededeling dat reclamante geen bezwaar heeft tegen het voornemen van de vervanging van twee salonwagens door een schuur op het perceel Hoofdweg 69. Momenteel is hiervoor geen aanvraag omgevingsvergunning in behandeling.

Conclusie

Bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
152	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
152	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m ²	300	10	50 C	30	300 D	4.2
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100	3.2
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:						
1531	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1543	0	Margarinefabrieken:						
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:						
1551	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2

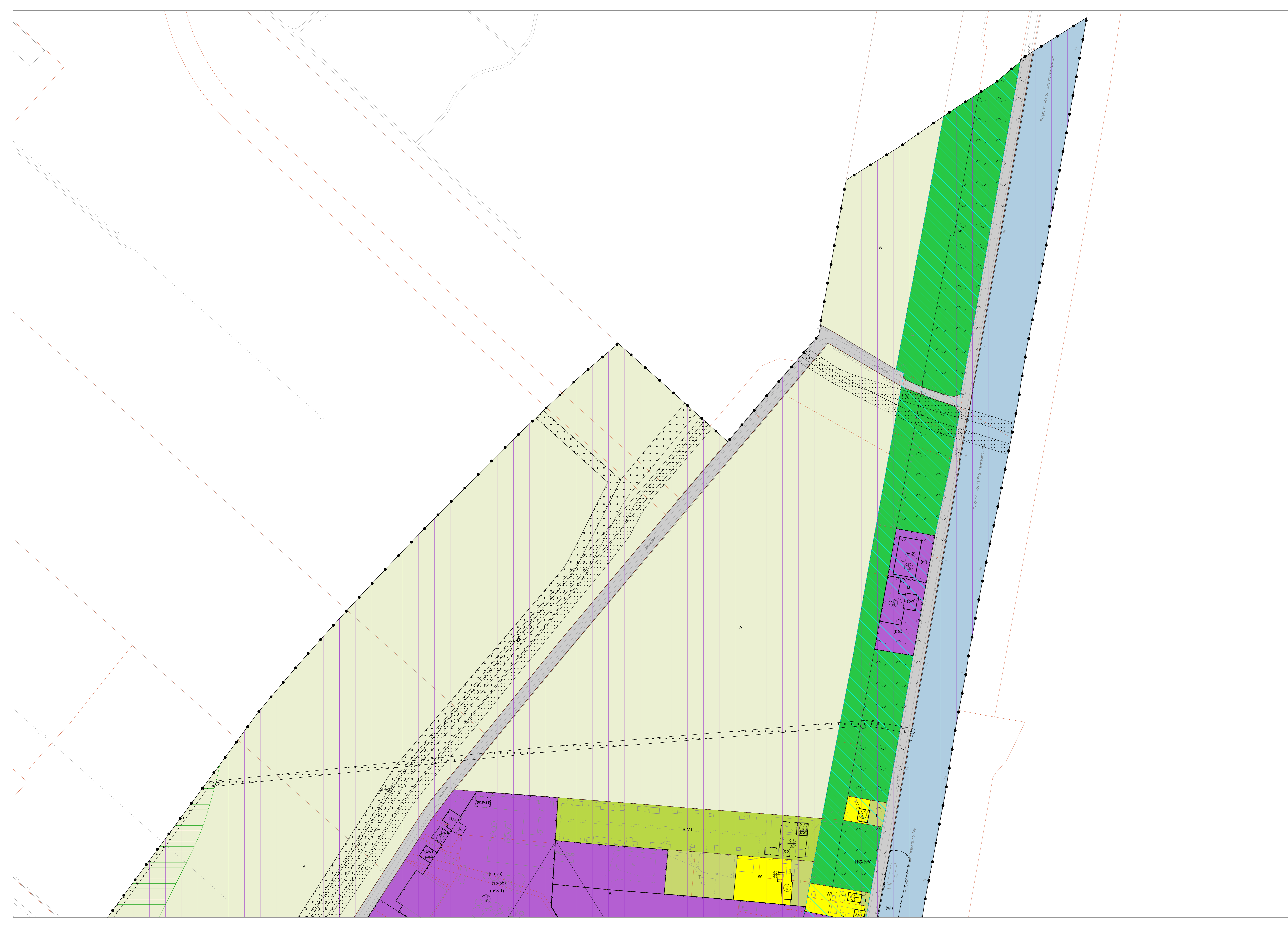
1551	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1551	5	- overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1561	0	Meelfabrieken:						
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1562	0	Zetmeelfabrieken:						
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1571	0	Veevoerfabrieken:						
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	0	Suikerfabrieken:						
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1597		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
17	-							
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	0	Weven van textiel:						
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18	-							
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						

181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19	-							
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	D 3.1
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20	-							
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50	R 100	3.2
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
22	-							
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C 10	100	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
24	-							
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C 200	R 200	D 4.1
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C 300	R 300	D 4.2
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C 300	R 300	D 4.2
2414.1	B0	Methanolfabrieken:						
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C 100	R 200	4.1
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C Z 200	R 300	4.2
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C 300	R 300	4.2
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C 300	R 300	D 4.2
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C 300	R 300	4.2
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:						
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	R 50	3.1
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C 100	R 300	4.2
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C 50	R 300	4.2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50	R 100	3.2
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	R 50	3.1
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C 200	R 200	D 4.1
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C 200	R 300	4.2
28	-							
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1

281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	30	300	4.2
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:							
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30	R	300	4.2
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30		200	4.1
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30		200	4.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30		100	D 3.2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10		50	D 3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:							
2851	1	- algemeen	50	50	100	50		100	3.2
2851	10	- stralen	30	200	200	30		200	D 4.1
2851	11	- metaalharderen	30	50	100	50		100	D 3.2
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	R	100	D 3.2
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30	R	100	D 3.2
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50		100	3.2
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50		100	3.2
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30		100	3.2
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30		100	3.2
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30		100	3.2
2851	8	- emaileren	100	50	100	50	R	100	3.2
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50		100	3.2
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30		100	D 3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10		50	D 3.1
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:							
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30		200	4.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30		100	3.2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10		50	3.1
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN							
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:							
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30		100	D 3.2
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30		200	D 4.1
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	300	D 4.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	-								
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10		30	2
32	-								
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.							
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30		50	D 3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30		50	3.1
33	-								
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0		30	2
36	-								
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30		100	D 3.2
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0		10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10		30	2

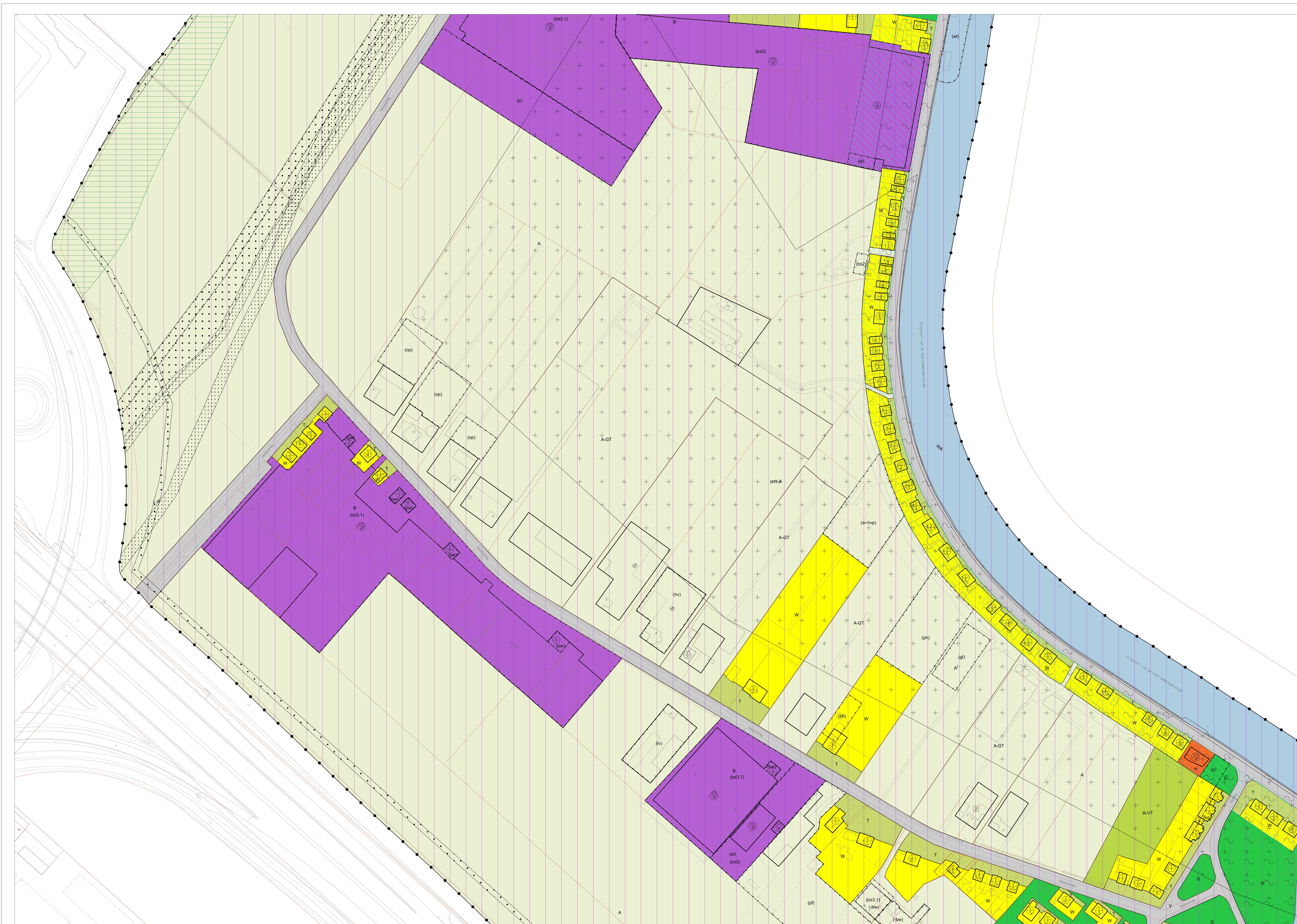
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50	D 3.1
45	-								
45	-	BOUWNIJVERHEID							
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100		10	100	3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50		10	50	3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50		10	50	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	0	10	30		10	30	2
50	-								
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100		10	100	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100		10	100	3.2
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30		30	R 50	3.1
51	-								
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50		30	R 50	3.1
5121	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	Z	50	R 300	4.2
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2
5123		Grth in levende dieren	50	10	100	C	0	100	3.2
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30		50	R 50	3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30		50	R 50	3.1
5134		Grth in dranken	0	0	30		0	30	2
5135		Grth in tabaksproducten	10	0	30		0	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30		10	30	2
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:							
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50		10	50	3.1
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	10	30		10	30	2
5153.4	4	zand en grind:							
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100		0	100	3.2
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30		0	30	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50		10	50	3.1
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30		0	30	2
5155.1		Grth in chemische producten	50	10	30		100	R 100	D 3.2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30	R 30	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30	2
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	10	30	100		10	100	D 3.2
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	10	10	50		10	50	3.1
5162	0	Grth in machines en apparaten:							
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100		10	100	3.2
5162	2	- overige	0	10	50		0	50	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	30	2
60	-								
60	-	VERVOER OVER LAND							
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	100	3.2

6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50 C	30	50	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
64	-							
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	-							
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2
74	-							
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
9301.1	B	Tapjitreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	A	Wasverzendinginrichtingen	0	0	30	0	30	2



Legenda	
	Plangebiedgrens
	A Agrarisch
	A-GT Agrarisch - Glastuinbouw
	B Bedrijf
	B-NV Bedrijf - Nutvoorziening
	GD Gemengd
	G Groen
	H Horeca
	R-VT Recreatie - Volkstuin
	S Sport
	T Tuin
	V Verkeer
	V-GB Verkeer - Garagebox
	WA Water
	W Wonen
	L-B Leiding - Brandstof
	L-CO2 Leiding - CO2
	L-G Leiding - Gas
	L-R Leiding - Riool
	WRA Waarde - Archeologie
	WS-WK Waterstaat - Waterkering
	I-B luchtafweerzone - lb
	M milieuzone - geurzone
	V vrijwaringszone - dijk
	WZ wro-zone - wijzigingsgebied
	(a) agrarisch loonbedrijf
	(bb) bed and breakfast
	(bs2) bedrijf tot en met categorie 2
	(bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
	(bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
	(bw) bedrijfswoning
	(-bw) bedrijfswoning uitgesloten
	(bh) beroep aan huis
	(gt) glastuinbouw
	(hv) hovenier
	(iv) intensieve veehouderij
	(k) kantoor
	(op) opslag
	(os) ontsluiting
	(pf) paardenfokkerij
	(ph) paardenhouderij
	(p) parkeerterrein
	(sb-gb) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
	(sb-gaa) specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf met autoplaatswerkerij
	(sb-pb) specifieke vorm van bedrijf - productie bio diesel
	(sb-vs) specifieke vorm van bedrijf - vetsmelterij
	(sb-2) specifieke vorm van leiding - 2
	(sr-4hp) specifieke vorm van recreatie - houden van paarden
	(w) wonen
	(wl) woonscheperijplaats
	Bouwvlak
	bouwvlak
	[ka] Bouwaanduiding - karakteristiek
	[sba-bdg] specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouw
	[sba-ss] specifieke bouwaanduiding - schoorsteen
	[bae] twee-aaneen
	Maatvoeringsaanduiding
	maatvoeringsvlak
	maximale bouwhoogte (m)
	maximum bebouwingspercentage (%)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximum aantal wooneenheden
	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	vloeroppervlakte: bvo (m2)
	Verklaring
	GBKN
	Kadaster

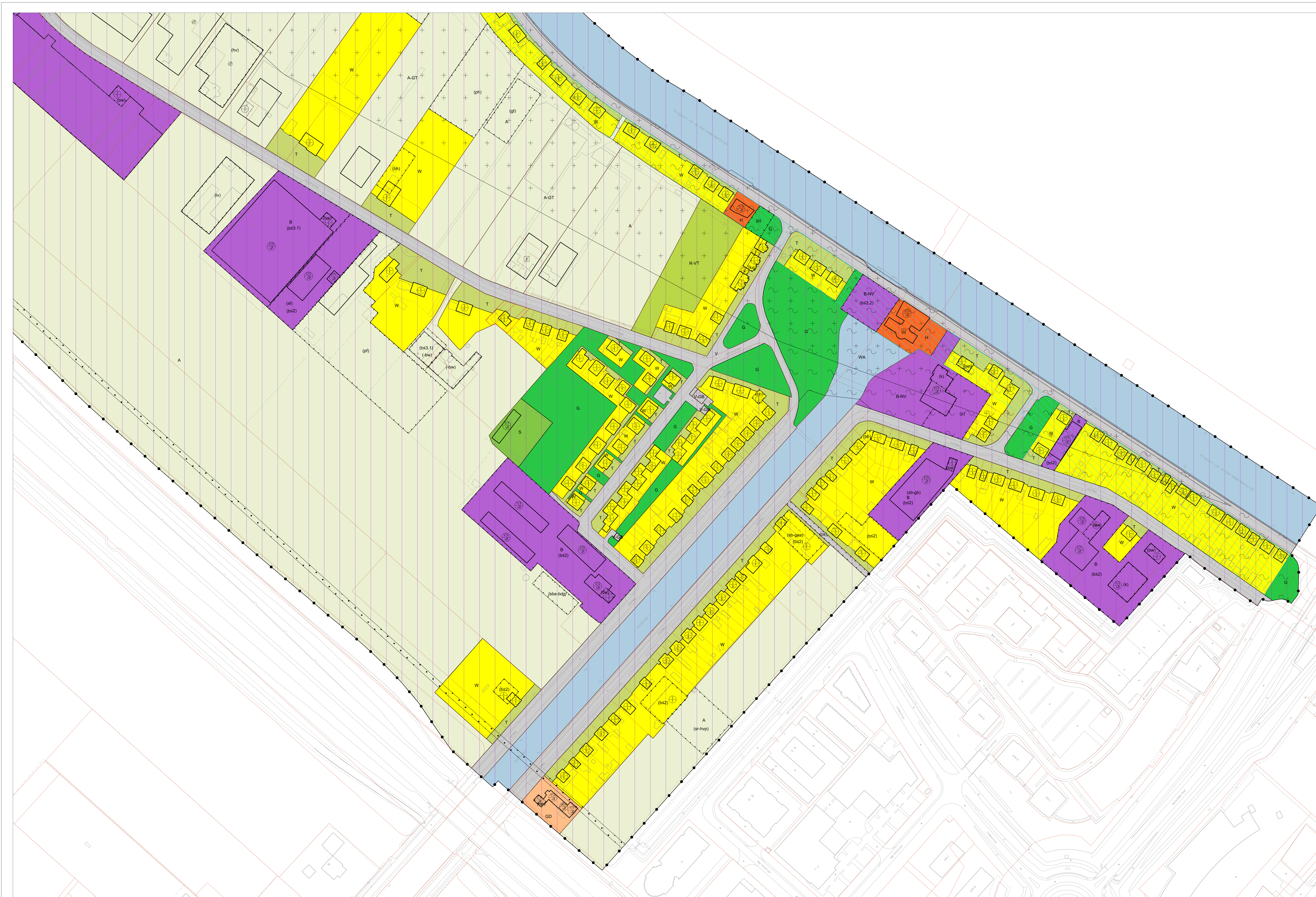




Legenda

	Plangebiedgrens		beroep aan huis
	A Agrarisch		glastuinbouw
	A-GT Agrarisch - Glastuinbouw		hoventier
	B Bedrijf		intensieve veehouderij
	B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening		kantoor
	GD Gemengd		opslag
	G Groen		ontsluiting
	H Horeca		paardenfokkerij
	R-VT Recreatie - Volkstuin		paardenhouderij
	S Sport		parkeerterrein
	T Tuin		specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
	V Verkeer		specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf met autoplaatswerkerij
	V-GB Verkeer - Garagebox		specifieke vorm van bedrijf - productie biodiesel
	WA Water		specifieke vorm van bedrijf - vetsmelterij
	W Wonen		specifieke vorm van leiding - 2
			specifieke vorm van recreatie - houden van paarden
			wonen
			woonscheperijplaats
	Leiding - Brandstof		Bouwvlak
	Leiding - CO2		bouwvlak
	Leiding - Gas		
	Leiding - Riool		
	Waarde - Archeologie		Bouwaanduidingen
	Waterstaat - Waterkering		karacteristiek
			specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouw
			specifieke bouwaanduiding - schorsten
			twee-aaneen
	Gebiedsaanduidingen		
	luchtvaartverkeerszone - lib		
	milieuzone - geurzone		
	vrijwaringszone - dijk		Maatvoeringsaanduidingen
	wro-zone - wijzigingsgebied		maatvoeringsvlak
			maximale bouwhoogte (m)
			maximum bebouwingspercentage (%)
	Funcieaanduidingen		maximale goot- en bouwhoogte (m)
	(al) agrarisch loonbedrijf		maximum aantal wooneenheden
	(bb) bed and breakfast		maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	(bs2) bedrijf tot en met categorie 2		maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	(bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1		vloeroppervlakte: bvo (m2)
	(bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2		
	(bw) bedrijfswoning		Verklaring
	(-bw) bedrijfswoning uitgesloten		GBKN
			Kadaster





Legenda	
	Plangebiedgrens
	Bestemmingen
	Dubbelbestemmingen
	Gebiedsaanduidingen
	Functieaanduidingen
	Maatvoeringaanduidingen
	Verklaring
	GBKN
	Kadaster

	beroeep aan huis
	glastuinbouw
	hovenier
	intensieve veehouderij
	kantoor
	opslag
	ontsluiting
	paardenfokkerij
	paardenhouderij
	parkeerterrein
	specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf met autoplaatswerkerij
	specifieke vorm van bedrijf - productiebedrijf
	specifieke vorm van bedrijf - vestmalerij
	specifieke vorm van leiding - 2
	specifieke vorm van recreatie - rouden van paarden
	wonen
	woonschepentplaats
	Bouwtak
	Bouwaanduidingen
	karakteristiek
	specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouw
	specifieke bouwaanduiding - schoorsteen
	twee-aaneen
	Maatvoeringaanduidingen
	maatvoeringsvlak
	maximale bouwhoogte (m)
	maximum bebouwingspercentage (%)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximum aantal wooneenheden
	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	vloeroppervlakte; bvo (m2)
	Verklaring
	GBKN
	Kadaster



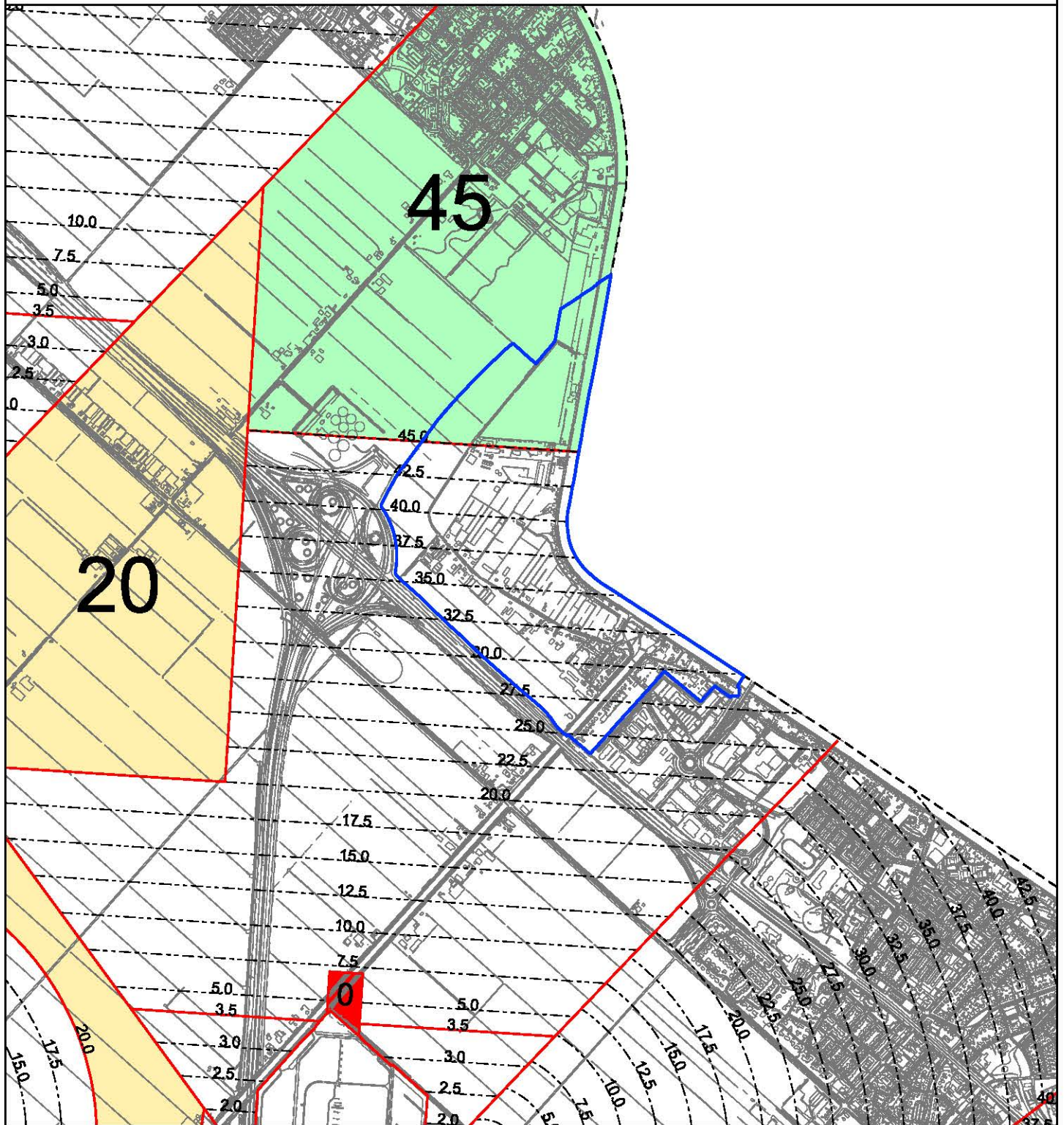
LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.1 BEPERKING BEBOUWING



-  GREN斯 BP LIJNDEN
-  BOUWBEPERKINGEN VEILIGHEIDSLLOOPZONE
-  BOUWBEPERKINGEN GELUIDSLOOPZONE
-  BOUWBEPERKINGEN RISICO CONTOUR
-  BOUWBEPERKINGEN GELUIDCONTOUR



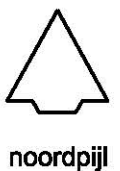
LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.2 HOOGTEBEPERKINGEN



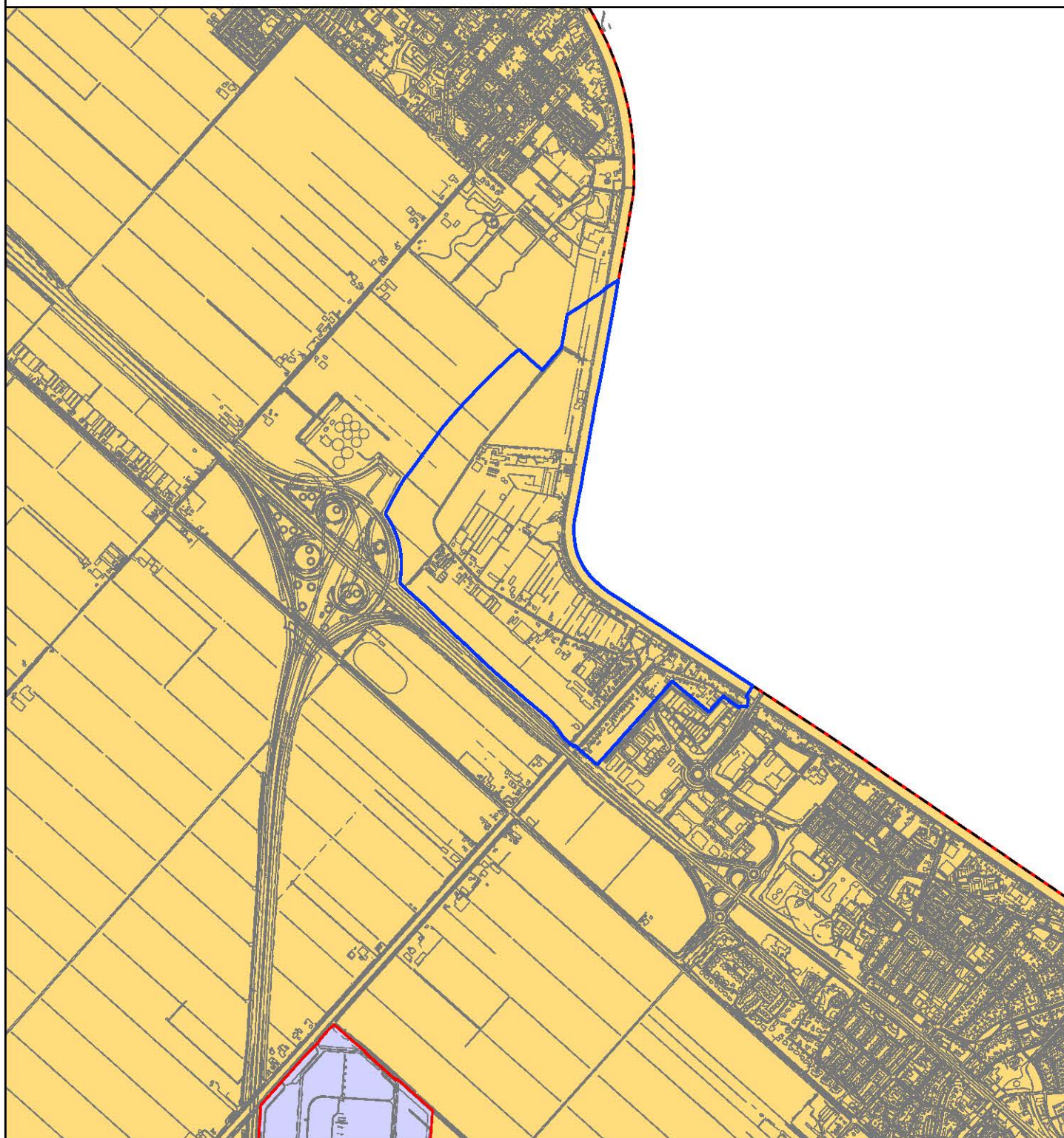
- GRENS BP LIJNDEN
- HORIZONTAAL VLAK 0 M
- HORIZONTAAL VLAK 20 M
- HORIZONTAAL VLAK 45 M




- HOOGTELIJNEN DIE T.O.V. ELKAAR IN EEN HELLEND VLAK LIGGEN
- GRENS HOOGTEVLAKKEN

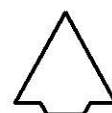
45 ALLE HOOGTEMATEN WORDEN GERELATEERD AAN DE REFERENTIEHOOGTE VAN DE LUCHTHAVEN: -4.00 M N.A.P.



LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.3 BEPERKING AANTREKKEN VOGELS



-  GRENS BP LIJNDEN
-  BEPERKING AANTREKKEN VOGELS
-  HET LUCHTHAVENGEBIED



noordpijl

BIJLAGE 1: Staat van Horeca-activiteiten

Type	Activiteit
Categorie 1	<p>Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstreking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen en toeristisch-recreatieve gebieden e.d.</p> <p>Voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none">- ijssalon- lunchroom- snackbar- koffie/theehuis <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>
Categorie 2	<p>Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek.</p> <ul style="list-style-type: none">- bar- restaurant <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>
Categorie 3	<ol style="list-style-type: none">1) Zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m² bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en2) zelfstandige grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m² bvo of meer). Voorbeelden:<ul style="list-style-type: none">- partycentrum- discotheek- grootschalige fastfood <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>