

Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling voorontwerp bestemmingsplan 'Lijnden'

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Collegevergadering 18 december 2012
Inlichtingen J. Dam (023-567416) en D. Ong (023-5676075)
Registratienummer 2012.0076469

Samenvatting

Met deze nota stellen wij het voorontwerp bestemmingsplan 'Lijnden' vast. In dit bestemmingsplan wordt de planologische regeling vastgelegd voor het plangebied dat ligt aan de noordkant van de gemeente Haarlemmermeer en 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.

Op onderstaand kaartje is het plangebied nader aangeduid



Plangebied

Inleiding en context

Het voorliggende voorontwerp 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 nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

Het plan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Na dit overleg en eventuele aanpassingen zal het plan als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad.

Inhoud bestemmingsplan

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan 'Lijnden' maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk, te weten:

- een restaurant in het Gemaal Lijnden;
- het realiseren van een hondencrèche aan de Raasdorperweg achter 136.

Middelen

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.

Bestaande bebouwing

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

Rechtstreekse bouwtitel

In het plangebied wordt voor het restaurant Gemaal Lijnden een rechtstreekse bouwtitel opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van deze locatie. Voor deze ontwikkeling geldt dat geen sprake is van een aangewezen bouwplan. 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.

Wijzigingsbevoegdheid

De voorgenomen realisatie van een hondencrèche aan de Raasdorperweg 136 wordt door ons gezien als een positief initiatief. Wij hebben de randvoorwaarden op stedenbouwkundig, functioneel en ruimtelijk gebied voor deze ontwikkeling reeds bepaald. Ook ten aanzien van het kostenverhaal is een voorwaarde opgenomen, namelijk dat het plan economisch uitvoerbaar dient te zijn en er een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst gesloten dient te worden voordat gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid.

(Milieu)onderzoeken

Voor de ontwikkellocaties in dit bestemmingsplan is onderzocht of er in het kader van de bodemkwaliteit, de externe veiligheid, flora en fauna, geluid, water en luchtkwaliteit belemmeringen zijn. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

Wettelijk vooroverleg

Wij zullen het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorleggen aan de betrokken Rijksinstanties, de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West. Daarnaast geven wij de dorpsraad Lijnden gelegenheid tot het geven van een reactie.

Communicatie

Dit voorontwerp wordt in buitengemeentelijk vooroverleg gebracht conform artikel 3.1.1. Bro. Inmiddels is het houden van inspraak op een bestemmingsplan niet meer wettelijk verplicht. In de gemeentelijke inspraakverordening is het bieden van inspraak gekoppeld aan beleidsontwikkeling. Voor het onderhavige bestemmingsplan zullen wij geen afzonderlijke inspraakprocedure voeren anders dan de wettelijke zienswijze procedure. Na verwerking van de vooroverlegreacties, zullen wij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen. Omwonenden zullen te zijner tijd door middel van publicaties op de hoogte worden gesteld van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan.


Deze nota en de nota waarmee het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld zullen ter informatie aan de gemeenteraad worden gestuurd.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan 'Lijnden';
2. het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het art. 3.1.1. Bro-overleg toe te zenden aan de vooroverlegpartners;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,



drs. M.J. Bezuijen



Voorontwerpbestemmingsplan

LIJNDEN

TOELICHTING

DECEMBER 2012



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.....	15
3.1	RIJKSBELEID EN EUROPESE RICHTLIJNEN.....	15
3.2	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
4	PLANBESCHRIJVING.....	26
4.1	RUIMTELIJKE VISIE	26
4.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	29
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....	31
5.1	WATER	31
5.2	BODEM	32
5.3	FLORA EN FAUNA	33
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	35
5.5	GELUID	37
5.6	LUCHTKWALITEIT	38
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.8	GEUR	40
5.9	LICHTHINDER.....	40
5.10	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	41
5.11	LUCHTHAVENINDELINGBESLUIT.....	41
5.12	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES.....	43
5.13	M.E.R.-(BOORDELINGS)PLICHT	43
6	UITVOERBAARHEID	44
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	44
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	44
6.3	PROCEDURE WET RUIMTELIJKE ORDENING	44
7	JURIDISCHE ASPECTEN.....	46
7.1	ALGEMEEN.....	46
7.2	OPZET REGELS EN VERBEELDING	46
7.3	INLEIDENDE REGELS	47
7.4	BESTEMMINGSREGELS.....	47
7.5	ALGEMENE REGELS	51
7.6	OVERGANGS- EN SLOTREGEL.....	53

1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan "Lijnden" (**NL.IMRO.0349.BPGlynlijnden00000-A001**) 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 ook een ontwikkeling mogelijk, te weten: een restaurant in het Gemaal Lijnden. Het restaurant Gemaal Lijnden krijgt een directe bestemming.

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

1.4 Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan 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 hoofdzaak 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 burgemeente 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.

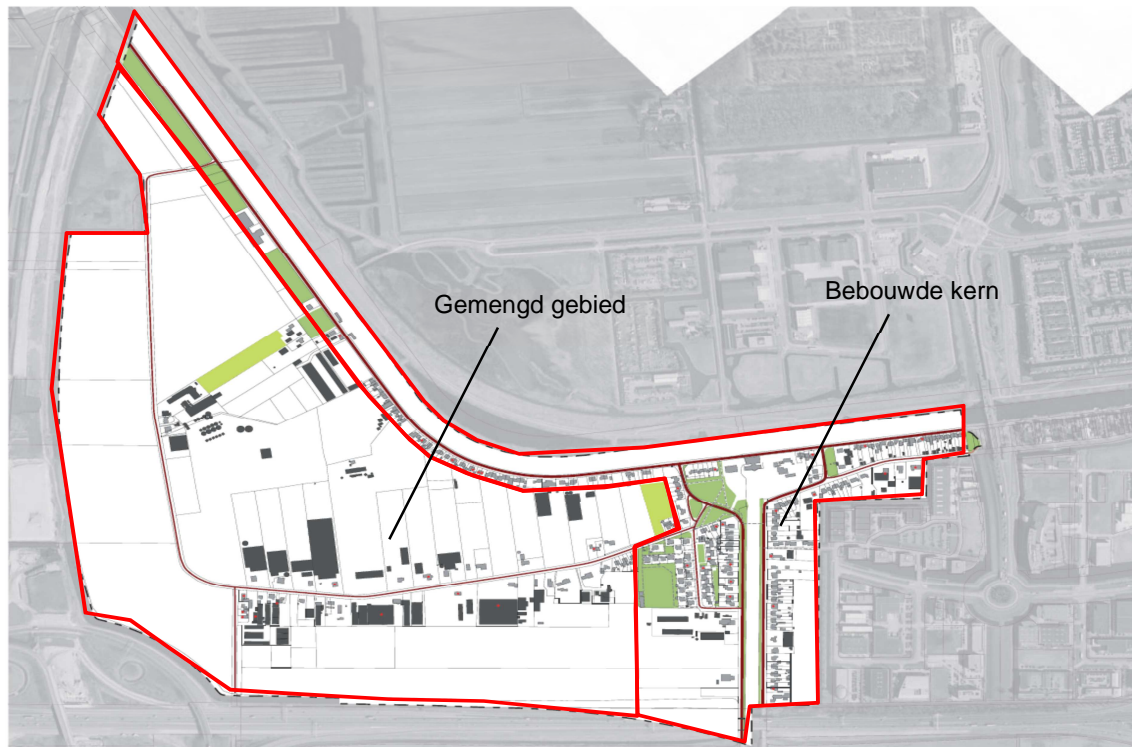
Bebouwingsstructuur

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).



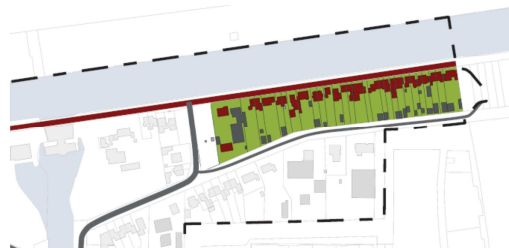
Figuur 2.3 Brug van de A9 over Hoofdvaart

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 achtertuinten met schuren.



Figuur 2.4 Bebouwingstypologie Lijnderdijk



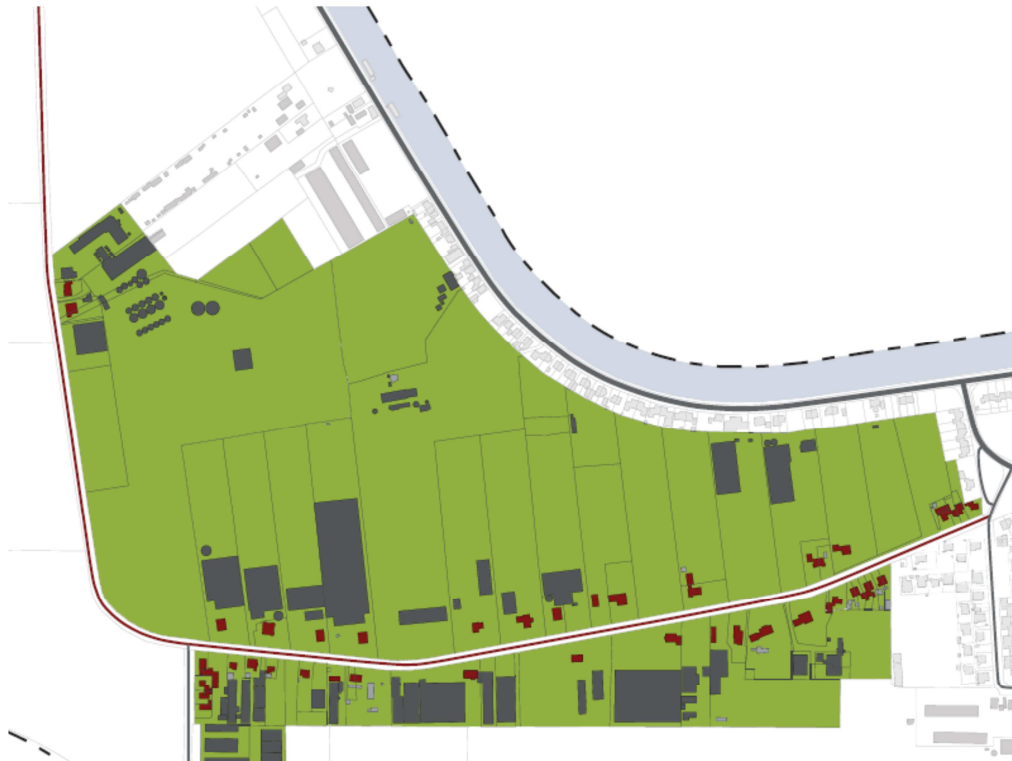
Figuur 2.5 Bebouwingstypologie Akerdijk

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 zit 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.

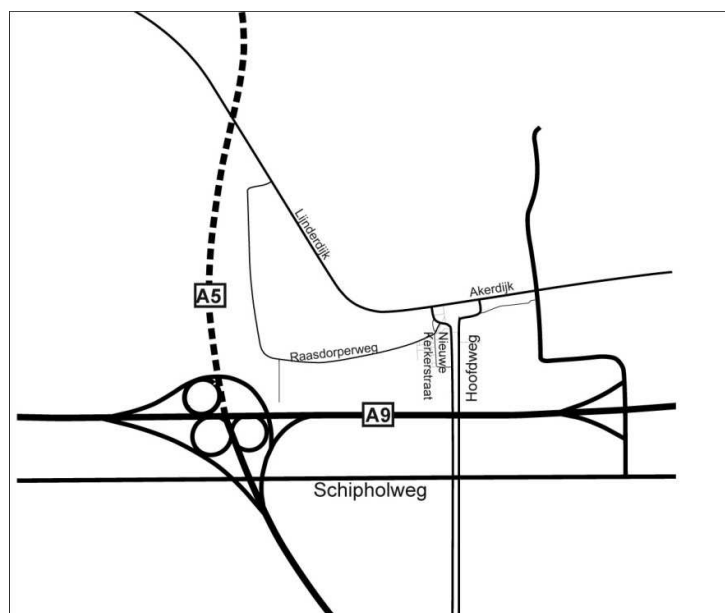


Figuur 2.8 Bebouwingstypologie Raasdorperweg

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

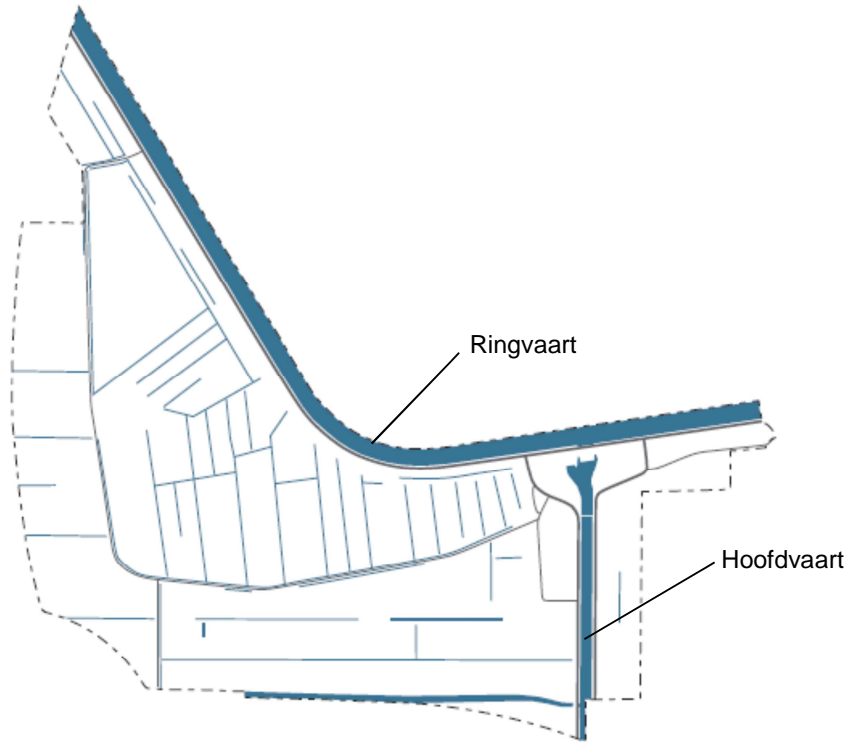
Lijnden is aan de zuidkant en westkant omsloten door grootschalige infrastructuur, fysiek aanwezig of in aanleg (A9 en verlengde A5). De autobereikbaarheid is goed. Lijnden is te bereiken vanaf de Hoofdweg aan de zuidkant en via de Lijnderdijk, Raasdorperweg of Akerdijk aan de noordkant. Via de Hoofdweg 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. Deze betonmortelcentrale is inmiddels niet meer in bedrijf.



Figuur 2.14 Bedrijven in Lijnden



Figuur 2.15 Bedrijvigheid achter woonbebouwing



Figuur 2.16 Vetsmelterij NOBA

Voorzieningen

Buiten het plangebied aan de Schipholweg staat een dorps huis 'De Vluchthaven' (figuur 2.16). Het dorps huis vervult een belangrijke functie in het verenigingsleven van Lijnden. Achter het dorps huis ligt een petanque, waar de plaatselijke vereniging wedstrijden heeft. In het plangebied, achter de Nieuwerkerkerstraat ligt een (onlangs gerenoveerd) trapveldje met een speelplek. Hierachter ligt een sportveld van de handbalvereniging. Ook zijn er volkstuinen in het gebied aanwezig.



Figuur 2.16 Trapveldje achter Nieuwerkerkerstraat

Voor de voorzieningen 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 en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft 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.

AMvB Ruimte (Barro)

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

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

In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op grond van deze nieuwe bepaling moet voortaan in een bestemmingsplan worden beschreven op welke wijze, met betrekking voor o.a. bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en woningbouwlocaties, rekening is gehouden met de voorkeursvolgorde:

- Voorziet de geplande ontwikkeling in een behoefte binnen de regio aan deze voorziening, woningen in dit segment of aan bedrijventerreinen binnen deze milieucategorie?
- Als er wordt voorzien in de behoefte, dan bij voorkeur de ruimte hiervoor maken binnen bestaand stedelijk gebied (met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken), door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en als het niet mogelijk is om de ruimte hiervoor binnen bestaand stedelijk gebied te maken, dan bij voorkeur op een locatie daarbuiten die ontsloten is door verschillende vervoerswijzen.

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

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

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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).

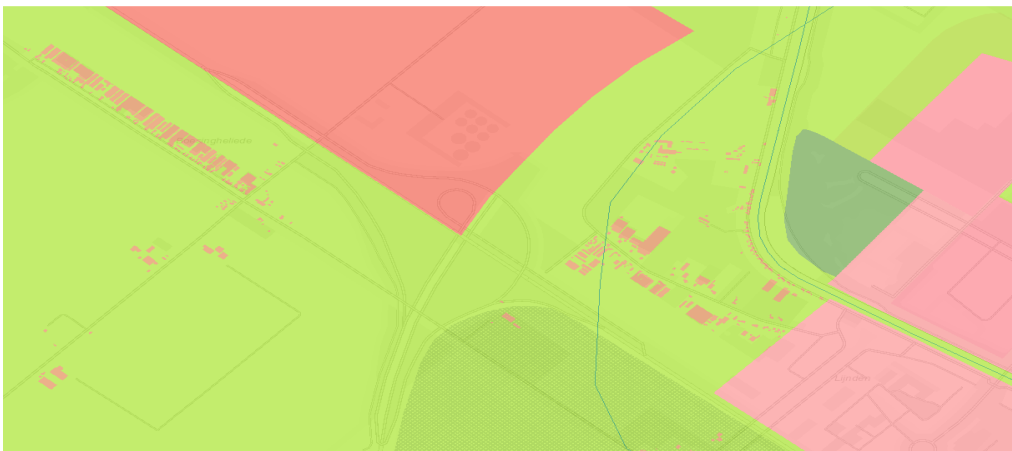
3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de ontwerpstructuurvisie 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 deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich richt zijn de volgende:

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

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 is zijn? de kern van Lijnden en de omliggende bedrijven langs de Raasdorperweg en Lijnderdijk opgenomen als bestaand bebouwd gebied (roze vlak, figuur 3.1). Daarnaast is het gebied ten westen van de kern (langs de Raasdorperweg) opgenomen als gebied voor gecombineerde landbouw en tevens Rijksbufferzone Lijnden ligt vrijwel geheel in dit vlak, niet in bbg (lichtgroene vlak, figuur 3.1). Ook is de Ringvaart en het gebied ten oosten van de Raasdorperweg aangeduid als ecologische verbindingzone (donkergroen). Het bestemmingsplan levert geen strijdigheid op met bovenstaande gebiedsaanduidingen.



Figuur 3.1 Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040

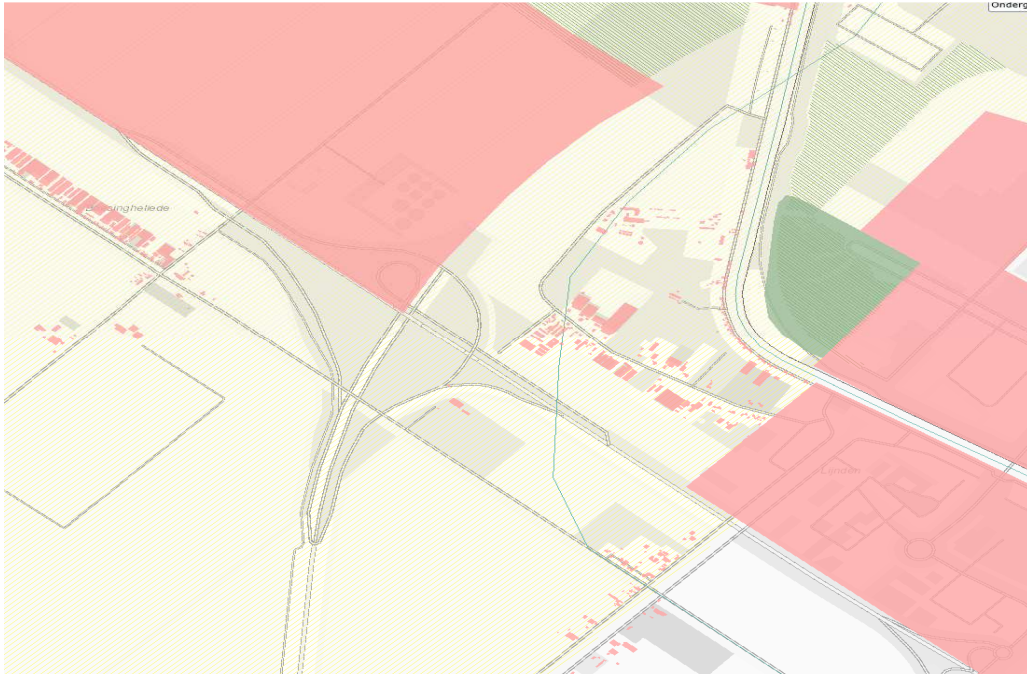
Provinciale verordening

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

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

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

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



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 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 Zwanenburg 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 regeloptyes 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.

Het huidige aanbod van horeca is beperkt en versnipperd en heeft weinig attractiviteit door de onduidelijke structuur. Door middel van het horecabeleid wordt deze structuur verbeterd.

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

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

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 erfbouw 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.

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 'nultrredenwoningen' 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 vinden 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%.

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 nieuwbouww gebied (stille opslag blijft uitgesloten) en het herstructureringsgebied (stille opslag alleen tijdelijk mogelijk).

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 vestigingswensen 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 ruimtelijkeontwikkelingsprojecten 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.

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

Het voorliggende bestemmingsplan ligt in het gebied wat is aangewezen als zoneringsgebied 'stedelijk gebied'. Op basis van het beleid zijn hier geen nieuwe productie en gebruikgerichte paardenhouderijen behoudens bestaand gebruik. In het gebied is in de huidige situatie één gebruikgerichte 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 zoneringsgebieden en in Belvederegebieden

Conclusie

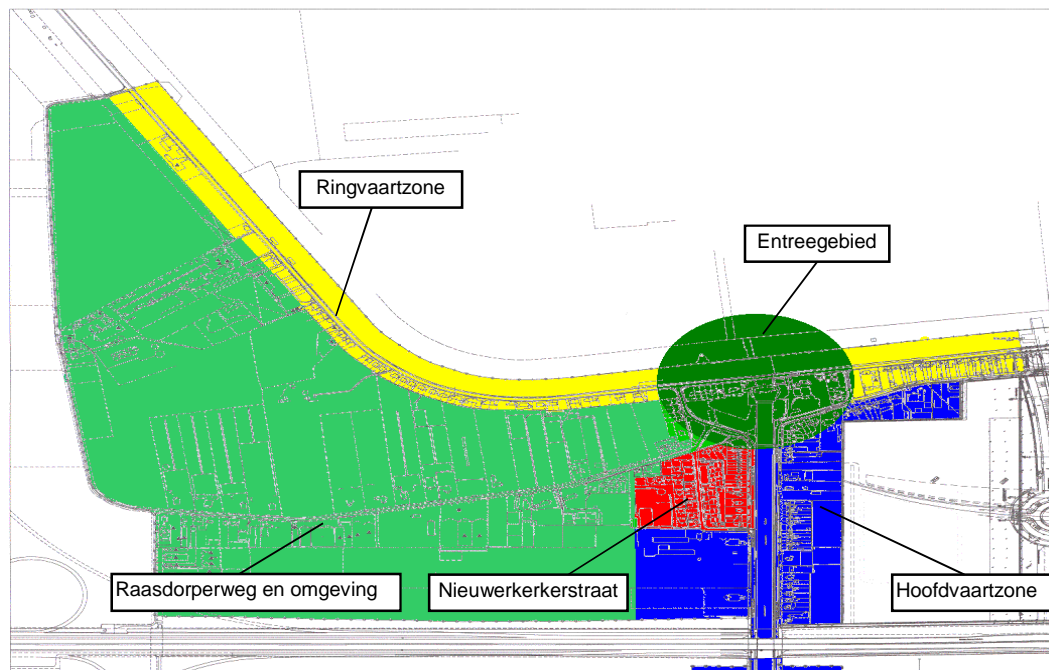
Het voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.

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 en daarbij geldt dat uitbreiding van de bebouwingslinten langs de Ringdijk wordt tegengegaan.

Voor de Ringvaart, en dan met name voor haar noordelijke oever, geldt als gevolg van de structuurvisie Noord-Holland 2040, een ontwikkeling van natte en droge natuur verbindingen als onderdeel van de ecologische zone tussen Spaarnwoude en Amstelland.

Het karakter van de Ringvaartzone van Lijnden wordt niet alleen bepaald door continue elementen, maar ook door de variatie in het ruimtelijke beeld. Deze variatie was ruim aanwezig en soms overheersend, waardoor soms een rommelig beeld bestond. 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. Langs de kade ontstaat dan een lint van niet aaneengesloten steigers, als weerspiegeling van de lintbebouwing.

Straatmeubilair in de oeverzone beperkt zich tot een minimum: lichtmasten bij de aantakkingen van wegen op de Ringdijk, verkeersborden en bankjes voor recreatief medegebruik. Reclameborden en ander niet strikt noodzakelijk meubilair wordt geweerd.



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 ter plekke.

De Ringvaartzone is bij uitstek een gebied waar enerzijds de nostalgie van de Haarlemmermeer nog te beleven is en anderzijds is het een plek waar het goed wonen en werken is. Naar de toekomst toe zal deze waarde behouden en versterkt moeten worden. Een ecologische en recreatieve ontwikkeling van de Ringvaartzone is daarbij goed in te passen. De toenemende verkeersdruk moet echter wel beperkt worden.

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). Dit bebouwingslint langs de Hoofdvaart is stedenbouwkundig gezien karakteristiek voor Haarlemmermeer. 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. Wat geldt voor de Ringvaartzone geldt ook voor de Hoofdvaartzone. Het is een gebied met een duidelijke verwijzing naar het verleden van Haarlemmermeer en gelijktijdig is het een gebied waar diverse functies volop een plek hebben. Dit beeld moet dus worden behouden en versterkt, waarbij wel de toenemende verkeersdruk aan banden gelegd moet worden. Onderzocht moet worden of de bedrijfsactiviteiten binnen de perken kunnen blijven.

Entreegebied

Daar waar de Ringvaartzone en de Hoofdvaartzone elkaar raken vormt zich het entreegebied. Het gebiedje ten zuidwesten van het gemaal heeft een parkfunctie. Op deze manier ontstaat een markante plek in het hart van Lijnden, waarbij de bijzondere betekenis van het gemaal voor Lijnden en de hele Haarlemmermeer naar voren komt. Op deze locatie wordt een restaurant ontwikkeld wat bijdraagt aan de verhoging van het recreatieve voorzieningenniveau van het gebied. Tevens moeten de beide 'hoekpunten' van het entreegebied, daar waar de Hoofdweg Westzijde en Hoofdweg Oostzijde op de Ringdijk uitkomen, verder ontwikkeld worden waardoor een duidelijk entreegebied gecreëerd wordt. In overleg met betrokkenen kan de toegankelijkheid van de betreffende terreinen verbeterd worden. Het besef van historiciteit en continuïteit van landschap, water en ecologie van het dorps karakter en de Randstedelijkheid komen bij elkaar.

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. Het eerste gedeelte biedt een gesloten aanblik als gevolg van de aanwezige woonhuizen en bedrijvigheid. Het tweede gedeelte (voorbij de bocht) 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 Randstedelijk landschap bij uitstek. 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 pastorie en het rijksmonument 'De Lynden' 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. Ook is het mogelijk dat NOBA op termijn 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. Overwogen kan worden om in de kern van het dorp, ter hoogte van de aantakkingen van de Hoofdweg-Oostzijde en Hoofdweg-Westzijde, een inrichting toe te passen behorende bij een maximum snelheid van 30 km/uur. Een dergelijke afweging kan ook gemaakt worden voor de Hoofdweg zelf. Vooralsnog is dit niet aan de orde.

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 gemaal 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 gemaal in 2005 al is overgenomen door het nieuwe naastliggende gemaal.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling van een restaurant in het gemaal 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 jaarrond 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 vleermuizen verwacht. Wel zijn foeragerende vleermuizen in de nabijheid van het plangebied waargenomen. Voor de voorgenomen werkzaamheden en de herinrichting van het plangebied worden echter geen negatieve effecten op foeragerende vleermuizen verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor vleermuizen 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.

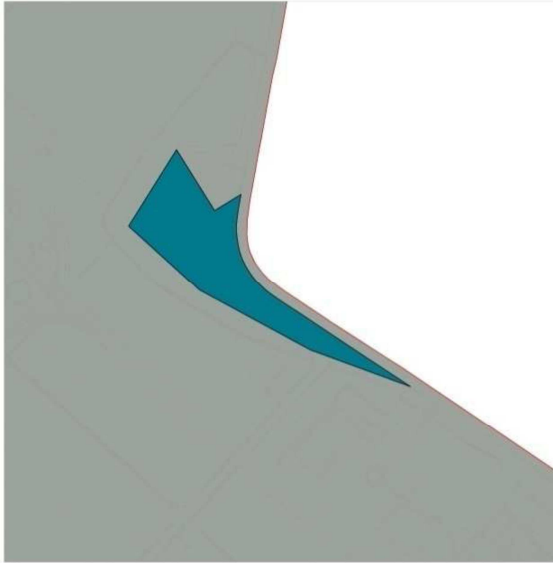
Onderzoek

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 verstering 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 verstering 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

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

Industrielawaai

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

Luchtverkeerslawaai

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

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

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

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.

Onderzoek

Binnen dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die geluidsgevoelig zijn. Ook ontstaan er geen geluidsbelemmeringen voor omliggende geluidsgevoelige 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.

Indirecte hinder

Het restaurant 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 in gemaal Lijnden geen geluidsgevoelige 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.

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).

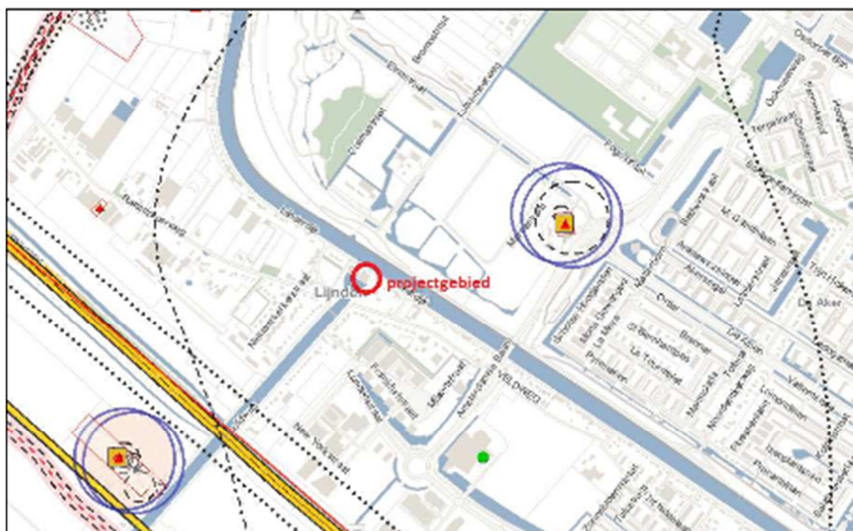
Onderzoek

De onderstaande figuur geeft een uitsnede van de professionele risicokaart en het plangebied. Het projectgebied is met rood aangegeven. De in de buurt liggende Bevi-inrichtingen zijn:

- tankstation Zwart: lpg met een invloedsafstand van 150 meter
- tankstation Kool: lpg met een invloedsafstand van 150 meter

Daarnaast ligt er nog een route transport gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied:

- Rijksweg A9; transport gevaarlijke stoffen met een invloedsafstand van 98 meter.



Figuur 5.2 Uitsnede risicokaart

Het plangebied ligt echter ruim buiten de invloedsafstanden zoals hierboven genoemd. Op de kaart valt te zien dat het plangebied ruim 600 meter vanaf het vulpunt van tankstation Zwart ligt. Tankstation Kool ligt op ruim 850 meter en de Rijksweg A9 ligt ook op ruim 600 meter.

Conclusie

Gezien bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden 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 zijn er geen (agrarische) bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden.

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

Conclusie

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

5.9 Lichthinder

Wet- en regelgeving

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

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

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

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

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 gemaal 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, natuureservaten 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.

Bestaande bebouwing

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

Rechtstreekse bouwtitel

In het plangebied worden voor het restaurant Gemaal Lijnden wordt directe bouwmogelijkheid opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van deze locaties. Voor deze ontwikkeling geldt dat geen sprake is een van aangewezen bouwplan. Het betreft hier een verbouwing van een gebouw dat voor andere doeleinden in gebruik was voor horecadoeleinden (artikel 6.2.1 onder e Bro), echter de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functie bedraagt minder dan 1.500 m2 bruto vloeroppervlakte.

Wijzigingsbevoegdheid

De voorgenomen realisatie van een hondencreche aan de Raasdorperweg 136 wordt door ons gezien als een positief initiatief. Wij hebben de randvoorwaarden op stedenbouwkundig, functioneel en ruimtelijk gebied voor deze ontwikkeling reeds bepaald. Ook ten aanzien van het kostenverhaal is een voorwaarde opgenomen, namelijk dat het plan economisch uitvoerbaar dient te zijn en er een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst gesloten dient te worden voordat gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.3 Procedure Wet ruimtelijke ordening

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. Ministerie I&M
2. Provincie Noord-Holland
3. Gemeente Amsterdam, stadsdeel Nieuw-West
4. Hoogheemraadschap van Rijnland
5. Dorpsraad Lijnden

PM beantwoording overlegreacties

Ontwerpbestemmingsplan

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

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 achtneming van de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend indien ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen de onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Reactieve aanwijzing

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

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

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

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan 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.

Wijzigingsgebieden

Voor de delen die voor herontwikkeling in aanmerking komen, is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Deze is op de verbeelding (plankaart) te herkennen als een gearceerd gebied. Er is gekozen voor het leggen van een wijzigingsbevoegdheid omdat het thans nog niet duidelijk op welke wijze het beoogde programma per wijzigingsgebied definitief wordt gerealiseerd.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.3 Inleidende regels

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

7.4 Bestemmingsregels

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 bedrijven die gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het 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'.

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 garagebedrijven aan de Hoofdweg-oostzijde zijn bestemd als 'Bedrijf – Garage' met een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. De aanwezige niet-vergunningvrije nutsvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Het nieuwe gemeal van Lijnden is eveneens bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening', evenals de naastgelegen gronden met bedrijfsbebouwing van het Hoogheemraadschap.

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 horecaverunning 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 hoeve 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 de 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 te doen op een 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" ebeschermd 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 opengebleven 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 geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

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

Voor zover de gronden, met de aanduiding Luchtvaartverkeerzone, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, zoals aangegeven in bijlage 2 van de regels, gelden 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 voorgezet 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

18 december 2012

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 'Xxxx' 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 ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner van dat huis en maximaal één werknemer

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

archeologische waarde:

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

baliefunctie:

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

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

bebouwingspercentage:

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

bedrijf:

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

bedrijfsgebouw, niet zijnde kassen:

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

bedrijfswoning:

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

beperkt kwetsbaar object:

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

bergbezinkbassin:

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

bestaand bouwwerk:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

het totale bedrijfsvloeroppervlak; hieronder wordt verstaan het verkoopvloeroppervlak, de productieruimte, de administratieve ruimte, de verkeersruimte (gangen), de opslagruimte (magazijn,

kelder), plus alle overige voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte (sanitaire ruimte, garagebox voor bedrijfsauto)

bijbehorend bouwwerk:

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

cultuurhistorische waarde:

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

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

discotheek/ bar-dancing:

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

ecologische waarden:

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

erker:

een aan een 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

garagebox:

gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

hoofdgebouw:

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

horeca:

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

hotel:

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

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;

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

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, sluizen, 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.

monument:

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

natuurwaarden:

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

nutsvoorzieningen:

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

normaal onderhoud:

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

ondergronds bouwen:

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

ondersteunende horeca/ dienstverlening/ detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel

permanente bewoning:

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

planverbeelding:

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

praktijkruimte:

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

prostitutie:

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

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning

recreatief medegebruik:

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

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.

streekeigen producten:

(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 70 NGE/ 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

standplaats:

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten

zend-/ ontvanginstallatie:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

(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 bouwonderdelen 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

peil:

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

verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de 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. 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 'hovenier (hv)' is een hoveniersbedrijf toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij (pf)' is een paardenfokkerij toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij (ph)' is een paardenhouderij toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - houden van paarden' is het hobbymatig houden van paarden toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag (op)' is stille opslag toegestaan;
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bedrijfsgebouw' (sba-bdg) is een bedrijfsgebouw toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting (os)' is een ontsluitingsweg ten behoeve van de aangrenzende bestemming toegestaan;

met daarbij behorend(e):

- j. verhardingen;
- k. paden;
- l. groen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. 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. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bedrijfsgebouw' (sba-bdg) is een bedrijfsgebouw toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'vrijgekomen' agrarische bebouwing mag de goothoogte niet meer bedragen van 5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter;
- g. 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;
- b. een bedrijfswoning is alleen toegestaan, indien de bij het bedrijf behorende bedrijfsbebouwing is, dan wel tegelijkertijd wordt gerealiseerd;
- c. 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 9 meter;
- f. de inhoud van een agrarische bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 1000 m³;
- g. de oppervlakte van bijgebouwen mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 75 m²;
- h. de goothoogte van bijgebouwen mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 3 meter;
- i. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 5 meter;
- j. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter.

3.2.3 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;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik van gronden en opstallen strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 49, 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 produkten 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub a en toestaan dat bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 150 m²;
- b. de goothoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van een gebouw buiten het bouwvlak mag niet meer zijn dan 6 meter;
- d. op gronden gelegen tussen de naar de weg gekeerde bouwgrens en de bestemming 'Verkeer' geen gebouw wordt geplaatst.

Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van intensieve veehouderij en stoeterij;

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. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer zijn dan 12 meter;
- c. de goothoogte van de kassen mag niet meer zijn dan 7 meter en de bouwhoogte van kassen mag niet meer zijn dan 9 meter;
- d. de afstand van de gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter;
- e. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan noodzakelijk voor de

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

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

k. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder 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;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik van gronden en opstallen 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 verharderen 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
 6. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2' bedrijfsactiviteiten behorende
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'
- c. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. een agrarisch loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- e. een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen, in- en uitritten;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. groen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen,
- l. kantoren;

met dien verstande dat:

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

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 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.

5.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

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.

5.3 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 toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

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 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;
- 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

4.4.2 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 - Garage

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van garagebedrijven die vallen in ten hoogste categorie 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van garagebedrijven die vallen in ten hoogste categorie 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

- i. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

6.2.2. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 sub a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het parkeren van auto's van passagiers van de luchthaven Schiphol;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 6.1.

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald, met dien verstande dat:

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

Artikel 7 Bedrijf - Nutsvoorziening

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
- b. parkeren ten behoeve van de functie in het gemeaal.

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen, in- en uitritten;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. 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- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

7.2.2 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 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeren ten behoeve van de horeca aan de Lijnderdijk nummer 270 ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';

met daaraan ondergeschikt:

- b. wandel- en fietspaden;
- c. in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. bergbezinkbassins;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. 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;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen 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;

met daarbij behorend(e):

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

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 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve (onderwijs)voorzieningen;
- b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
- c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
- d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
- e. welzijnsinstellingen;
- f. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
- g. openbare dienstverlening.

met daarbij behorend(e):

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

10.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

10.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gebouwen voor activiteiten zoals horeca en 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 11 Recreatie - Volkstuinen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;

met daarbij behorend(e):

- b. paden;
- 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. 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;

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

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestmming wordt in ieder geval gerekend het grbuik 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 12 Sport

12.1 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.

12.2 Bouwregels

12.2.1 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.

12.2.2 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

Artikel 13 Tuin

13.1 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.

13.2 Bouwregels

13.2.1 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.

13.2.2 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.

13.3 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 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. kunstwerken

met daarbij behorend(e):

- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- j. kunstobjecten;
- k. reclame-uitingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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.

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

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. beroep aan huis ter plaatste van de aanduiding 'beroep aan huis (bh)';
- e. een garagebedrijf met maximaal bedrijfscategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'garage (g)';
- f. een bedrijf tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';

met (de) daarbij behorende:

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

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. 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;
- f. 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;
- g. het bepaalde in 16.2.1 sub f is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;

- i. 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;
- j. ter plaatste van de aanduiding 'karakteristiek' mag de goot- en bouwhoogte niet meer zijn dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw.

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.

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 een druk van ten hoogste < ... > bar met de daarbij behorende belemmeringsstrook.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste ... m;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

17.3 Afwijken van de bouwregels

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

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 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.

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 belemmeringenstrook.

Artikel 18 Leiding - Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(

en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van Gas met een druk van ten hoogste 66 bar met de daarbij behorende belemmeringstrook.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag , met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

18.4.2 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.

18.4.3 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 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 een druk van ten hoogste <...> bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

19.3 Afwijken van de bouwregels

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

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 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.

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 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.

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 belemmeringenstrook.

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

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

20.3 Afwijken van de bouwregels

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

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 22.2.1 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 ingewonnen 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 og 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 veresit;
 2. is og mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

22.2.3 De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in lid 23.2.1. 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 zichtbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale

oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;

- 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 geclassificeerd 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

29.1 Wijzigingsregeling

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied' de bestemming wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening' met de aanduiding 'hondencrèche' met inachtneming van de volgende regels:

- a. In de regels van het wijzigingsplan wordt opgenomen dat de gronden uitsluitend gebruikt mogen worden voor een hondencrèche;
- b. de bebouwing mag uitsluitend plaatsvinden in het bouwblok;
- c. De hondencrèche mag alleen op werkdagen van 08.00 tot 18.00 uur geopend zijn;
- d. akoestisch onderzoek zal moeten aantonen dat de dagactiviteiten qua geluid in te passen zijn in de omgeving;
- e. uit bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie
- f. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid;
- g. Voordat gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid dient er een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst gesloten te worden.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 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.

29.2 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.

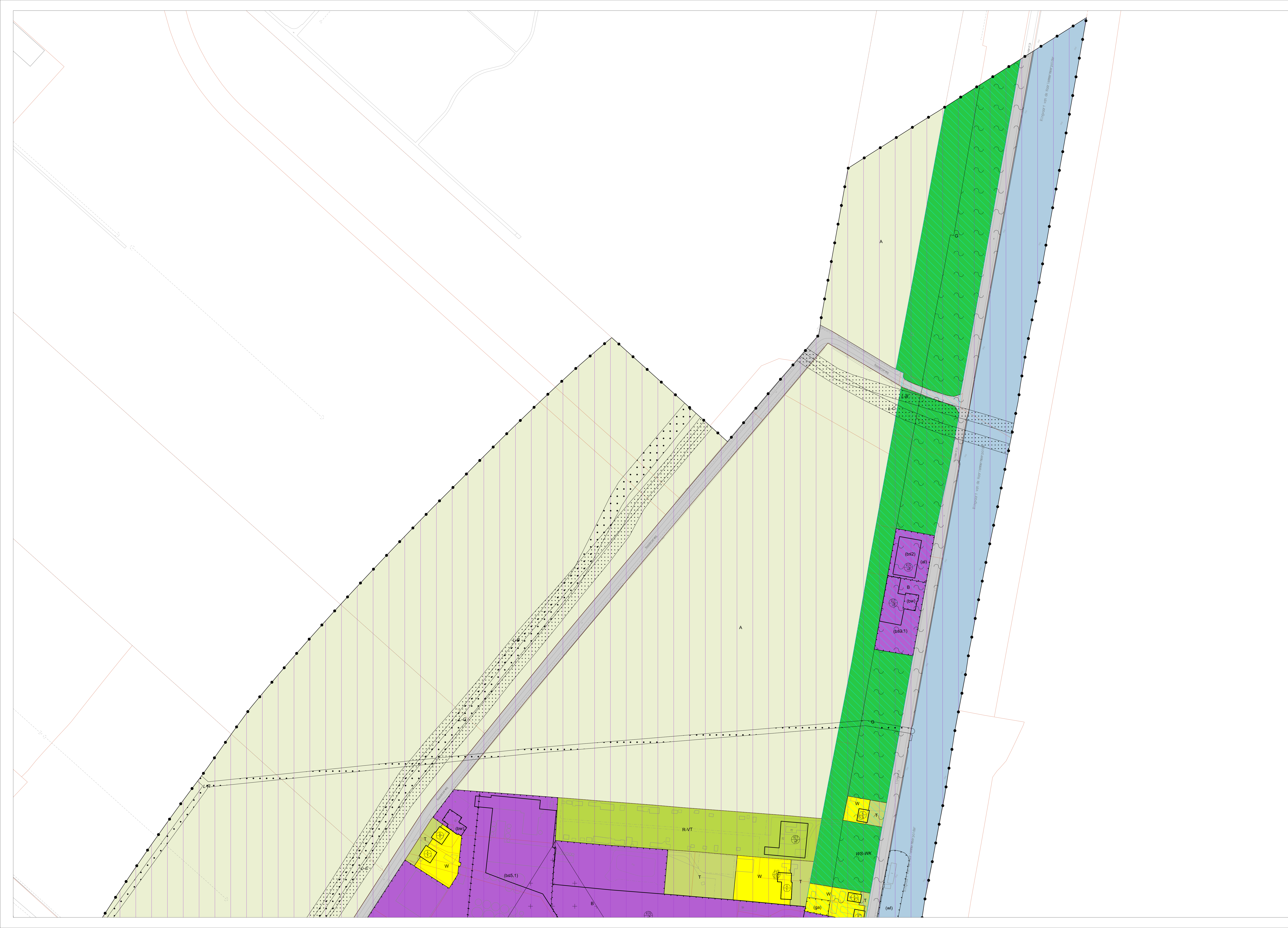
29.3 Hardheidsclausule

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 30 Slotregel

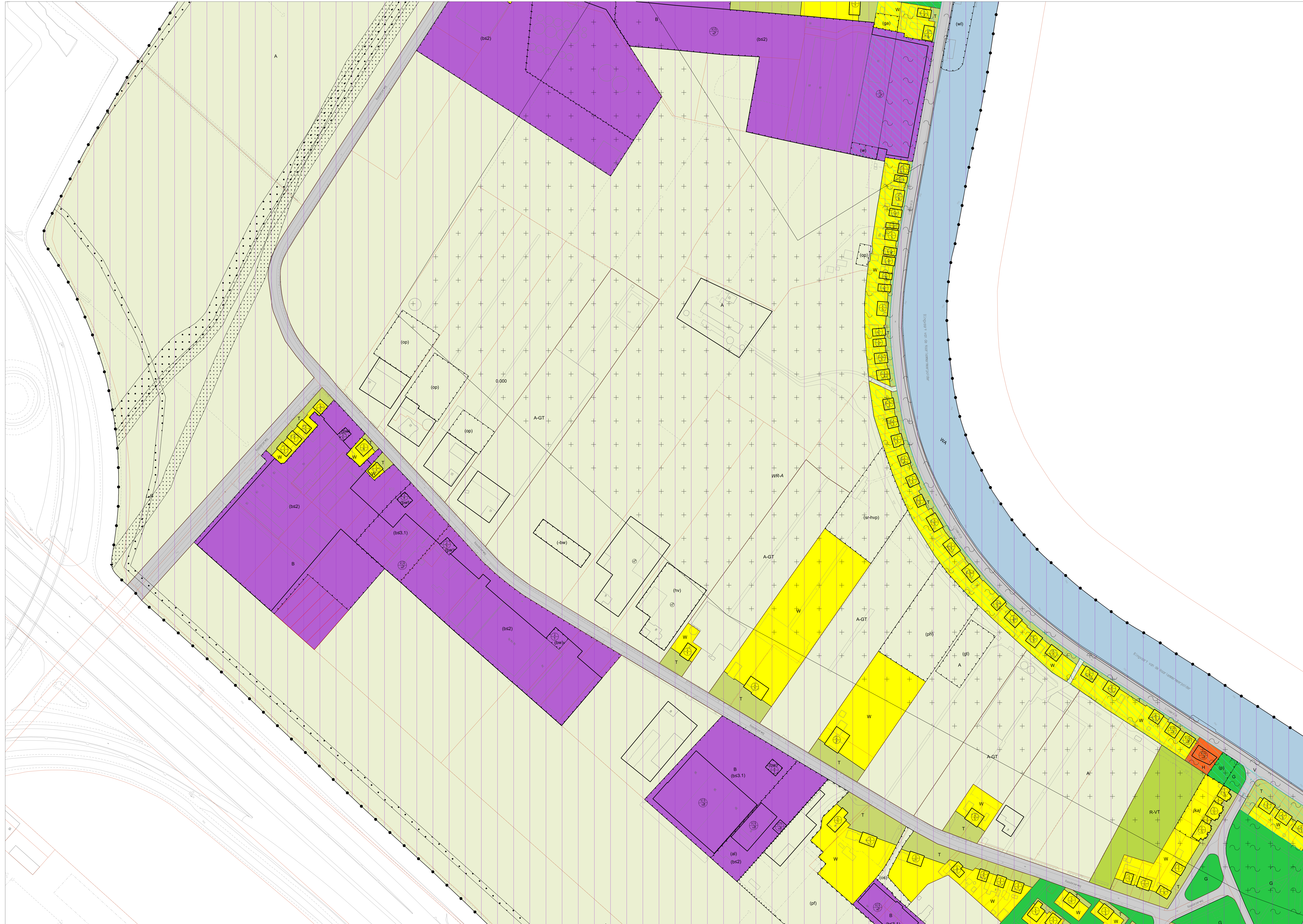
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

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

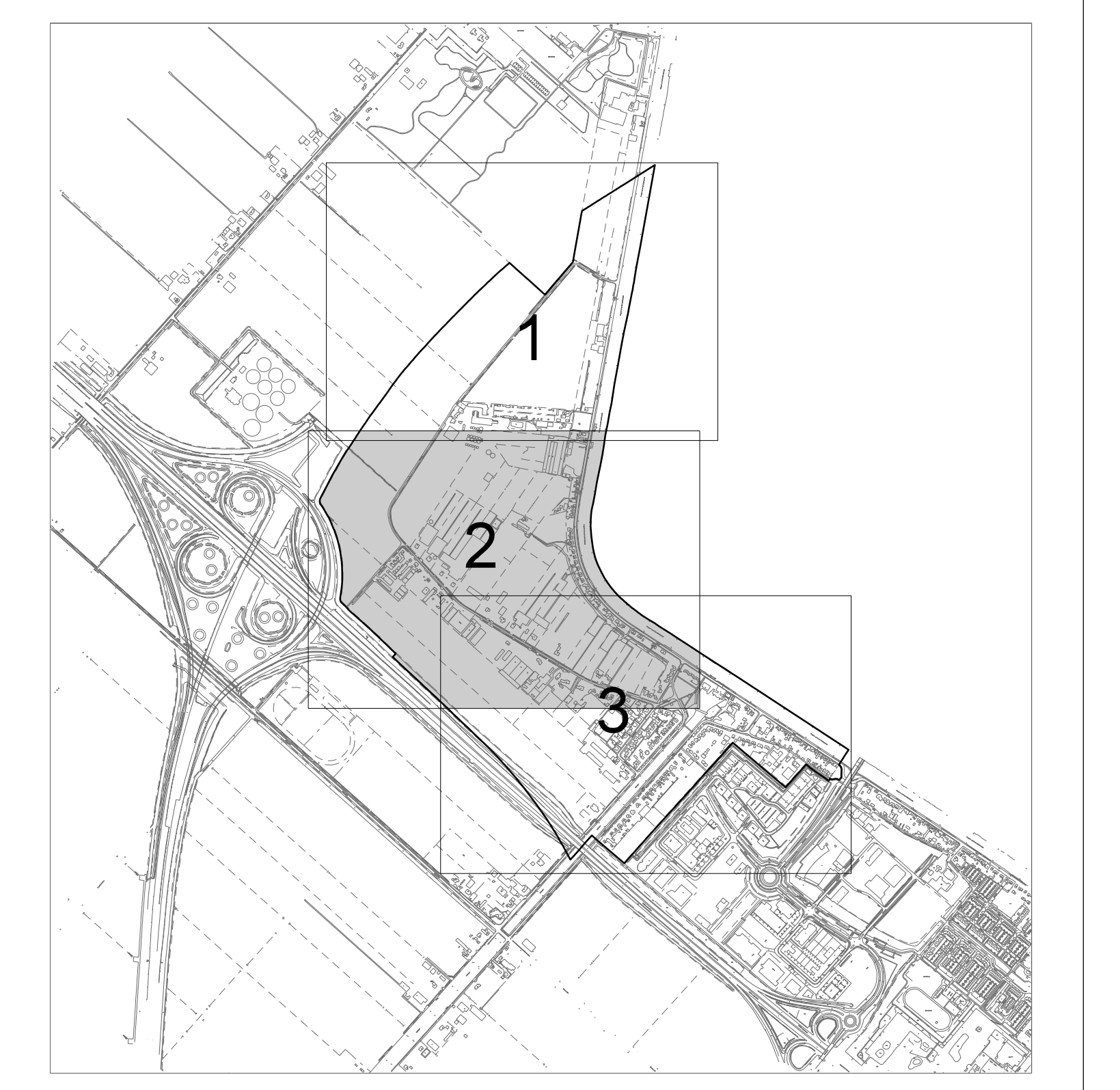


Legenda		Funcieaanduidingen	
	Plangebiedgrens		agrarisch loonbedrijf
	A Agrarisch		bed and breakfast
	A-GT Agrarisch - Glastuinbouw		bedrijf tot en met categorie 2
	B Bedrijf		bedrijf tot en met categorie 3.1
	B-GA Bedrijf - Garage		bedrijf tot en met categorie 3.2
	B-NV Bedrijf - Nutvoorziening		bedrijf tot en met categorie 5.1
	G Groen		bedrijfswoning
	H Horeca		bedrijfswoning uitgesloten
	M Maatschappelijk		beroeep aan huis
	R-VT Recreatie - Volkstuin		garage
	S Sport		glastuinbouw
	T Tuin		hovenier
	V Verkeer		kantoor
	WA Water		ontsluiting
	W Wonen		opslag
	Leiding - Brandstof		paardenfokkerij
	Leiding - CO2		paardenhouderij
	Leiding - Gas		parkeerterrein
	Leiding - Rool		wonen
	Waarde - Archeologie		woonschepingsplaats
	Waterstaat - Waterkering		bouwvlak
	luchtvaartverkeerszone - lib		karakteristiek
	vrijwaringszone - dijk		specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouw
	wrc-zone - wijzigingsgebied		twee-saneen
			maatvoeringsvlak
			maximum bebouwingspercentage (%)
			maximale goot- en bouwhoogte (m)
			maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
			maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
			GBKN
			Kadaster





Legenda		Functieaanduidingen	
	Plangebiedgrens		agrarisch loonbedrijf
	A Agrarisch		bed and breakfast
	A-GT Agrarisch - Glastuinbouw		bedrijf tot en met categorie 2
	B Bedrijf		bedrijf tot en met categorie 3.1
	B-GA Bedrijf - Garage		bedrijf tot en met categorie 3.2
	B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening		bedrijf tot en met categorie 5.1
	G Groen		bedrijfswoning
	H Horeca		bedrijfswoning uitgesloten
	M Maatschappelijk		beroep aan huis
	R-VT Recreatie - Volkstuin		garage
	S Sport		glastuinbouw
	T Tuin		hovenier
	V Verkeer		kantoor
	WA Water		ontsluiping
	W Wonen		opslag
	L-B Leiding - Brandstof		paardenfokkerij
	L-CO2 Leiding - CO2		paardenhouderij
	L-G Leiding - Gas		parkeerterrein
	L-R Leiding - Riool		wonen
	WR-A Waarde - Archeologie		woonschepingsplaats
	WS-WK Waterstaat - Waterkering		Bouwvlak
	luchtvaartverkeerszone - lb		bouwvlak
	vrijwaringszone - dijk		kenmerkend
	wro-zone - wijzigingsgebied		specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouw
			twee-aaneen
			maatvoeringsvlak
			maximum bebouwingspercentage (%)
			maximale goot- en bouwhoogte (m)
			maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
			maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
			Verklaring GBKN
			Kadaster





Legenda		Funcieaanduidingen	
	Plangebiedgrens		agrarisch loonbedrijf
	A Agrarisch		bed and breakfast
	A-GT Agrarisch - Glastuinbouw		bedrijf tot en met categorie 2
	B Bedrijf		bedrijf tot en met categorie 3.1
	B-GA Bedrijf - Garage		bedrijf tot en met categorie 3.2
	B-NV Bedrijf - Nutsvoorziening		bedrijf tot en met categorie 5.1
	G Groen		bedrijfswoning
	H Horeca		bedrijfswoning uitgesloten
	M Maatschappelijk		beroep aan huis
	R-VT Recreatie - Volkstuin		garage
	S Sport		glastuinbouw
	T Tuin		hovenier
	V Verkeer		kantoor
	WA Water		ontsluiting
	W Wonen		opslag
	L-B Leiding - Brandstof		paardenfokkerij
	L-CO2 Leiding - CO2		paardenhouderij
	L-G Leiding - Gas		parkeerterrein
	L-R Leiding - Riool		wonen
	WVR-A Waarde - Archeologie		woonschepentilplaats
	WS-VK Waterstaat - Waterkering		Bouwvlak
	Luchtafvaartverkeerszone - lib		bouwvlak
	vrijwaringszone - dijk		karakteristiek
	wro-zone - wijzigingsgebied		specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouw
			twee-aaneen
			maatvoeringsvlak
			maximum bebouwingspercentage (%)
			maximale goot- en bouwhoogte (m)
			maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
			maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
			Verklaring GBKN
			Kadaster

