



## **Verkeersstructuur De Liede**

10 april 2013

### **Bestemmingsplan.**

Overwegingen met betrekking tot de verkeersstructuur binnen het bedrijventerrein De Liede in het licht van de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan.

#### Algemeen.

Het bedrijventerrein De Liede wordt op dit moment ontsloten door de Spaarnwouderweg, waar 60 km/h gereden mag worden. De bedrijven op het terrein zijn bereikbaar via een beperkt netwerk van wegen waar een 30 km/h regime heerst (zie tekening 1).

De Spaarnwouderweg is met 5 meter wegbreedte te smal voor de functie en ook is het snelheidsverschil met de er op aansluitende zijwegen te groot. De Spaarnwouderweg is een zogenaamd oud polderlint en minder geschikt voor zwaar verkeer. Vooruitlopend op de Structuurvisie Haarlemmermeer worden de polderlinten beschouwd als drager van de plaatselijke cultuurhistorie. Ze krijgen een functie als recreatieve route en voor de ontsluiting van de aanliggende percelen. Het is niet de bedoeling deze polderlinten te verzwaren of te verbreden om ze alsnog geschikt te maken voor uitbreiding van het verkeersaanbod. Dit geldt ook voor de Vijfhuizer- en Zwanenburgerdijk, die onderdeel zijn van de ringdijk om de Haarlemmermeer. Op termijn is ook hier slechts bestemmingsverkeer en recreatief verkeer mogelijk.

Met de uitbreiding van bedrijventerrein De Liede, waarvoor het vastgestelde masterplan De Liede uit 2007 het kader vormt, zal de hoeveelheid verkeer toenemen. Een groot deel van dat verkeer zal bestaan uit zwaar vrachtverkeer. Om de uitbreidingslocaties op De Liede goed te ontsluiten en de Spaarnwouderweg af te waarden, voorziet het plan in een nieuwe ringweg op het terrein. Deze ringweg is geschikt voor zwaar vrachtverkeer. De nieuwe ringweg heeft een rijbaanbreedte van 7 meter en bermen met bomen. Hierop aangesloten zijn kleinere, ondergeschikte lussen met een wegbreedte van eveneens 7 meter en even brede bermen als de ring maar niet altijd met bomen (zie tekening 2). De Spaarnwouderweg heeft geen noemenswaardige ontsluitingsfunctie meer. Om deze afwaardering te ondersteunen zal de Spaarnwouderweg als secundaire weg worden aangesloten op de nieuwe ringweg en wordt de Spaarnwouderweg afgesloten (geknipt) voor doorgaand auto- en vrachtverkeer. Alleen voor (brom)fietsers is het nog een doorgaande route.

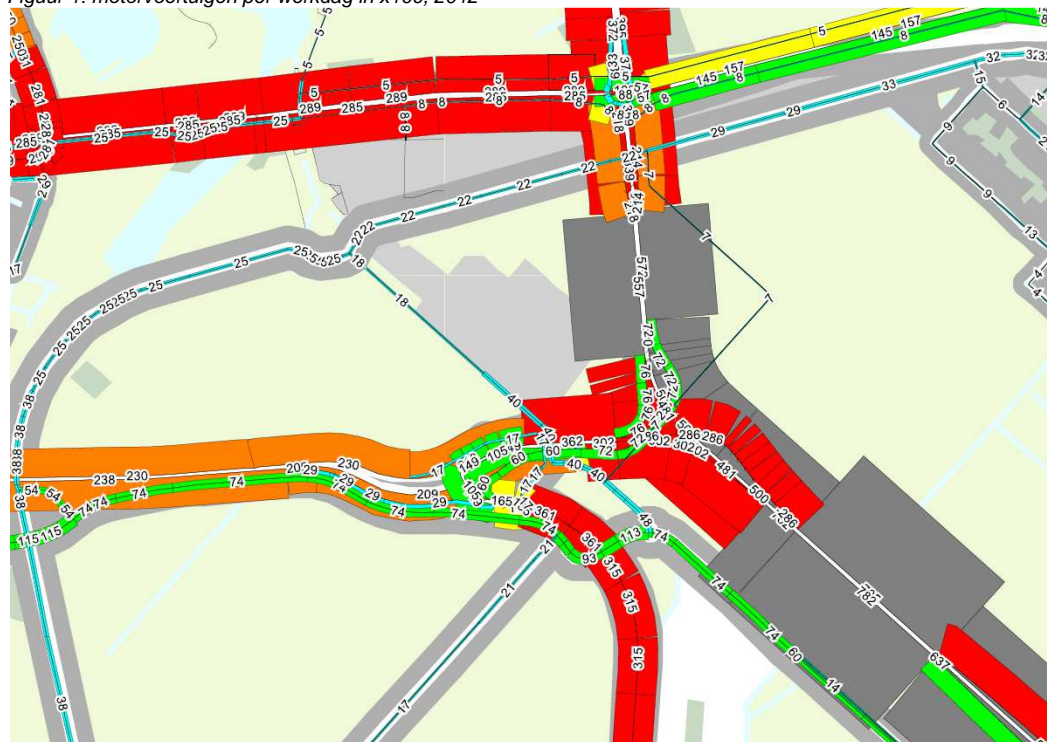
Doelstelling zal dan ook zijn om zoveel mogelijk inritten die aansluiten op de Spaarnwouderweg te verplaatsen en aan te laten sluiten op de nieuwe ringweg. Zo zou de inrit van Afvalzorg verlegd kunnen worden naar de nieuwe westelijke ringweg (zie tekening 2). Het is ongewenst dat zwaar verkeer over de Spaarnwouderweg rijdt, ook al is dit een klein stukje. Het deel Spaarnwouderweg tussen de westelijk ringweg en de Vijfhuizer- en Zwanenburgerdijk is buiten de bebouwde kom en wordt uitgevoerd als 60 km/h weg, aangegeven door bebording en kantmarkering in plaats van asmarkering.

De ringweg komt binnen de bebouwde kom, waar maximaal 50 km/h gereden mag worden. Op de overige wegen, ook binnen de bebouwde kom, geldt een maximum van 30 km/h. De Kromme Spieringweg tussen de N232 en de ringweg De Liede wordt uitgevoerd als 60 km/h gebiedsontsluitingsweg, met uitzondering van het weggedeelte nabij de woningen aan deze weg. Daar wordt de maximum snelheid verlaagd tot 50 km/h. Dit wordt ter plaatse kenbaar gemaakt door bebording en het versmallen van de rijloper door de kantmarkering aan te passen.

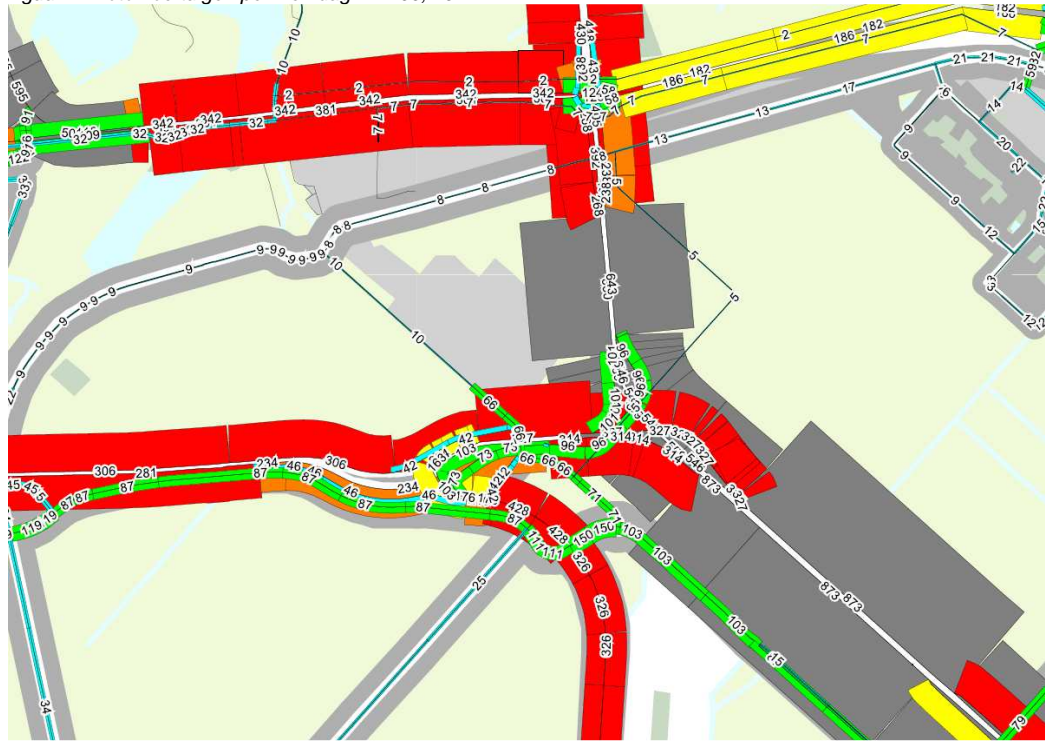
### Verkeersprognose

In verhouding tot 2012 is in 2022 een verkeerstoename waarneembaar van ongeveer 2.000 motorvoertuigen per werkdag. Dit is een aanzienlijke toename van het verkeer (ongeveer 30%), desondanks blijft de absolute verkeerstroom relatief gering.

Figuur 1: motorvoertuigen per werkdag in x100, 2012

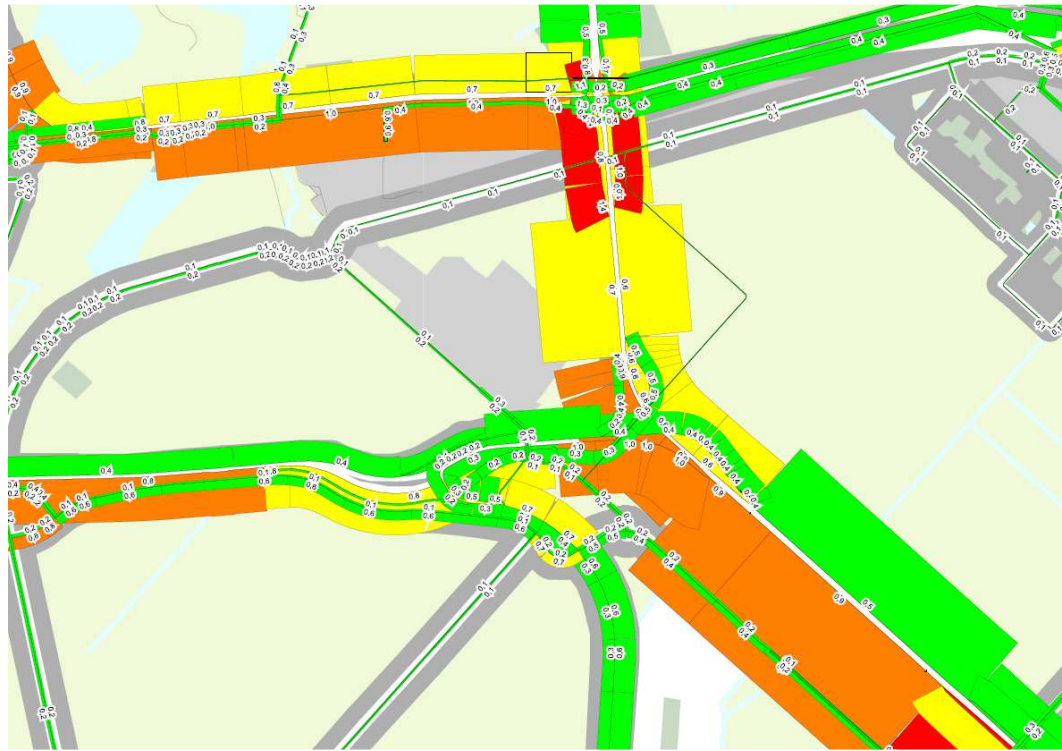


Figuur 2: motorvoertuigen per werkdag in x100, 2021



Met een lage intensiteit-capaciteit (IC) verhouding ( $<0,5$ ) zijn er geen problemen voor de doorstroming te verwachten.

Figuur 3: IC-verhoudingen 2021



De verkeersstromen zijn inzichtelijk gemaakt met het verkeersmodel Noord-Holland Zuid van de gemeente Haarlemmermeer. Hierin is 37,6 hectare bedrijventerrein meegenomen voor De Liede. In het bestemmingsplan wordt echter uitgegaan van 40,6. Volgens de CROW richtlijnen zou dit verschil een extra 269 motorvoertuigen per werkdag generen, waarvan 87% op de N232 georiënteerd is en 13% op de Ringdijk. Dit zijn intensiteiten die in verhouding tot de totale verkeersstroom verwaarloosbaar zijn.

Uitgaande van het gemeentelijke verkeersmodel kan daarom geconcludeerd worden dat er geen problemen te verwachten zijn.

#### Ecoweg

Een deel van de nieuwe ringstructuur is de nieuwe verbinding tussen de Spaarnwouderweg en De Liede Noord over het terrein van NV Afvalzorg: deze noemen we de Ecoweg. Op dit moment wordt het autoslopersterrein ontsloten via een "eigen" weg van NV Afvalzorg. Aangezien deze weg op dit moment de bedrijfsvoering van Afvalzorg hindert, is in overleg met Afvalzorg besloten om het nieuwe deel van de rondweg te situeren tussen het terrein van NV Afvalzorg en het autoslopersterrein. Deze weg zal in gemeentelijke eigendom en beheer komen en een toekomstige openbare weg zijn en deel uit maken van de ringstructuur.

Op deze manier kan NV Afvalzorg zijn bedrijfsvoering op het kavel optimaliseren en ontstaat een duidelijke scheiding tussen het gronddepot en de auto-bedrijven.

#### Plaats van het inrijdverbod in de Spaarnwouderweg.

Met de ringweg (50 km/h) kan de Spaarnwouderweg deels afgewaardeerd worden tot een echte erftoegangsweg (30 km/h). Voorlopig wordt dit nog niet fysiek afgedwongen met een afsluiting/knip in de weg, maar via een inrijdverbod (gesloten voor gemotoriseerd verkeer).

Dit verbod is geprojecteerd in het deel van de Spaarnwouderweg tussen de Ecoweg en de Remweg, juist ten westen van de kruising met de Remweg (zie tekening 2).

De eerder aangegeven knip in de Spaarnwouderweg, zoals vastgelegd in het aangepaste masterplan De Liede, heeft twee belangrijke bezwaren opgeroepen, die ook in de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan terug te vinden zijn:

1. De woningen aan de Spaarnwouderweg staan aan een afgesloten weg. De woningen zijn allemaal bedrijfswoningen bij de achtergelegen bedrijven. Bewoners/ondernemers maken bezwaar tegen het aan een doodlopende weg wonen en werken aangezien verondersteld wordt dat dit een afname van klanten met zich mee zal brengen. De woningen worden dan slechts eenzijdig ontsloten.
2. De bestaande bedrijvigheid rond Remweg en Motorweg is sterk gericht op toegankelijkheid vanaf de Remweg. De ondernemers geven aan dat bij het realiseren van de genoemde knip veel schade zal ontstaan omdat men niet meer aan de hoofdentree van het terrein is gevestigd.

Door de knip in de vorm van een inrijdverbod in de Spaarnwouderweg juist ten westen van de Remweg te leggen, blijft het mogelijk het bestaande deel van het bedrijventerrein te ontsluiten via de Spaarnwouderweg. Ook kunnen de bewoners, in geval van calamiteiten, via de Remweg en Motorweg van en naar hun woningen komen.

Het verkeer naar het nieuwe terrein, waaronder veel zwaar verkeer, wordt via de nieuwe ringstructuur geleid. Het inrijdverbod fungeert als scheiding tussen het zware verkeer en het overige verkeer van en naar De Liede.

De verlegging van de knip in de Spaarnwouderweg naar het inrijdverbod juist ten westen van de Remweg, doet recht aan de bezwaren van bewoners en de ondernemers rond de Remweg.

De verkeersmaatregel wordt gefaciliteerd door het bestemmingsplan De Liede, maar zal pas met een verkeersbesluit formeel geregeld kunnen worden. Dit besluit zal pas genomen worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en de ringweg is aangelegd. Alvorens dit besluit te nemen, zal eerst overleg worden gevoerd met de bewoners aan de Spaarnwouderweg en de bedrijven in de nabijheid van de Remweg. De bedrijven Constar en Sita Recycling Services worden ontsloten via de Spaarnwouderweg naar het westelijke deel van de ringweg. Dergelijke bedrijven zouden juist niet via het oostelijk (bewoonde) deel van de Spaarnwouderweg ontsloten moeten worden.

#### Spaarnwouderweg tussen de Ringdijk en het inrijdverbod

Het gedeelte van de Spaarnwouderweg, gelegen tussen Ringdijk en het inrijdverbod zal voorlopig nog wel gebruikt worden voor zwaar vrachtverkeer. Het gedeelte van de Spaarnwouderweg dat gelegen is tussen de nieuwe rondweg en het verbod zal alleen gebruikt worden door de bedrijven die daar nu nog rechtstreeks op aangesloten zijn, zoals Dura Vermeer, Constar en het bestaande 150 kV transformatorstation.

Het stuk tussen de nieuwe rondweg en de Ringdijk zal de komende jaren ook nog geregeld gebruikt worden door zwaar vrachtverkeer. Immers, veel bedrijven aan de Ringdijk gebruiken dit deel van de Spaarnwouderweg om de woonkernen Nieuwebrug en Zwanenburg te ontwijken. Doelstelling van de gemeente is om de bedrijven aan de Ringdijk te verplaatsen zodat het genoemde gedeelte van de Spaarnwouderweg kan worden afgewaardeerd.

#### Van rotonde naar T-kruising.

In het masterplan De Liede is nabij het viaduct van de N205 sprake van een rotonde om de aansluiting van de Spaarnwouderweg op de ringweg te maken.

Ervaring heeft echter aangetoond dat een rotonde geen optimale oplossing is voor zwaar vrachtverkeer. Het vrachtverkeer ondervindt veel hinder van rotondes en deze worden dan ook snel kapot gereden. Omdat de intensiteit van het verkeer relatief laag is, is gekozen voor een T-kruising. Door deze zodanig te ontwerpen dat de doorgaande route via de Spaarnwouderweg ontmoedigd wordt, zal de snelheid daar sterk afnemen. Door, komend vanonder het viaduct, de linksafrichting de voorkeur te geven (voorrang), wordt ook het verkeer vanaf en naar de oostelijke ringweg afgeremd. Ondanks de voorrang, wordt ook het verkeer van en naar de westelijke ringweg door de scherpe bocht afgeremd. De kruising wordt ontworpen volgens de principes van "Duurzaam Veilig". Om de kruising goed te kunnen aanleggen, is de woning aan de Spaarnwouderweg 1121 aangekocht en inmiddels gesloopt.

#### Laad- en loswal.

De bestaande laad- en loswal is in de huidige situatie buiten gebruik. In het bestemmingsplan wordt een laad- en loswal mogelijk gemaakt. Bij een laagwaardig bedrijventerrein is een laad- en loswal wenselijk. De vormgeving moet zodanig zijn, dat er geen autoverbinding is met de Zwanenburgerdijk. Vrachtauto's laden zand, grind en dergelijke via een transportband op het achterliggende terrein De Liede Noord. De mogelijkheid van een doorgang voor nood- en hulpdiensten op die plaats wordt in het bestemmingsplan opgenomen. In verband met de toekomstige verkaveling van het gebied kan deze weg nog wat verschuiven ten opzichte van de huidige locatie.

#### Fasering van de ringweg.

Zie tekening 2.

In het kader van de ontwikkeling van het 380 kV trafostation, waarvan de voorbereidende werkzaamheden in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2013 reeds gestart zijn, zal door TenneT een bouwweg worden aangelegd door het deelgebied De Liede West. De gemeente heeft met TenneT afgesproken dat deze bouwweg wordt aangelegd op de toekomstige locatie van de beoogde ringweg. Zodoende is mogelijk dat het bouwverkeer van de TenneT niet over de Spaarnwouderweg zal rijden maar direct na viaduct links de bouwweg zal volgen.

De bouwweg door De Liede West zal zodanig worden vormgegeven dat bij de start van de ontwikkeling van Liede Noord ook het bouwverkeer voor dit terrein over de bouwweg gestuurd kan worden. De Spaarnwouderweg zal ontlast worden. Dura Vermeer zal in het verlengde van de bouwweg de beoogde ontsluiting naar De Liede Noord realiseren over het terrein van NV Afvalzorg.

Zodoende krijgen we het voor elkaar om al een groot deel van de ringstructuur gereed te hebben bij aanvang van de bouwactiviteiten op De Liede Noord.

In het exploitatieplan is de ontwikkeling van De Liede Zuid in 2018 voorzien. Naar verwachting zal de ontwikkeling eerder zal plaatsvinden, aangezien de eigenaar heeft aangegeven dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de grond spoedig verkocht zal worden aan een partij. Mocht de ringweg over De Liede Zuid in 2018 nog niet zijn

gerealiseerd, dan biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om de gronden voor de weg te onteigenen om alsnog de weg aan te leggen.

Wat betreft de Oostelijke ringweg wordt de verbinding met bestaand terrein (Motorweg) in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, maar wordt niet fysiek aangesloten om de bestaande verkeersstructuur niet te verstoren. Pas na een eventuele herindeling van het terrein, op initiatief van NV Afvalzorg, kan deze aansluiting mogelijk een rol gaan spelen. Met andere woorden: een eventuele extra ontsluiting op de oostelijke ringweg wordt in het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt.

#### Viaduct N205.

De doorgang onder het viaduct van de N205 kent een hoogtebeperking (4,10 m). Dit betekent dat sommige vrachtwagens, zoals de stenenbreker, hier niet onder door kunnen. Voor deze en dergelijk hoog vrachtverkeer is de route via de Vijfhuizer- of Zwanenburgerdijk mogelijk. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Liede en de bereikbaarheid van de bedrijven is het viaduct echter niet of nauwelijks beperkend.

#### Ontsluiting bij calamiteiten.

Met de ringstructuur is een twee-zijdige ontsluiting voor het bestaande bedrijventerrein De Liede en De Liede Noord verzekerd. Ook zonder een volledige ringstructuur (ivm fasering) is een goede bereikbaarheid in geval van calamiteiten mogelijk. Bovendien is er ter hoogte van de laad- en loswal een doorsteek ten behoeve van nood- en hulpdiensten. Ook een evacuatie zou op deze wijze geregeld kunnen worden. Deze doorsteek is geen extra ontsluiting voor ander verkeer.

#### Bijlagen.

1. Tekening huidige situatie (met projectie van de voorgestelde situatie).
2. Tekening voorgestelde situatie inclusief fasering.

# Planregels



## INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen .....	4
Artikel 1 Begripsbepalingen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	11
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels .....	13
2.1 Bestemmingen .....	13
Artikel 3 Agrarisch .....	13
Artikel 4 Bedrijf .....	15
Artikel 5 Bedrijf - Nutsbedrijf .....	18
Artikel 6 Bedrijventerrein .....	20
Artikel 7 Groen .....	22
Artikel 8 Recreatie – Volkstuin .....	23
Artikel 9 Tuin .....	24
Artikel 10 Verkeer .....	25
Artikel 11 Water .....	26
Artikel 12 Wonen .....	27
2.2 Dubbelbestemmingen .....	29
Artikel 13 Leiding - Gas .....	29
Artikel 14 Leiding - Hoogspanning .....	31
Artikel 15 Leiding - Hoogspanning I .....	33
Artikel 16 Leiding - Hoogspanning II .....	35
Artikel 17 Leiding - Hoogspanning III .....	36
Artikel 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding .....	38
Artikel 19 Leiding - Hoogspanningsverbinding I .....	40
Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding III voorlopig .....	42
Artikel 21 Leiding - Water .....	44
Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam .....	46
Artikel 23 Waterstaat - Waterkering .....	48
HOOFDSTUK 3 Algemene regels .....	50
Artikel 24 Antidubbeltelbepaling .....	50
Artikel 25 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening .....	50
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels .....	50
Artikel 27 Luchtvaartverkeerzone - lib .....	51
Artikel 28 Geluidzone - industrie .....	51

Artikel 29 Specifieke vorm van bedrijventerrein – geluidverdeling .....	51
Artikel 30 Vrijwaringszone - straalpad.....	53
Artikel 31 Algemene wijzigingsregels .....	53
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels .....	54
Artikel 32 Overgangsrecht .....	54
Artikel 33 Slotregel.....	55
BIJLAGEN .....	56
Bijlage 1. Luchtvaartverkeerzone – LIB art 2.2.1 Beperkingen gevoelige bestemmingen.....	57
Bijlage 2. Luchtvaartverkeerzone – LIB art 2.2.2 Hoogtebeperkingen .....	58
Bijlage 3. Luchtvaartverkeerzone – LIB art. 2.2.3 Beperkingen aantrekking vogels.....	59
Bijlage 4. Geluidverdelingkaart – emissie akoestische gebiedsindeling .....	60
Bijlage 5: Staat van Bedrijfsactiviteiten .....	61

# HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1 Begripsbepalingen

### plan: (digitaal)

het bestemmingsplan 'De Liede' van de gemeente Haarlemmermeer, bestaande uit de verbeelding en deze regels.

### bestemmingsplan: (digitaal)

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0394.BPGvyfdeliede00000-C001'.gml met de bijbehorende regels en bijlagen.

### aanduiding:

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

### aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### aan huis verbonden beroepsuitoefening:

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

### afspanportaal:

een stalen portaal welke geplaatst wordt tussen de laatste hoogspanningsmast van een lijn en de onderdelen op een station.

### agrarische bedrijfsactiviteiten:

bedrijfsactiviteiten die zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

### akoestische gebiedseenheid:

een op de verbeelding aangegeven deel van een industrieterrein waarvan de beschikbare geluidruimte is uitgedrukt in een emissie-kental en/of immissievoorwaarde.

### 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.

### bebouwing:

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

### bebouwingspercentage:

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

### bedrijf:

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

### bedrijfsgebouw:

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

### bedrijfswoning:

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

belemmeringenstrook:

een strook grond ter plaatse van en aan weerszijden van de hoogspanningslijn of –kabel die dient om de veiligheid en het ongestoord functioneren van de leiding te kunnen garanderen.

beperkt kwetsbaar object:

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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:

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 bouw- dan wel omgevingsvergunning.

bestaande geluidsruimte:

de geluidsruimte van een inrichting of een kavel als bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

beste beschikbare technieken:

beste beschikbare technieken, als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bliksempieken:

stalen masten die voorkomen dat de gevoelige onderdelen op het station geraakt worden door de bliksem.

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.

civiele kunstwerken:

een civiel bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluizen en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken.

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.

deelbron:

een oppervlaktebron bestaande uit één of meer deel (punt)bronnen die regelmatig over de oppervlaktebron zijn verdeeld.

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.

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.

emissie-kental:

Geluidemissie van een kavel of akoestische gebiedseenheid uitgedrukt als bronvermogen per vierkante meter, als  $L_w$  per  $m^2$ , uitgedrukt in  $dB(A) / m^2$ ; het emissie-kental kan een etmaalwaarde betreffen zoals bedoeld in de Hmrl.

garagebedrijf:

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

gebouw:

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

geluidsgevoelige functie:

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een

vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m<sup>2</sup> en andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

geluidsruimte:

een aan een kavel of akoestische gebiedseenheid toegekend emissie-kental en/of immissievoorwaarde.

geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

gevoelige bestemmingen:

woningen, scholen, crèches of kinderopvangplaatsen met bijbehorende erven en buitenspeelruimten.

grenswaarde:

grenswaarde voor geluid ter plaatse van de zonegrens en de vastgestelde hogere waarden.

Hmrl 1999:

Handleiding meten en rekening Industrielawaai 1999.

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:

a. horeca categorie 1:

zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstrekking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen, toeristisch-recreatieve gebieden e.d. Daaronder worden begrepen een ijssalon, lunchroom, snackbar, koffie/theehuis en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

b. horeca categorie 2:

zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek. Daaronder worden begrepen een bar, restaurant en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

c. horeca categorie 3:

- zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m<sup>2</sup> bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en

- zelfstandige, grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m<sup>2</sup> bvo of meer)

Daaronder worden begrepen: partycentrum, discotheek, grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

immissievoorwaarde:

de geluidsbelasting op een immissiepunt/(zone)toetspunt (geluidszone of andere toetspunt binnen of op de zone) ten gevolge van de geluidsemisatie (geluidsbronnen) afkomstig van een akoestische gebiedseenheid. Deze waarde is uitgedrukt in een equivalent geluidsniveau per etmaalperiode.

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.

kavel:

een gebied (al dan niet bestaande uit bouwpercelen) dat gelijk is aan of een deel is van een akoestische gebiedseenheid, waarop een inrichting als bedoeld in artikel 1.1 Wet milieubeheer is of kan worden gevestigd.

kunstobject:

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

kwetsbaar object:

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

maaiveld:

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

naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw:

de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw, waar de hoofdtoegang van het hoofdgebouw is gelegen.

natuurwaarden:

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

normaal agrarisch gebruik:

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

normaal onderhoud:

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

nutsvoorzieningen:

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

ondergronds bouwen

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

ondersteunende (horeca of detailhandel):

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

oppervlaktebron:

een geluidbron, bestaande uit deelbronnen die regelmatig zijn verdeeld over een bepaald oppervlak, waarbij een zekere bronhoogte en brondichtheid wordt aangehouden; een oppervlaktebron bepaalt het emissie-kental voor het bepaalde oppervlak.

permanente bewoning:

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

planverbeelding:

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

plint:

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

praktijkruimte:

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

prostitutie:

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

recreatie:

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.

relevante immissiebijdrage:

een geluidsbelasting die leidt tot een geluidsbelasting op een (zone)toetspunt van minder dan 25 dB(A) onder de grenswaarde.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke locatie of (deel van) een bouwwerk, caravan, vaar- of voertuig, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard.

snackbar:

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

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.

stedenbouwkundige waarde:

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



toetsingstabel:

de set van tabellen, welke is opgenomen in bijlage 5 van het zonebeheerplan De Liede en in bijlage 4 van deze regels, waarin de toetsingswaarden en de immissievoorwaarden die gelden op de (zone)toetspunten per akoestische gebiedseenheid zijn opgenomen.

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:

particulier 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 volkstuinten bevinden.

voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, 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.

woonschip:

elk vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot, dag- en nachtverblijf door één of meer personen.

woonwagen:

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

zend- / ontvangstinstallatie:

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.

(zone)toetspunt:

een beoordelingspunt (tevens immissiepunt in de zin van artikel 2.1 van het reken- meetvoorschrift geluidhinder 2012) gelegen op of binnen een geluidszone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder of een bij besluit vastgestelde maximale of ten hoogste toelaatbare (grens)waarde of hogere toelaatbare geluidsbelasting bij of krachtens de Wet geluidhinder, dan wel een ander punt dat als zodanig in het bestemmingsplan benoemd is.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

peil:

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

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de (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.

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).

de 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.

de inhoud van een bouwwerk:

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

verticale diepte:

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

## **2.2 Beperkte overschrijdingen**

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

## **2.3 Berekenen emissie-kental**

De emissie-kentallen op het industrieterrein komen tot stand door voor elke akoestische gebiedseenheid een oppervlaktebron aan te maken in een op Hmrl gebaseerd rekenmodel. Deze oppervlaktebron emitteert geluid volgens het standaard spectrum industrielawaai en heeft een hoogte van 5 meter boven het plaatselijk maaiveld en een verdeling van ten minste een deelbron per 5 m<sup>2</sup> in de x en y richting.

## **2.4 Berekenen immissievoorwaarde**

De immissievoorwaarden voor een akoestische gebiedseenheid worden bepaald conform een op de meet- en rekenmethode industrielawaai voor complexe situaties (methode II) uit de Hmrl 1999 gebaseerd rekenmodel. Om de geluidsbelasting hiervan te berekenen op de relevante (zone)toetspunten dienen de regels van de Hmrl 1999 in acht te worden genomen. Indien uit de berekening blijkt dat er geen relevante immissiebijdrage op de (zone)toetspunten optreedt is een immissievoorwaarde niet aan de orde.

## **2.5 Berekenen geluidimmissie kavels**

In geval het bevoegd gezag akoestische gebiedseenheden opdeelt in kavels, als bepaald in artikel 29.1 sub d, geschiedt de berekening van de geluidimmissie overeenkomstig hetgeen in 2.3 voor gebiedseenheden is bepaald, met dien verstande dat voor elk kavel dat deel uitmaakt van de betreffende akoestische gebiedseenheid, hetzelfde emissie-kental gehanteerd wordt als voor de akoestische gebiedseenheid waarin het kavel is gelegen en dat dezelfde systematiek voor de (deel)oppervlaktebron gehanteerd wordt. Het opdelen van een akoestische gebiedseenheid kavels mag er niet toe leiden dat niet aan de immissievoorwaarden wordt voldaan.

## 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. weidegronden;
- c. recreatief medegebruik;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeren;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens voor bestaande bedrijfs- en opslagactiviteiten;

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. paden;
- h. groen;
- i. ecologische waarden;
- j. uitingen van beeldende kunst;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

##### 3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bedrijf buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden geplaatst tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens mag niet minder zijn dan 10 meter;
- c. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

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

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

##### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1. onder a en toestaan dat meer dan 50 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer is dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een gebouw buiten het bouwvlak niet meer is dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van een gebouw buiten het bouwvlak niet meer is dan 6 meter.

### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch zodanig te wijzigen dat de in 3.1 onder e bedoelde aanduiding ‘ opslag’ van de verbeelding worden verwijderd, indien:

- a. de bestaande opslagactiviteiten blijvend en zichtbaar zijn beëindigd of;
- b. de huidige gebruiker zijn activiteiten elders voortzet en dit schriftelijk aan de gemeente heeft aangegeven.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ bedrijfsactiviteiten behorende tot en met bedrijfscategorie 2 zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 2 of 3.1 zijn toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.2’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 of 4.2 zijn toegestaan, met dien verstande dat aan de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten gestelde richtafstanden voor een gemengd gebied, voor zover het de aspecten stof en geur betreft, voldaan moet worden;
  4. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 5.2’ bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 of 5.2 zijn toegestaan, met dien verstande dat aan de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten gestelde richtafstanden voor een gemengd gebied, voor zover het de aspecten stof en geur betreft, voldaan moet worden;
  5. ter plaatse van de aanduiding ‘Laad- en losplaats’ uitsluitend een laad- en losplaats is toegestaan;
  6. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – gezoneerd industrieterrein’ geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’;

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

- i. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- j. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit niet zijn toegestaan.

### 4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden geplaatst tot niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- , bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage’ zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- e. plinten zijn toegestaan tot een hoogte van niet meer dan 1,5 meter;
- f. de oppervlakte van bijbehorende kantoren mag per bedrijf niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>.

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

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd dat op de verbeelding is voorzien van de aanduiding ‘bedrijfswoning’;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer zijn dan één per aanduiding ‘bedrijfswoning’;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 650 m<sup>3</sup>;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer zijn dan 9 meter.

4.2.3. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m<sup>3</sup>.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2,5 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan uitsluitend transparant zijn;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. het bepaalde in 4.2.1. sub b en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw worden vergroot met niet meer dan 1 meter;
- b. het bepaalde in 4.2.1. sub d en toestaan dat de maximum bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
- c. het bepaalde in 4.2.2. sub c en toestaan dat de maximum inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 750 m<sup>3</sup>.

### **4.4 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 bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 4.1 als 4.4 onder 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, mits:

- 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.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

4.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Bedrijf, ter plaatse van de aanduiding ‘wro – zone – wijzigingsgebied 1’, te wijzigen in de bestemmingen Agrarisch, Groen, Tuin, Water en Wonen zoals in deze regels bedoeld, onder voorwaarde dat:

- a. de ter plaatse voorkomende bedrijfsactiviteiten worden beëindigd;
- b. de voorkomende bedrijfsbebouwing (zoals loodsen, wanden, verhardingen) wordt gesloopt/geamoveerd;
- c. voorafgaand aan het opstellen van een ontwerpwijzigingsplan een wederzijds (dwz. initiatiefnemer – gemeente) gedragen exploitatieopzet wordt opgesteld;
- d. de in 4.6 onder c bedoelde exploitatieopzet inzicht geeft in het aantal te realiseren woningen, met dien verstande dat ter plaatse van het wijzigingsgebied niet meer dan vijf woningen zijn toegestaan en deze woningen binnen een afstand van 50 meter vanaf de bestemming Verkeer worden gesitueerd;
- e. een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;
- f. voldaan wordt aan een goede milieusituatie, waarbij geldt dat de geluidsbelasting van de woningen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een te verlenen hogere grenswaarde;
- g. geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. voor het overige rekening wordt gehouden met de provinciale regeling “Ruimte voor Ruimte”.

4.6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Bedrijf, ter plaatse van de aanduiding ‘wro – zone – wijzigingsgebied 2’, te wijzigen door de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)’ te verplaatsen en daarmee toe te staan dat de op het perceel staande silo’s worden verplaatst, onder voorwaarde dat:

- a. de bestaande hoogspanningsverbinding definitief buiten werking is gesteld;
- b. hiervoor een verklaring van geen bezwaar (LIB / Wet luchtvaart) verstrekt moet zijn.



## Artikel 5 Bedrijf - Nutsbedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsbedrijf', aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een 380/150 kV transformatorstation waarvan alle transformatoren in een gesloten gebouw zijn ondergebracht en waarvan het buiten gebouwen opgestelde vermogen niet meer mag bedragen dan 10 MVA;
- b. voorzieningen ten behoeve van de aansluiting op de 380 kV verbinding;
- c. voorzieningen ten behoeve van de aansluiting op een 150 kV net;
- d. bedrijven en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transformatorstation 380 kV uitgesloten' is geen 380 kV transformatorstation toegestaan;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorend(e):

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

### 5.2 Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan uitsluitend transparant zijn;
- c. de hoogte van een afspanportaal en de bliksempieken, mag niet meer zijn dan 22 meter;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 14 meter.

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

- a. het is verboden op of in de gronden zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:  
het beplanten van de gronden met houtopstanden of hoogopgaande beplanting die reiken tot een grotere hoogte van 14 meter.
- b. het bepaalde in 5.3 sub a is niet van toepassing:
  1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren en hiervoor vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.

- c. De onder 5.3 sub a genoemde vergunning wordt slechts verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen van het gebruik van het gebied als beperkingengebied en de veiligheid in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

## Artikel 6 Bedrijventerrein

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 of 4.2 zijn toegestaan, met dien verstande dat aan de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten gestelde richtafstanden voor een gemengd gebied, voor zover het de aspecten stof en geur betreft, voldaan moet worden;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 of 5.2 zijn toegestaan, met dien verstande dat aan de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten gestelde richtafstanden voor een gemengd gebied, voor zover het de aspecten stof en geur betreft, voldaan moet worden;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' alleen een laad- en losplaats is toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is ondersteunende detailhandel toegestaan;
  5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – gezoneerd industrieterrein' geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan;
- b. één zelfstandige horeca-inrichting (horeca-categorie 1);
- c. wegen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' waar geen (ontsluitings)wegen zijn toegestaan;
- d. verhardingen, in- en uitritten;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- j. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit niet zijn toegestaan
- k. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

### 6.2 Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' (De Liede Noord), mag pas gebouwd worden indien voorzien is in een verkeersontsluiting (ringweg) met een profiel van ten minste 15 meter, die aansluit op de (nieuwe) Ecoweg;
- b. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwperceel buiten het bouwvlak gebouwen mogen worden geplaatst tot niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage toegestaan;
- d. de afstand van gebouwen tot de ringweg, als bedoeld in 6.2.1 sub a, mag niet minder zijn dan 1 meter;
- e. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- f. de oppervlakte van bijbehorende kantoren mag per bedrijf niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- g. het oppervlak van een horeca-inrichting als bedoeld in 6.1 sub b mag niet groter zijn dan 200 m<sup>2</sup>.

6.2.2. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m<sup>3</sup>.

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 2,5 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan uitsluitend transparant zijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte' mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals silo's, masten en schoorstenen, niet meer zijn dan 25 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer zijn dan 13 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. het bepaalde in 6.2.1 sub c en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw, voor maximaal 20 % van het grondoppervlak, wordt vergroot tot niet meer dan 25 meter. Deze bevoegdheid geldt uitsluitend voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte';
- b. het bepaalde in 6.2.1 sub c en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in 6.2.1 sub e en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter.

### **6.4 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 bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij deze regels is opgenomen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca, anders dan de horeca als bedoeld in 6.1 onder b;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 6.1 als 6.4 onder 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, mits:

- 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 Groen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. bestaande in- en uitritten;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1' tevens voor een opslagwerf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 2' tevens voor de opslag van goederen en verhardingen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een ontsluiting;

met daaraan ondergeschikt:

- j. uitingen van beeldende kunst;
- k. nutsvoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

7.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de inhoud van gebouwen mag niet meer zijn dan 60 m<sup>3</sup>.

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

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1' ten behoeve van opslagactiviteiten en werken, indien:
  - dit meer omvat dan de opslag van 20 (zee)containers, (schaft)keten hieronder begrepen;
  - (zee)containers en/of andere bouw/sloopmaterialen gestapeld worden tot een hoogte van meer dan 3 meter;
  - de opslag van (zee)containers en/of andere bouw/sloopmaterialen plaatsvindt op een afstand van minder dan 1,5 meter van de perceelgrens.

### 7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Groen zodanig te wijzigen dat de in 7.1 onder g en h bedoelde aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1 en 2' van de verbeelding worden verwijderd, indien:

- a. de bestaande opslagactiviteiten blijvend en zichtbaar zijn beëindigd of;
- b. de huidige gebruiker zijn activiteiten elders voortzet en dit schriftelijk aan de gemeente heeft aangegeven.

## Artikel 8 Recreatie – Volkstuin

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Volkstuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten;
- b. teeltondersteunende voorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

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

### 8.2 Bouwregels

8.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn gebouwen ten behoeve van de volkstuinvereniging, niet zijnde bedrijfs- of andere woningen;
- b. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. per volkstuin mag 1 kas en 1 ander gebouw van maximaal 20 m<sup>2</sup>, ten behoeve van de volkstuin, worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder zijn dan 1 meter;
- f. de afstand tussen gebouwen mag niet minder zijn dan 2 meter.

8.2.2. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- b. de inhoud bedraagt ten hoogste 60 m<sup>3</sup>.

8.2.3. 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 lichtmasten mag niet meer zijn dan 6 meter;
- c. de hoogte van grondkassen en bergkisten mag niet meer zijn dan 2 meter;
- d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden voor het plaatsen van stacaravans en/of woonwagens;
- b. het gebruik van gebouwen voor 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;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca, zoals een kantine.

## **Artikel 9 Tuin**

### **9.1 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.

### **9.2 Bouwregels**

9.2.1. 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.

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

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

9.3.1 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 10 Verkeer

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden, met dien verstande dat het aantal rijstroken van de Rijksweg A9 niet meer mag zijn dan het bestaande aantal;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' een laad- en losplaats is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens voor een onderdoorgang;
- d. parkeren;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitsschermen;
- i. voorzieningen voor openbaar vervoer;
- j. civiele kunstwerken;
- k. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- l. verhardingen;
- m. paden;
- n. bermen;

met daaraan ondergeschikt:

- o. uitingen van beeldende kunst;
- p. reclame-uitingen.

### 10.2 Bouwregels

10.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van speelvoorzieningen, verkeersafwikkeling en nutsvoorzieningen;
- a. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- b. de inhoud van gebouwen mag niet meer zijn dan 60 m<sup>3</sup>.

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

- a. de hoogte van lichtmasten mag niet meer zijn dan 15 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. in afwijking van 10.2.2. sub b mag ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde niet meer zijn dan 13 meter.



## Artikel 11 Water

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bruggen;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;
- d. scheepvaartdoeleinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding ‘verkeer’ tevens voor verkeersdoeleinden, waarbij geldt dat het aantal rijstroken van de Rijksweg A9 niet meer mag zijn dan het bestaande aantal;
- f. ter plaatse van de aanduiding ‘woonschepenligplaats’ tevens voor een woonschepenligplaats;
- g. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. groen;
- i. recreatie.

### 11.2 Bouwregels

11.2.1. Op of in deze gronden mogen met uitzondering van tunnels geen gebouwen worden gebouwd.

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

- a. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, zoals vlonders, steigers of daaraan gelijk te stellen bouwwerken;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 10 meter.

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. ligplaatsen voor woonschepen, woonarken of een casco (caisson) dat tot woonschip of woonark kan worden omgebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 11.3.2;
- b. opslag, behoudens tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/ of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

11.3.2 Ter plaatse van de aanduiding ‘woonschepenligplaats’ geldt dat met een woonschip ligplaats mag worden ingenomen met inachtneming van het volgende:

- a. er mag niet meer dan één woonschip worden aangelegd;
- b. de lengte van een woonschip mag niet meer dan 25 meter bedragen;
- c. de breedte van een woonschip mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de hoogte van een woonschip mag niet meer dan 4,20 meter bedragen;
- e. het is toegestaan maximaal één pleziervaartuig per woonschip, voor zover behorende tot het woonschip, bij het woonschip af te meren en te hebben.

## Artikel 12 Wonen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met (de) daarbij behorende:

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

### 12.2 Bouwregels

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

12.2.2 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 12.2.1 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 m<sup>2</sup>, dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;

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

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

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

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter;
- b. voor de ondergrondse gebouwen is voor het overige dezelfde maximale maatvoering toegestaan als voor de bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat de ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 12.2.2 sub e en toestaan dat de bouw- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 6 meter wanneer een platte dakafdekking wordt toegepast;
  2. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 7 meter wanneer een kap wordt toegepast;
- b. 12.2.2 sub i en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt.

12.3.2 De in 12.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig 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.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 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 m<sup>2</sup>.

12.4.2 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 13 Leiding - Gas**

#### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding – 2', de ondergrondse hoge druk aardgasleiding wordt aangelegd en in stand gehouden overeenkomstig het leidingprofiel zoals opgenomen in Bijlage 3 van het Rijksinpassingsplan "aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden";
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van leiding – 4', de ondergrondse hoge druk aardgasleiding wordt aangelegd en in stand gehouden overeenkomstig het leidingprofiel zoals opgenomen in Bijlage 5 van het Rijksinpassingsplan "aardgastransportleiding Beverwijk – Wijngaarden";
- b. ter plaatse van de figuur "hartlijn leiding – gas 2" een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 66,2 bar met de daarbij behorende belemmeringsstrook.

#### **13.2 Bouwregels**

- a. Op of in de in 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit het oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid;
- b. De oppervlakte respectievelijk de bouwhoogte van een bouwwerk als bedoeld onder 13.2 sub a mogen niet meer dan 10 m<sup>2</sup> respectievelijk 3,0 m bedragen.

#### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2 sub a, teneinde het bouwen van bouwwerken overeenkomstig andere bestemmingen mogelijk te maken, voor zover:

- a. de bouwwerken de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. geen kwetsbaar object wordt toegelaten, en
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de bouwwerken de belangen, bedoeld onder 13.3 sub a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften bij de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

#### **13.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

13.4.1 In het belang van het bepaalde in 13.1 is het verboden op of in de in 13.1 bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen en/of stoffen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 13.4.2 Uitzonderingsregels

Het verbod als bedoeld in 13.4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op normaal agrarisch gebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- e. worden uitgevoerd ten dienste van de in 13.1 bedoelde bestemming;
- f. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

#### 13.4.3 Toetsingscriterium bij omgevingsvergunningverlening

De omgevingsvergunning voor de werken en werkzaamheden bedoeld in 13.4 kan slechts worden verleend indien en voor zover:

- a. de werken of werkzaamheden de veiligheid van de aardgastransportleiding en de energieleveringszekerheid niet schaden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of de werken en werkzaamheden de belangen, bedoeld onder 13.4.3 sub a, schaden, en welke beperkingen en voorschriften dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel 14 Leiding - Hoogspanning**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Hoogspanning aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van 150 kV met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

### **14.2 Bouwregels**

14.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 14.1 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.

### **14.3 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 nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen gevoelige bestemmingen worden toegelaten.

### **14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

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

- a. het aanbrengen van beplanting 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, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

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

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

14.4.3 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.

14.4.4 Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade. De leidingbeheerder krijgt gedurende drie weken de gelegenheid om schriftelijk advies uit te brengen.

## **Artikel 15 Leiding - Hoogspanning I**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

a. een ondergrondse 380 kV hoogspanningsverbinding;

met daarbij behorend(e):

b. toegangswegen;

c. gebouwen;

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **15.2 Bouwregels**

15.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een bouwwerk of overkappingen mag ten hoogste 40 m<sup>2</sup> bedragen;

b. de bouwhoogte van een bouwwerk of overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;

d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

15.2.2 Op of in deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en de bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 15.2.2, indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

### **15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

15.4.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van 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, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

f. het permanent opslaan van goederen.

15.4.2 Het bepaalde in 15.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die verband houden met de aanleg van de hoogspanningsverbinding;

b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;

c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.



15.4.3 De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding. Bij die afweging wordt de diepte waarop de kabel ligt mede betrokken.

15.4.4 De in 15.4.1. genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

## **Artikel 16 Leiding - Hoogspanning II**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

a. een ondergrondse 150 kV hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende:

b. toegangswegen;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **16.2 Bouwregels**

16.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

16.2.2 Op of in deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en de bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 16.2.2, indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

### **16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

16.4.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van 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, mengen, diep ploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

f. het permanent opslaan van goederen.

16.4.2 Het bepaalde in 16.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die verband houden met de aanleg van de hoogspanningsverbinding;

b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;

c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

16.4.3 De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding. Bij die afweging wordt de diepte waarop de kabel ligt mede betrokken.

16.4.4 De in 16.4.1. genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

## **Artikel 17 Leiding - Hoogspanning III**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

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

a. een ondergrondse 150 kV en 380 kV hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende:

b. toegangswegen;

c. gebouwen;

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **17.2 Bouwregels**

17.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een gebouw of overkappingen mag ten hoogste 40 m<sup>2</sup> bedragen;

b. de bouwhoogte van een gebouw of overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

17.2.2 Op of in deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en de bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 17.2.2, indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbindingen niet worden geschaad en nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

### **17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

17.4.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van 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, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

f. het permanent opslaan van goederen.

17.4.2 Het bepaalde in 17.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die verband houden met de aanleg van de hoogspanningsverbinding;

b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;

c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

17.4.3 De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding. Bij die afweging wordt de diepte waarop de kabel ligt mede betrokken.

17.4.4 De in 17.4.1. genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

## **Artikel 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen en andere dubbelbestemmingen) tevens bestemd voor:

- a. het bovengrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding van 150 kV;
- met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **18.2 Bouwregels**

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

18.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming bovengrondse hoogspanningsleiding worden gebouwd.

18.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming bovengrondse hoogspanningsverbinding gelden de volgende regels:

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

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

18.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de basisbestemmingen en de andere dubbelbestemmingen.

18.3.2 De in 18.3.1 genoemde afwijking wordt verleend, mits:

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

### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

### **18.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning van de verbeelding te verwijderen, onder voorwaarde dat:

- a. de bovengrondse hoogspanningsleiding (150 kV) buiten werking gesteld dient te zijn;
- b. hierover vooraf overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

## **Artikel 19 Leiding - Hoogspanningsverbinding I**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

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

a. een bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende:

- b. toegangswegen;
- c. bouwwerken.

### **19.2 Bouwregels**

19.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van hoogspanningsverbinding worden gebouwd die voldoen aan de volgende criteria:

1. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is voor masten ten behoeve van bovengrondse hoogspanning de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag ten hoogste 2 meter bedragen;

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 en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

### **19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

19.4.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het permanent opslaan van goederen.

19.4.2 Het bepaalde in 19.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die verband houden met de aanleg van de hoogspanningsverbinding;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.

19.4.3 De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding.

19.4.4 De in 19.4.1. genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.



## **Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding III voorlopig**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

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

a. een bovengrondse 150 kV hoogspanningsverbinding voor een periode van maximaal 5 jaar waarbij de verbinding uitsluitend korter dan een jaar in werking mag zijn;

met de daarbij behorende:

- b. toegangswegen;
- c. bouwwerken.

### **20.2 Bouwregels**

20.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd die voldoen aan de volgende criteria:

- 1. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast mag ten hoogste 49 meter bedragen;
- 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) mag ten hoogste 2 meter bedragen;

b. ten behoeve van de andere daar voorkomende 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 en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen.

### **20.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden ten behoeve van een in werking zijnde bovengrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding gedurende een periode langer dan een jaar na inwerking stelling van de hoogspanningsverbinding.

### **20.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

20.5.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het permanent opslaan van goederen.

20.5.2 Het bepaalde in 20.5.1. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die verband hebben met de aanleg van de hoogspanningsverbinding;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere daar voorkomende bestemming(en) betreffen.

20.5.3 De omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding.

20.5.4 De in 20.5.1 genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

#### **20.6 Definitieve bestemming**

Na afloop van de in 20.1 genoemde termijn van vijf jaar vervalt de dubbelbestemming.

## **Artikel 21 Leiding - Water**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse waterleiding met een diameter van ten hoogste 1.000 mm met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

### **21.2 Bouwregels**

21.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 21.1 van dit artikel 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.

### **21.3 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.

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

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting 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.

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

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

21.4.3 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.

21.4.4 Alvorens een aanlegvergunning wordt verleend, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen inzake de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde – Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden en hun samenhang, welke met name bestaan uit:

voor wat betreft bebouwing en structuren in hun onderlinge samenhang:

- a. hoofdverdedigingslijn van dijken, kades en liniewallen met accessen (en met bruggen) als de hoofdstructuurdrager;
- b. voorstellingen en voorposities met bijbehorende bouwwerken;
- c. kazematten, kruitmagazijnen, munitiedepots, genieloodsen, groepsschuilplaatsen en overige militaire bouwwerken;
- d. inundatiewerken, (dam)sluizen, duikers, hevels, kokers, peilschalen.

en voor wat betreft de openheid van het landschap:

- a. schootcirkels van forten en batterijen;
- b. voorstellingen;
- c. vrij zicht op aanvalszijde en verdedigingszijde van de hoofdverdedigingslinie van dijken, kades en liniewallen met accessen;
- d. vrij zicht in schootcirkels rond de forten batterijen;
- e. delen van karakteristieke, nog open (inundatie)gebieden.

### **22.2. Bouwregels**

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

er mag niet worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden andere aangewezen bestemmingen als gevolg daarvan onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de gronden.

### **22.3. Omgevingsvergunning**

22.3.1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

22.3.2. Het in 22.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

22.3.3. De in 22.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de gronden.

## **Artikel 23 Waterstaat - Waterkering**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen 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.

### **23.2 Bouwregels**

23.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de overige bestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.

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

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

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

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

23.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere voorkomende bestemmingen.

23.3.2 De in 23.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 23.1;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

### **23.4 Omgevingsvergunning**

23.4.1 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een aanlegvergunningstelsel 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 23.1 van dit artikel;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

23.4.2 Indien en voor zover deze gronden samenvallen met gronden, waarvoor in een andere bestemming een aanlegvergunningstelsel van kracht is, geldt dat de daarin genoemde werken en werkzaamheden, voor zover deze althans worden uitgevoerd ter realisering of instandhouding van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, uitsluitend toelaatbaar zijn, mits door die werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan één of meer van de in de doeleindenomschrijving voor die gronden genoemde functies en waarden, met dien verstande dat geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden met betrekking tot het aanbrengen van kanaalverlichting, bebakeningvoorwerpen en waterstandsignalerende apparatuur.

### **23.5 Specifieke gebruiksregels**

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



## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 24 Antidubbelbepaling**

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 25 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

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

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

### **Artikel 26 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, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten.
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 meter van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 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 40,00 m.

## **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 1, 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**

27.2.1 Voor zover de gronden, met de aanduiding ‘Luchtvaartverkeerzone’, zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.2, zoals aangegeven in bijlage 2, 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”.

27.2.2 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2.1, in combinatie met het bepaalde in 4.2 en 6.2, en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals silo’s, een hogere bouwhoogte toestaan, indien hiervoor een verklaring van geen bezwaar overeenkomstig artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart is verleend door de verantwoordelijke minister. Deze afwijking is enkel mogelijk in/voor het gebied van De Liede Noord.

### **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 3, gelden beperkingen met betrekking tot de vogelaantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

## **Artikel 28 Geluidzone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – industrie’ mogen geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen/functies worden opgericht.

## **Artikel 29 Specifieke vorm van bedrijventerrein – geluidverdeling**

### **29.1 Aanduidingsdoelstelling**

Voor de met ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – geluidverdeling’ aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- a. de geluidemissie mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding ‘geluidruimte in dB(A)/m<sup>2</sup>’ aangegeven geluidemissie in dB(A)/m<sup>2</sup>;
- b. de geluidimmissie mag niet meer bedragen dan de immissievoorwaarde op de (zone)toetspunten die zijn aangegeven voor de betreffende akoestische gebiedseenheid op de van deze regels deel uitmakende “Geluidverdelingskaart en geluidemissie akoestische gebiedseenheden” (kaart en/of tabel), dan wel conform de berekeningsprocedure zoals bepaald in 2.4 van deze regels en met dien verstande dat geen toetsing van de geluidimmissie plaatsvindt indien geen immissievoorwaarde is opgenomen;

- c. in afwijking van het bepaalde in 29.1 sub a is een hogere emissie dan het emissie-kental toegestaan, indien dit geen effect heeft op de toepasselijke immissievoorwaarde zoals bedoeld in 29.1 sub b;
- d. een akoestische gebiedseenheid als bedoeld in 29.1 sub b, kan al dan niet op verzoek door het bevoegd gezag worden opgedeeld in één of meerdere kavels, waarbij de berekeningsprocedure dient te worden gevolgd zoals bepaald in 2.5.

## 29.2 Specifieke gebruiksregels

Binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – geluidverdeling’ is het navolgende gebruik niet toegestaan:

- b. het gebruik van de gronden door inrichtingen voor zover dit gebruik een grotere geluidemissie en/of geluidimmissie tot gevolg heeft dan is aangegeven in 29.1;
- c. het in gebruik hebben van een inrichting zonder te beschikken over een akoestische rapportage, tenzij het bevoegd gezag besluit dat het overleggen van een rapport van een akoestisch onderzoek niet is vereist, omdat aannemelijk is gemaakt dat voldaan wordt aan de waarden als bedoeld in 29.1.

## 29.3 Wijzigingsbevoegdheid

a. burgemeester en wethouders zijn bevoegd de immissievoorwaarde voor de (zone)toetspunten als bedoeld in 29.1 sub b te verhogen onder de volgende voorwaarde:

1. de bedrijfseconomische noodzaak voor verruiming van de geluidsruimte is aangetoond;
2. er vindt geen overschrijding van de geluidszone plaats;
3. de belangen van andere inrichtingen op het industrieterrein worden niet onevenredig aangetast;
4. de toepasselijke maximaal toelaatbare immissievoorwaarden voor de (zone)toetspunten van het kavel worden vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in 29.3 sub a onder 7;
5. het bedrijf past met zijn bedrijfsvoering binnen het ruimtelijk beleid voor het industrieterrein en/of de ruimtelijke visie van de gemeente;
6. met de wijziging een positieve bijdrage geleverd wordt aan onder meer het aspect duurzaamheid, de lokale werkgelegenheid en/of regionale economie, de oplossing van een milieu hygiënisch knelpunt elders;
7. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- de geluidsbelasting op de toepasselijke (zone)toetspunten verruiming toelaat;
- ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken en een qua beperking van milieuhinder optimale terreinindeling, een grotere geluidimmissie noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient de gewenste geluidimmissie te worden aangegeven evenals een overzicht van de geluidbronnen, de toegepaste technieken en de bedrijfstijden;

b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd de akoestische gebiedseenheden te wijzigen, die zijn aangegeven met ‘specifieke vorm van bedrijventerrein – geluidverdeling’ evenals ‘geluidruimte in dB(A)/m<sup>2</sup>’, rekening houdend met de toepasselijke (zone)toetspunten en onder de volgende voorwaarden:

1. er vindt geen overschrijding van de geluidszone plaats;

2. met de wijziging wordt een positieve bijdrage geleverd aan de optimalisering van een effectief en doelmatig ruimtegebruik.

### **Artikel 30 Vrijwaringszone - straalpad**

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone – straalpad’ mogen geen bouwwerken of andere werken worden opgericht met een hoogte van meer dan 70 meter.

### **Artikel 31 Algemene wijzigingsregels**

#### **31.1 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 niet meer dan 3 meter zijn en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

#### **31.2 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de actualisatie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen door het toevoegen of schrappen van soorten bedrijven en veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover verandering in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven en daardoor geen aanwezige bedrijven in een hogere milieucategorie worden ondergebracht.

#### **31.3 Wijzigingsbevoegdheid Leiding – Hoogspanning**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding ‘Wro - zone – Wijzigingsgebied 3’ de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning van de verbeelding verwijderen, met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de betreffende leiding dient buiten werking gesteld te zijn;
- b. hierover vooraf overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

## HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 32 Overgangsrecht

#### 32.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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.

#### 32.2 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 32.2, 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.

#### 32.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Onder bestaand gebruik als bedoeld in 32.2.1 van dit artikel wordt voor wat betreft het met dit plan strijdige gebruik van het perceel kadastraal bekend onder nummer AA 00725 uitsluitend verstaan het gebruik van het terrein voor opslag van zand, grond en andere materialen door de heer L.J. de Wilde (van Loon- en aannemingsbedrijf L.J. de Wilde B.V.), met dien verstande dat:

- de oppervlakte van deze opslag niet meer bedraagt dan 14.000 m<sup>2</sup>;
- de opslag van andere materialen betrekking heeft op materialen die toepasbaar zijn in de (wegen)bouw;
- de opslag van andere materialen niet meer dan de helft van de maximale oppervlakte, zijnde 7.000 m<sup>2</sup>, in beslag neemt;
- (zee)containers niet gestapeld mogen worden en ook niet langer dan 30 aaneengesloten dagen op het perceel mogen staan;
- de hoogte van de opslag van andere materialen niet meer bedraagt dan 6 meter;
- het terrein wordt omrand door groen met een breedte van minimaal 15 meter.

Voortgezet gebruik door een rechtsopvolger, door rechtsopvolgers of overige derden wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

### **32.4 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 33 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:  
Regels van het bestemmingsplan “NL.IMRO.0394.BPGvyfdeliede00000-C001” van de gemeente Haarlemmermeer:

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van {...}

De voorzitter,  
{...}

De griffier,  
{...}

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1. Luchtvaartverkeerzone – LIB art 2.2.1 Beperkingen gevoelige bestemmingen**



## **Bijlage 2. Luchtvaartverkeerzone – LIB art 2.2.2 Hoogtebeperkingen**






**Bijlage 3. Luchtvaartverkeerzone – LIB art. 2.2.3 Beperkingen aantrekking vogels**

## **Bijlage 4. Geluidverdelingkaart – emissie akoestische gebiedsindeling**

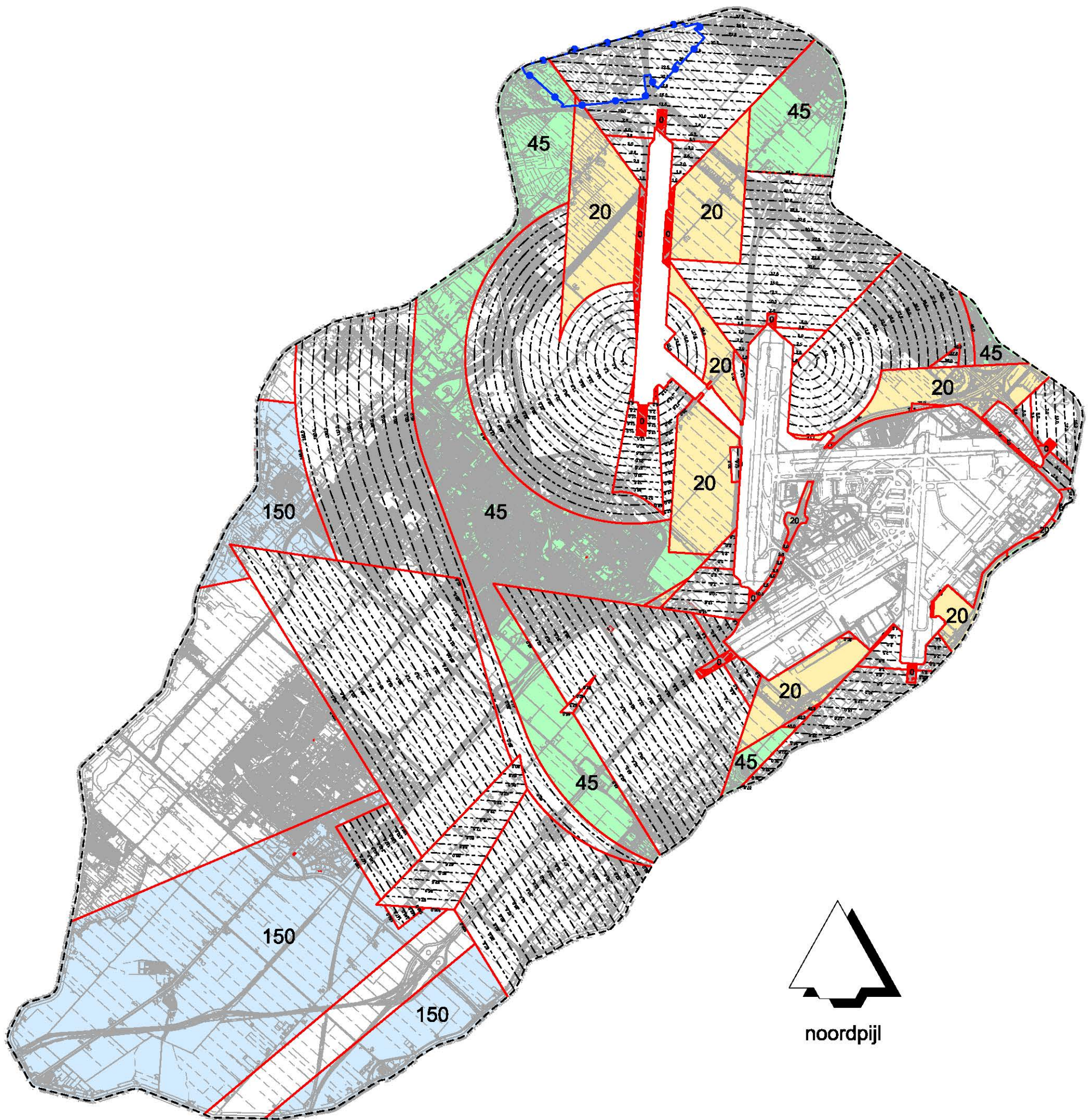
## **Bijlage 5: Staat van Bedrijfsactiviteiten**




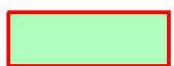



# LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.1 BEPERKING BEBOUWING



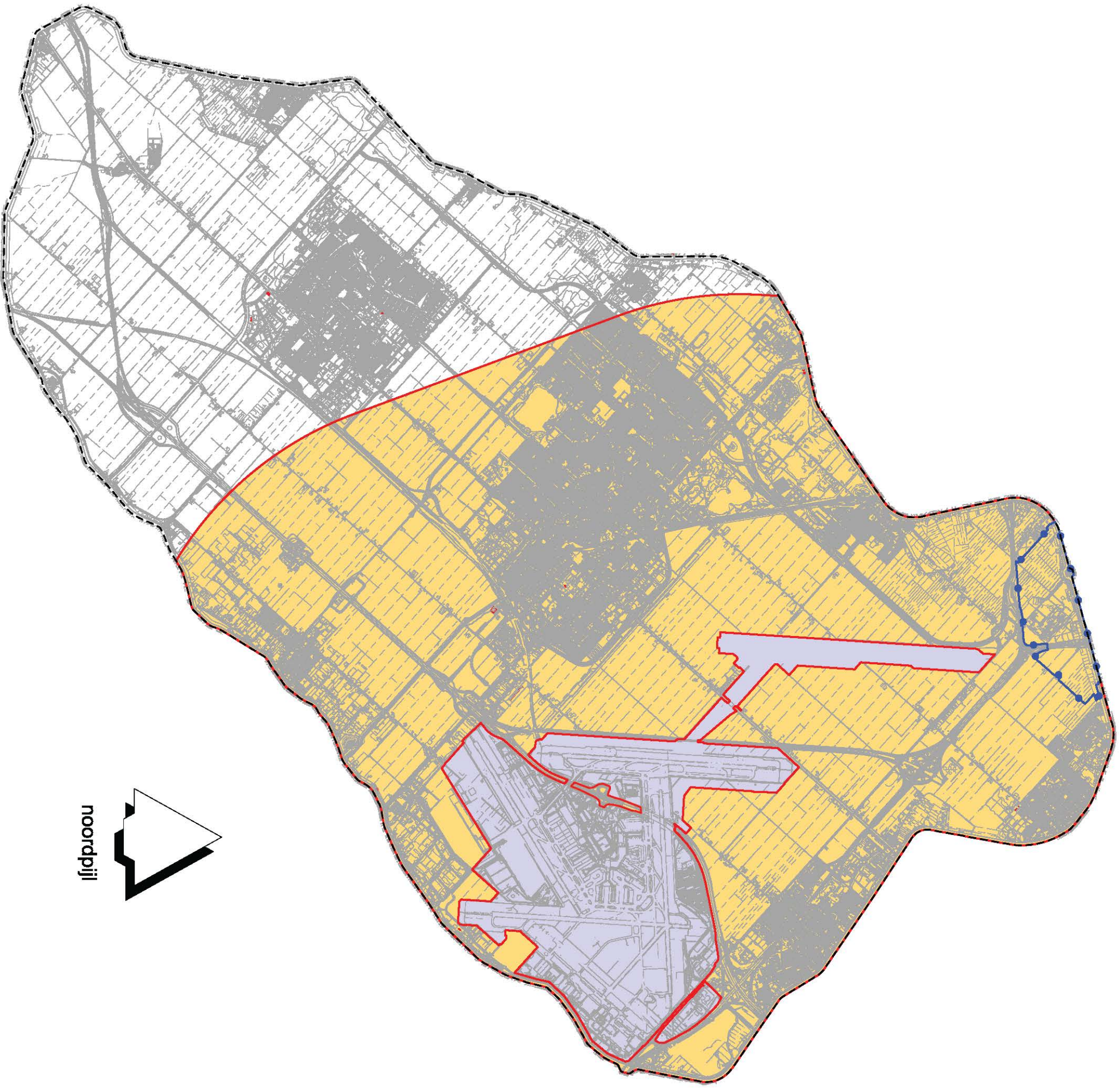
-  GRENS BP DE LIEDE
-  BOUWBEPERKINGEN VEILIGHEIDSLOOPZONE
-  BOUWBEPERKINGEN GELUIDSLOOPZONE
-  BOUWBEPERKINGEN RISICO CONTOUR
-  BOUWBEPERKINGEN GELUIDCONTOUR
-  HET LUCHTHAVENGEBIED


# LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.2 HOOGTEBEPERKINGEN



-  GRENS BP DE LIEDE
-  HORIZONTAAL VLAK 0 M
-  HORIZONTAAL VLAK 20 M
-  HORIZONTAAL VLAK 45 M
-  HORIZONTAAL VLAK 150 M
-  HOOGTELIJNEN DIE T.O.V. ELKAAR IN EEN HELLEND VLAK LIGGEN
-  GRENS HOOGTEVLAKKEN
- 45 ALLE HOOGTEMATEN WORDEN GERELATEERD AAN DE REFERENTIEHOOGTE VAN DE LUCHTHAVEN: -4.00 M N.A.P.

LUCHTVAARTVERKEERZONE - LIB ART. 2.2.3 BEPERKING AANTREKKEN VOGELS



 GRENS BP DE LIEDE

 BEPERKING AANTREKKEN VOGELS

 HET LUCHTHAVENGEBIED

## BIJLAGE

### Geluidemissie akoestische gebiedseenheden en (weergave) toetspunten

#### Geluidverdelingskaart



#### Geluidemissie akoestische gebiedseenheden

Aanduiding*	Kavel/Bedrijf	Ter info: geluidemissie in dB(A)/m <sup>2</sup> in dag/avond/nacht
A	Afvalzorg	71/55/50
B	Constar (Sorteer)	74/59/59*
C	Dura Vermeer	74/59/59*
D	SITA Vijfhuizen	60/55/50
E	ZSH	70/55/50
F	NUON	60/59/59
I	De Liede noord 1	71/71/50
II	De Liede noord 2	63,5/58,5/53,5
III	De Liede noord 3	67,4/62,4/57,4
IV	De Liede zuidoost 1	68,5/63,5/58,5
V	De Liede zuidoost 2	62/57/52
VI	De Liede zuidwest 1	53/53/48
VII	De Liede zuidwest 2	68,5/63,5/58,5
VIII	De Liede zuidwest 3	68,5/63,5/58,5

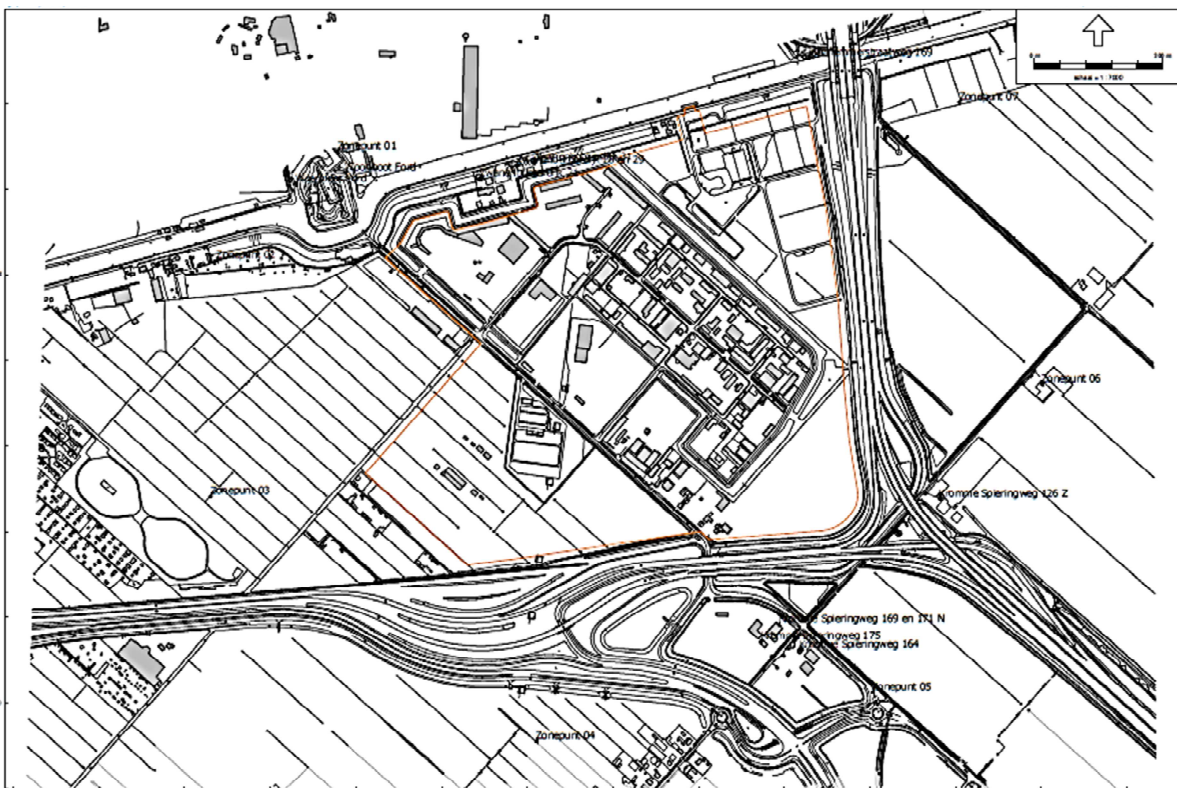
\* Zie 'Geluidverdelingskaart'



## Overzicht toetspunten (+ toetswaarde)

nr.	omschrijving	x-coördinaat	y-coördinaat	hoogte (m)	(zone)toets waarde
Bf 1	Woonboot Ford	107573,8	488238,3	1,5	50
Bf 2	Woonboot Ford	107458,0	488211,6	1,5	50
ex11	Kromme Spieringweg 169 en 171 N	108587,4	487183,1	5	55
ex13	Kromme Spieringweg 126 Z	108961,8	487476,2	5	55
hsw169	Haarlemmerstraatweg 169	108657,4	488507,1	5	55
spier164	Kromme Spieringweg 164	108635,4	487124,4	5	53
spier175	Kromme Spieringweg 175	108545,2	487144,2	5	54
Z01	Zonebewakingspunt 01	107571,3	488267,7	5	50
Z02	Zonebewakingspunt 02	107274,5	488033,8	5	50
Z03	Zonebewakingspunt 03	107260,6	487483,1	5	50
Z04	Zonebewakingspunt 04	108020,5	486909,9	5	50
Z05	Zonebewakingspunt 05	108805,4	487024,5	5	50
Z06	Zonebewakingspunt 06	109201,0	487744,6	5	50
Z07	Zonebewakingspunt 07	109008,4	488403,3	5	50
ZwDk 21	Zwanenburgerdijk 21	107889,0	488225,8	5	55
ZwDk 28 29	Zwanenburgerdijk 28 en 29	107974,5	488255,5	5	55
ZwDk 31	Zwanenburgerdijk 31	108014,4	488262,7	5	55

## Ligging toetspunten in/buiten plangebied





### Nachtperiode (23.00 - 07.00 uur)

(zone)toetspunt	Bf 1	Bf 2	ex11	ex13	hsw169	sper164	sper175	Z01	Z02	Z03	Z04	Z05	Z06	Z07	ZwDk 21	ZwDk 28 29	ZwDk 31
totale geluidsbelasting [dB(A)]	37.59	37.74	42.24	42.81	43.70	41.05	41.26	38.30	37.75	37.73	37.72	38.37	38.39	38.65	42.11	43.76	44.76
toetsingswaarde [dB(A)]	45.49	45.49	50.49	50.49	50.49	48.49	49.49	45.59	45.49	45.49	45.49	45.49	45.49	45.49	50.49	50.49	50.49
algemene reserve [dB(A)]	7.90	7.75	8.25	7.68	6.79	7.44	8.23	7.29	7.74	7.76	7.77	7.12	7.10	6.84	8.38	6.73	5.73
geluidruimte gebruikt [%]	16.2	16.8	15.0	17.1	20.9	18.0	15.0	18.7	16.8	16.7	16.7	19.4	19.5	20.7	14.5	21.2	26.7
geluidruimte vrij [%]	83.8	83.2	85.0	82.9	79.1	82.0	85.0	81.3	83.2	83.3	83.3	80.6	80.5	79.3	85.5	78.8	73.3
A - Afvalzorg		22.30						25.05	21.11					20.97	34.87	38.90	40.76
B - Constar (Sorteer)																	
C - Dura Vermeer	30.48	31.45	27.26	25.90	25.75	26.33	26.67	28.12	29.17	26.73	26.88	24.10	22.80	23.44	33.90	34.42	32.84
D - SITA											20.71				26.47	26.79	
E - ZSH																	
F - Nuon	32.78	31.50	27.89	29.12	29.34	29.60	28.44	33.28	32.46	29.00	25.47	28.22	26.33	24.18	34.60	33.14	34.87
I - De Liede noord 1																	
II - De Liede noord 2					34.33												
III - De Liede noord 3	26.85	28.52	31.96	26.62	42.21	31.15	30.78	30.03	28.29	26.80	28.07	29.71	33.74	36.84	35.19	37.83	38.91
IV - De Liede zuidoost 1	24.79	23.76	40.76	41.76	29.18	38.80	39.00	25.69	24.28	25.31	30.20	35.50	34.27	29.01	28.49	29.12	29.44
V - De Liede zuidoost 2																	
VI - De Liede zuidwest 1							24.66				24.22						
VII - De Liede zuidwest 2	30.04	30.91		27.56	25.81	28.99	30.32	30.69	31.54	34.45	32.98	26.98	24.62	23.78	31.35	31.35	30.28
VIII - De Liede zuidwest 3	25.84	23.88						25.69	25.39	25.55	24.86	21.26		21.25	29.02		25.68
<b>totaal</b>	<b>37.59</b>	<b>37.74</b>	<b>42.24</b>	<b>42.81</b>	<b>43.7</b>	<b>41.05</b>	<b>41.26</b>	<b>38.3</b>	<b>37.75</b>	<b>37.73</b>	<b>37.72</b>	<b>38.37</b>	<b>38.39</b>	<b>38.65</b>	<b>42.11</b>	<b>43.76</b>	<b>44.76</b>

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:											
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B		
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G				
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:											
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1			
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:											
0124	0147	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1			
0124	0147	2	- opfokkippen en mestkuijken	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1			
0124	0147	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1			
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1			
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:											
0125	0149	1	- nerts en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1			
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1			
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1			
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1			
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142	0162		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
02	02	-												
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW											
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
05	03	-												
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
11	06	-												
14	08	-												
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.											
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):											
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1			
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2			
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B		
15	10, 11	-												
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2			
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2			
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2			
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1			
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1			
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:											
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2			
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1			
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconserverfabrieken:											
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1			
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2			
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:											
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B		
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B		
1543	1042	0	Margarinefabrieken:											
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2			
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B		
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1			
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
16	12	-												
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK											
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1			
17	13	-												
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1			
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1			
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2			
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2			
18	14	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1			
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L	
19	19	-												
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2			
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
20		-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2			
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B		
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
21	17	-												
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2			
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2			
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2			
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:										
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:										
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):										
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:										
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	L
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:										
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500 C	30 R	500	5.1	2 G	2		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES						
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT			
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300	Z	50	R	500	5.1	3	G	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:													
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200		30	R	200	4.1	2	G	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300	Z	50	R	500	5.1	3	G	3	B	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:													
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200		30		200	4.1	2	G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300		30		300	4.2	2	G	2	B	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:													
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30		100	3.2	2	G	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300	Z	30		300	4.2	3	G	3		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30		100	3.2	2	G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:													
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100		10		100	3.2	3	G	2		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300	Z	10		300	4.2	3	G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:													
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100		50	R	100	3.2	2	G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	Z	200	R	300	4.2	3	G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100		0		100	3.2	1	G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50		0		50	3.1	1	G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300		10		300	4.2	1	G	2		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10		50	3.1	1	G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:													
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100		30		300	4.2	3	G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200	Z	50		500	5.1	3	G	3	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):													
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C Z	30		300	4.2	2	G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C	50		200	4.1	2	G	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50		100	3.2	2	G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		30		200	4.1	3	G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50		300	4.2	3	G	2	B	L
27	24	-														
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN													
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:													
272	245	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	500		30		500	5.1	2	G	2	B	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:													
273	243	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	300		30		300	4.2	2	G	2		
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:													
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		30	R	300	4.2	1	G	2	B	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700	Z	50	R	700	5.2	2	G	3	B	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalsenrijen, -trekkerrijen e.d.:											
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgietenrijen/ -smeltenrijen:											
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B		
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgietenrijen/ -smeltenrijen:											
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B		
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L	
28	25	-												
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen											
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B		
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B		
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B		
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B		
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B		
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B		
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B		
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:											
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500	Z	30	500	5.1	3 G	3	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100		30	100	3.2	2 G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50		10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-												
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN											
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:											
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		30	100	D 3.2	2 G	1	B	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200		30	200	D 4.1	3 G	2	B	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	30	300	D 4.2	3 G	2	B	
30	26, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30		50	200	4.1	1 G	2	B	L
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30		50	200	4.1	1 G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200		100	200	D 4.1	2 G	2	B	L
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100		50	100	3.2	2 G	2	B	L
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30		300	300	R 4.2	2 G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-												
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.											
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30	50	D 3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-												
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2	1 G	1		
34	29	-												
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS											
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven											
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C	30	200	D 4.1	3 G	2	B	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300	Z	50	300	R 4.2	3 G	2	B	L
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200		30	200	R 4.1	2 G	2	B	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200		30	200	4.1	2 G	2	B	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	100	R 3.2	2 G	2		
35	30	-												
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	50	3.1	2 G	1	B	



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	36	-	-										
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	41, 42, 43	-	-										
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-	-										
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		





SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2		
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	3		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P	1		
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
926	931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	2		
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	I	Kunstslibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begraafnisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

# Exploitatieplan De Liede

## Gemeente Haarlemmermeer

B & W 3 juni 2013

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bestemmingsplangebied en exploitatiegebied .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Eigendomspositie en anterieure overeenkomsten .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Uitgangspunten.....</b>	<b>6</b>
4.1.	<i>Rekentechnische uitgangspunten .....</i>	<i>6</i>
4.2.	<i>Inhoudelijke uitgangspunten .....</i>	<i>6</i>
4.3.	<i>Fasering.....</i>	<i>7</i>
<b>5.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>8</b>
5.1.	<i>Vererving en Inbrengwaarde.....</i>	<i>8</i>
5.2.	<i>Geluidszonering.....</i>	<i>9</i>
5.3.	<i>Planschade .....</i>	<i>9</i>
5.4.	<i>Plankosten Bro .....</i>	<i>9</i>
5.5.	<i>Onderzoekskosten.....</i>	<i>10</i>
5.6.	<i>Civiel-technische voorzieningen .....</i>	<i>10</i>
5.6.1.	<i>De deelplan gebonden kosten .....</i>	<i>10</i>
5.6.2.	<i>De algemene voorzieningen .....</i>	<i>11</i>
5.7.	<i>Opbrengsten .....</i>	<i>13</i>
5.8.	<i>Overige Opbrengsten .....</i>	<i>13</i>
<b>6.</b>	<b>Exploitatieopzet .....</b>	<b>14</b>
6.1.	<i>Overal opzet exploitatieplan.....</i>	<i>14</i>
<b>7.</b>	<b>Macro aftopping .....</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Exploitatiebijdrage.....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Vaststelling en actualisatie.....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden.....</b>	<b>18</b>

**Bijlagen:**

- nr 1 Bestemmingsplankaart / verbeelding (nog toevoegen)
- nr 2 Kaart met (relevante) eigendomsverhoudingen in het exploitatiegebied
- nr 3 Resultaten Plankostenscan
- nr 4 Taxatiegegevens
- nr 5 Gedetailleerde berekening met NCW resultaat 1/1/2013

## 1. Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het exploitatieplan is een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten en de wijze van bouwrijp- en woonrijpmaken. Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan De Liede, waarin de uitbreiding van het bedrijventerrein De Liede mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan zijn op 14 juni 2011 door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Beide hebben vanaf 2 juli 2011 zes weken ter inzage gelegen. Op het exploitatieplan is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan hebben niet geleid tot een aanpassing van het exploitatieplan. In theorie behoeft het exploitatieplan hierdoor alleen een (autonome) aanpassing als gevolg van de wijziging van het prijspeil.

Echter in de periode tussen de ter inzage legging en de nu voorgenomen vaststelling hebben zich een drietal wijzigingen voorgedaan buiten de invloedssfeer van de gemeente die een (gedeeltelijke) herziening van het exploitatieplan noodzakelijk maken. Dit betreffen:

- Het definitief vervallen van de mogelijkheid tot watercompensatie buiten het bedrijventerrein door het intrekken van de rijksmiddelen in 2010 voor de aanleg van groengebieden. De toelichting en de effecten van dit besluit zijn verwoord in de Nota van B&W Heroverweging Haarlemmerméer Groen d.d. 13 april 2011. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanleg van de watercompensatie buiten het bedrijfsterrein in eerste opzet gehandhaafd. Bij de nadere uitwerking bleek het niet mogelijk dit te realiseren in het bestaande agrarische gebied.
- Het vaststellen van het rijksinpassingsplan voor de aanleg van het 380 kV trafo station in de Liede waarmee dit gebied voor het bestemmingsplan moet worden gezien als bestaande te handhaven gebied.
- De grondruil en de anterieure overeenkomst met TenneT voor het rijksinpassingsplan en de toekomstige uitbreidingslocatie in het exploitatiegebied in de Liede west

Deze wijzigingen brengen een wijziging van het stedenbouwkundige opzet met zich mee. De wijzigingen beperken zich tot de gebieden waar het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst of anderszins is geregeld. De hierboven genoemde wijzigingen zijn in de verschillende anterieure overeenkomsten verwerkt. Het kostenverhaal van deze wijziging van het is daarmee verzekerd. Op de overige gebieden hebben deze wijzigingen geen invloed. De watercompensatie was ook in de vorige uitgangspunten al verwerkt in de Liede Zuid. De wijzigingen daar hebben alleen een niet-structureel karakter en betreffen uitsluitend een nadere detaillering en prijspeilaanpassingen van de exploitatie opzet.

De wijzigingen hebben daarmee geen invloed op de procedure voor het vaststellen van het exploitatieplan welke gestart is met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan op 14 juni 2011.

Na vaststelling is dit exploitatieplan leidend bij het maken van afspraken over het kostenverhaal. Het sluiten van een overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatie bijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) te betalen.

Voor het exploitatieplan geldt de verplichting het plan minimaal een keer per jaar te actualiseren. De actualisering zal steeds plaats hebben met als peildatum 1 januari van het betreffende jaar en gelijklopen met de gemeentelijke Meerjaren Perceptief Grondzaken - cyclus. In deze jaarlijkse cyclus worden alle gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd.

De herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een omgevingsvergunning is verstrekt of een overeenkomst voor is afgesloten.

## **2. Bestemmingsplangebied en exploitatiegebied**

In bijlage 1 is een kaart opgenomen van het bestemmingsplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft. Deze verbeelding komt overeen met de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan De Liede met als toevoeging dat de deelgebieden de Liede Zuid, Noord en West en het Inpassingsplan van het Rijk voor het Trafo station apart staan aangegeven. Op deze kaart is zijn eveneens de gebieden met een anterieure overeenkomst aangeduid.

Het bestemmingsplangebied ligt ten noordwesten van Schiphol ter hoogte van het knooppunt van de N205 met de A9 en is circa 240 hectare groot. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ringvaart voor zover gelegen binnen de gemeentegrenzen (de buitenste oever van de Ringvaart is de gemeentegrens), aan de zuidzijde door de N205, aan de westzijde door de bestaande bebouwing van het recreatiepark De Groene Liede en aan de oostzijde door de Kromme Spieringweg en in het verlengde daarvan de bebouwing van Zwanenburg (zie de verbeelding in de bijlage). Het plangebied is te verdelen in de in de navolgende deelgebieden De Liede Zuid, West en Noord.

- Deelgebied Zuid bevindt zich in het zuidoostelijke deel van het plangebied, en wordt begrensd door de Rijksweg A9, de provinciale weg N205 en het bestaande bedrijventerrein De Liede. Het terrein is bruto 7,1 hectare groot.
- Deelgebied Noord bevindt zich in het noordoosten van het plangebied en wordt begrensd door de Zwanenburgerdijk, de Rijksweg A9 en het bestaande bedrijventerrein. Het terrein is bruto 15,5 hectare groot.
- Deelgebied West bevindt zich in het zuidelijke deel van het plangebied en wordt begrensd door het bestaande bedrijventerrein De Liede, de provinciale weg N205 en het aanliggende landelijk gebied. Het terrein is bruto 17,2 hectare groot.

In deelgebied West bevindt zich ook de kavel voor een 380 kV transformatorstation, te bouwen in opdracht van TenneT TSO, de landelijk beheerder van het elektriciteits hoogspanningsnetwerk. (Hierna te noemen TenneT) Het Rijk heeft voor deze kavel op 10 augustus 2012 een rijksinpassingsplan vastgesteld.

Niet in het exploitatiegebied opgenomen zijn het bestaande bedrijventerrein De Liede en de woningen die zich in het gebied bevinden. Het bestaande bedrijventerrein en de woningen zijn conserverend bestemd en waarmee er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Betoogd kan worden dat de bestaande bedrijven en bewoners profijt hebben van de nieuwe infrastructuur. De bestaande elementen zijn conserverend en voldoen deze niet aan de profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid criteria waarmee de kosten van de (nieuwe) infra structuur niet verhaalbaar zijn.



### 3. Eigendomspositie en anterieure overeenkomsten

Op het moment van vaststelling van dit plan in de Gemeenteraad is met twee grondeigenaren anterieure overeenkomst gesloten. Een deel van de grond in eigendom van de gemeente en is de twee overige grondeigenaren is er geen anterieure overeenkomst gesloten.

De grondposities van de eigenaren waarmee geen anterieure overeenkomst is gesloten betreffen

- De kadastrale nummers sectie HLM 03 AA 00041, AA 00042 en AA 00043. De percelen zijn gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied (zie volgend hoofdstuk en bijlage 1) en omvatten 3 agrarische kavels en een woning. Voor de leesbaarheid wordt dit gebied hierna 'De Liede Zuid' genoemd.
- Delen van de kadastrale percelen AB HLM 03 00405 en AB 881, de eigenaar hiervan is TenneT. Met TenneT is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij echter deze delen / kavels buiten de overeenkomst zijn gehouden en zijn opgenomen in het exploitatieplan. De gronden worden hierna De Liede West TenneT' genoemd.

De eigenaren waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten betreffen:

- De firma Dura-Vermeer Vastgoed, zij hebben de kavels HLM 03 AA 00006 en AA 00021 in vol eigendom en zijn gelegen in het noordwestelijke deel van het plangebied. Dit gebied is uitgewerkt onder de projectnaam 'De Liede Noord'
- De andere eigenaar met wie een anterieure overeenkomst is gesloten is TenneT. Deze heeft de gronden sectie HLM 03 AB 00405, 00881 en 00882 verworven ten behoeve van de realisatie van een 380 kV transformatorstation. Met TenneT is ten behoeve van de realisatie van het trafo station een grondruilovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten incl de aankoop van een deel van het toekomstige openbare terrein. De overeenkomst heeft betrekking op de gronden van het rijksinpassingsplan en de reservering van het trafostation buiten het rijksinpassingplan.

De overige gronden in dit deelgebied zijn in eigendom van de gemeente Haarlemmermeer: Deze gronden worden hierna 'De Liede West HMM' genoemd.

Op de onderstaande kaart is de grondpositie van de verschillende eigenaren binnen het deelgebied De Liede-West na de grondruil in beeld gebracht. Hierin is de grondpositie van de gemeente H'meer geel gekleurd, de positie van TenneT roze, waarbij het gearceerde deel buiten de gesloten anterieure overeenkomst valt, en binnen het exploitatieplan.



In tabel 2 op bladzijde 7 is het totale oppervlakte en het ruimtegebruik van de verschillende percelen/eigenaren in beeld gebracht.

## 4. Uitgangspunten

### 4.1. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten:

Prijspeildatum	01-01-2013
Rentevoet per jaar	5%
Kostenstijging per jaar in %	2%
Opbrengstenstijging per jaar in %	0% in 2013 en 2014 en vanaf 2015 2%

Tabel 1: rekentechnische uitgangspunten

### 4.2. Inhoudelijke uitgangspunten

De te verhalen kosten in het exploitatiegebied bestaan uit de inbrengwaarde van de gronden, het bouwrijp maken, incl de watercompensatie, het woonrijp maken, de algemene voorzieningen en de plankosten. Zie hoofdstuk 5 voor een uitgebreide toelichting en onderbouwing van deze kostensoorten. De volgende punten zijn als algemene voorzieningen gekenschetst :

- de hoofdinfrastructuur (de Ringweg) die ook als de ontsluitingsweg voor de deelgebieden functioneert, hieronder valt eveneens de aanleg van een duiker/brug tussen de deelgebieden Noord en Zuid. De T-kruising nabij het viaduct van de snelweg en de Ecoweg als verbinding tussen de deelgebieden Noord en West.
- de daarmee samenhangende afwaardering van de bestaande Spaarnwouderweg,
- de aanleg van het centrale (hoofd)rioolgemaal met de daarbij behorende persleiding
- de ontsluiting van het gebied met een aardgasleiding en een gasregelstation.
- De sanering van drie woningen aan de Zwanenburgerdijk in verband met de geluidszonering van het bestemmingsplan De Liede

De hoofdinfrastructuur kent een dubbele functie, deze dient zowel als ringweg als kavelontsluitingsweg. Deze primaire ontsluiting van de gebieden is in tegenstelling tot de secundaire nevenliggende interne ontsluiting van de bedrijfsgebieden ook specifiek opgenomen in het bestemmingsplan met de functie verkeer in de deelgebieden Zuid en West. In het deelgebied Noord is de ringweg niet specifiek bestemd. De verplichting tot aanleg is wel opgenomen in de anterieure overeenkomst. De primaire ontsluiting heeft een breedte van in totaal 15,00 meter bestaande uit 7 m rijweg en aan weerszijden van de weg bermen van respectievelijk 3,50 meter en 4,50 meter.

De functie van de ringweg is voor de verschillende deelgebieden tweeledig. Hij dient zowel als ontsluitingsweg voor de daaraan liggende kavels en als ringweg. De functie ontsluitingsweg is in dit plan als ondergeschikt beschouwd aan de ringweg functie en niet betrokken in de toerekening van de kosten.

De algemene kosten worden proportioneel toegerekend aan de deelgebieden De Liede Zuid, De Liede Noord en De Liede West volgens de verhoudingen in uitgeefbaar terrein.

Het uitgeefbare terrein zegt iets over het gebruik en de financiële draagkracht van een deelproject. Het percentage uitgeefbaar terrein van De Liede Zuid ten opzichte van het geheel (inclusief Noord en West) is 14,9%. Derhalve wordt 14,9% van de algemene kosten voor de op De Liede Zuid verhaald. Het kostenverhaal in deelgebied De Liede Noord (39,3%) is verzekerd in een anterieure overeenkomst. De gemeente Haarlemmermeer en TenneT zijn de eigenaren van deelgebied West en dragen gezamenlijk deze kosten (45,8%). Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst met TenneT.

overzicht ruimtegebruik	Tot. oppvl	uitgeefb	verhard.	groen	water	Uitgeefb.
De Liede Zuid (expl.plan)	70.840	43.070	6.650	12.780	8.340	14,9%
De Liede Noord	155.070	113.630	9.700	13.240	18.500	39,3%
De Liede West totaal	171.670	132.640	7.000	15.370	16.660	45,8%
TenneT trafo inpassingsplan	45.950	36.170	1.750	3.000	4.030	12,4%
TenneT trafo ant overeenkomst	16.040	12.040	0	2.000	2.000	4,4%
De Liede West (HMM) gemeente	92.910	69.400	5.250	9.130	9.130	24,0%
De Liede West Tennet (expl.plan)	17.770	14.770	-	1.500	1.500	5,0%
<b>Totalen</b>	<b>397.580</b>	<b>289.090</b>	<b>23.560</b>	<b>41.450</b>	<b>43.500</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel</b>	<b>100,0%</b>	<b>72,7 %</b>	<b>5,9%</b>	<b>10,4%</b>	<b>11,0%</b>	

Tabel 2 ruimtegebruik

### 4.3. Fasering

In de bij dit plan behorende regels is uitsluitend de fasering van de algemene voorzieningen opgenomen. Dit omdat deze bepalend zijn voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan in zijn algemeenheid. Zonder deze voorzieningen zijn de ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden niet of slechts ten dele mogelijk. De fasering hiervan is dus leidend. Het is niet toegestaan hiervan zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders af te wijken.

Voor de ontwikkeling van het exploitatieplan is rekening gehouden met de onderstaande fasering/uitgifte van de verschillende terreinen.

Het trafostation in het inpassingsplan start in de eerste helft van 2013, dit kan praktisch gezien los van het bestemmingsplan. De Liede Noord start in principe direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, welke verwacht wordt eind 2013. De verkoop/uitgifte van de overige gebieden in West starten ca 3 jaar later dan Noord. Rekentechnisch is voor het exploitatieplan rekening gehouden met een start van het deelgebied Zuid in de jaren 2016 met het bouwrijp maken, incl de algemene voorzieningen op dit deelgebied. De verkoop/uitgifte kan dan starten in 2018. In de praktijk zou de eigenaar direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen starten. In de regels zijn hiërover geen specifieke bepalingen voor opgenomen.

De proceskosten zijn gelijkmatig verdeeld over de planperiode, de bijdrage/afdracht aan de algemene voorzieningen is gerelateerd aan de grondverkoop (verlenen omgevingsvergunning).

Dit leidt tot de volgende fasering

Bestemmingsplan onherroepelijk	+1 jr	+ 2 jr	+ 3 jr	+ 4 jr	+ 5 jr	+6 Jr	+ 7 jr	+8 Jr	+ 9 jr
Algemene voorzieningen		20%	50%	10%		20%			
Bouw- & Woonrijpmaken de Liede Nrd	20%	25%	15%	15%	10%	10%	5%		
Uitgifte terreinen de Liede Noord		25%	25%	25%	25%				
Bouw- & Woonrijpmaken de Liede Wst	5%	25%	20%	10%	10%	10%	10%	5%	5%
Uitgifte terreinen de Liede West			10%	20%	20%	20%	15%	10%	5%
Bouw- & Woonrijpmaken de Liede Zd			20%	25%	15%	15%	15%	10%	
Uitgifte terreinen de Liede Zuid					33%	34%	33%		

## 5. Kosten

In de Bro hoofdstuk 6 zijn de bepalingen opgenomen waaraan de financiële aspecten van een exploitatieplan moeten voldoen. In dit hoofdstuk is een korte beschrijving gemaakt van de verschillende kostensoorten en hun financiële gevolgen. Alle genoemde kosten hebben het prijspeil 1 jan 2013.

In de onderstaande opzet zal eerst een toelichting gegeven worden op de verschillende kostensoorten in het plannen. In hoofdstuk 6 zullen de uiteindelijke effecten voor de exploitatieplan in beeld worden gebracht.

### 5.1. Verwerving en Inbrengwaarde

De taxatie voor het exploitatieplan is uitgevoerd in 2011. Deze taxatie is de huidige basis voor de inbrengwaarde van de verschillende gronden. De taxatie is uitgevoerd door de firma Kendes Rentmeesters en Adviseurs BV. Vanwege de ontwikkelingen op de onroerend goed markt en het tijdsverloop sinds de bestaande taxatie is ervoor gekozen de taxatie niet automatisch te herzien op basis van een CPB cijfer. Aan de taxateur van het rapport uit juni 2011 is gevraagd te beoordelen of de taxatie een prijspeil aanpassing behoeft of in zijn geheel herzien moest worden. Hij heeft de taxatie op basis van de huidige uitgangspunten herzien. De taxatie is in april 2013 afgerond. Deze cijfers zijn verwerkt in het exploitatieplan

Op basis van deze taxatie is de inbrengwaarde van de Liede Zuid vastgesteld op:

<i>de percelen Haarlemmermeer AB 41 en 42, 2.775 m2 met opstallen</i>	€ 881.675,-
<i>het perceel Haarlemmermeer AB 43 onbebouwd 68.070 m2 à € 26,54</i>	€ 1.806.575,-
<i>totale inbrengwaarde De Liede Zuid</i>	€ 2.688.250,-
<b>Afgerond</b>	<b>€ 2.690.000,-</b>

Op basis van deze taxatie is de inbrengwaarde van de Liede West vastgesteld op:

<i>de percelen Haarlemmermeer AB 405, 881 en 882:</i>	
<i>Met een totale onbebouwd oppervlakte van 33.000 m2 à € 75,</i>	€ 2.475.000,-
<i>de percelen Haarlemmermeer AB 1228, 1229, 1230 en 1231</i>	
<i>met een totale oppervlakte van 79.950 m2 à € 26,54=</i>	€ 2.121.873,-
<i>totale inbrengwaarde De Liede Zuid</i>	€ 4.688.250,-
<b>Afgerond</b>	<b>€ 4.690.000,-</b>

Op basis van deze taxatie is de inbrengwaarde van de Liede Noord vastgesteld op:

<i>de percelen Haarlemmermeer AA 00006 ,00021</i>	
<i>met een oppervlakte van 155.069 m2 à € 45,60</i>	€ 6.762.582,-
<b>Afgerond</b>	<b>€ 6.762.000,-</b>

De volledige taxatierapporten van de taxateur zijn als bijlage 4 bij dit exploitatieplan gevoegd.

## 5.2. Geluidszonering

Op basis van artikel 6.2.4 f. van de Bro worden ook de kosten opgenomen van de sanering van een drietal woningen aan de Zwanenburgerdijk nr 79, 80 en 81. welke als gevolg van de geluidszonering in het bestemmingsplan niet langer als woning geschikt zijn. De kosten van de verwerving en sloop worden ingeschat op € 1.400.000,-. In de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn door de gemeente Haarlemmermeer de woningen aan de Zwanenburgerdijk 79 en 80 reeds aangekocht. De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgifbare terreinen (op basis van 252.910 m<sup>2</sup> uitgifbaar terrein bedraagt dit € 5,54 /m<sup>2</sup>)

## 5.3. Planschade

In de exploitatie zijn geen planschadevergoedingen opgenomen omdat deze op basis van de huidige inzichten niet verwacht worden. Indien er toch planschadevergoedingen betaald moeten worden, zullen deze bij de jaarlijkse actualisatie worden verrekend/opgenomen in de exploitatieplan. De planschade als gevolg van het trafo-station in het inpassingplan valt hierbuiten. Deze wordt rechtstreeks met het rijk verrekend.

## 5.4. Plankosten Bro

Naast de fysieke kosten zijn er ook plankosten conform de Bro. De plankosten zijn geraamd aan de hand van plankostenscan. De plankostenscan is formeel nooit vastgesteld maar wordt zowel door het NEPROM als het VNG gebruikt om de plankosten van het plan vast te stellen. De plankostenscan gaat over het alle exploitatie gebieden en wordt daarmee gezien als bovenwijkse kosten. In de plan kostenscan zijn niet de engineeringkosten opgenomen van de civiel technische werken. De engineeringkosten zijn al opgenomen in de algemene kosten (zie paragraaf 5.6) en worden in de verschillende deexploitaties afgeleid uit de raming van de civiel technische kosten. Het gebruikte rekenpercentage hiervoor is 16%. Dit is het standaardpercentage in de plankostenscan voor de engineeringkosten.

	<b>Product</b>	<b>Raming</b>
1	Verwerving	€ 99.600
2	Stedenbouw	€ 316.116
3	Ruimtelijke ordening	€ 47.175
4	Civiele en cultuurtechniek	€ 154.985
5	Landmeten / vastgoedinformatie	€ -,-
6	Communicatie	€ -,-
7	Gronduitgifte	€ 488.000
8	Management	€ 1.150.948
9	Planeconomie	€ 338.759
	<b>Totaal</b>	<b>€ 2.595.583</b>

Om deze reden zijn uitsluitend de "gezamenlijke kosten" in de plankostenscan in beeld gebracht als de te verdelen kosten. De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgifbare terreinen. (op basis van 252.920 m<sup>2</sup> uitgifbaar terrein bedraagt dit € 10,26 /m<sup>2</sup>)

## 5.5. Onderzoekskosten

Ten behoeve van het project en het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De onderzoekskosten maken geen deel uit van plankostenscan. Deze is alleen gericht op de proceskosten en (interne) begeleidingskosten. De externe onderzoekskosten zijn, meer dan de plankosten, niet onafhankelijk van de locatie maar juist locatie specifiek. In het centrum van Amsterdam zullen deze kosten anders uitvallen dan in de gemeente Haarlemmermeer. In dit exploitatieplan zijn de volgende specifieke onderzoekskosten opgenomen

Leverancier	Onderzoek	Kosten
DHV	Akoestisch onderzoek	€ 36.368
DHV	Toetsing Luchtkwaliteit	€ 5.975
ECO Logisch	Inventarisatie weidevogels en broedvogels	€ 2.340
Royal Haskoning	Aanvullend akoestisch onderzoek	€ 8.860
Royal Haskoning	Actualisering luchtkwaliteit	€ 3.845
<b>Totaal</b>		<b>€ 57.388</b>

De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgifbare terreinen (op basis van 252.910 m<sup>2</sup> uitgifbaar terrein bedraagt dit € 0,23 /m<sup>2</sup>)

## 5.6. Civiel-technische voorzieningen

Dit betreft de voorzieningen als bedoeld in art Bro 6.2.5. Het kostenniveau van de kosten is door de gemeente Haarlemmermeer bepaald op basis van van eerdere ramingen (uit augustus 2006), van het ingenieursbureau Grontmij Nederland bv welke zijn geactualiseerd in juli 2008 en december 2009 horende bij het toen vastgestelde masterplan. Dit masterplan is het uitgangspunt geweest van het nu voorliggende bestemmingsplan. De ramingen zijn door de gemeente Haarlemmermeer opnieuw geactualiseerd en verhoogd met maximaal de CPI index.(de inflatie). Voor het rioalgemaal en de daarbij behorende persleiding en de duikerconstructie bij het afvoerkanaal van afvalzorg is een nieuwe raming gemaakt door het ingenieursbureau de Haan. Voor de gasleiding en het gasverdeelstation is door de netbeheerder Alliander een bedrag afgegeven.

Rekentechnisch is er een verschil gemaakt tussen de algemene kosten die niet specifiek aan een deelplan zijn toe te rekenen (zie ook hoofdstuk 4) en de deelplan gebonden civiele voorzieningen (het bouw- en woonrijp maken, incl de watercompensatie)

### 5.6.1. De deelplan gebonden kosten

De onderstaande tekst geeft de algemene uitgangspunten weer voor de verschillende deelplan gebonden voorzieningen. Deze algemene uitgangspunten vloeien voort uit het in 2009 vastgestelde stedenbouwkundig plan en de daaraan gekoppelde uitgangspunten. In het hoofdstuk exploitatiekosten zijn per deelgebied de specifieke aspecten zichtbaar gemaakt. Dit doet het beste recht aan de toch iets verschillende uitgangspunten van de deelgebieden. Voor alle deelgebieden gelden de volgende uitgangspunten:

- De watercompensatie wordt in elk deelgebied afzonderlijk geregeld en opgelost. De hoeveelheid te realiseren waterberging is door het hoogheemraadschap Rijnland bepaald op 15% van het verharde oppervlak. In de raming is er van uitgegaan dat het gehele uitgifbare terrein

verhard is. Het talud in de openbare ruimte moet voldoen aan de eisen in de LIOR en is er gekozen voor een natuurvriendelijke oever. Daar waar het uitgeefbare terrein direct grenst aan het water zal de oeverlijn gevormd worden door een beschoeiing. Voor de aanleg hiervan wordt een gemiddelde prijs aangehouden van € 25,-/m<sup>2</sup>

- De riolering wordt in een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd waarbij waar mogelijk de "schone" oppervlakten worden afgekoppeld. De aard van de te vestigen bedrijven en hun omvang kan er voor zorgen dat de nu gekozen methodiek in technische zin moet worden bijgesteld waarbij de uitgangspunten ongewijzigd blijven. Deze systematiek wordt bij het trafostation al toegepast. De raming gaat uit de maximale variant bestaande uit een verbeterd gescheiden stelsel met voor elk deelgebied een pompput en een persleiding naar het centrale rioolgemaal uit de bovenwijkse kosten. Dit geeft omgerekend per m<sup>1</sup> € 446,- exof btw en VTA.
- Voor het bouwrijp maken is uitgegaan van het duurzaam bouwrijp, zoals dit is omschreven in waterstructuurplan van de Liede d.d 16/11/2006 van de Grontmij. Op basis hiervan is er voor gekozen voor een ophoging van ca. één meter van de verschillende deelgebieden. De mate van ophoging kan voor de verschillende deelgebieden verschillen. Dit is sterk afhankelijk van het gekozen drainagesysteem. Vooralsnog is er net als bij de riolering uitgegaan van de het optimale scenario met de ophoging van één meter (deels in grond en deels in zand) en een daarbij passend drainagesysteem. De kosten hiervan worden ingeschat op ca € 12,- per m
- De rijwegen in de verschillende deelplannen kennen 2 profielen overeenkomstig het masterplan

**Het profiel 1:** De primaire ontsluiting krijgt een breedte van 7,00 meter, waarbij aan weerszijden van de weg bermen komen van respectievelijk 3,50 meter (groenstrook met bomen) en 4,50 meter (kabel- en leidingenstrook), waarin naast de groen- en nutsvoorzieningen een plek is voor straatmeubilair en openbare verlichting. In de bermen zullen inritconstructies de toegang tot het uitgeefbare terrein ontsluiten. Hierbij wordt uitgegaan van inritten van 8 meter breed en bochtstralen van 3,0 meter zodat haaks op het uit te geven terrein wordt aangesloten. Uitgaande van gemiddelde kavelbreedtes zal dit uiteindelijk circa een inrit per 40 meter weglengte aan weerszijden van de wegen opleveren. De prijs per vierkante meter verharding bedraagt € 140,- per m<sup>2</sup> verharding inclusief openbare verlichting. De afwerking samenhangend met het uitgeefbare terrein wordt ingeschat op € 45,- ten baten van de regenwaterkolken, het micromilieu en de benodigde inritten

**Het profiel 2:** De secundaire ontsluiting krijgt een breedte van 6,50 meter, waarbij aan weerszijden van de weg bermen komen van respectievelijk 3,50 meter (groenstrook met bomen) en 4,50 meter (kabel- en leidingenstrook), waarin naast de groen- en nutsvoorzieningen een plek is voor straatmeubilair en openbare verlichting en inritten een en ander vergelijkbaar met profiel 1.

De prijs per vierkante meter verharding bedraagt € 155,- per m<sup>2</sup> verharding en is inclusief openbare verlichting, regenwaterkolken, micromilieu en de benodigde inritten.

- Het groen wordt kent een invulling van gras en bomen en een inrichtingsprijs van € 11,- m<sup>2</sup>

### 5.6.2. De algemene voorzieningen

In dit exploitatie plan zijn de volgende algemene voorzieningen benoemd:

1. Dit betreft de primaire ontsluiting ofwel de ringweg. De ringweg is een onderdeel van de algemene voorzieningen. Dit komt omdat de lengte in een deelplan niet noodzakelijk overeenkomt met de nut en noodzaak voor dat specifieke deelplan.
2. De verbindende infrastructuur tussen de deelgebieden in de ringweg:
  - a) De aanleg van de "Eco"weg op hert terrein van afvalzorg als verbinding tussen de deelgebieden Noord en Zuid.

- b) De T-kruising welke de verbinding vormt tussen de deelgebieden Zuid en West en de ringweg aansluit op de Spaarnwouderweg onder de N205 door naar de Schipholweg.
- c) De koppeling van de ringweg tussen de deelgebieden Noord en Zuid middels een duikerbrug over het afvoerkanaal van afvalzorg op het bestaande terrein de Liede
- 3. De afwaardering van de Spaarnwouderweg tussen de T-kruising en de Zwanenburgerdijk.
- 4. Het hoofdrioolgemaal en de daarbij behorende persleiding
- 5. Het aanleggen van een hogedrukgasleiding en het plaatsen van een gasdrukregelstation.

De toerekening per deelgebied is gebaseerd op de vierkante meters uitgeefbaar terrein. Deze verdeling doet recht aan het verwachte gebruik van de algemene voorzieningen en de draagkracht van het deelplan.

nr	Algemene voorzieningen	geraamd bedrag	
1	Ringweg	€	2.784.000
2a	Ecoweg op terrein Afvalzorg	€	897.000
2b	T- kruising inclusief verwerving	€	1.030.000
2c	kosten brug bij afvalzorg	€	351.000
3	afwaarderen Spaarnwouderweg	€	684.000
4	aanleg persleiding en gemaal	€	696.000
5	aanleg gasleiding	€	177.000
	<b>totaal kosten algemene voorzieningen</b>	<b>€</b>	<b>6.948.000</b>

De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgeefbare terreinen. (op basis van 252.910 m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein bedraagt dit € 27,56 /m<sup>2</sup>). Dit is exclusief de verwervingskosten voor de ringweg.

- Ad 1 De ringweg heeft een totale lengte van 2150 m<sup>1</sup> (ofwel 15.050 m<sup>2</sup>), waarvan 1000 m<sup>1</sup> in deelgebied West, 665 m<sup>1</sup> in deelgebied Noord en 485 m<sup>1</sup> in deelgebied Zuid. Voor de ringweg wordt het profiel 1 gehanteerd zoals dat omschreven is in 5.6.1 de deelplan gebonden kosten, en heeft een breedte van 7,00 meter, waarbij aan weerszijden van de weg bermen komen van respectievelijk 3,50 meter (groenstrook met bomen) en 4,50 meter (kabel- en leidingenstrook), waarin naast de groen- en nutsvoorzieningen een plek is voor straatmeubilair en openbare verlichting. De kosten voor de ringweg zijn opgebouwd uit de kosten voor het bouwrijp maken, de verharding zelf (gebaseerd op het profiel 1) en de groen aanleg. Dit is exclusief de verwervingskosten voor de ringweg. Deze zijn reeds opgenomen onder post 5.1
- Ad 2a De aanleg van alternatieve Ecoweg is door de Gemeente Haarlemmermeer opgenomen in de anterieure overeenkomst met DURA Vermeer. DURA Vermeer verkrijgt van een deel van het Terrein van Afvalzorg het recht van opstal en de legt de weg aan conform profiel 1 (7 m<sup>1</sup> rijweg, 4,5 m<sup>1</sup> kabelstrook en 3,5 m<sup>1</sup> groenstrook met bomen). De weg wordt met het recht van opstal na oplevering overgedragen aan de gemeente.
- Ad 2b Voor deze aansluiting is het perceel Spaarnwouderweg 1121 in 2010 aangekocht en wordt Spaarnwouderweg middels een T aansluiting.
- Ad 3c Tussen de Liede West en Zuid ligt de peilvijver en de bijbehorende civieltechnische constructies van Afvalzorg. De Ringweg kruist deze waterpartij middels een duikerbrug constructie.
- Ad 4 Door de aanleg van de ringweg wordt de Spaarnwouderweg afgewaardeerd. De geraamde kosten gaan uit van de maximale variant. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een PvE worden opgesteld. Dit kan bij een nadere uitwerking in de toekomst leiden tot lagere raming



- Ad 4 In de deelgebieden wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Vanuit de deelgebieden wordt het rioolwater verzameld bij een hoofdrioleringsgemaal. Vanuit dit gemaal wordt het rioolwater afgevoerd naar het gemaal bij Boesingeliede. De bovenplanse kosten omvatten de aanleg van het hoofdrioleringsgemaal en de daaraan gekoppelde persleiding naar Boesingeliede.
- Ad 5 Voor de aansluiting op het gasnet dient in het gebied ontsloten te worden met een hogedruk gasleiding en een gasdrukregelstation. De kosten hiervan zijn door de gasnetbeheerder Alliander opgegeven. Het "lage" druknet in de exploitatiegebieden is voor rekening van de netbeheerders en de ontwikkelaars.

Naast de hierboven genoemde algemene kosten zijn er ook specifiek locatie gebonden kosten. Onder deze kosten worden bijvoorbeeld de sloop en opschoningskosten verstaan, deze kosten zijn per deelgebied verschillend. Deze kosten worden zichtbaar gemaakt in hoofdstuk 6, exploitatieopzet.

### 5.7. Opbrengsten

Om de rentabiliteit van de verschillende plannen te kunnen beoordelen is het noodzakelijk ook de verwachten opbrengsten te ramen. De opbrengsten van de verschillende deelgebieden van de Liede zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid van de Gemeente Haarlemmermeer voor 2013. Op basis van het gestelde in het bestemmingsplan is hier sprake van een laagwaardig bedrijfsterrein. Ook legt het bestemmingsplan regels op voor het bebouwingspercentage en het in de bebouwing opgenomen oppervlakte kantoorvloer. Op basis van het bovenstaande is er een gemiddelde verkoopprijs verwachting van € 145,- per m<sup>2</sup> per 1/1/2013 uitgeefbaar terrein.

### 5.8. Overige Opbrengsten

In de anterieure overeenkomst welke afgesloten is met Tennet over het inpassingsplan heeft tennet een bijdrage toegezegd in de algemene kosten. Deze bijdrage is € 1.200.000,-. Het inpassingsplan voor het trafostation valt buiten het exploitatie plan, De bijdrage dient daarom conform de Bro te worden gezien als een externe bijdrage en als zodanig te worden opgenomen in de dekking van de kosten. De verdeling van deze opbrengst zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgeefbare terreinen (op basis van 252.910 m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein bedraagt dit € 4,74 /m<sup>2</sup>)

## 6. Exploitatieopzet

Het plan kent een drietal deelplannen, de Liede Noord, de Liede Zuid en de Liede West. In het exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage bepaald voor de zelfrelisatoren, ofwel de grondeigenaren die zelf ontwikkelen. De hoogte van deze bijdrage is beperkt tot de werkelijk gemaakte kosten (investeringen) in een deelgebied omgeslagen per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein. De maximaal in rekening te brengen kosten staan omschreven in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om de kosten te bepalen wordt per deelgebied een afgeleide exploitatieopzet gemaakt. Deze is gebaseerd op de in hoofdstuk 5 omschreven kostensoorten en opbrengsten.

### 6.1. Overall opzet exploitatieplan

<b>exploitatieopzet de liede totaal</b>				28-5-2013	
Omschrijving	aantal	prijs/eenheid	totaal	toelichting	
inbrengwaarde de Liede Zuid	74.840		€ 2.670.000	Paragraaf 5.1	
inbrengwaarde de Liede West	126.720		€ 4.690.000	Paragraaf 5.1	
inbrengwaarde de Liede Noord	155.070		€ 4.135.000	Paragraaf 5.1	
opschonen terrein de Liede Zuid	70.840	€	2 € 141.680	Paragraaf 5.6	
opschonen terrein de Liede West	126.720	€	1 € 126.720	Paragraaf 5.6	
opschonen terrein de Liede noord	155.070	€	1 € 155.070	Paragraaf 5.6	
bouwrijp maken/ophogen	313.160	€	12 € 3.757.920	Paragraaf 5.6	
aanleg water	39.470	€	25 € 986.750	Paragraaf 5.6	
verharding interne ontsluiting	8.510	€	155 € 1.319.050	Paragraaf 5.6	
verharding afwerken ringweg	15.050	€	45 € 677.250	Paragraaf 5.6	
groen	38.450	€	11 € 422.950	Paragraaf 5.6	
riolering	3.395	€	446 € 1.514.170	Paragraaf 5.6	
VTA binnenplans	€ 9.101.560		16% € 1.456.250	Paragraaf 5.6	
algemene kosten	252.910	€	27,56 € 6.948.000	Paragraaf 5.6	
geluidszonering	pm	€	1.400.000 € 1.400.000	Paragraaf 5.2	
plankosten	252.910	€	10,26 € 2.595.583	Paragraaf 5.4	
onderzoekskosten	252.910	€	0,23 € 57.388	Paragraaf 5.5	
planschade		p.m	p.m.	Paragraaf 5.3	
<b>totale kosten</b>			<b>€33.053.781</b>		
verwachte opbrengsten	252.910	€	145 € 36.671.950	Paragraaf 5.7	
bijdrage tennet uit inpassingsplan			€ 1.200.000	Paragraaf 5.8	
<b>resultaat</b>			<b>€ 4.818.169</b>	<b>positief</b>	

Alle genoemde bedragen zijn nominaal, prijspeil 01-01-2013. In grondexploitatie is het gebruikelijk het financieel resultaat weer te geven in Netto Contante Waarde (NCW). Hierin worden de kosten en opbrengsten gecorrigeerd voor het rente-effect. Het resultaat NCW bedraagt € 0.2 mln en is voor de Liede is per 1 jan 2013 positief,.

Deze berekening geldt voor het gehele plan. Met de eigenaar van de Liede Noord en de eigenaar van een deel van de Liede west zijn er anterieure overeenkomsten gesloten. Hiermee wordt een deel van

de bovenstaande kosten gedekt. De eigenaren hebben de kosten als de opbrengsten van het gebied overgenomen en voeren deze voor eigen rekening en risico uit.

De overige kosten worden voor de Liede West gedekt uit de grondopbrengsten van de gemeentelijke grondexploitatie en de exploitatiebijdrage van het niet in de anterieure overeenkomst opgenomen gronden van Tennet in de Liede West.

Het deelgebied de liede Zuid is volledig particulier bezit de kosten hiervan worden gedekt uit de exploitatiebijdrage.

In bijlage 5 is een uitgebreidere berekening opgenomen.

## **7. Macro aftopping**

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd. Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie), hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit het exploitatie plan. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Voor het totale plan de liede geeft de toets op de macroaftopping aan dat het totaal aan kosten lager is dan de geraamde opbrengsten. De totale kosten kunnen dus verhaald worden

## 8. Exploitatiebijdrage

Dit exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente Haarlemmermeer de ontwikkeling van de deelgebieden De Liede Zuid en De Liede West TenneT realiseert. Als deze ontwikkeling door een zelfrealisator wordt verricht mag de Gemeente Haarlemmermeer de exploitatiebijdrage bij het verlenen van de omgevingsvergunning(en) in rekening brengen.

Deze exploitatiebijdrage zou dan voor Zuid € 66,89 / m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein bedragen, prijspeil 1/1/2013, waarbij de ondergrond van de openbare ruimte om niet wordt overgedragen.

Deze exploitatiebijdrage zou dan voor West TenneT € 61,27 m<sup>2</sup> bedragen, prijspeil 1/1/2013, waarbij de ondergrond van de openbare ruimte om niet wordt overgedragen.

In de praktijk wordt verwacht dat beide eigenaren (een deel van) de ontwikkeling zelf zullen realiseren. De kosten die zij daarvoor maken worden verrekend in de exploitatiebijdrage.

## 9. Vaststelling en actualisatie

Het exploitatieplan moet gelijktijdig worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan waarop het betrekking heeft.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van het bestemmingsplan. Afwijkend is dat alle eigenaren geïnformeerd worden over het ontwerp exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan. Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. De behandeling van het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan de behandeling van het beroep tegen het bestemmingsplan.

Voor het exploitatieplan geldt de verplichting het plan jaarlijks te actualiseren (ingaaude uiterlijk 1 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit):

- Als er sprake is van structurele wijzigingen zoals bijvoorbeeld wijziging van het exploitatiegebied of wijziging van het programma, dan staat de mogelijkheid open daartegen in beroep te gaan;
- Bij niet-structurele wijzigingen, zoals bijvoorbeeld het uitwerken en detailleren van de ramingen van kosten en opbrengsten of het vervanging van de ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten, dan bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een omgevingsvergunning is verstrekt of alsnog een posterieure overeenkomst is gesloten.

## 10. Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden

(artikel 6.12 lid 2 sub c van de Wro)

### Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**Plan:** het bestemmingsplan De Liede van de gemeente Haarlemmermeer, vervat in de verbeelding en de regels.

**Verbeelding:** (zie ook bijlage 1) tekeningnummer NL.IMRO.0394.BPGvyfdeliede00000-C01 d.d. 04 juni 2013 met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

**Bestek:** de vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van stand te brengen objecten, tevens omfattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijver en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging is gebaseerd op de systematiek van de RAW;

**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;

**Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van één bedrijf;

**Bouwrijp maken:** Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: het geschikt maken van de openbare ruimte, overeenkomstig het LIOR, door de aanleg van bouwwegen, ontsluitingen, wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden, bermen, inclusief herstel van wegen, vuilwaterriolering en infiltratieriolering, bovengrondse hemelwaterafvoer, planten, bomen en struiken langs wegen en de aanleg van plantsoenen en park(en), aanbrengen van straatmeubilair, aanleg bluswatervoorzieningen, bebording, bebakening, belijning, aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten, et cetera;

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

**Bouwweg:** een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven;

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

**BVO c.q. bruto vloeroppervlak:**

de som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behorende;

**Eigenaar:** De rechthebbende van de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak;

*Exploitatiegrens*: de afbakening van het gebied binnen de plangrens, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen;

*Functie*: doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

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

*LIOR*: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte gemeente Haarlemmermeer, zoals laatstelijk vastgesteld op 17 december 2009;

*Werk*: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

*Wet ruimtelijke ordening*: wet van 20-10-2006 Stb.2006-566 laatstelijk gewijzigd op 28-03-2013 Stb 2013-144, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;

*Woonrijp maken*: het naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

## Artikel 2. Verbodsbepaling

1. Het is verboden de werken en werkzaamheden waarop onderstaande eisen betrekking hebben uit te voeren in strijd met die eisen.
2. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning op verzoek in te stemmen met een afwijking op het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 6, mits dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Geen afwijking is op mogelijk inzake artikel 4 (aanbesteding).

## Artikel 3. Goedkeuring ontwerp en bestek

1. Het bestek en ontwerp voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
2. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent de goedkeuring. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de zes weken als bedoeld in de eerste zin.
3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.
4. Het niet voldoen aan de LIOR van de aangevraagde goedkeuring ontwerp en bestek is grond voor het onthouden van de goedkeuring.

## Artikel 4 Aanbesteding werken en werkzaamheden.

1. De aanbesteding van de in dit exploitatieplan in artikel 4 bedoelde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebben op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten is Europese en nationale wetgeving van toepassing (onder meer het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten en de Aanbestedingswet).
2. Voorafgaand aan de uitvoering van dit in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan burgemeester en wethouders ter instemming voorgelegd.

3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming ermee. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
4. Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag als bedoeld in lid 4. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
6. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voor burgemeester en wethouders met het in lid 4 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.

#### Artikel 5. Toezicht op de uitvoering

1. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en het woonrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichting van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.
2. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder ten allen tijde toegang tot het bouwterrein.
3. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

#### Artikel 6. Fasering en Koppelingen

1. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering en koppelingen in het exploitatieplan.
2. De fasering is bestemd voor de vastlegging van het uitvoeren van de algemene voorzieningen zoals omschreven in paragraaf 5.6.2 welke op enig moment gereed dienen te zijn ten einde de ontwikkeling van de in de bestemmingsplan staande gronden mogelijk te maken. De uiterste start van deze werkzaamheden is aangegeven in de onderstaande tabel.
3. De start van de fasering is geteld in jaren na de verlening van de eerste omgevingsvergunning in een van de drie omschreven deelgebieden in het exploitatieplan en de oplevering van dit bouwwerk.

Verlening omgevingsvergunning	+1 jr	+ 2 jr	+ 3 jr	+ 4 jr	+ 5 jr	+6 Jr	+ 7 jr
Ringweg Noord incl bijbeh. werken				60%		40%	
Ringweg West incl bijbeh. Werken		100%					
Ringweg Zuid incl bijbeh. Werken en de brug afvalzorg						100%	
T splitsing en Ecoweg		60%		40%			
Rioolgemaal en persleiding			100%				

#### Artikel 7 Slotregel

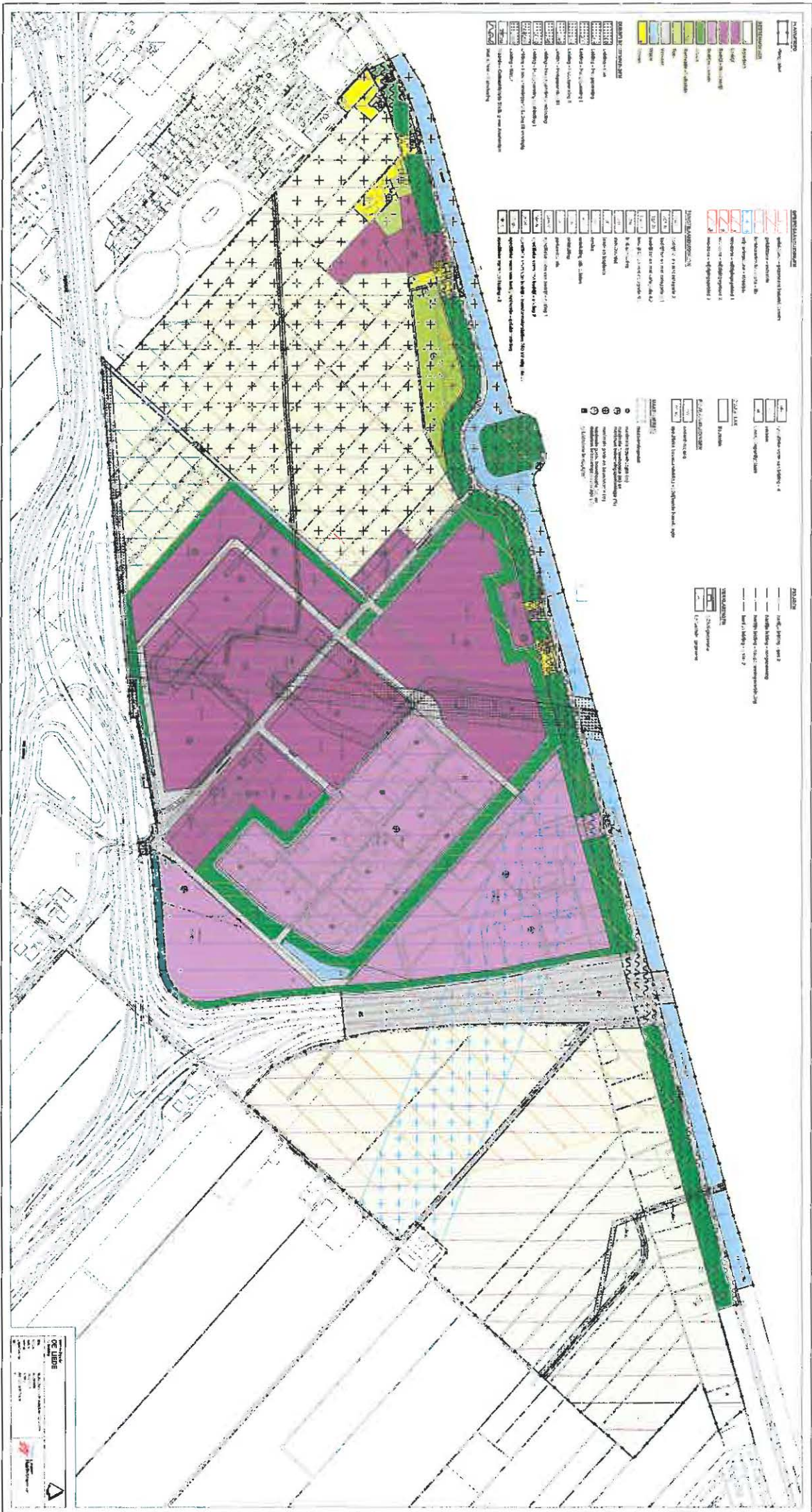
Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: "Regels Exploitatieplan De Liede"



Bijlage nr 1 Bestemmingsplankaart / verbeelding

B & W 3 juni 2013

B & W 3 juni 2013





Bijlage nr 2    Kaart met (relevante) eigendomsverhoudingen in  
het exploitatiegebied

B & W 3 juni 2013

B & W 3 juni 2013







Bijlage nr 3 Resultaten Plankostenscan

B & W 3 juni 2013

B & W 3 juni 2013

## Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	29-5-2013	Complexiteit	122%
Gemeente	Haarlemmermeer		
Projectnaam	de Liede totaal		
Projectnummer	130-xx		
Datum prijspeil	1-1-2010	print	
Looptijd project in jaren	10		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
<b>Verwerving</b>	<b>530</b>	<b>€ 99.600</b>	<b>4%</b>
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	420	€ 50.400	2%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	110	€ 49.200	2%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
<b>Stedenbouw</b>	<b>2.634</b>	<b>€ 316.116</b>	<b>12%</b>
2.1 Programma van Eisen	88	€ 10.560	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	907	€ 108.876	4%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.639	€ 196.680	8%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>393</b>	<b>€ 47.175</b>	<b>2%</b>
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	393	€ 47.175	2%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>1.535</b>	<b>€ 154.985</b>	<b>6%</b>
4.1 Planontwikkeling	1.535	€ 154.985	6%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>0%</b>
5.1 Kaartmateriaal	-	€ -	0%
<b>Communicatie</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>0%</b>
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
<b>Gronduitgifte</b>	<b>4.000</b>	<b>€ 488.000</b>	<b>19%</b>
7.1 Gronduitgiftecontracten	4.000	€ 488.000	19%
<b>Management</b>	<b>9.719</b>	<b>€ 1.150.948</b>	<b>44%</b>
8.1 Projectmanagement	5.553	€ 771.927	30%
8.2 Projectmanagementassistentie	4.165	€ 379.022	15%
<b>Planeconomie</b>	<b>2.777</b>	<b>€ 338.759</b>	<b>13%</b>
9.1 Planeconomie	2.777	€ 338.759	13%
<b>totaal</b>	<b>21.587</b>	<b>€ 2.595.583</b>	<b>100%</b>



## Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum 29-5-2013  
 Gemeente **Haarlemmermeer**  
 Projectnaam **de Liede totaal**  
 Projectnummer **130-xx**  
 Datum prijspeil 1-1-2010  
 Looptijd project in jaren 10

invullen!



### Produkt/activiteit

#### **Civiele en cultuur techniek**

ja  nee 4.1 Planontwikkeling uur per week

ja  nee 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering  
 % over sloopkosten  
 uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten  
 % over bouw en woonrijpmaken

#### **Landmeten/vastgoed informatie**

ja  nee 5.1 Kaartmateriaal uur per week

#### **Communicatie**

ja  nee 6.1 Omgevingsmanagement  
 Uur per week  
 kosten gemid per jaar woningbouw  
 kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel

#### **Gronduitgifte**

ja  nee 7.1 Gronduitgiftecontracten  
 uur per contract vrije kavel  
 uur per contract overige woningbouw  
 uur per contract bedrijvigheid  
 uur per contract commercieel vastgoed  
 uur per contract maatschappelijke voorzieningen  
 uur per contract gemengde uitgaven

#### **Management**

ja  nee 8.1 Projectmanagement uur per week

ja  nee 8.2 Projectmanagementassistentie uur per week

#### **Planeconomie**

ja  nee 9.1 Planeconomie uur per week

## Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum 29-5-2013  
Gemeente [Haarlemmermeer](#)  
Projectnaam [de Liede totaal](#)  
Projectnummer [130-xx](#)  
Datum prijspeil 1-1-2010  
Looptijd project in jaren 10

invullen!

### Produkt/activiteit

#### Verwerving

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak    | uur per onbebouwde perceel<br>uur per woning (ook huur/pachtontbinding)<br>uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor<br>uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering<br>uur per bijzonder object<br>uur per bijzonder object in herstructurering |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.2 Onteigenen van onroerende zaken       | uur per administratieve procedure<br>uur per gerechtelijke procedure<br>vast bedrag advocaatkosten per onteigening  |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht   |

#### Stedenbouw

- |   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.1 Programma van Eisen             | uur voor opstellen pve<br>uur bij maatschappelijk programma                                       |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 2.2 Prijsvraag                      | uur voor organiseren  |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.3 Masterplan                      | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw                                      |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 2.4 Beeldkwaliteitsplan             | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw                                      |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.5 Stedenbouwkundig plan           | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw<br>uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw                                      |

#### Ruimtelijke ordening

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit | uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit<br>uur per uitwerkingsplan<br>uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 3.2 Opstellen en procedure wijziging                                       | uur per wijziging   |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan                                 | uur per plan  |

# Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 29-5-2013  
 Gemeente Haariemmermeer  
 Projectnaam de Liede totaal  
 Projectnummer 130-xx  
 Datum prijsspeel 1-1-2010  
 Looptijd project in jaren 10  
 Aantal werkweken per jaar 42

print

## A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?  jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?  ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?  
 historisch gebied  ja  nee  
 binnenstedelijke locatie  ja  nee  
 inbreidingslocatie  ja  nee  
 uitleglocatie  ja  nee
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ?  ja  nee

## B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?  
 a waarvan percelen (onbebouwd)  totaal  
 b waarvan woningen  stuks  
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren  stuks  
 d waarvan bijzondere objecten  stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?  stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?  
 a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?  stuks  
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?  stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?  ja  nee

## C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?  
 woningen  aantal  
 bedrijvigheid  m2 uitgebaar  
 commercieel/retail  m2 bvo  
 maatschappelijk  m2 bvo  
 recreatie  m2

## D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?  ja  nee  
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?  ja  nee  
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?  ja  nee  
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?  ja  nee

## E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:  
 a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ?  ja  nee  
 Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal   
 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?  ja  nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?  ja  nee
- 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?  ja  nee  
 zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

## F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied ? Slecht  ja  nee  
 Normaal  ja  nee  
 Goed  ja  nee
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten ? €
- 16 Is sprake van ophoging/dariwel voorbelasting ?  ja  nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd ?  
 integraal  ja  nee  
 partieel  ja  nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast ?  deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd ?  jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting ?  m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonruimte maken ?

## G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?  stuks  
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?  stuks  
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?  stuks  
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?  stuks  
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?  stuks  
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?  stuks





Bijlage nr 4 Taxatiegegevens (in concept)

B & W 3 juni 2013

B & W 3 juni 2013

Gemeente Haarlemmermeer			
B0	VG		
Datum: 11 MEI 2013			
Brieffnr.: 2013/23355			
Afschrij- son:			Afgedaan (actief)

### TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde  
bestemmingsplan bedrijventerrein "De Liede"  
gemeente Haarlemmermeer

Veenendaal, mei 2013

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Opdracht.....</b>	<b>3</b>
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur .....	3
1.3	Object.....	3
1.4	Belang.....	3
1.5	Taxatiebasis.....	3
1.6	Taxatiemethode .....	3
1.7	Doel van de taxatie.....	4
1.8	Opname.....	4
1.9	Taxatiedatum .....	4
1.10	Aansprakelijkheid .....	4
1.11	Publicatie.....	4
1.12	Algemene voorwaarden.....	4
<b>2.</b>	<b>Algemene en bijzondere uitgangspunten .....</b>	<b>5</b>
2.1	Algemene uitgangspunten.....	5
<b>3.</b>	<b>Beschrijving .....</b>	<b>6</b>
3.1	Kadastrale aanduiding.....	6
3.2	Eigendom en zakelijke rechten .....	7
3.3	Bestemming .....	7
3.4	Ligging en gebruik .....	9
3.5	Gebruik.....	9
3.6	Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater.....	9
<b>4.</b>	<b>Waardering.....</b>	<b>10</b>
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Waarderingsmethode.....	10
<b>5.</b>	<b>Inbrengwaarde.....</b>	<b>12</b>
5.1	Resumé.....	12

## Bijlagen

- ☐ Kadastrale uittreksels
- ☐ Kaart ontwerpbestemmingsplan
- ☐ kaart ontwerp exploitatieplan

## **1. Opdracht**

### **1.1 Opdrachtgever**

Op 12 april 2013 is door de heren E. Blijleven met later aanvullingen van de heer R. van Beek namens de gemeente Haarlemmermeer, kantoorhoudende te Hoofddorp, Raadhuisplein 1, postadress: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

### **1.2 Taxateur**

Deze taxatie is verricht door de heer J.C.M. van de Leemkolk, als rentmeester NVR en registertaxateur (LV02.111.0976 en BV02.111.2354) verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

### **1.3 Object**

Het getaxeerde omvat meerdere percelen gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan "De Liede" van de gemeente Haarlemmermeer.

### **1.4 Belang**

Inzicht verschaffen in de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening

### **1.5 Taxatiebasis**

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald: "Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

### **1.6 Taxatiemethode**

De taxatie is verricht op basis van de residuele methode.

## **1.7 Doel van de taxatie**

Vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

Deze inbrengwaarde is noodzakelijk ten behoeve van enige planonderdelen. Het bestemmingsplan kent gedeelten met een consoliderende bestemming en gedeelten waar een anterieure overeenkomst met de eigenaar is of wordt gesloten (De Liede Noord/De Liede West).

## **1.8 Opname**

De percelen zijn op 16 april 2013 door taxateur vanaf de openbare weg aanschouwd.

## **1.9 Taxatiedatum**

De taxatie is verricht naar prijspeil ultimo april 2013. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

## **1.10 Aansprakelijkheid**

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

## **1.11 Publicatie**

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV.

## **1.12 Algemene voorwaarden**

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2010.

## **2. Algemene en bijzondere uitgangspunten**

### **2.1 Algemene uitgangspunten**

#### **2.1.1 Titelonderzoek**

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van de kadastrale uittreksels gedateerd 23 april 2013 (toestandsdatum 22 april 2013). Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden, enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

#### **2.1.2 Toestand van bodem en grondwater**

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staat, dan wel leidt tot het treffen van maatregelen.

#### **2.1.3 Bestemmingsplaninformatie**

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin de percelen zijn gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de bij de gemeente opgevraagde bestemmingsplaninformatie actueel en volledig is.

#### **2.1.4 Publiekrechtelijke beperkingen**

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

### 3. Beschrijving

Het ontwerpbestemmingsplan "bedrijventerrein De Liede" kent een aantal gedeelten met een consoliderende bestemming. Voor het gedeelte De Liede Noord, dat mede onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan is met een eigenaar een anterieure overeenkomst is gesloten en valt daardoor derhalve buiten het exploitatieplan. Voor het gedeelte van het ontwerp-bestemmingsplan De Liede West is men voornemens is een anterieure overeenkomst te sluiten (TenneT).

Het exploitatieplan heeft derhalve betrekking op de gedeelten De Liede Zuid en De Liede West(ged.).

#### 3.1 Kadastrale aanduiding

Het getaxeerde bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

##### De Liede Zuid

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AA	41	00.13.00 ha	00.13.00 ha
Haarlemmermeer	AA	42	00.14.75 ha	00.14.75 ha
Haarlemmermeer	AA	43	06.80.70 ha	06.80.70 ha
Totaal			07.08.45 ha	07.08.45 ha

##### De Liede West

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AB	405	00.74.30 ha	00.74.30 ha
Haarlemmermeer	AB	881	03.53.10 ha	03.53.10 ha
Haarlemmermeer	AB	882	04.38.40 ha	04.38.40 ha
Haarlemmermeer	AB	1228	02.37.52 ha	02.37.52 ha
Haarlemmermeer	AB	1229	04.03.98 ha	04.03.98 ha
Haarlemmermeer	AB	1230	00.37.68 ha	00.37.68 ha
Haarlemmermeer	AB	1231	01.71.72 ha	01.71.72 ha
Totaal			17.16.70 ha	17.16.70 ha



### 3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Van de getaxeerde percelen wordt in volgorde van oplopend perceelnummer de eigendomssituatie weergegeven. Daarbij wordt vermeld welke zakelijke rechten op het perceel rusten.

De Liede Zuid

#### 3.2.1 Percelen Haarlemmermeer, sectie AB nummers 41, 42 en 43.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij de heer Mark Chinweike Ekeagwu, wonende Alexandria Va 22304, 5405 Duke Street 05-T2, Verenigde Staten van Amerika. Op deze percelen zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

De Liede West

#### 3.2.2 Percelen Haarlemmermeer, sectie AB nummers 405, 881 en 882.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij Tennet TSO b.v., Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem, postadres: Postbus 718, 6800 Arnhem. Op deze percelen zijn diverse zakelijke rechten ingeschreven en wel: zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5 lid van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van de Gemeente Haarlem, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer en opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander Infra West N.V.. De percelen AB 881 en 882 zijn belast met een recht van opstal ten behoeve van de gemeente Haarlem. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

#### 3.2.3 Percelen Haarlemmermeer, sectie AB nummers 1228, 1229, 1230 en 1231.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij Gemeente Haarlemmermeer, Raadhuisplein 1te 2132 TZ Hoofddorp, postadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

De percelen zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van NUON Infra West. De percelen AB nummers 1228 en 1229 zijn tevens belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van de Gemeente Haarlem. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

### 3.3 Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Haarlemmermeer, vallen de kadastrale objecten onder de vigour van het bestemmingsplan "De Liede", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 2 oktober 1975 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 december 1976.

Voor het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden wordt teruggevallen op het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 (3<sup>e</sup> wijziging)", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 3 oktober 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Holland op 7 september 1965.

Te onderscheiden bestemmingen:

Voor het gedeelte De Liede Zuid: "Agrarische doeleinden I", "openbaar groen" en "verkeersdoeleinden".

Voor het gedeelte De Liede West: "Agrarische doeleinden II".

Op 7 september 2012 is het inpassingsplan "Transformatorstation Vijfhuizen vastgesteld en inmiddels van kracht. Daarin zijn opgenomen de bestemmingen "(nuts)bedrijven" en "Verkeer".

Thans is het ontwerp bestemmingsplan "Vijfhuizen - De Liede:" in procedure, waarin de togedachte bestemmingen "Bedrijven tot en met categorie 4.2" en "Verkeer" zijn opgenomen.

### 3.4 Ligging en gebruik

Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "De Liede" wordt globaal begrensd door:

- In het noorden de Ringvaart;
- In het oosten agrarisch land;
- In het westen de kern Nieuwebrug;
- In het zuiden de Schipholweg ( N 232 ) en de op- en afritten van de N 205 naar de A9.



De ligging is indicatief weergegeven op bovenstaande topografische kaart.

### 3.5 Gebruik

De in deze taxatie betrokken percelen zijn voornamelijk in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

### 3.6 Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar milieukundige toestand van de bodem en het grondwater. Uitgangspunt voor de waardering is dat van verontreiniging van bodem en/of het grondwater geen sprake is. Door ondergetekende is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid en verwerking van asbest dan wel asbesthoudende materialen en andere milieubelastende bestanddelen in de opstallen en de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks.

## 4. Waardering

### 4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet".

Uit de tekst van genoemd artikel en de daarmee samenhangende wetsgeschiedenis valt af te leiden dat de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b t/m 40f Onteigeningswet, tevens het waardebegrip als bedoeld in artikel 16, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeente (hierna aangeduid als 'de verkeerswaarde'), uitgangspunt is voor het bepalen van de inbrengwaarde, tenzij er sprake is van gronden welke zijn onteigend, ter onteigening zijn aangewezen of op onteigeningsbasis zijn verworven. In het laatste geval gevallen is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 Onteigeningswet (hierna aangeduid als 'de onteigeningswaarde').

Voor wat betreft de in deze waardering betrokken onroerende zaken geldt dat het thans niet aannemelijk is dat de gemeente de gronden via een gerechtelijke onteigeningsprocedure, dan wel minnelijke verwerving op basis van volledige schadeloosstelling ter voorkoming daarvan, zal verwerven. Aan het bepalen van de onteigeningswaarde komt ondergetekende derhalve niet toe.

### 4.2 Waarderingsmethode

Artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende bepalingen uit de Onteigeningswet doen geen uitspraak over de te hanteren methode van waarden. Ondergetekende meent de verkeerswaarde van deze gronden vast te kunnen stellen op basis van de residuele waarderingsmethode.

- De residuele benadering kenmerkt zich door de berekenen welk bedrag er voor de grond resteert wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de eventuele risico's. Bij een negatieve planexploitatie wordt de minimumwaarde gelijk gesteld met de huidige gebruikswaarde.

Bij het bepalen van het prijspeil van gronden heeft ondergetekende geen rekening gehouden met referentietransacties, dat de transactie van Ternet TSO b.v. in 2008 niet representatief wordt geacht en verdere transactie ontbreken.

Uit de jurisprudentie van voor de nieuwe Wro volgt, dat aan stroken met een gunstiger ligging ten opzichte van de overige tot het complex behorende gronden een hogere waarde kan worden toegekend. Hierbij kan worden gedacht aan gronden, die grenzen aan bestaande te handhaven wegen. Bij een zeer gunstige ligging van de voorstrook wordt deze onttrokken aan de kosten en batenomslag, die artikel 40d van de onteigeningswet voorschrijft.

De opbrengsten en kosten zijn opgegeven door de gemeente Haarlemmermeer.

De Liede Zuid, oppervlakte 70.845 m<sup>2</sup>, waarvan erf met bebouwing 2.775 m<sup>2</sup>. Resteert 68.070 m<sup>2</sup>  
 De Liede West, oppervlakte 171.670 m<sup>2</sup>. Hiervan is een gedeelte ter grootte van ± 5.87.20 hectare opgenomen in het inpassingsplan. Het restant ter grootte van ± 11.29.50 hectare is te onderscheiden in 9.51.80 hectare gemeenteterrein en 1.77.70 hectare exploitatiegebied van derden. De voorstrook, voor zover niet begrepen in de anterieure overeenkomst heeft een lengte van ± 90 m (perceel AB 405) + ± 240 m (perceel AB 882) = ± 330 m gelegen in het exploitatiegebied langs de bestaande Spaarnwouderweg. De diepte van de voorstrook bij de bestemming "bedrijf" wordt door ondergetekende op 100 meter gesteld, zodat de oppervlakte van de voorstrook ± 33.000 m<sup>2</sup> bedraagt. De plangrond exclusief voorstrook bedraagt dan 112.950 m<sup>2</sup> -/ 33.000 m<sup>2</sup> = 79.950 m<sup>2</sup>

**Totaal opbrengsten:**

De Liede Zuid	€ 6.517.750,-	
De Liede West	€ 12.267.000,-	
bovenplanse bijdrage anterieure overeenkomst	€ 1.400.000,-	
		€ 20.184.750,-

**Totaal kosten:**

De Liede Zuid	€ 3.291.940,-	
De Liede West	€ 7.563.759,-	
rentekosten 4 jaar 4%	€ 1.843.933,-	
		€ 12.699.642,-

**Blijft**

Af: waarde opstallen met 2.775 m <sup>2</sup> grond	€ 881.675,-	€ 7.485.108,-
Af: waarde voorstrook 33.000 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> à € 75,-/m <sup>2</sup>	€ 2.475.000,-	
Af: risico-opslag	€ 200.000,-	
		€ 3.556.675,-
		€ 3.928.433,-

De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> exclusief grond met bebouwing en voorstrook bedraagt derhalve € 3.928.433,- : (68.070 + 79.950 =) 148.020 m<sup>2</sup> is € 26,54/m<sup>2</sup>

## 5. Inbrengwaarde

### 5.1 Resumé

Voor de binnen het exploitatieplan gelegen percelen is de inbrengwaarde als volgt bepaald:

**De Liede Zuid**, percelen Haarlemmermeer AB 41, 42 en 43:

AB 41 en 42, 2.775 m <sup>2</sup> met opstallen	€ 881.675,-	
AB 43, 68.070 m <sup>2</sup> à € 26,54/m <sup>2</sup>	<u>€ 1.806.575,-</u>	
<b>Totale inbrengwaarde De Liede Zuid afgerond</b>	<b>€ 2.688.250,-</b>	<b>€ 2.670.000,-</b>

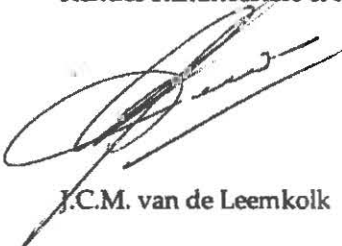
**De Liede West**, percelen Haarlemmermeer AB 405, 881 en 882 (allen ged) alsmede de percelen Haarlemmermeer AB 1228, 1229, 1230 en 1231

Voorstrook, oppervlakte ± 33.000 m <sup>2</sup> à € 75,-=	€ 2.475.000,-	
Overige oppervlakte van <del>148.000</del> m <sup>2</sup> à € 26,54 =	<u>€ 3.928.450,-</u>	2.121.870
<b>Totale inbrengwaarde De Liede West afgerond</b>	<u>€ 6.403.450,-</u>	4.688.250
		€ 6.400.000,-
		5.690.000

39950 m<sup>2</sup>  
zie blad 11.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, mei 2013.  
Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV



J.C.M. van de Leemkolk

## TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde  
Bestemmingsplan bedrijventerrein "De Liede-Noord"  
Gemeente Haarlemmermeer

Veenendaal, mei 2013

## Inhoud

<b>1. Opdracht</b> .....	<b>3</b>
1.1 Opdrachtgever.....	3
1.2 Taxateur.....	3
1.3 Object.....	3
1.4 Belang.....	3
1.5 Taxatiebasis.....	3
1.6 Taxatiemethode.....	3
1.7 Doel van de taxatie.....	4
1.8 Opname.....	4
1.9 Taxatiedatum.....	4
1.10 Aansprakelijkheid.....	4
1.11 Publicatie.....	4
1.12 Algemene voorwaarden.....	4
<b>2. Algemene en bijzondere uitgangspunten</b> .....	<b>5</b>
2.1 Algemene uitgangspunten.....	5
<b>3. Beschrijving</b> .....	<b>6</b>
3.1 Kadastrale aanduiding.....	6
3.2 Eigendom en zakelijke rechten.....	7
3.3 Bestemming.....	8
3.4 Ligging en gebruik.....	8
3.5 Gebruik.....	9
3.6 Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater.....	9
<b>4. Waardering</b> .....	<b>10</b>
4.1 Inleiding.....	10
4.2 Waarderingsmethode.....	10
<b>5. Inbrengwaarde</b> .....	<b>12</b>
5.1 Resumé.....	12

## Bijlagen

- Kadastrale uittreksels
- Kaart ontwerpbestemmingsplan
- Kaart ontwerp exploitatieplan



## **1. Opdracht**

### **1.1 Opdrachtgever**

Op 22 mei 2013 is door de heren E. Blijleven met later aanvullingen van de heer R. van Beek namens de gemeente Haarlemmermeer, kantoorhoudende te Hoofddorp, Raadhuisplein 1, postaders: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

### **1.2 Taxateur**

Deze taxatie is verricht door de heer J.C.M. van de Leemkolk, als rentmeester NVR en registertaxateur (LV02.111.0976 en BV02.111.2354) verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

### **1.3 Object**

Het getaxeerde omvat meerdere percelen gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan "De Liede-Noord" van de gemeente Haarlemmermeer.

### **1.4 Belang**

Opdrachtgever inzicht verschaffen in de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

### **1.5 Taxatiebasis**

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald: "Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

### **1.6 Taxatiemethode**

De taxatie is verricht op basis van de residuele methode.

## **1.7 Doel van de taxatie**

Vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

Deze inbrengwaarde is noodzakelijk ten behoeve van enige planonderdelen. Het bestemmingsplan kent gedeelten met een consoliderende bestemming en gedeelten waar een anterieure overeenkomst met de eigenaar is of wordt gesloten. Voor het gedeelte "De Liede-Noord" is verzocht de inbrengwaarde te taxeren.

## **1.8 Opname**

De percelen zijn op 16 april 2013 door taxateur vanaf de openbare weg aanschouwd.

## **1.9 Taxatiedatum**

De taxatie is verricht naar prijspeil ultimo mei 2013. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

## **1.10 Aansprakelijkheid**

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

## **1.11 Publicatie**

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV.

## **1.12 Algemene voorwaarden**

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2010.

## **2. Algemene en bijzondere uitgangspunten**

### **2.1 Algemene uitgangspunten**

#### **2.1.1 Titelonderzoek**

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van de kadastrale uittreksels gedateerd 27 mei 2013 (toestandsdatum 24 mei 2013). Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden, enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

#### **2.1.2 Toestand van bodem en grondwater**

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staat, dan wel leidt tot het treffen van maatregelen.

#### **2.1.3 Bestemmingsplaninformatie**

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin de percelen zijn gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de bij de gemeente opgevraagde bestemmingsplaninformatie actueel en volledig is.

#### **2.1.4 Publiekrechtelijke beperkingen**

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

### 3. Beschrijving

Het ontwerpbestemmingsplan "bedrijventerrein De Liede" kent een aantal gedeelten met een consoliderende bestemming. Voor het gedeelte "De Liede-Noord", dat mede onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan is verzocht ten behoeve van het exploitatieplan de inbrengwaarde te taxeren.

Het exploitatieplan heeft derhalve betrekking op het gedeelte van het ontwerp-bestemmingsplan "De Liede-Noord".

#### 3.1 Kadastrale aanduiding

Het getaxeerde bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

De Liede

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AA	6	2.10.20 ha	2.10.20 ha
Haarlemmermeer	AA	21	13.40.49 ha	13.40.49 ha
Totaal			15.50.69 ha	15.50.69 ha

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AA	5	0.86.20 ha	0.86.20 ha
Haarlemmermeer	AA	7	0.01.60 ha	0.01.60 ha
Haarlemmermeer	AA	8	0.11.35 ha	0.11.35 ha
Haarlemmermeer	AA	9	0.26.40 ha	0.26.40 ha
Haarlemmermeer	AA	10	0.03.15 ha	0.03.15 ha
Haarlemmermeer	AA	11	0.07.15 ha	0.07.15 ha
Haarlemmermeer	AA	12	0.13.95 ha	0.13.95 ha
Totaal			1.49.80 ha	1.49.80 ha

## 3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Van de getaxeerde percelen wordt in volgorde van oplopend perceelnummer de eigendomssituatie weergegeven. Daarbij wordt vermeld welke zakelijke rechten op het perceel rusten.

### 3.2.1 Percelen Haarlemmermeer, sectie AA nummers 6 en 21.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de **eigendom** van deze percelen bij **Dura Vermeer Vastgoed b.v.**, gevestigd te Hoofddorp, postadres: Overgoo 6 2266 JZ Leidschendam. Op deze percelen zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

### 3.2.2 Perceel Haarlemmermeer, sectie AA nummer 5.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de **eigendom** van dit perceel bij **Hoogheemraadschap van Rijnland**, gevestigd te Leiden, Archimedesweg 1, postadres: Postbus 156 2300 AD Leiden. Op dit perceel zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

### 3.2.3 Percelen Haarlemmermeer, sectie AA nummers 7, 8, 9, 10, 11 en 12.

**Eigendom** belast met het recht van opstal **Hoogheemraadschap van Rijnland**, gevestigd te Leiden, Archimedesweg 1, postadres: Postbus 156 2300 AD Leiden.

Het recht van opstal van de percelen Haarlemmermeer, sectie AA nummers 7, 8, 9 en 10 berust bij **Dura Vermeer Vastgoed b.v.**, gevestigd te Hoofddorp, postadres: Overgoo 6 2266 JZ Leidschendam.

Op deze percelen zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

Het recht van opstal van het perceel Haarlemmermeer, sectie AA nummer 11 berust voor: 1/2 bij **de heer Hendrik Carel van Riemsdijk**, Zwanenburgerdijk 81 te 2141 BM Vijfhuizen en voor 1/2 bij **mevrouw Daniëlle Rolande Pin**, Zeilmakerstraat 38 te 1013 DJ Amsterdam. Op dit perceel zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

Het recht van opstal van het perceel Haarlemmermeer, sectie AA nummer 12 berust bij de **gemeente Haarlemmermeer**, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp, postadres: Postbus 250 2130 AG Hoofddorp.

Op dit perceel zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

### 3.3 Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Haarlemmermeer, vallen de kadastrale objecten onder de vigeur van het bestemmingsplan "De Liede", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 2 oktober 1975 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 december 1976.

Voor het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden wordt teruggevallen op het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 (3<sup>e</sup> wijziging)", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 3 oktober 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Holland op 7 september 1965.

Te onderscheiden bestemmingen:

"Agrarische doeleinden I", "openbaar groen" en "verkeersdoeleinden"

Thans is het ontwerp bestemmingsplan "Vijfhuizen - De Liede" in procedure, waarin de toegedachte bestemmingen "Bedrijven tot en met categorie 4.2", "Groen" en "Verkeer" zijn opgenomen.

Een kopie van de plankaart is bij dit rapport gevoegd.

### 3.4 Ligging en gebruik

Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "De Liede" wordt globaal begrensd door:

- In het noorden de Ringvaart/Zwanenburgerdijk;
- In het oosten Rijksweg A9, waarachter agrarisch land;
- In het westen het bestaande bedrijventerrein;
- In het zuiden de Schipholweg ( N 232 ) en de op- en afritten van de N 205 naar de A9.



De ligging is indicatief weergegeven op bovenstaande topografische kaart.

### **3.5 Gebruik**

De in deze taxatie betrokken percelen zijn voornamelijk in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

### **3.6 Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater**

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar milieukundige toestand van de bodem en het grondwater. Uitgangspunt voor de waardering is dat van verontreiniging van bodem en/of het grondwater geen sprake is. Door ondergetekende is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid en verwerking van asbest dan wel asbesthoudende materialen en andere milieubelastende bestanddelen in de opstallen en de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks.

## 4. Waardering

### 4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet".

Uit de tekst van genoemd artikel en de daarmee samenhangende wetsgeschiedenis valt af te leiden dat de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b t/m 40f Onteigeningswet, tevens het waardebegrip als bedoeld in artikel 16, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeente (hierna aangeduid als 'de verkeerswaarde'), uitgangspunt is voor het bepalen van de inbrengwaarde, tenzij er sprake is van gronden welke zijn onteigend, ter onteigening zijn aangewezen of op onteigeningsbasis zijn verworven. In het laatste geval is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 Onteigeningswet (hierna aangeduid als 'de onteigeningswaarde').

Voor wat betreft de in deze waardering betrokken onroerende zaken geldt dat het thans aannemelijk is dat de gemeente de gronden via een gerechtelijke onteigeningsprocedure, dan wel minnelijke verwerving op basis van volledige schadeloosstelling ter voorkoming daarvan, zal verwerven. Het betreft de woningen Zwanenburgerdijk 89, 90 en 91.

### 4.2 Waarderingsmethode

Artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende bepalingen uit de Onteigeningswet doen geen uitspraak over de te hanteren methode van waarden.

Ondergetekende meent de verkeerswaarde van deze gronden vast te kunnen stellen op basis van de residuele waarderingsmethode.

- De residuele benadering kenmerkt zich door te berekenen welk bedrag er voor de grond resteert wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de eventuele risico's. Bij een negatieve planexploitatie wordt de minimumwaarde gelijk gesteld met de huidige gebruikswaarde.

Bij het bepalen van het prijspeil van gronden heeft ondergetekende geen rekening gehouden met referentietransacties, dat de transactie van Tennet TSO b.v. in 2008 niet representatief wordt geacht en verdere transactie ontbreken.



Uit de jurisprudentie van voor de nieuwe Wro volgt, dat aan stroken met een gunstiger ligging ten opzichte van de overige tot het complex behorende gronden een hogere waarde kan worden toegekend. Hierbij kan worden gedacht aan gronden, die grenzen aan bestaande te handhaven wegen. Bij een zeer gunstige ligging van de voorstrook wordt deze onttrokken aan de kosten en batenomslag, die artikel 40d van de onteigeningswet voorschrijft.

De opbrengsten en kosten zijn opgegeven door de gemeente Haarlemmermeer.

De Liede-Noord, oppervlakte totaal 17.00.49 ha, waarvan erf met bebouwing (3 woningen) met een oppervlakte van tezamen 0.21.10 ha. Resteert derhalve 16.79.39 ha.

Totaal opbrengsten:

De Liede € 16.476.350,-

Totaal kosten:

Bouwrijpmaken/ophogen	€ 1.793.910,-	
Aanleg water, verhardingen riolering en groen,		
Plan- en onderzoekskosten	€ 6.428.533,-	
Rentekosten bouwrijpmaken 6 jaar en overige kosten 5 jaar 4%	€ 1.869.023,-	
		€ 10.091.466,-

Blijft

		€ 6.384.884,-
Af: waarde opstallen met 2.110 m <sup>2</sup> grond	€ 1.400.000,-	
Af: risico-opslag, voorziening planschade	€ 250.000,-	
		€ 1.650.000,-
		€ 4.734.884,-

De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> exclusief grond met bebouwing en voorstrook bedraagt derhalve voor 16.79.39 ha € 4.744.884,- is € 28,19 /m<sup>2</sup>.

## 5. Inbrengwaarde

### 5.1 Resumé

Voor de binnen het exploitatieplan gelegen percelen is de inbrengwaarde als volgt bepaald:

Inbrengwaarde gronden	
2.110 m <sup>2</sup> met bebouwing	€ 1.400.000,-
167.939 m <sup>2</sup> à € 28,19	<u>€ 4.734.884,-</u>
Tezamen	€ 6.134.,884,-
<b>Afgerond</b>	<b>€ 6.135.000,-</b>

*(zegge: zes miljoen één honderd vijf en dertig duizend euro)*

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, mei 2013.  
Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

J.C.M. van de Leemkolk

Bijlage nr 5    gedetailleerde berekening met NCW  
resultaat 1/1/2013

B & W 3 juni 2013

B & W 3 juni 2013

## De Liede totaal

### Algemene projectgegevens

Projectnaam	De Liede totaal
Opsteller	Richard van Beek
Versie	1.0
Status	Concept
Datum	29-05-2013

### Parameters

Startjaar/prijspeiljaar	2013
Eindjaar	2022
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0% in 2013 en 2014 2,0% vanaf 2015
Rente	5,0%
Discountvoet	5,0%

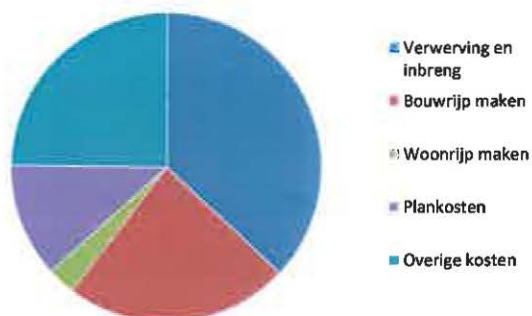
### Resultaten

Kosten	(prijspeil)	(netto contant)	(eindwaarde)
Vererving en inbreng	€ 11.495.000	€ 11.495.000	18.724.144
Bouwrijp maken	€ 8.001.360	€ 7.268.085	11.838.944
Woonrijp maken	€ 1.100.200	€ 910.758	1.483.529
Plankosten	€ 4.109.221	€ 3.726.744	6.070.473
Overige kosten	€ 8.348.000	€ 7.716.251	12.568.959
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 33.053.781</b>	<b>€ 31.116.837</b>	<b>50.686.049</b>
<b>Opbrengsten</b>			
Gronduitgifte	€ 36.671.950	€ 30.176.035	49.153.581
Overige opbrengsten	€ 1.200.000	€ 1.171.080	1.907.566
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 37.871.950</b>	<b>€ 31.347.115</b>	<b>51.061.147</b>
<b>Resultaat</b>	<b>€ 4.818.169</b>	<b>€ 230.278</b>	<b>375.098</b>

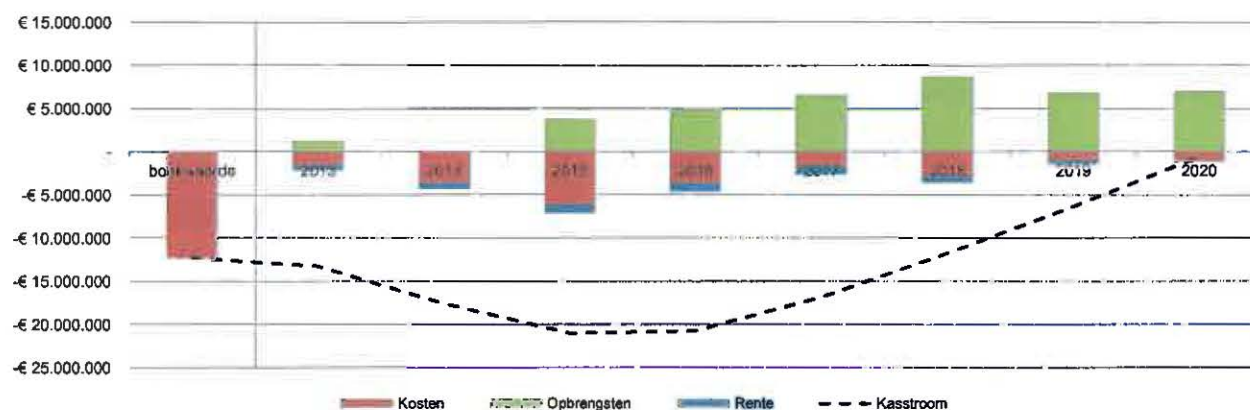
### Ruimtegebruik

Onderdelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Oppervlakte (%)
<b>Uitgeefbaar</b>	<b>132.640</b>	<b>77%</b>
<b>Openbaar</b>	<b>39.050</b>	<b>23%</b>
Verharding	7.000	4%
Groen	15.390	9%
Water	16.660	10%
<b>Totaal</b>	<b>171.390</b>	<b>100%</b>

### Kostenverdeling (netto contant)



### Kasstroom



### Toelichting

Opbrengsten deelgebieden de Liede zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid van de gemeente Haariemmeer 2013

## Kosten

Verwerving en inbreng						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Verwerving percelen de Liede Zuid	70.840	m <sup>2</sup>	€ 37,69	€ 2.670.000	€ 2.670.000	
Verwerving percelen de Liede West	126.720	m <sup>2</sup>	€ 37,01	€ 4.690.000	€ 4.690.000	
Verwerving percelen de Liede Noord	155.070	m <sup>2</sup>	€ 26,67	€ 4.135.000	€ 4.135.000	
<b>Totaal Verwerving en Inbreng</b>				<b>€ 11.495.000</b>	<b>€ 11.495.000</b>	-

Bouwrijp maken						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Bouwrijp maken locatie gebonden de Liede Zuid	€ 70.840	m <sup>2</sup>	€ 2	€ 141.680		€ 141.680
Bouwrijp maken locatie gebonden de Liede West	126.720	m <sup>2</sup>	€ 1	€ 126.720		€ 126.720
Bouwrijp maken locatie gebonden de Liede Noord	155.070	m <sup>2</sup>	€ 1	€ 155.070		€ 155.070
Bouwrijp maken/ophogen	313.160	m <sup>2</sup>	€ 12	€ 3.757.920		€ 3.757.920
Aanleg water	39.470	m <sup>2</sup>	€ 25	€ 986.750		€ 986.750
Verharding	8.510	m <sup>2</sup>	€ 155	€ 1.319.050		€ 1.319.050
Riolering	3.395	m	€ 446	€ 1.514.170		€ 1.514.170
<b>Totaal Bouwrijp maken</b>				<b>€ 8.001.360</b>	-	<b>€ 8.001.360</b>

Woonrijp maken						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
verharding afwerken ringweg	15.050	m <sup>2</sup>	€ 45	€ 677.250		€ 677.250
Groen	38.450	m <sup>2</sup>	€ 11	€ 422.950		€ 422.950
<b>Totaal Woonrijp maken</b>				<b>€ 1.100.200</b>	-	<b>€ 1.100.200</b>

Plankosten						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
VTA binnenplans	9.101.560	percentage	16%	€ 1.456.250		€ 1.456.250
Plankosten	2.595.583	stelpost	100%	€ 2.595.583		€ 2.595.583
Onderzoekskosten	57.388	stelpost	100%	€ 57.388		€ 57.388
<b>Totaal Plankosten</b>				<b>€ 4.109.221</b>	-	<b>€ 4.109.221</b>

Overige kosten						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
algemene voorzieningen	€ 6.948.000	stelpost	100%	€ 6.948.000		€ 6.948.000
geluidszonering	1.400.000	stelpost	100%	€ 1.400.000	€ 800.000	€ 600.000
Planschade		stelpost	100%			
<b>Totaal Overige kosten</b>				<b>€ 8.348.000</b>	<b>€ 800.000</b>	<b>€ 7.548.000</b>

## Opbrengsten

Gronduitgifte						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Uitgifte uitgeefbaar terrein	252.910	m <sup>2</sup>	€ 145	€ 36.671.950		€ 36.671.950
<b>Totaal Gronduitgifte</b>				<b>€ 36.671.950</b>	-	<b>€ 36.671.950</b>

Overige opbrengsten						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Bijdrage TenneT trafo terrein en inpassingsplan	1.200.000	stelpost	100%	€ 1.200.000		€ 1.200.000
<b>Totaal Overige opbrengsten</b>				<b>€ 1.200.000</b>	-	<b>€ 1.200.000</b>

## Kasstromen

	totaal	boekwaarde	raming
Begin saldo			
Kosten	-€ 33.053.781	-€ 12.295.000	-€ 20.758.781
Opbrengsten	€ 37.871.950	-	€ 37.871.950
Rente			
<b>Eind saldo</b>	<b>€ 4.818.169</b>	<b>-€ 12.295.000</b>	<b>€ 17.113.169</b>

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 2.670.000	€ 2.670.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 4.349.149
€ 4.690.000	€ 4.690.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 7.639.516
€ 4.135.000	€ 4.135.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 6.735.479
<b>€ 11.495.000</b>	<b>€ 11.495.000</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>€ 18.724.144</b>

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 128.011	-	-	-	-	€ 151.848	-	-	-	-	-	-	€ 208.516
€ 121.328	-	-	€ 130.541	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 197.631
€ 148.472	-	-	€ 159.745	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 241.845
€ 3.526.502	-	-	€ 1.742.049	€ 1.579.458	€ 604.143	-	-	-	-	-	-	€ 5.744.301
€ 899.528	-	-	-	€ 466.574	€ 423.027	€ 161.808	-	-	-	-	-	€ 1.465.236
€ 1.152.134	-	-	-	€ 207.899	€ 282.743	€ 360.497	€ 294.166	€ 150.025	€ 153.025	-	-	€ 1.876.705
€ 1.292.109	-	-	-	-	€ 324.568	€ 331.059	€ 337.680	€ 344.434	€ 351.322	-	-	€ 2.104.710
<b>€ 7.268.085</b>	-	-	<b>€ 2.032.335</b>	<b>€ 2.253.930</b>	<b>€ 1.786.328</b>	<b>€ 853.364</b>	<b>€ 631.846</b>	<b>€ 494.458</b>	<b>€ 504.348</b>	-	-	<b>€ 11.838.944</b>

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 580.835	-	-	-	-	-	€ 111.056	€ 226.554	€ 115.542	€ 157.138	€ 120.210	€ 40.872	€ 913.216
€ 350.123	-	-	-	-	-	€ 69.356	€ 141.485	€ 72.157	€ 98.134	€ 75.073	€ 25.525	€ 570.313
<b>€ 910.758</b>	-	-	-	-	-	<b>€ 180.411</b>	<b>€ 368.039</b>	<b>€ 187.700</b>	<b>€ 255.272</b>	<b>€ 195.283</b>	<b>€ 66.396</b>	<b>€ 1.483.529</b>

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 1.300.507	-	€ 147.074	€ 300.031	€ 229.524	€ 156.076	€ 159.198	€ 162.382	€ 165.629	€ 84.471	€ 86.160	€ 87.884	€ 2.118.390
€ 2.369.674	-	€ 655.353	€ 534.768	€ 409.097	€ 278.186	€ 141.875	€ 144.712	€ 147.607	€ 150.559	€ 153.570	€ 156.641	€ 3.859.949
€ 56.562	-	€ 57.959	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 92.134
<b>€ 3.726.744</b>	-	<b>€ 860.386</b>	<b>€ 834.799</b>	<b>€ 638.621</b>	<b>€ 434.262</b>	<b>€ 301.073</b>	<b>€ 307.094</b>	<b>€ 313.236</b>	<b>€ 235.030</b>	<b>€ 239.730</b>	<b>€ 244.525</b>	<b>€ 6.070.473</b>

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 6.347.048	-	€ 350.857	€ 715.748	€ 3.285.283	€ 1.116.996	€ 379.779	€ 1.549.497	-	-	-	-	€ 10.338.673
€ 1.369.202	€ 800.000	€ 333.284	-	-	€ 289.377	-	-	-	-	-	-	€ 2.230.286
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>€ 7.716.251</b>	<b>€ 800.000</b>	<b>€ 684.140</b>	<b>€ 715.748</b>	<b>€ 3.286.283</b>	<b>€ 1.406.373</b>	<b>€ 379.779</b>	<b>€ 1.549.497</b>	-	-	-	-	<b>€ 12.568.959</b>

1,00 1,00 1,00 1,01 1,03 1,05 1,07 1,09 1,12 1,14 1,16

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 30.176.035	-	-	-	€ 3.703.685	€ 4.911.087	€ 6.550.634	€ 6.646.637	€ 6.816.280	€ 6.951.566	€ 1.668.381	-	€ 49.153.581
<b>€ 30.176.035</b>	-	-	-	<b>€ 3.703.685</b>	<b>€ 4.911.087</b>	<b>€ 6.550.634</b>	<b>€ 6.646.637</b>	<b>€ 6.816.280</b>	<b>€ 6.951.566</b>	<b>€ 1.668.381</b>	-	<b>€ 49.153.581</b>

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
----	------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----

€ 1.171.080	-	€ 1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 1.907.566
€ 1.171.080	-	€ 1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 1.907.566

Geïndexeerde bedragen												
CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
-	-	-€ 12.295.000	-€ 13.262.784	-€ 17.597.284	-€ 21.012.396	-€ 20.747.181	-€ 16.829.107	-€ 11.737.207	-€ 6.360.460	-€ 574.439	€ 660.664	-
-€ 31.116.837	-€ 12.295.000	-€ 1.544.526	-€ 3.582.881	-€ 6.177.834	-€ 3.626.963	-€ 1.714.627	-€ 2.856.476	-€ 995.394	-€ 994.649	-€ 435.013	-€ 310.921	-€ 50.686.049
€ 31.347.115	-	€ 1.200.000	-	€ 3.703.685	€ 4.911.087	€ 6.550.634	€ 8.646.837	€ 6.815.280	€ 6.951.586	€ 1.868.381	-	€ 51.061.147
		-€ 623.258	-€ 751.619	-€ 940.963	-€ 1.018.908	-€ 917.933	-€ 698.462	-€ 443.138	-€ 170.916	€ 1.736	€ 25.355	-
€ 230.278	-€ 12.295.000	-€ 13.262.784	-€ 17.597.284	-€ 21.012.396	-€ 20.747.181	-€ 16.829.107	-€ 11.737.207	-€ 6.360.460	-€ 574.439	€ 660.664	€ 375.098	€ 375.098







B & W 3 juni 2013



# Exploitatieplan De Liede

## Gemeente Haarlemmermeer

CONCEPT B&W 4 juni 2013

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Bestemmingsplangebied en exploitatiegebied</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Eigendomspositie en anterieure overeenkomsten</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Uitgangspunten</b> .....	<b>6</b>
4.1. <i>Rekentechnische uitgangspunten</i> .....	6
4.2. <i>Inhoudelijke uitgangspunten</i> .....	6
4.3. <i>Fasering</i> .....	7
<b>5. Kosten</b> .....	<b>8</b>
5.1. <i>Verwerving en Inbrengwaarde</i> .....	8
5.2. <i>Geluidszonering</i> .....	9
5.3. <i>Planschade</i> .....	9
5.4. <i>Plankosten Bro</i> .....	9
5.5. <i>Onderzoekskosten</i> .....	10
5.6. <i>Civiel-technische voorzieningen</i> .....	10
5.6.1. <i>De deelplan gebonden kosten</i> .....	10
5.6.2. <i>De algemene voorzieningen</i> .....	11
5.7. <i>Opbrengsten</i> .....	13
5.8. <i>Overige Opbrengsten</i> .....	13
<b>6. Exploitatieopzet</b> .....	<b>14</b>
6.1. <i>Overal opzet exploitatieplan</i> .....	14
<b>7. Macro aftopping</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Exploitatiebijdrage</b> .....	<b>16</b>
<b>9. Vaststelling en actualisatie</b> .....	<b>17</b>
<b>10. Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden</b> .....	<b>18</b>

**Bijlagen:**

- nr 1 Bestemmingsplankaart / verbeelding (nog toevoegen)
- nr 2 Kaart met (relevante) eigendomsverhoudingen in het exploitatiegebied
- nr 3 Resultaten Plankostenscan
- nr 4 Taxatiegegevens
- nr 5 Gedetailleerde berekening met NCW resultaat 1/1/2013

## 1. Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het exploitatieplan is een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten en de wijze van bouwrijp- en woonrijpmaken. Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan De Liede, waarin de uitbreiding van het bedrijventerrein De Liede mogelijk wordt gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan zijn op 14 juni 2011 door Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Beide hebben vanaf 2 juli 2011 zes weken ter inzage gelegen. Op het exploitatieplan is één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan hebben niet geleid tot een aanpassing van het exploitatieplan. In theorie behoeft het exploitatieplan hierdoor alleen een (autonome) aanpassing als gevolg van de wijziging van het prijspeil.

Echter in de periode tussen de ter inzage legging en de nu voorgenomen vaststelling hebben zich een drietal wijzigingen voorgedaan buiten de invloedssfeer van de gemeente die een (gedeeltelijke) herziening van het exploitatieplan noodzakelijk maken. Dit betreffen:

- Het definitief vervallen van de mogelijkheid tot watercompensatie buiten het bedrijventerrein door het intrekken van de rijks gelden in 2010 voor de aanleg van groengebieden. De toelichting en de effecten van dit besluit zijn verwoord in de Nota van B&W Heroverweging Haarlemmerméer Groen d.d. 13 april 2011. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanleg van de watercompensatie buiten het bedrijfsterrein in eerste opzet gehandhaafd. Bij de nadere uitwerking bleek het niet mogelijk dit te realiseren in het bestaande agrarische gebied.
- Het vaststellen van het rijksinpassingsplan voor de aanleg van het 380 kV trafo station in de Liede waarmee dit gebied voor het bestemmingsplan moet worden gezien als bestaande te handhaven gebied.
- De grondruil en de anterieure overeenkomst met TenneT voor het rijksinpassingsplan en de toekomstige uitbreidingslocatie in het exploitatiegebied in de Liede west

Deze wijzigingen brengen een wijziging van het stedenbouwkundige opzet met zich mee. De wijzigingen beperken zich tot de gebieden waar het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst of anderszins is geregeld. De hierboven genoemde wijzigingen zijn in de verschillende anterieure overeenkomsten verwerkt. Het kostenverhaal van deze wijziging van het is daarmee verzekerd. Op de overige gebieden hebben deze wijzigingen geen invloed. De watercompensatie was ook in de vorige uitgangspunten al verwerkt in de Liede Zuid. De wijzigingen daar hebben alleen een niet-structureel karakter en betreffen uitsluitend een nadere detaillering en prijspeilaanpassingen van de exploitatie opzet.

De wijzigingen hebben daarmee geen invloed op de procedure voor het vaststellen van het exploitatieplan welke gestart is met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan op 14 juni 2011.

Na vaststelling is dit exploitatieplan leidend bij het maken van afspraken over het kostenverhaal. Het sluiten van een overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatie bijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) te betalen.

Voor het exploitatieplan geldt de verplichting het plan minimaal een keer per jaar te actualiseren. De actualisering zal steeds plaats hebben met als peildatum 1 januari van het betreffende jaar en gelijklopen met de gemeentelijke Meerjaren Perceptief Grondzaken - cyclus. In deze jaarlijkse cyclus worden alle gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd.

De herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een omgevingsvergunning is verstrekt of een overeenkomst voor is afgesloten.

## **2. Bestemmingsplangebied en exploitatiegebied**

In bijlage 1 is een kaart opgenomen van het bestemmingsplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft. Deze verbeelding komt overeen met de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan De Liede met als toevoeging dat de deelgebieden de Liede Zuid, Noord en West en het Inpassingsplan van het Rijk voor het Trafo station apart staan aangegeven. Op deze kaart is zijn eveneens de gebieden met een anterieure overeenkomst aangeduid.

Het bestemmingsplangebied ligt ten noordwesten van Schiphol ter hoogte van het knooppunt van de N205 met de A9 en is circa 240 hectare groot. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ringvaart voor zover gelegen binnen de gemeentegrenzen (de buitenste oever van de Ringvaart is de gemeentegrens), aan de zuidzijde door de N205, aan de westzijde door de bestaande bebouwing van het recreatiepark De Groene Liede en aan de oostzijde door de Kromme Spieringweg en in het verlengde daarvan de bebouwing van Zwanenburg (zie de verbeelding in de bijlage). Het plangebied is te verdelen in de in de navolgende deelgebieden De Liede Zuid, West en Noord.

- Deelgebied Zuid bevindt zich in het zuidoostelijke deel van het plangebied, en wordt begrensd door de Rijksweg A9, de provinciale weg N205 en het bestaande bedrijventerrein De Liede. Het terrein is bruto 7,1 hectare groot.
- Deelgebied Noord bevindt zich in het noordoosten van het plangebied en wordt begrensd door de Zwanenburgerdijk, de Rijksweg A9 en het bestaande bedrijventerrein. Het terrein is bruto 15,5 hectare groot.
- Deelgebied West bevindt zich in het zuidelijke deel van het plangebied en wordt begrensd door het bestaande bedrijventerrein De Liede, de provinciale weg N205 en het aanliggende landelijk gebied. Het terrein is bruto 17,2 hectare groot.

In deelgebied West bevindt zich ook de kavel voor een 380 kV transformatorstation, te bouwen in opdracht van TenneT TSO, de landelijk beheerder van het elektriciteits hoogspanningsnetwerk. (Hierna te noemen TenneT) Het Rijk heeft voor deze kavel op 10 augustus 2012 een rijksinpassingsplan vastgesteld.

Niet in het exploitatiegebied opgenomen zijn het bestaande bedrijventerrein De Liede en de woningen die zich in het gebied bevinden. Het bestaande bedrijventerrein en de woningen zijn conserverend bestemd en waarmee er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Betoogd kan worden dat de bestaande bedrijven en bewoners profijt hebben van de nieuwe infrastructuur. De bestaande elementen zijn conserverend en voldoen deze niet aan de profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid criteria waarmee de kosten van de (nieuwe) infra structuur niet verhaalbaar zijn.



### 3. Eigendomspositie en anterieure overeenkomsten

Op het moment van vaststelling van dit plan in de Gemeenteraad is met twee grondeigenaren anterieure overeenkomst gesloten. Een deel van de grond in eigendom van de gemeente en is de twee overige grondeigenaren is er geen anterieure overeenkomst gesloten.

De grondposities van de eigenaren waarmee geen anterieure overeenkomst is gesloten betreffen

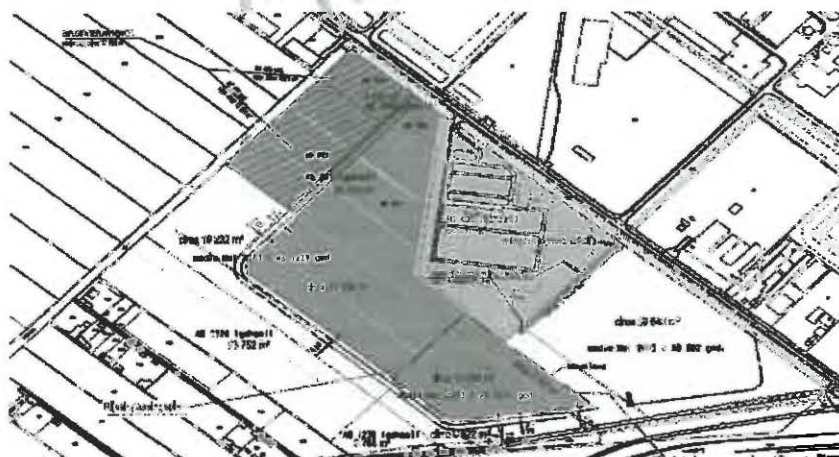
- De kadastrale nummers sectie HLM 03 AA 00041, AA 00042 en AA 00043. De percelen zijn gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied (zie volgend hoofdstuk en bijlage 1) en omvatten 3 agrarische kavels en een woning. Voor de leesbaarheid wordt dit gebied hierna 'De Liede Zuid' genoemd.
- Delen van de kadastrale percelen AB HLM 03 00405 en AB 881, de eigenaar hiervan is TenneT. Met TenneT is een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij echter deze delen / kavels buiten de overeenkomst zijn gehouden en zijn opgenomen in het exploitatieplan. De gronden worden hierna De Liede West TenneT' genoemd.

De eigenaren waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten betreffen:

- De firma Dura-Vermeer Vastgoed, zij hebben de kavels HLM 03 AA 00006 en AA 00021 in vol eigendom en zijn gelegen in het noordwestelijke deel van het plangebied. Dit gebied is uitgewerkt onder de projectnaam 'De Liede Noord'
- De andere eigenaar met wie een anterieure overeenkomst is gesloten is TenneT. Deze heeft de gronden sectie HLM 03 AB 00405, 00881 en 00882 verworven ten behoeve van de realisatie van een 380 kV transformatorstation. Met TenneT is ten behoeve van de realisatie van het trafo station een grondruilovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten incl de aankoop van een deel van het toekomstige openbare terrein. De overeenkomst heeft betrekking op de gronden van het rijksinpassingsplan en de reservering van het trafostation buiten het rijksinpassingplan.

De overige gronden in dit deelgebied zijn in eigendom van de gemeente Haarlemmermeer: Deze gronden worden hierna 'De Liede West HMM' genoemd.

Op de onderstaande kaart is de grondpositie van de verschillende eigenaren binnen het deelgebied De Liede-West na de grondruil in beeld gebracht. Hierin is de grondpositie van de gemeente H'meer geel gekleurd, de positie van TenneT roze, waarbij het gearceerde deel buiten de gesloten anterieure overeenkomst valt, en binnen het exploitatieplan.



In tabel 2 op bladzijde 7 is het totale oppervlakte en het ruimtegebruik van de verschillende percelen/eigenaren in beeld gebracht.

#### 4. Uitgangspunten

##### 4.1. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieberekening is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten:

Prijspeildatum	01-01-2013
Rentevoet per jaar	5%
Kostenstijging per jaar in %	2%
Opbrengstenstijging per jaar in %	0% in 2013 en 2014 en vanaf 2015 2%

Tabel 1: rekentechnische uitgangspunten

##### 4.2. Inhoudelijke uitgangspunten

De te verhalen kosten in het exploitatiegebied bestaan uit de inbrengwaarde van de gronden, het bouwrijp maken, incl de watercompensatie, het woonrijp maken, de algemene voorzieningen en de plankosten. Zie hoofdstuk 5 voor een uitgebreide toelichting en onderbouwing van deze kostensoorten. De volgende punten zijn als algemene voorzieningen gekenschetst :

- de hoofdinfrastructuur (de Ringweg) die ook als de ontsluitingsweg voor de deelgebieden functioneert, hieronder valt eveneens de aanleg van een duiker/brug tussen de deelgebieden Noord en Zuid. De T-kruising nabij het viaduct van de snelweg en de Ecoweg als verbinding tussen de deelgebieden Noord en West.
- de daarmee samenhangende afwaardering van de bestaande Spaarnwouderweg,
- de aanleg van het centrale (hoofd)rioolgemaal met de daarbij behorende persleiding
- de ontsluiting van het gebied met een aardgasleiding en een gasregelstation.
- De sanering van drie woningen aan de Zwanenburgerdijk in verband met de geluidszonering van het bestemmingsplan De Liede

De hoofdinfrastructuur kent een dubbele functie, deze dient zowel als ringweg als kavelontsluitingsweg. Deze primaire ontsluiting van de gebieden is in tegenstelling tot de secundaire nevenliggende interne ontsluiting van de bedrijfsgebieden ook specifiek opgenomen in het bestemmingsplan met de functie verkeer in de deelgebieden Zuid en West. In het deelgebied Noord is de ringweg niet specifiek bestemd. De verplichting tot aanleg is wel opgenomen in de anterieure overeenkomst. De primaire ontsluiting heeft een breedte van in totaal 15,00 meter bestaande uit 7 m rijweg en aan weerszijden van de weg bermen van respectievelijk 3,50 meter en 4,50 meter.

De functie van de ringweg is voor de verschillende deelgebieden tweeledig. Hij dient zowel als ontsluitingsweg voor de daaraan liggende kavels en als ringweg. De functie ontsluitingsweg is in dit plan als ondergeschikt beschouwd aan de ringweg functie en niet betrokken in de toerekening van de kosten.

De algemene kosten worden proportioneel toegerekend aan de deelgebieden De Liede Zuid, De Liede Noord en De Liede West volgens de verhoudingen in uitgeefbaar terrein.

Het uitgeefbare terrein zegt iets over het gebruik en de financiële draagkracht van een deelproject. Het percentage uitgeefbaar terrein van De Liede Zuid ten opzichte van het geheel (inclusief Noord en West) is 14,9%. Derhalve wordt 14,9% van de algemene kosten voor de op De Liede Zuid verhaald. Het kostenverhaal in deelgebied De Liede Noord (39,3%) is verzekerd in een anterieure overeenkomst. De gemeente Haarlemmermeer en TenneT zijn de eigenaren van deelgebied West en dragen gezamenlijk deze kosten (45,8%). Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst met Tennet.

overzicht ruimtegebruik	Tot. oppvl	uitgeefb	verhard.	groen	water	Uitgeefb.
De Liede Zuid (expl.plan)	70.840	43.070	6.650	12.780	8.340	14,9%
De Liede Noord	155.070	113.630	9.700	13.240	18.500	39,3%
De Liede West totaal	171.670	132.640	7.000	15.370	16.660	45,8%
TenneT trafo inpassingsplan	45.950	36.170	1.750	3.000	4.030	12,4%
TenneT trafo ant overeenkomst	16.040	12.040	0	2.000	2.000	4,4%
De Liede West (HMM) gemeente	92.910	69.400	5.250	9.130	9.130	24,0%
De Liede West Tennet (expl.plan)	17.770	14.770	-	1.500	1.500	5,0%
Totalen	397.580	289.090	23.560	41.450	43.500	100%
Procentueel	100,0%	72,7 %	5,9%	10,4%	11,0%	

Tabel 2 ruimtegebruik

### 4.3. Fasering

In de bij dit plan behorende regels is uitsluitend de fasering van de algemene voorzieningen opgenomen. Dit omdat deze bepalend zijn voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan in zijn algemeenheid. Zonder deze voorzieningen zijn de ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden niet of slechts ten dele mogelijk. De fasering hiervan is dus leidend. Het is niet toegestaan hiervan zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders af te wijken.

Voor de ontwikkeling van het exploitatieplan is rekening gehouden met de onderstaande fasering/uitgifte van de verschillende terreinen.

Het trafostation in het inpassingsplan start in de eerste helft van 2013, dit kan praktisch gezien los van het bestemmingsplan. De Liede Noord start in principe direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, welke verwacht wordt eind 2013. De verkoop/uitgifte van de overige gebieden in West starten ca 3 jaar later dan Noord. Rekentechnisch is voor het exploitatieplan rekening gehouden met een start van het deelgebied Zuid in de jaren 2016 met het bouwrijp maken, incl de algemene voorzieningen op dit deelgebied. De verkoop/uitgifte kan dan starten in 2018. In de praktijk zou de eigenaar direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen starten. In de regels zijn hiërover geen specifieke bepalingen voor opgenomen.

De proceskosten zijn gelijkmatig verdeeld over de planperiode, de bijdrage/afdracht aan de algemene voorzieningen is gerelateerd aan de grondverkoop (verlenen omgevingsvergunning).

Dit leidt tot de volgende fasering

Bestemmingsplan onherroepelijk	+1 jr	+ 2 jr	+ 3 jr	+ 4 jr	+ 5 jr	+6 Jr	+ 7 jr	+8 Jr	+ 9 jr
Algemene voorzieningen		20%	50%	10%		20%			
Bouw- & Woonrijpmaken de Liede Nrd	20%	25%	15%	15%	10%	10%	5%		
Uitgifte terreinen de Liede Noord		25%	25%	25%	25%				
Bouw- & Woonrijpmaken de Liede Wst	5%	25%	20%	10%	10%	10%	10%	5%	5%
Uitgifte terreinen de liede West			10%	20%	20%	20%	15%	10%	5%
Bouw- & Woonrijpmaken de Liede Zd			20%	25%	15%	15%	15%	10%	
Uitgifte terreinen de liede Zuid					33%	34%	33%		

## 5. Kosten

In de Bro hoofdstuk 6 zijn de bepalingen opgenomen waaraan de financiële aspecten van een exploitatieplan moeten voldoen. In dit hoofdstuk is een korte beschrijving gemaakt van de verschillende kostensoorten en hun financiële gevolgen. Alle genoemde kosten hebben het prijspeil 1 jan 2013.

In de onderstaande opzet zal eerst een toelichting gegeven worden op de verschillende kostensoorten in het plannen. In hoofdstuk 6 zullen de uiteindelijke effecten voor de exploitatieplan in beeld worden gebracht.

### 5.1. Verwerving en Inbrengwaarde

De taxatie voor het exploitatieplan is uitgevoerd in 2011. Deze taxatie is de huidige basis voor de inbrengwaarde van de verschillende gronden. De taxatie is uitgevoerd door de firma Kendes Rentmeesters en Adviseurs BV. Vanwege de ontwikkelingen op de onroerend goed markt en het tijdsverloop sinds de bestaande taxatie is ervoor gekozen de taxatie niet automatisch te herzien op basis van een CPB cijfer. Aan de taxateur van het rapport uit juni 2011 is gevraagd te beoordelen of de taxatie een prijspeil aanpassing behoeft of in zijn geheel herzien moest worden. Hij heeft de taxatie op basis van de huidige uitgangspunten herzien. De taxatie is in april 2013 afgerond. Deze cijfers zijn verwerkt in het exploitatieplan

Op basis van deze taxatie is de inbrengwaarde van de Liede Zuid vastgesteld op:

<i>de percelen Haarlemmermeer AB 41 en 42, 2.775 m2 met opstallen</i>	€ 881.675,-
<i>het perceel Haarlemmermeer AB 43 onbebouwd 68 070 m2 à € 26,54</i>	€ 1.806.575,-
<i>totale in brengwaarde De Liede Zuid</i>	€ 2.688.250,-
<b>Afgerond</b>	<b>€ 2.690.000,-</b>

Op basis van deze taxatie is de inbrengwaarde van de Liede West vastgesteld op:

<i>de percelen Haarlemmermeer AB 405, 881 en 882:</i>	
<i>Met een totale onbebouwd oppervlakte van 33.000 m2 à € 75,</i>	€ 2.475.000,-
<i>de percelen Haarlemmermeer AB 1228, 1229, 1230 en 1231</i>	
<i>met een totale oppervlakte van 79.950 m2 à € 26,54=</i>	€ 2.121.873,,
<i>totale in brengwaarde De Liede Zuid</i>	€ 4.688.250,
<b>Afgerond</b>	<b>€ 4.690.000,-</b>

Op basis van deze taxatie is de inbrengwaarde van de Liede Noord vastgesteld op:

<i>de percelen Haarlemmermeer AA 00006 ,00021</i>	
<i>met een oppervlakte van 155.069 m2 à € 45,60</i>	€ 6.762.582,-
<b>Afgerond</b>	<b>€ 6.762.000,-</b>

De volledige taxatierapporten van de taxateur zijn als bijlage 4 bij dit exploitatieplan gevoegd.

## 5.2. Geluidszonering

Op basis van artikel 6.2.4 f. van de Bro worden ook de kosten opgenomen van de sanering van een drietal woningen aan de Zwanenburgerdijk nr 79, 80 en 81. welke als gevolg van de geluidszonering in het bestemmingsplan niet langer als woning geschikt zijn. De kosten van de verwerving en sloop worden ingeschat op € 1.400.000,-. In de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn door de gemeente Haarlemmermeer de woningen aan de Zwanenburgerdijk 79 en 80 reeds aangekocht. De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgifbare terreinen (op basis van 252.910 m<sup>2</sup> uitgifbaar terrein bedraagt dit € 5,54 /m<sup>2</sup>)

## 5.3. Planschade

In de exploitatie zijn geen planschadevergoedingen opgenomen omdat deze op basis van de huidige inzichten niet verwacht worden. Indien er toch planschadevergoedingen betaald moeten worden, zullen deze bij de jaarlijkse actualisatie worden verrekend/opgenomen in de exploitatieplan. De planschade als gevolg van het trafo-station in het inpassingplan valt hierbuiten. Deze wordt rechtstreeks met het rijk verrekend.

## 5.4. Plankosten Bro

Naast de fysieke kosten zijn er ook plankosten conform de Bro. De plankosten zijn geraamd aan de hand van plankostenscan. De plankostenscan is formeel nooit vastgesteld maar wordt zowel door het NEPROM als het VNG gebruikt om de plankosten van het plan vast te stellen. De plankostenscan gaat over het alle exploitatie gebieden en wordt daarmee gezien als bovenwijkse kosten. In de plan kostenscan zijn niet de engineeringkosten opgenomen van de civiel technische werken. De engineeringkosten zijn al opgenomen in de algemene kosten (zie paragraaf 5.6) en worden in de verschillende deexploitaties afgeleid uit de raming van de civiel technische kosten. Het gebruikte rekenpercentage hiervoor is 16%. Dit is het standaardpercentage in de plankostenscan voor de engineeringkosten.

	<b>Product</b>	<b>Raming</b>
1	Verwerving	€ 99.600
2	Stedenbouw	€ 316.116
3	Ruimtelijke ordening	€ 47.175
4	Civiele en cultuurtechniek	€ 154.985
5	Landmeten / vastgoedinformatie	€ -,-
6	Communicatie	€ -,-
7	Gronduitgifte	€ 488.000
8	Management	€ 1.150.948
9	Planeconomie	€ 338.759
	<b>Totaal</b>	<b>€ 2.595.583</b>

Om deze reden zijn uitsluitend de "gezamenlijke kosten" in de plankostenscan in beeld gebracht als de te verdelen kosten. De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgifbare terreinen. (op basis van 252.920 m<sup>2</sup> uitgifbaar terrein bedraagt dit € 10,26 /m<sup>2</sup>)

## 5.5. Onderzoekskosten

Ten behoeve van het project en het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De onderzoekskosten maken geen deel uit van plankostenscan. Deze is alleen gericht op de proceskosten en (interne) begeleidingskosten. De externe onderzoekskosten zijn, meer dan de plankosten, niet onafhankelijk van de locatie maar juist locatie specifiek. In het centrum van Amsterdam zullen deze kosten anders uitvallen dan in de gemeente Haarlemmermeer. In dit exploitatieplan zijn de volgende specifieke onderzoekskosten opgenomen

Leverancier	Onderzoek	Kosten
DHV	Akoestisch onderzoek	€ 36.368
DHV	Toetsing Luchtkwaliteit	€ 5.975
ECO Logisch	Inventarisatie weidevogels en broedvogels	€ 2.340
Royal Haskoning	Aanvullend akoestisch onderzoek	€ 8.860
Royal Haskoning	Actualisering luchtkwaliteit	€ 3.845
<b>Totaal</b>		<b>€ 57.388</b>

De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgifbare terreinen (op basis van 252.910 m<sup>2</sup> uitgifbaar terrein bedraagt dit € 0,23 /m<sup>2</sup>)

## 5.6. Civiel-technische voorzieningen

Dit betreft de voorzieningen als bedoeld in art Bro 6 2.5. Het kostenniveau van de kosten is door de gemeente Haarlemmermeer bepaald op basis van van eerdere ramingen (uit augustus 2006), van het ingenieursbureau Grontmij Nederland bv welke zijn geactualiseerd in juli 2008 en december 2009 horende bij het toen vastgestelde masterplan. Dit masterplan is het uitgangspunt geweest van het nu voorliggende bestemmingsplan. De ramingen zijn door de gemeente Haarlemmermeer opnieuw geactualiseerd en verhoogd met maximaal de CPI index.(de inflatie). Voor het rioolgemaal en de daarbij behorende persleiding en de duikerconstructie bij het afvoerkanaal van afvalzorg is een nieuwe raming gemaakt door het ingenieursbureau de Haan. Voor de gasleiding en het gasverdeelstation is door de netbeheerder Alliander een bedrag afgegeven.

Rekentechnisch is er een verschil gemaakt tussen de algemene kosten die niet specifiek aan een deelplan zijn toe te rekenen (zie ook hoofdstuk 4) en de deelplan gebonden civiele voorzieningen (het bouw- en woonrijp maken, incl de watercompensatie)

### 5.6.1. De deelplan gebonden kosten

De onderstaande tekst geeft de algemene uitgangspunten weer voor de verschillende deelplan gebonden voorzieningen. Deze algemene uitgangspunten vloeien voort uit het in 2009 vastgestelde stedenbouwkundig plan en de daaraan gekoppelde uitgangspunten. In het hoofdstuk exploitatiekosten zijn per deelgebied de specifieke aspecten zichtbaar gemaakt. Dit doet het beste recht aan de toch iets verschillende uitgangspunten van de deelgebieden. Voor alle deelgebieden gelden de volgend uitgangspunten:

- De watercompensatie wordt in elk deelgebied afzonderlijk geregeld en opgelost. De hoeveelheid te realiseren waterberging is door het hoogheemraadschap Rijnland bepaald op 15% van het verharde oppervlak. In de raming is er van uitgegaan dat het gehele uitgifbare terrein

verhard is. Het talud in de openbare ruimte moet voldoen aan de eisen in de LIOR en is er gekozen voor een natuurvriendelijke oever. Daar waar het uitgeefbare terrein direct grenst aan het water zal de oeverlijn gevormd worden door een beschoeiing. Voor de aanleg hiervan wordt een gemiddelde prijs aangehouden van € 25,-/m<sup>2</sup>

- De riolering wordt in een verbeterd gescheiden stelsel aangelegd waarbij waar mogelijk de "schone" oppervlakten worden afgekoppeld. De aard van de te vestigen bedrijven en hun omvang kan er voor zorgen dat de nu gekozen methodiek in technische zin moet worden bijgesteld waarbij de uitgangspunten ongewijzigd blijven. Deze systematiek wordt bij het trafostation al toegepast. De raming gaat uit de maximale variant bestaande uit een verbeterd gescheiden stelsel met voor elk deelgebied een pompput en een persleiding naar het centrale rioolgemaal uit de bovenwijkse kosten. Dit geeft omgerekend per m<sup>1</sup> € 446,- excl btw en VTA.
- Voor het bouwrijp maken is uitgegaan van het duurzaam bouwrijp, zoals dit is omschreven in waterstructuurplan van de Liede d.d 16/11/2006 van de Grontmij. Op basis hiervan is er voor gekozen voor een ophoging van ca. één meter van de verschillende deelgebieden. De mate van ophoging kan voor de verschillende deelgebieden verschillen. Dit is sterk afhankelijk van het gekozen drainagesysteem. Vooralsnog is er net als bij de riolering uitgegaan van de het optimale scenario met de ophoging van één meter (deels in grond en deels in zand) en een daarbij passend drainagesysteem. De kosten hiervan worden ingeschat op ca € 12,- per m
- De rijwegen in de verschillende deelplannen kennen 2 profielen overeenkomstig het masterplan

**Het profiel 1:** De primaire ontsluiting krijgt een breedte van 7,00 meter, waarbij aan weerszijden van de weg bermen komen van respectievelijk 3,50 meter (groenstrook met bomen) en 4,50 meter (kabel- en leidingenstrook), waarin naast de groen- en nutsvoorzieningen een plek is voor straatmeubilair en openbare verlichting. In de bermen zullen inritconstructies de toegang tot het uitgeefbare terrein ontsluiten. Hierbij wordt uitgegaan van inritten van 8 meter breed en bochtstralen van 3,0 meter zodat haaks op het uit te geven terrein wordt aangesloten. Uitgaande van gemiddelde kavelbreedtes zal dit uiteindelijk circa een inrit per 40 meter weglengte aan weerszijden van de wegen opleveren. De prijs per vierkante meter verharding bedraagt € 140,- per m<sup>2</sup> verharding inclusief openbare verlichting. De afwerking samenhangend met het uitgeefbare terrein wordt ingeschat op € 45,- ten baten van de regenwaterkolken, het micromilieu en de benodigde inritten

**Het profiel 2:** De secundaire ontsluiting krijgt een breedte van 6,50 meter, waarbij aan weerszijden van de weg bermen komen van respectievelijk 3,50 meter (groenstrook met bomen) en 4,50 meter (kabel- en leidingenstrook), waarin naast de groen- en nutsvoorzieningen een plek is voor straatmeubilair en openbare verlichting en inritten een en ander vergelijkbaar met profiel 1.

De prijs per vierkante meter verharding bedraagt € 155,- per m<sup>2</sup> verharding en is inclusief openbare verlichting, regenwaterkolken, micromilieu en de benodigde inritten.

- Het groen wordt kent een invulling van gras en bomen en een inrichtingsprijs van € 11,- m<sup>2</sup>

### 5.6.2. De algemene voorzieningen

In dit exploitatie plan zijn de volgende algemene voorzieningen benoemd:

1. Dit betreft de primaire ontsluiting ofwel de ringweg. De ringweg is een onderdeel van de algemene voorzieningen. Dit komt omdat de lengte in een deelplan niet noodzakelijk overeenkomt met de nut en noodzaak voor dat specifieke deelplan.
2. De verbindende infrastructuur tussen de deelgebieden in de ringweg:
  - a) De aanleg van de "Eco"weg op het terrein van afvalzorg als verbinding tussen de deelgebieden Noord en Zuid.

- b) De T-kruising welke de verbinding vormt tussen de deelgebieden Zuid en West en de ringweg aansluit op de Spaarnwouderweg onder de N205 door naar de Schipholweg.
- c) De koppeling van de ringweg tussen de deelgebieden Noord en Zuid middels een duikerbrug over het afvoerkanaal van afvalzorg op het bestaande terrein de Liede
- 3. De afwaardering van de Spaarnwouderweg tussen de T-kruising en de Zwanenburgerdijk.
- 4. Het hoofdrioolgemaal en de daarbij behorende persleiding
- 5. Het aanleggen van een hogedrukgasleiding en het plaatsen van een gasdrukregelstation.

De toerekening per deelgebied is gebaseerd op de vierkante meters uitgeefbaar terrein. Deze verdeling doet recht aan het verwachte gebruik van de algemene voorzieningen en de draagkracht van het deelplan.

nr	Algemene voorzieningen		geraamd bedrag
1	Ringweg	€	2.784.000
2a	Ecowed op terrein Afvalzorg	€	897.000
2b	T- kruising inclusief verwerving	€	1.030.000
2c	kosten brug bij afvalzorg	€	351.000
3	afwaarderen Spaarnwouderweg	€	684.000
4	aanleg persleiding en gemaal	€	696.000
5	aanleg gasleiding	€	177.000
	<b>totaal kosten algemene voorzieningen</b>	<b>€</b>	<b>6.948.000</b>

De verdeling van deze kosten zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgeefbare terreinen. (op basis van 252.910 m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein bedraagt dit € 27,56 /m<sup>2</sup>). Dit is exclusief de verwervingskosten voor de ringweg.

- Ad 1 De ringweg heeft een totale lengte van 2150 m<sup>1</sup> (ofwel 15.050 m<sup>2</sup>), waarvan 1000 m<sup>1</sup> in deelgebied West, 665 m<sup>1</sup> in deelgebied Noord en 485 m<sup>1</sup> in deelgebied Zuid. Voor de ringweg wordt het profiel 1 gehanteerd zoals dat omschreven is in 5.6.1 de deelplan gebonden kosten, en heeft een breedte van 7,00 meter, waarbij aan weerszijden van de weg bermen komen van respectievelijk 3,50 meter (groenstrook met bomen) en 4,50 meter (kabel- en leidingenstrook), waarin naast de groen- en nutsvoorzieningen een plek is voor straatmeubilair en openbare verlichting. De kosten voor de ringweg zijn opgebouwd uit de kosten voor het bouwrijp maken, de verharding zelf (gebaseerd op het profiel 1) en de groen aanleg. Dit is exclusief de verwervingskosten voor de ringweg. Deze zijn reeds opgenomen onder post 5.1
- Ad 2a De aanleg van alternatieve Ecowed is door de Gemeente Haarlemmermeer opgenomen in de anterieure overeenkomst met DURA Vermeer. DURA Vermeer verkrijgt van een deel van het Terrein van Afvalzorg het recht van opstal en de legt de weg aan conform profiel 1 (7 m<sup>1</sup> rijweg, 4,5 m<sup>1</sup> kabelstrook en 3,5 m<sup>1</sup> groenstrook met bomen). De weg wordt met het recht van opstal na oplevering overgedragen aan de gemeente.
- Ad 2b Voor deze aansluiting is het perceel Spaarnwouderweg 1121 in 2010 aangekocht en wordt Spaarnwouderweg middels een T aansluiting.
- Ad 3c Tussen de Liede West en Zuid ligt de peilvijver en de bijbehorende civieltechnische constructies van Afvalzorg. De Ringweg kruist deze waterpartij middels een duikerbrug constructie.
- Ad 4 Door de aanleg van de ringweg wordt de Spaarnwouderweg afgewaardeerd. De geraamde kosten gaan uit van de maximale variant. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een PVE worden opgesteld. Dit kan bij een nadere uitwerking in de toekomst leiden tot lagere raming



- Ad 4 In de deelgebieden wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Vanuit de deelgebieden wordt het rioolwater verzameld bij een hoofdrioleringsgemaal. Vanuit dit gemaal wordt het rioolwater afgevoerd naar het gemaal bij Boesingeliede. De bovenplanse kosten omvatten de aanleg van het hoofdrioleringsgemaal en de daaraan gekoppelde persleiding naar Boesingeliede.
- Ad 5 Voor de aansluiting op het gasnet dient in het gebied ontsloten te worden met een hogedruk gasleiding en een gasdrukregelstation. De kosten hiervan zijn door de gasnetbeheerder Alliander opgegeven. Het "lage" druknet in de exploitatiegebieden is voor rekening van de netbeheerders en de ontwikkelaars.

Naast de hierboven genoemde algemene kosten zijn er ook specifiek locatie gebonden kosten. Onder deze kosten worden bijvoorbeeld de sloop en opschoningskosten verstaan, deze kosten zijn per deelgebied verschillend. Deze kosten worden zichtbaar gemaakt in hoofdstuk 6, exploitatieopzet.

### **5.7. Opbrengsten**

Om de rentabiliteit van de verschillende plannen te kunnen beoordelen is het noodzakelijk ook de verwachten opbrengsten te ramen. De opbrengsten van de verschillende deelgebieden van de Liede zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid van de Gemeente Haarlemmermeer voor 2013. Op basis van het gestelde in het bestemmingsplan is hier sprake van een laagwaardig bedrijfsterrein. Ook legt het bestemmingsplan regels op voor het bebouwingspercentage en het in de bebouwing opgenomen oppervlakte kantoorvloer. Op basis van het bovenstaande is er een gemiddelde verkoopprijs verwachting van € 145,- per m<sup>2</sup> per 1/1/2013 uitgeefbaar terrein.

### **5.8. Overige Opbrengsten**

In de anterieure overeenkomst welke afgesloten is met Tennet over het inpassingsplan heeft tennet een bijdrage toegezegd in de algemene kosten. Deze bijdrage is € 1.200.000,-. Het inpassingsplan voor het trafostation valt buiten het exploitatie plan, De bijdrage dient daarom conform de Bro te worden gezien als een externe bijdrage en als zodanig te worden opgenomen in de dekking van de kosten. De verdeling van deze opbrengst zal plaatsvinden op basis van de verhouding van de uitgeefbare terreinen (op basis van 252.910 m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein bedraagt dit € 4,74 /m<sup>2</sup>)

## 6. Exploitatieopzet

Het plan kent een drietal deelplannen, de Liede Noord, de Liede Zuid en de Liede West. In het exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage bepaald voor de zelfrelisatoren, ofwel de grondeigenaren die zelf ontwikkelen. De hoogte van deze bijdrage is beperkt tot de werkelijk gemaakte kosten (investeringen) in een deelgebied omgeslagen per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein. De maximaal in rekening te brengen kosten staan omschreven in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om de kosten te bepalen wordt per deelgebied een afgeleide exploitatieopzet gemaakt. Deze is gebaseerd op de in hoofdstuk 5 omschreven kostensoorten en opbrengsten.

### 6.1. Overall opzet exploitatieplan

<b>exploitatieopzet de liede totaal</b>				28-5-2013
Omschrijving	aantal	prijs/eenheid	totaal	toelichting
inbrengwaarde de Liede Zuid	74.840		€ 2.670.000	Paragraaf 5.1
inbrengwaarde de Liede West	126.720		€ 4.690.000	Paragraaf 5.1
inbrengwaarde de Liede Noord	155.070		€ 4.135.000	Paragraaf 5.1
opschonen terrein de Liede Zuid	70.840	€ 2	€ 141.680	Paragraaf 5.6
opschonen terrein de Liede West	126.720	€ 1	€ 126.720	Paragraaf 5.6
opschonen terrein de Liede noord	155.070	€ 1	€ 155.070	Paragraaf 5.6
bouwrijp maken/ophogen	313.160	€ 12	€ 3.757.920	Paragraaf 5.6
aanleg water	39.470	€ 25	€ 986.750	Paragraaf 5.6
verharding interne ontsluiting	8.510	€ 155	€ 1.319.050	Paragraaf 5.6
verharding afwerken ringweg	15.050	€ 45	€ 677.250	Paragraaf 5.6
groen	38.450	€ 11	€ 422.950	Paragraaf 5.6
riolering	3.395	€ 446	€ 1.514.170	Paragraaf 5.6
VTA binnenplans	€ 9.101.560	16%	€ 1.456.250	Paragraaf 5.6
algemene kosten	252.910	€ 27,56	€ 6.948.000	Paragraaf 5.6
geluidszonering	pm	€ 1.400.000	€ 1.400.000	Paragraaf 5.2
plankosten	252.910	€ 10,26	€ 2.595.583	Paragraaf 5.4
onderzoekskosten	252.910	€ 0,23	€ 57.388	Paragraaf 5.5
planschade		p.m	p.m.	Paragraaf 5.3
<b>totale kosten</b>			<b>€33.053.781</b>	
verwachte opbrengsten	252.910	€ 145	€ 36.671.950	Paragraaf 5.7
bijdrage tennet uit inpassingsplan			€ 1.200.000	Paragraaf 5.8
resultaat			€ 4.818.169	positief

Alle genoemde bedragen zijn nominaal, prijspeil 01-01-2013. In grondexploitaties is het gebruikelijk het financieel resultaat weer te geven in Netto Contante Waarde (NCW). Hierin worden de kosten en opbrengsten gecorrigeerd voor het rente-effect. Het resultaat NCW bedraagt € 0.2 mln en is voor de Liede is per 1 jan 2013 positief,.

Deze berekening geldt voor het gehele plan. Met de eigenaar van de Liede Noord en de eigenaar van een deel van de Liede west zijn er anterieure overeenkomsten gesloten. Hiermee wordt een deel van

de bovenstaande kosten gedekt. De eigenaren hebben de kosten als de opbrengsten van het gebied overgenomen en voeren deze voor eigen rekening en risico uit.

De overige kosten worden voor de Liede West gedekt uit de grondopbrengsten van de gemeentelijke grondexploitatie en de exploitatiebijdrage van het niet in de anterieure overeenkomst opgenomen gronden van Tennet in de Liede West.

Het deelgebied de liede Zuid is volledig particulier bezit de kosten hiervan worden gedekt uit de exploitatiebijdrage.

In bijlage 5 is een uitgebreidere berekening opgenomen.

## **7. Macro aftopping**

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd. Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie), hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit het exploitatie plan. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Voor het totale plan de liede geeft de toets op de macroaftopping aan dat het totaal aan kosten lager is dan de geraamde opbrengsten. De totale kosten kunnen dus verhaald worden

## 8. Exploitatiebijdrage

Dit exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente Haarlemmermeer de ontwikkeling van de deelgebieden De Liede Zuid en De Liede West TenneT realiseert. Als deze ontwikkeling door een zelfrealisator wordt verricht mag de Gemeente Haarlemmermeer de exploitatiebijdrage bij het verlenen van de omgevingsvergunning(en) in rekening brengen.

Deze exploitatiebijdrage zou dan voor Zuid € 66,89 / m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein bedragen, prijspeil 1/1/2013, waarbij de ondergrond van de openbare ruimte om niet wordt overgedragen.

Deze exploitatiebijdrage zou dan voor West TenneT € 61,27 m<sup>2</sup> bedragen, prijspeil 1/1/2013, waarbij de ondergrond van de openbare ruimte om niet wordt overgedragen.

In de praktijk wordt verwacht dat beide eigenaren (een deel van) de ontwikkeling zelf zullen realiseren. De kosten die zij daarvoor maken worden verrekend in de exploitatiebijdrage.

## 9. Vaststelling en actualisatie

Het exploitatieplan moet gelijktijdig worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan waarop het betrekking heeft.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van het bestemmingsplan. Afwijkend is dat alle eigenaren geïnformeerd worden over het ontwerp exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan. Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. De behandeling van het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan de behandeling van het beroep tegen het bestemmingsplan.

Voor het exploitatieplan geldt de verplichting het plan jaarlijks te actualiseren (ingående uiterlijk 1 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit):

- Als er sprake is van structurele wijzigingen zoals bijvoorbeeld wijziging van het exploitatiegebied of wijziging van het programma, dan staat de mogelijkheid open daartegen in beroep te gaan;
- Bij niet-structurele wijzigingen, zoals bijvoorbeeld het uitwerken en detailleren van de ramingen van kosten en opbrengsten of het vervanging van de ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten, dan bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een omgevingsvergunning is verstrekt of alsnog een posterieure overeenkomst is gesloten.

## **10. Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden**

(artikel 6.12 lid 2 sub c van de Wro)

### Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

*Plan*: het bestemmingsplan De Liede van de gemeente Haarlemmermeer, vervat in de verbeelding en de regels.

*Verbeelding*: (zie ook bijlage 1) tekeningnummer NL.IMRO.0394.BPGvyfdeliede00000-C01 d.d. 04 juni 2013 met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

*Bestek*: de vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijver en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging is gebaseerd op de systematiek van de RAW;

*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;

*Bouwperceel*: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van één bedrijf;

*Bouwrijp maken*: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouw kavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouw kavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: het geschikt maken van de openbare ruimte, overeenkomstig het LIOR, door de aanleg van bouwwegen, ontsluitingen, wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden, bermen, inclusief herstel van wegen, vuilwaterriolering en infiltratieriolering, bovengrondse hemelwaterafvoer, planten, bomen en struiken langs wegen en de aanleg van plantsoenen en park(en), aanbrengen van straatmeubilair, aanleg bluswatervoorzieningen, bebording, bebakening, belijning, aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten, et cetera ;

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

*Bouwweg*: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven;

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

*BVO c.q. bruto vloeroppervlak*:

de som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behorende;

*Eigenaar*: De rechthebbende van de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak;

*Exploitatiegrens*: de afbakening van het gebied binnen de plangrens, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen;

*Functie*: doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

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

*LIOR*: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte gemeente Haarlemmermeer, zoals laatstelijk vastgesteld op 17 december 2009;

*Werk*: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

*Wet ruimtelijke ordening*: wet van 20-10-2006 Stb.2006-566 laatstelijk gewijzigd op 28-03-2013 Stb 2013-144, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;

*Woonrijp maken*: het naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

## Artikel 2. Verbodsbepaling

1. Het is verboden de werken en werkzaamheden waarop onderstaande eisen betrekking hebben uit te voeren in strijd met die eisen.
2. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning op verzoek in te stemmen met een afwijking op het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 6, mits dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Geen afwijking is op mogelijk inzake artikel 4 (aanbesteding).

## Artikel 3. Goedkeuring ontwerp en bestek

1. Het bestek en ontwerp voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichting van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
2. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent de goedkeuring. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de zes weken als bedoeld in de eerste zin.
3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.
4. Het niet voldoen aan de LIOR van de aangevraagde goedkeuring ontwerp en bestek is grond voor het onthouden van de goedkeuring.

## Artikel 4 Aanbesteding werken en werkzaamheden.

1. De aanbesteding van de in dit exploitatieplan in artikel 4 bedoelde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebben op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten is Europese en nationale wetgeving van toepassing (onder meer het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten en de Aanbestedingswet).
2. Voorafgaand aan de uitvoering van dit in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan burgemeester en wethouders ter instemming voorgelegd.

3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming ermee. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
4. Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag als bedoeld in lid 4. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
6. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voor burgemeester en wethouders met het in lid 4 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.

#### Artikel 5. Toezicht op de uitvoering

1. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en het woonrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichting van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.
2. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder ten allen tijde toegang tot het bouwterrein.
3. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

#### Artikel 6. Fasering en Koppelingen

1. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering en koppelingen in het exploitatieplan.
2. De fasering is bestemd voor de vastlegging van het uitvoeren van de algemene voorzieningen zoals omschreven in paragraaf 5.6.2 welke op enig moment gereed dienen te zijn ten einde de ontwikkeling van de in de bestemmingsplan staande gronden mogelijk te maken. De uiterste start van deze werkzaamheden is aangegeven in de onderstaande tabel.
3. De start van de fasering is geteld in jaren na de verlening van de eerste omgevingsvergunning in een van de drie omschreven deelgebieden in het exploitatieplan en de oplevering van dit bouwwerk

Verlening omgevingsvergunning	+1 jr	+ 2 jr	+ 3 jr	+ 4 jr	+ 5 jr	+6 Jr	+ 7 jr
Ringweg Noord incl bijbeh. werken				60%		40%	
Ringweg West incl bijbeh. Werken		100%					
Ringweg Zuid incl bijbeh. Werken en de brug afvalzorg						100%	
T splitsing en Ecoweg		60%		40%			
Rioolgemeal en persleiding			100%				

#### Artikel 7 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: "Regels Exploitatieplan De Liede"



Bijlage nr 1 Bestemmingsplankaart / verbeelding

CONCEPT B&W 4 juni 2013





**LEGENDA**

1	Area of the project
2	Area of the project
3	Area of the project
4	Area of the project
5	Area of the project
6	Area of the project
7	Area of the project
8	Area of the project
9	Area of the project
10	Area of the project
11	Area of the project
12	Area of the project
13	Area of the project
14	Area of the project
15	Area of the project
16	Area of the project
17	Area of the project
18	Area of the project
19	Area of the project
20	Area of the project
21	Area of the project
22	Area of the project
23	Area of the project
24	Area of the project
25	Area of the project
26	Area of the project
27	Area of the project
28	Area of the project
29	Area of the project
30	Area of the project
31	Area of the project
32	Area of the project
33	Area of the project
34	Area of the project
35	Area of the project
36	Area of the project
37	Area of the project
38	Area of the project
39	Area of the project
40	Area of the project
41	Area of the project
42	Area of the project
43	Area of the project
44	Area of the project
45	Area of the project
46	Area of the project
47	Area of the project
48	Area of the project
49	Area of the project
50	Area of the project

**LEGENDA**

1	Area of the project
2	Area of the project
3	Area of the project
4	Area of the project
5	Area of the project
6	Area of the project
7	Area of the project
8	Area of the project
9	Area of the project
10	Area of the project
11	Area of the project
12	Area of the project
13	Area of the project
14	Area of the project
15	Area of the project
16	Area of the project
17	Area of the project
18	Area of the project
19	Area of the project
20	Area of the project
21	Area of the project
22	Area of the project
23	Area of the project
24	Area of the project
25	Area of the project
26	Area of the project
27	Area of the project
28	Area of the project
29	Area of the project
30	Area of the project
31	Area of the project
32	Area of the project
33	Area of the project
34	Area of the project
35	Area of the project
36	Area of the project
37	Area of the project
38	Area of the project
39	Area of the project
40	Area of the project
41	Area of the project
42	Area of the project
43	Area of the project
44	Area of the project
45	Area of the project
46	Area of the project
47	Area of the project
48	Area of the project
49	Area of the project
50	Area of the project

**LEGENDA**

1	Area of the project
2	Area of the project
3	Area of the project
4	Area of the project
5	Area of the project
6	Area of the project
7	Area of the project
8	Area of the project
9	Area of the project
10	Area of the project
11	Area of the project
12	Area of the project
13	Area of the project
14	Area of the project
15	Area of the project
16	Area of the project
17	Area of the project
18	Area of the project
19	Area of the project
20	Area of the project
21	Area of the project
22	Area of the project
23	Area of the project
24	Area of the project
25	Area of the project
26	Area of the project
27	Area of the project
28	Area of the project
29	Area of the project
30	Area of the project
31	Area of the project
32	Area of the project
33	Area of the project
34	Area of the project
35	Area of the project
36	Area of the project
37	Area of the project
38	Area of the project
39	Area of the project
40	Area of the project
41	Area of the project
42	Area of the project
43	Area of the project
44	Area of the project
45	Area of the project
46	Area of the project
47	Area of the project
48	Area of the project
49	Area of the project
50	Area of the project

**LEGENDA**

1	Area of the project
2	Area of the project
3	Area of the project
4	Area of the project
5	Area of the project
6	Area of the project
7	Area of the project
8	Area of the project
9	Area of the project
10	Area of the project
11	Area of the project
12	Area of the project
13	Area of the project
14	Area of the project
15	Area of the project
16	Area of the project
17	Area of the project
18	Area of the project
19	Area of the project
20	Area of the project
21	Area of the project
22	Area of the project
23	Area of the project
24	Area of the project
25	Area of the project
26	Area of the project
27	Area of the project
28	Area of the project
29	Area of the project
30	Area of the project
31	Area of the project
32	Area of the project
33	Area of the project
34	Area of the project
35	Area of the project
36	Area of the project
37	Area of the project
38	Area of the project
39	Area of the project
40	Area of the project
41	Area of the project
42	Area of the project
43	Area of the project
44	Area of the project
45	Area of the project
46	Area of the project
47	Area of the project
48	Area of the project
49	Area of the project
50	Area of the project

**DR. LUDWIG**  
 Architect  
 1234 Main Street  
 City, State, Zip  
 Phone: (555) 123-4567  
 Fax: (555) 987-6543  
 Email: info@dr.ludwig.com



Bijlage nr 2    Kaart met (relevante) eigendomsverhoudingen in  
het exploitatiegebied

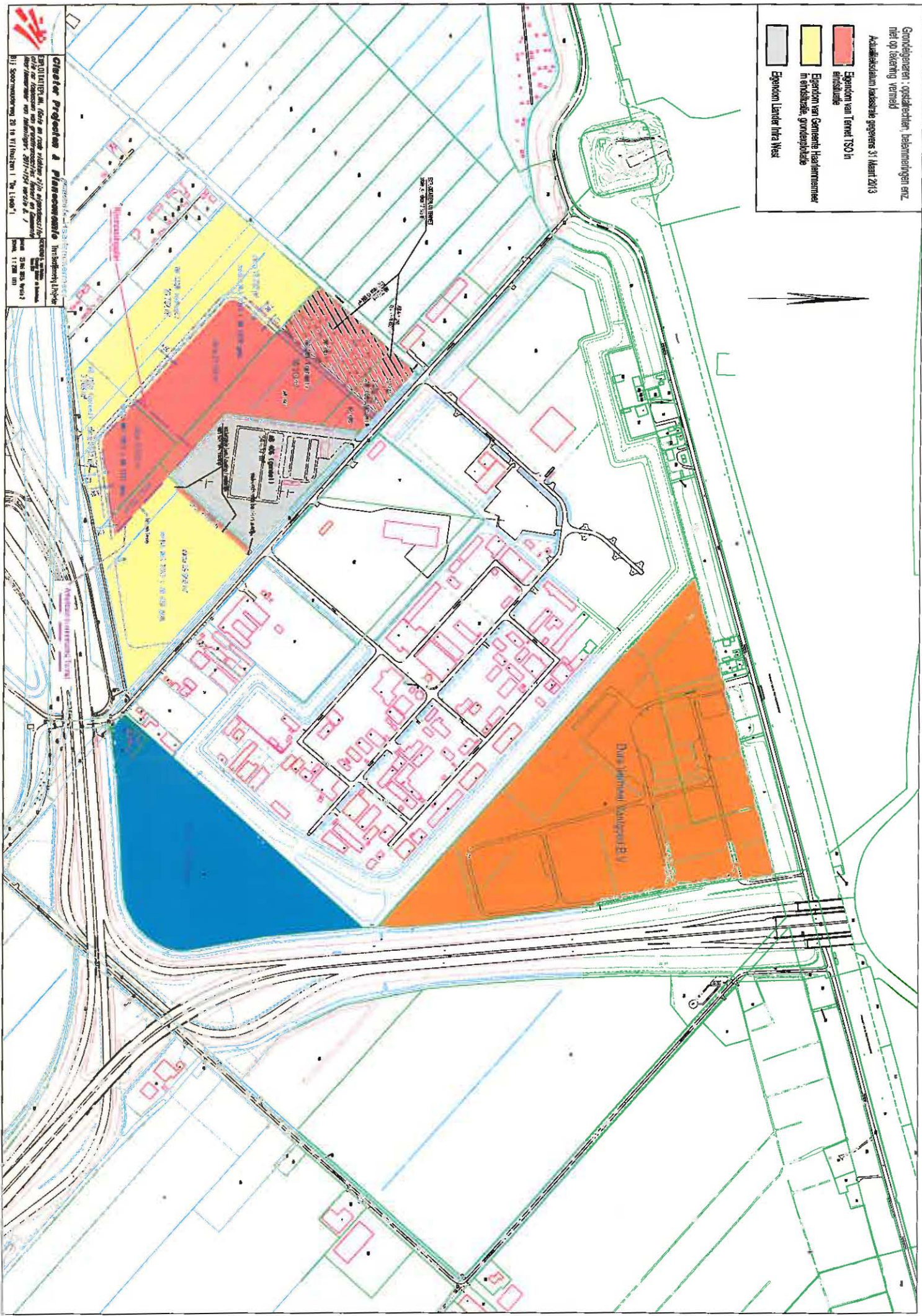
CONCEPT B&W 4 juni 2013




Grondplannen : vastleggen, belemmingen enz.  
niet op tekening vermeld

Aankomstdatum kadastrale gegevens 31 maart 2013

-  Eigenaar van Terrein TSO in  
eindstaak
-  Eigenaar van Gemeente Haarlammmer  
in eindstaak, grondplannen
-  Eigenaar Landin hiba West



  
**Charlote Profiteus & Partners**  
Advocaat- en Architectenbureau  
Postbus 1000, 1000 AA Amsterdam  
T: +31 (0)20 610 1111  
F: +31 (0)20 610 1112  
E: info@charlote.nl  
www.charlote.nl





CONCEPT B&W 4 juni 2013



# Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	29-5-2013	Complexiteit	122%
Gemeente	Haarlemmermeer		
Projectnaam	de Liede totaal		
Projectnummer	130-xx		
Datum prijspeil	1-1-2010	print	
Looptijd project in jaren	10		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
<b>Verwerving</b>	<b>530</b>	<b>€ 99.600</b>	<b>4%</b>
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	420	€ 50.400	2%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	110	€ 49.200	2%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
<b>Stedenbouw</b>	<b>2.634</b>	<b>€ 316.116</b>	<b>12%</b>
2.1 Programma van Eisen	88	€ 10.560	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	907	€ 108.876	4%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.639	€ 196.680	8%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>393</b>	<b>€ 47.175</b>	<b>2%</b>
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	393	€ 47.175	2%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>1.535</b>	<b>€ 154.985</b>	<b>6%</b>
4.1 Planontwikkeling	1.535	€ 154.985	6%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>0%</b>
5.1 Kaartmateriaal	-	€ -	0%
<b>Communicatie</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>0%</b>
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
<b>Gronduitgifte</b>	<b>4.000</b>	<b>€ 488.000</b>	<b>19%</b>
7.1 Gronduitgiftecontracten	4.000	€ 488.000	19%
<b>Management</b>	<b>9.719</b>	<b>€ 1.150.948</b>	<b>44%</b>
8.1 Projectmanagement	5.553	€ 771.927	30%
8.2 Projectmanagementassistentie	4.165	€ 379.022	15%
<b>Planeconomie</b>	<b>2.777</b>	<b>€ 338.759</b>	<b>13%</b>
9.1 Planeconomie	2.777	€ 338.759	13%
<b>totaal</b>	<b>21.587</b>	<b>€ 2.595.583</b>	<b>100%</b>



## Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum 29-5-2013  
 Gemeente **Haarlemmermeer**  
 Projectnaam **de Liede totaal**  
 Projectnummer **130-xx**  
 Datum prijspeil 1-1-2010  
 Looptijd project in jaren 10

invullen!

### Produkt/activiteit

#### **Civiele en cultuur techniek**

ja  nee

4.1 Planontwikkeling uur per week

ja  nee

4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering  
 % over sloopkosten  
 uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten  
 % over bouw en woonrijpmaken

#### **Landmeten/vastgoedinformatie**

ja  nee

5.1 Kaartmateriaal uur per week

#### **Communicatie**

ja  nee

6.1 Omgevingsmanagement  
 Uur per week  
 kosten gemid per jaar woningbouw  
 kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel

#### **Gronduitgifte**

ja  nee

7.1 Gronduitgiftecontracten  
 uur per contract vrije kavel  
 uur per contract overige woningbouw  
 uur per contract bedrijvigheid  
 uur per contract commercieel vastgoed  
 uur per contract maatschappelijke voorzieningen  
 uur per contract gemengde uitgiften

#### **Management**

ja  nee

8.1 Projectmanagement uur per week

ja  nee

8.2 Projectmanagementassistentie uur per week

#### **Planeconomie**

ja  nee

9.1 Planeconomie uur per week

## Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 29-5-2013  
 Gemeente Haarlemmermeer  
 Projectnaam de Liede totaal  
 Projectnummer 130-xx  
 Datum prijspeil 1-1-2010  
 Looptijd project in jaren 10

### Produkt/activiteit

#### Verwerving

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak    | uur per onbebouwde perceel<br>uur per woning (ook huur/pachtondbinding)<br>uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor<br>uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering<br>uur per bijzonder object<br>uur per bijzonder object in herstructurering |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.2 Onteigenen van onroerende zaken       | uur per administratieve procedure<br>uur per gerechtelijke procedure<br>vast bedrag advocaatkosten per onteigening  |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht   |

#### Stedenbouw

- |   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.1 Programma van Eisen             | uur voor opstellen pve<br>uur bij maatschappelijk programma                                       |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 2.2 Prijsvraag                      | uur voor organiseren  |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.3 Masterplan                      | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw                                      |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 2.4 Beeldkwaliteitsplan             | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw                                      |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.5 Stedenbouwkundig plan           | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw<br>uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw                                      |

#### Ruimtelijke ordening

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit | uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit<br>uur per uitwerkingsplan<br>uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 3.2 Opstellen en procedure wijziging                                       | uur per wijziging   |
| <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan                                 | uur per plan  |

# Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 29-5-2013  
 Gemeente **Haarlemmermeer**  
 Projectnaam **de Liede totaal**  
 Projectnummer **130-xx**  
 Datum prijsspeil 1-1-2010  
 Looptijd project in jaren 10  
 Aantal werkweken per jaar 42

print

## A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit?  jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto)?  ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied?  
 historisch gebied  ja  nee  
 binnenstedelijke locatie  ja  nee  
 inbreidingslocatie  ja  nee  
 uitleglocatie  ja  nee
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave?  ja  nee

## B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden?  
 a waarvan percelen (onbebouwd)  totaal  
 b waarvan woningen  stuks  
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren  stuks  
 d waarvan bijzondere objecten  stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake?  stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure)?  
 a zo ja voor hoeveel onroerende zaken?  stuks  
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure?  stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd?  ja  nee

## C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit?  
 woningen  aantal  
 bedrijvigheid  m2 uitgeefbaar  
 commercieel/retail  m2 bvo  
 maatschappelijk  m2 bvo  
 recreatie  m2

## D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd?  ja  nee  
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit?  ja  nee  
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig?  ja  nee  
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging?  ja  nee

## E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:  
 a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit?  ja  nee  
 Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? Aantal   
 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan?  ja  nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan?  ja  nee
- 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan?  
 zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan?

## F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? Slecht  ja  nee  
 Normaal  ja  nee  
 Goed  ja  nee
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?  ja  nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?  
 integraal  ja  nee  
 partieel  ja  nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?  deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd?  jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting?  m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken?

## G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven?  stuks  
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u?  stuks  
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u?  stuke  
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u?  stuks  
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u?  stuks  
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u?  stuks





Bijlage nr 4 Taxatiegegevens (in concept)

CONCEPT B&W 4 juni 2013



Gemeente Haarlemmermeer			
B0	VG		
Datum: 11 MEI 2013			
Briefnr.: 2013/23355			
Afschrift nr:			Afgedaan (paraf)

**TAXATIERAPPORT**

Inbrengwaarde  
bestemmingsplan bedrijventerrein "De Liede"  
gemeente Haarlemmermeer

Veenendaal, mei 2013

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Opdracht.....</b>	<b>3</b>
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur.....	3
1.3	Object.....	3
1.4	Belang.....	3
1.5	Taxatiebasis.....	3
1.6	Taxatiemethode.....	3
1.7	Doel van de taxatie.....	4
1.8	Opname.....	4
1.9	Taxatiedatum.....	4
1.10	Aansprakelijkheid.....	4
1.11	Publicatie.....	4
1.12	Algemene voorwaarden.....	4
<b>2.</b>	<b>Algemene en bijzondere uitgangspunten.....</b>	<b>5</b>
2.1	Algemene uitgangspunten.....	5
<b>3.</b>	<b>Beschrijving.....</b>	<b>6</b>
3.1	Kadastrale aanduiding.....	6
3.2	Eigendom en zakelijke rechten.....	7
3.3	Bestemming.....	7
3.4	Ligging en gebruik.....	9
3.5	Gebruik.....	9
3.6	Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater.....	9
<b>4.</b>	<b>Waardering.....</b>	<b>10</b>
4.1	Inleiding.....	10
4.2	Waarderingsmethode.....	10
<b>5.</b>	<b>Inbrengwaarde.....</b>	<b>12</b>
5.1	Resumé.....	12

## Bijlagen

- Kadastrale uittreksels
- Kaart ontwerpbestemmingsplan
- kaart ontwerp exploitatieplan

## **1. Opdracht**

### **1.1 Opdrachtgever**

Op 12 april 2013 is door de heren E. Blijleven met later aanvullingen van de heer R. van Beek namens de gemeente Haarlemmermeer, kantoorhoudende te Hoofddorp, Raadhuisplein 1, postadress: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

### **1.2 Taxateur**

Deze taxatie is verricht door de heer J.C.M. van de Leemkolk, als rentmeester NVR en registertaxateur (LV02.111.0976 en BV02.111.2354) verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

### **1.3 Object**

Het getaxeerde omvat meerdere percelen gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan "De Liede" van de gemeente Haarlemmermeer.

### **1.4 Belang**

Inzicht verschaffen in de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening

### **1.5 Taxatiebasis**

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald: "Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

### **1.6 Taxatiemethode**

De taxatie is verricht op basis van de residuele methode.

## **1.7 Doel van de taxatie**

Vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

Deze inbrengwaarde is noodzakelijk ten behoeve van enige planonderdelen. Het bestemmingsplan kent gedeelten met een consoliderende bestemming en gedeelten waar een anterieure overeenkomst met de eigenaar is of wordt gesloten (De Liede Noord/De Liede West).

## **1.8 Opname**

De percelen zijn op 16 april 2013 door taxateur vanaf de openbare weg aanschouwd.

## **1.9 Taxatiedatum**

De taxatie is verricht naar prijspeil ultimo april 2013. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

## **1.10 Aansprakelijkheid**

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

## **1.11 Publicatie**

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV.

## **1.12 Algemene voorwaarden**

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2010.

## **2. Algemene en bijzondere uitgangspunten**

### **2.1 Algemene uitgangspunten**

#### **2.1.1 Titelonderzoek**

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van de kadastrale uittreksels gedateerd 23 april 2013 (toestandsdatum 22 april 2013). Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden, enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

#### **2.1.2 Toestand van bodem en grondwater**

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staat, dan wel leidt tot het treffen van maatregelen.

#### **2.1.3 Bestemmingsplaninformatie**

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin de percelen zijn gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de bij de gemeente opgevraagde bestemmingsplaninformatie actueel en volledig is.

#### **2.1.4 Publiekrechtelijke beperkingen**

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

### 3. Beschrijving

Het ontwerpbestemmingsplan "bedrijventerrein De Liede" kent een aantal gedeelten met een consoliderende bestemming. Voor het gedeelte De Liede Noord, dat mede onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan is met een eigenaar een anterieure overeenkomst is gesloten en valt daardoor derhalve buiten het exploitatieplan. Voor het gedeelte van het ontwerp-bestemmingsplan De Liede West is men voornemens is een anterieure overeenkomst te sluiten (TenneT).

Het exploitatieplan heeft derhalve betrekking op de gedeelten De Liede Zuid en De Liede West(ged.).

#### 3.1 Kadastrale aanduiding

Het getaxeerde bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

De Liede Zuid

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AA	41	00.13.00 ha	00.13.00 ha
Haarlemmermeer	AA	42	00.14.75 ha	00.14.75 ha
Haarlemmermeer	AA	43	06.80.70 ha	06.80.70 ha
Totaal			07.08.45 ha	07.08.45 ha

De Liede West

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AB	405	00.74.30 ha	00.74.30 ha
Haarlemmermeer	AB	881	03.53.10 ha	03.53.10 ha
Haarlemmermeer	AB	882	04.38.40 ha	04.38.40 ha
Haarlemmermeer	AB	1228	02.37.52 ha	02.37.52 ha
Haarlemmermeer	AB	1229	04.03.98 ha	04.03.98 ha
Haarlemmermeer	AB	1230	00.37.68 ha	00.37.68 ha
Haarlemmermeer	AB	1231	01.71.72 ha	01.71.72 ha
Totaal			17.16.70 ha	17.16.70 ha



## 3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Van de getaxeerde percelen wordt in volgorde van oplopend perceelnummer de eigendomssituatie weergegeven. Daarbij wordt vermeld welke zakelijke rechten op het perceel rusten.

### De Liede Zuid

#### 3.2.1 Percelen Haarlemmermeer, sectie AB nummers 41, 42 en 43.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij de heer Mark Chinweike Ekeagwu, wonende Alexandria Va 22304, 5405 Duke Street 05-T2, Verenigde Staten van Amerika. Op deze percelen zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

### De Liede West

#### 3.2.2 Percelen Haarlemmermeer, sectie AB nummers 405, 881 en 882.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij Tennet TSO b.v., Utrechtseweg 310, 6812 AR Arnhem, postadres: Postbus 718, 6800 Arnhem. Op deze percelen zijn diverse zakelijke rechten ingeschreven en wel: zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5 lid van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van de Gemeente Haarlem, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlemmermeer en opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander Infra West N.V.. De percelen AB 881 en 882 zijn belast met een recht van opstal ten behoeve van de gemeente Haarlem. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

#### 3.2.3 Percelen Haarlemmermeer, sectie AB nummers 1228, 1229, 1230 en 1231.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij Gemeente Haarlemmermeer, Raadhuisplein 1te 2132 TZ Hoofddorp, postadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp.

De percelen zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van NUON Infra West. De percelen AB nummers 1228 en 1229 zijn tevens belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten gunste van de Gemeente Haarlem. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

## 3.3 Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Haarlemmermeer, vallen de kadastrale objecten onder de vigeur van het bestemmingsplan "De Liede", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 2 oktober 1975 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 december 1976.

Voor het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden wordt teruggevallen op het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 (3<sup>e</sup> wijziging)", vastgesteld door de gemeente"raad van Haarlemmermeer op 3 oktober 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Holland op 7 september 1965.

Te onderscheiden bestemmingen:

Voor het gedeelte De Liede Zuid: "Agrarische doeleinden I", "openbaar groen" en "verkeersdoeleinden".

Voor het gedeelte De Liede West: "Agrarische doeleinden II".  
Op 7 september 2012 is het inpassingsplan "Transformatorstation Vijfhuizen vastgesteld en inmiddels van kracht. Daarin zijn opgenomen de bestemmingen "(nuts)bedrijven" en "Verkeer".

Thans is het ontwerp bestemmingsplan "Vijfhuizen - De Liede:" in procedure, waarin de toegedachte bestemmingen "Bedrijven tot en met categorie 4.2" en "Verkeer" zijn opgenomen.

### 3.4 Ligging en gebruik

Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "De Liede" wordt globaal begrensd door:

- In het noorden de Ringvaart;
- In het oosten agrarisch land;
- In het westen de kern Nieuwebrug;
- In het zuiden de Schipholweg ( N 232 ) en de op- en afritten van de N 205 naar de A9.



De ligging is indicatief weergegeven op bovenstaande topografische kaart.

### 3.5 Gebruik

De in deze taxatie betrokken percelen zijn voornamelijk in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

### 3.6 Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar milieukundige toestand van de bodem en het grondwater. Uitgangspunt voor de waardering is dat van verontreiniging van bodem en/of het grondwater geen sprake is. Door ondergetekende is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid en verwerking van asbest dan wel asbesthoudende materialen en andere milieubelastende bestanddelen in de opstallen en de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks.

## 4. Waardering

### 4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet".

Uit de tekst van genoemd artikel en de daarmee samenhangende wetsgeschiedenis valt af te leiden dat de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b t/m 40f Ontheigeningswet, tevens het waardebegrip als bedoeld in artikel 16, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeente (hierna aangeduid als 'de verkeerswaarde'), uitgangspunt is voor het bepalen van de inbrengwaarde, tenzij er sprake is van gronden welke zijn onteigend, ter onteigening zijn aangewezen of op onteigeningsbasis zijn verworven. In het laatste geval gevallen is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 Ontheigeningswet (hierna aangeduid als 'de onteigeningswaarde').

Voor wat betreft de in deze waardering betrokken onroerende zaken geldt dat het thans niet aannemelijk is dat de gemeente de gronden via een gerechtelijke onteigeningsprocedure, dan wel minnelijke verwerving op basis van volledige schadeloosstelling ter voorkoming daarvan, zal verwerven. Aan het bepalen van de onteigeningswaarde komt ondergetekende derhalve niet toe.

### 4.2 Waarderingsmethode

Artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende bepalingen uit de Ontheigeningswet doen geen uitspraak over de te hanteren methode van waarden. Ondergetekende meent de verkeerswaarde van deze gronden vast te kunnen stellen op basis van de residuele waarderingsmethode.

- De residuele benadering kenmerkt zich door de berekenen welk bedrag er voor de grond resteert wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de eventuele risico's. Bij een negatieve planexploitatie wordt de minimumwaarde gelijk gesteld met de huidige gebruikswaarde.

Bij het bepalen van het prijspeil van gronden heeft ondergetekende geen rekening gehouden met referentietransacties, dat de transactie van Tennet TSO b.v. in 2008 niet representatief wordt geacht en verdere transactie ontbreken.

Uit de jurisprudentie van voor de nieuwe Wro volgt, dat aan stroken met een gunstiger ligging ten opzichte van de overige tot het complex behorende gronden een hogere waarde kan worden toegekend. Hierbij kan worden gedacht aan gronden, die grenzen aan bestaande te handhaven wegen. Bij een zeer gunstige ligging van de voorstrook wordt deze onttrokken aan de kosten en batenomslag, die artikel 40d van de onteigeningswet voorschrijft.

De opbrengsten en kosten zijn opgegeven door de gemeente Haarlemmermeer.

De Liede Zuid, oppervlakte 70.845 m<sup>2</sup>, waarvan erf met bebouwing 2.775 m<sup>2</sup>. Resteert 68.070 m<sup>2</sup>  
 De Liede West, oppervlakte 171.670 m<sup>2</sup>. Hiervan is een gedeelte ter grootte van ± 5.87.20 hectare opgenomen in het inpassingsplan. Het restant ter grootte van ± 11.29.50 hectare is te onderscheiden in 9.51.80 hectare gemeenteterrein en 1.77.70 hectare exploitatiegebied van derden. De voorstrook, voor zover niet begrepen in de anterieure overeenkomst heeft een lengte van ± 90 m (perceel AB 405) + ± 240 m (perceel AB 882) = ± 330 m gelegen in het exploitatiegebied langs de bestaande Spaarnwouderweg. De diepte van de voorstrook bij de bestemming "bedrijf" wordt door ondergetekende op 100 meter gesteld, zodat de oppervlakte van de voorstrook ± 33.000 m<sup>2</sup> bedraagt. De plangrond exclusief voorstrook bedraagt dan 112.950 m<sup>2</sup> -/ 33.000 m<sup>2</sup> = 79.950 m<sup>2</sup>

**Totaal opbrengsten:**

De Liede Zuid	€ 6.517.750,-	
De Liede West	€ 12.267.000,-	
bovenplanse bijdrage anterieure overeenkomst	<u>€ 1.400.000,-</u>	€ 20.184.750,-

**Totaal kosten:**

De Liede Zuid	€ 3.291.940,-	
De Liede West	€ 7.563.759,-	
rentekosten 4 jaar 4%	<u>€ 1.843.933,-</u>	€ 12.699.642,-

**Blijft**

Af: waarde opstallen met 2.775 m <sup>2</sup> grond	€ 881.675,-	€ 7.485.108,-
Af: waarde voorstrook 33.000 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> à € 75,-/m <sup>2</sup>	€ 2.475.000,-	
Af: risico-opslag	<u>€ 200.000,-</u>	€ 3.556.675,-
		€ 3.928.433,-

De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> exclusief grond met bebouwing en voorstrook bedraagt derhalve € 3.928.433,- : (68.070 + 79.950 =) 148.020 m<sup>2</sup> is € 26,54/m<sup>2</sup>

## 5. Inbrengwaarde

### 5.1 Resumé

Voor de binnen het exploitatieplan gelegen percelen is de inbrengwaarde als volgt bepaald:

**De Liede Zuid**, percelen Haarlemmermeer AB 41, 42 en 43:

AB 41 en 42, 2.775 m <sup>2</sup> met opstallen	€ 881.675,-	
AB 43, 68.070 m <sup>2</sup> à € 26,54/m <sup>2</sup>	<u>€ 1.806.575,-</u>	
<b>Totale inbrengwaarde De Liede Zuid afgerond</b>	<b>€ 2.688.250,-</b>	<b>€ 2.670.000,-</b>

**De Liede West**, percelen Haarlemmermeer AB 405, 881 en 882 (allen ged) alsmede de percelen Haarlemmermeer AB 1228, 1229, 1230 en 1231

Voorstrook, oppervlakte ± 33.000 m <sup>2</sup> à € 75,-	€ 2.475.000,-	
Overige oppervlakte van <del>148.000</del> m <sup>2</sup> à € 26,54 =	<u>€ 3.928.450,-</u>	2.121.870
<b>Totale inbrengwaarde De Liede West afgerond</b>	<b>€ 6.403.450,-</b>	€ 6.400.000,-
	<b>4.688.250</b>	<b>5.690.000</b>

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, mei 2013.

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV



J.C.M. van de Leemkolk

## **TAXATIERAPPORT**

Inbrengwaarde  
Bestemmingsplan bedrijventerrein "De Liede-Noord"  
Gemeente Haarlemmermeer

Veenendaal, mei 2013

## Inhoud

<b>1. Opdracht</b> .....	<b>3</b>
1.1 Opdrachtgever .....	3
1.2 Taxateur .....	3
1.3 Object .....	3
1.4 Belang.....	3
1.5 Taxatiebasis .....	3
1.6 Taxatiemethode .....	3
1.7 Doel van de taxatie.....	4
1.8 Opname .....	4
1.9 Taxatiedatum .....	4
1.10 Aansprakelijkheid .....	4
1.11 Publicatie .....	4
1.12 Algemene voorwaarden .....	4
<b>2. Algemene en bijzondere uitgangspunten</b> .....	<b>5</b>
2.1 Algemene uitgangspunten.....	5
<b>3. Beschrijving</b> .....	<b>6</b>
3.1 Kadastrale aanduiding .....	6
3.2 Eigendom en zakelijke rechten.....	7
3.3 Bestemming.....	8
3.4 Ligging en gebruik .....	8
3.5 Gebruik.....	9
3.6 Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater .....	9
<b>4. Waardering</b> .....	<b>10</b>
4.1 Inleiding.....	10
4.2 Waarderingsmethode .....	10
<b>5. Inbrengwaarde</b> .....	<b>12</b>
5.1 Resumé.....	12

## Bijlagen

- Kadastrale uittreksels
- Kaart ontwerpbestemmingsplan
- Kaart ontwerp exploitatieplan



## **1. Opdracht**

### **1.1 Opdrachtgever**

Op 22 mei 2013 is door de heren E. Blijleven met later aanvullingen van de heer R. van Beek namens de gemeente Haarlemmermeer, kantoorhoudende te Hoofddorp, Raadhuisplein 1, postaders: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

### **1.2 Taxateur**

Deze taxatie is verricht door de heer J.C.M. van de Leemkolk, als rentmeester NVR en registertaxateur (LV02.111.0976 en BV02.111.2354) verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

### **1.3 Object**

Het getaxeerde omvat meerdere percelen gelegen binnen het ontwerpbestemmingsplan "De Liede-Noord" van de gemeente Haarlemmermeer.

### **1.4 Belang**

Opdrachtgever inzicht verschaffen in de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

### **1.5 Taxatiebasis**

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald: "Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

### **1.6 Taxatiemethode**

De taxatie is verricht op basis van de residuele methode.

### **1.7 Doel van de taxatie**

Vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

Deze inbrengwaarde is noodzakelijk ten behoeve van enige planonderdelen. Het bestemmingsplan kent gedeelten met een consoliderende bestemming en gedeelten waar een anterieure overeenkomst met de eigenaar is of wordt gesloten. Voor het gedeelte "De Liede-Noord" is verzocht de inbrengwaarde te taxeren.

### **1.8 Opname**

De percelen zijn op 16 april 2013 door taxateur vanaf de openbare weg aanschouwd.

### **1.9 Taxatiedatum**

De taxatie is verricht naar prijspeil ultimo mei 2013. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

### **1.10 Aansprakelijkheid**

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

### **1.11 Publicatie**

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV.

### **1.12 Algemene voorwaarden**

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2010.

## **2. Algemene en bijzondere uitgangspunten**

### **2.1 Algemene uitgangspunten**

#### **2.1.1 Titelonderzoek**

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van de kadastrale uittreksels gedateerd 27 mei 2013 (toestandsdatum 24 mei 2013). Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden, enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

#### **2.1.2 Toestand van bodem en grondwater**

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staat, dan wel leidt tot het treffen van maatregelen.

#### **2.1.3 Bestemmingsplaninformatie**

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin de percelen zijn gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de bij de gemeente opgevraagde bestemmingsplaninformatie actueel en volledig is.

#### **2.1.4 Publiekrechtelijke beperkingen**

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

### 3. Beschrijving

Het ontwerpbestemmingsplan "bedrijventerrein De Liede" kent een aantal gedeelten met een consoliderende bestemming. Voor het gedeelte "De Liede-Noord", dat mede onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan is verzocht ten behoeve van het exploitatieplan de inbrengwaarde te taxeren.

Het exploitatieplan heeft derhalve betrekking op het gedeelte van het ontwerp-bestemmingsplan "De Liede-Noord".

#### 3.1 Kadastrale aanduiding

Het getaxeerde bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

De Liede

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AA	6	2.10.20 ha	2.10.20 ha
Haarlemmermeer	AA	21	13.40.49 ha	13.40.49 ha
Totaal			15.50.69 ha	15.50.69 ha

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan binnenplans
Haarlemmermeer	AA	5	0.86.20 ha	0.86.20 ha
Haarlemmermeer	AA	7	0.01.60 ha	0.01.60 ha
Haarlemmermeer	AA	8	0.11.35 ha	0.11.35 ha
Haarlemmermeer	AA	9	0.26.40 ha	0.26.40 ha
Haarlemmermeer	AA	10	0.03.15 ha	0.03.15 ha
Haarlemmermeer	AA	11	0.07.15 ha	0.07.15 ha
Haarlemmermeer	AA	12	0.13.95 ha	0.13.95 ha
Totaal			1.49.80 ha	1.49.80 ha

### 3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Van de getaxeerde percelen wordt in volgorde van oplopend perceelnummer de eigendomssituatie weergegeven. Daarbij wordt vermeld welke zakelijke rechten op het perceel rusten.

#### 3.2.1 Percelen Haarlemmermeer, sectie AA nummers 6 en 21.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de **eigendom** van deze percelen bij **Dura Vermeer Vastgoed b.v.**, gevestigd te Hoofddorp, postadres: Overgoo 6 2266 JZ Leidschendam. Op deze percelen zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

#### 3.2.2 Perceel Haarlemmermeer, sectie AA nummer 5.

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de **eigendom** van dit perceel bij **Hoogheemraadschap van Rijnland**, gevestigd te Leiden, Archimedesweg 1, postadres: Postbus 156 2300 AD Leiden.  
Op dit perceel zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

#### 3.2.3 Percelen Haarlemmermeer, sectie AA nummers 7, 8, 9, 10, 11 en 12.

**Eigendom** belast met het recht van opstal **Hoogheemraadschap van Rijnland**, gevestigd te Leiden, Archimedesweg 1, postadres: Postbus 156 2300 AD Leiden.

Het recht van opstal van de percelen Haarlemmermeer, sectie AA nummers 7, 8, 9 en 10 berust bij **Dura Vermeer Vastgoed b.v.**, gevestigd te Hoofddorp, postadres: Overgoo 6 2266 JZ Leidschendam.

Op deze percelen zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

Het recht van opstal van het perceel Haarlemmermeer, sectie AA nummer 11 berust voor: 1/2 bij **de heer Hendrik Carel van Riemsdijk**, Zwanenburgerdijk 81 te 2141 BM Vijfhuizen en voor 1/2 bij **mevrouw Daniëlle Rolande Pin**, Zeilmakerstraat 38 te 1013 DJ Amsterdam.  
Op dit perceel zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

Het recht van opstal van het perceel Haarlemmermeer, sectie AA nummer 12 berust bij de **gemeente Haarlemmermeer**, Raadhuisplein 1 te Hoofddorp, postadres: Postbus 250 2130 AG Hoofddorp.

Op dit perceel zijn geen zakelijke rechten en/of publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven.

### 3.3 Bestemming

Volgens opgave van de gemeente Haarlemmermeer, vallen de kadastrale objecten onder de vigeur van het bestemmingsplan "De Liede", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 2 oktober 1975 en deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 december 1976.

Voor het gedeelte waaraan goedkeuring is onthouden wordt teruggevallen op het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 (3<sup>e</sup> wijziging)", vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlemmermeer op 3 oktober 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Holland op 7 september 1965.

Te onderscheiden bestemmingen:

"Agrarische doeleinden I", "openbaar groen" en "verkeersdoeleinden"

Thans is het ontwerp bestemmingsplan "Vijfhuizen - De Liede" in procedure, waarin de toedachte bestemmingen "Bedrijven tot en met categorie 4.2", "Groen" en "Verkeer" zijn opgenomen.

Een kopie van de plankaart is bij dit rapport gevoegd.

### 3.4 Ligging en gebruik

Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan "De Liede" wordt globaal begrensd door:

- In het noorden de Ringvaart/Zwanenburgerdijk;
- In het oosten Rijksweg A9, waarachter agrarisch land;
- In het westen het bestaande bedrijventerrein;
- In het zuiden de Schipholweg ( N 232 ) en de op- en afritten van de N 205 naar de A9.



De ligging is indicatief weergegeven op bovenstaande topografische kaart.

### **3.5 Gebruik**

De in deze taxatie betrokken percelen zijn voornamelijk in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

### **3.6 Milieuhygiënische toestand van de bodem en grondwater**

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar milieukundige toestand van de bodem en het grondwater. Uitgangspunt voor de waardering is dat van verontreiniging van bodem en/of het grondwater geen sprake is. Door ondergetekende is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid en verwerking van asbest dan wel asbesthoudende materialen en andere milieubelastende bestanddelen in de opstallen en de aanwezigheid van (ondergrondse) opslagtanks.

## 4. Waardering

### 4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening. In genoemd artikel is het volgende bepaald:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet".

Uit de tekst van genoemd artikel en de daarmee samenhangende wetsgeschiedenis valt af te leiden dat de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b t/m 40f Onteigeningswet, tevens het waardebegrip als bedoeld in artikel 16, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeente (hierna aangeduid als 'de verkeerswaarde'), uitgangspunt is voor het bepalen van de inbrengwaarde, tenzij er sprake is van gronden welke zijn onteigend, ter onteigening zijn aangewezen of op onteigeningsbasis zijn verworven. In het laatste geval is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 Onteigeningswet (hierna aangeduid als 'de onteigeningswaarde').

Voor wat betreft de in deze waardering betrokken onroerende zaken geldt dat het thans aannemelijk is dat de gemeente de gronden via een gerechtelijke onteigeningsprocedure, dan wel minnelijke verwerving op basis van volledige schadeloosstelling ter voorkoming daarvan, zal verwerven. Het betreft de woningen Zwanenburgerdijk 89, 90 en 91.

### 4.2 Waarderingsmethode

Artikel 6.13, lid 5 Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende bepalingen uit de Onteigeningswet doen geen uitspraak over de te hanteren methode van waarderen. Ondergetekende meent de verkeerswaarde van deze gronden vast te kunnen stellen op basis van de residuele waarderingsmethode.

- De residuele benadering kenmerkt zich door te berekenen welk bedrag er voor de grond resteert wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de eventuele risico's. Bij een negatieve planexploitatie wordt de minimumwaarde gelijk gesteld met de huidige gebruikswaarde.

Bij het bepalen van het prijspeil van gronden heeft ondergetekende geen rekening gehouden met referentietransacties, dat de transactie van Tennet TSO b.v. in 2008 niet representatief wordt geacht en verdere transactie ontbreken.



Uit de jurisprudentie van voor de nieuwe Wro volgt, dat aan stroken met een gunstiger ligging ten opzichte van de overige tot het complex behorende gronden een hogere waarde kan worden toegekend. Hierbij kan worden gedacht aan gronden, die grenzen aan bestaande te handhaven wegen. Bij een zeer gunstige ligging van de voorstrook wordt deze onttrokken aan de kosten en batenomslag, die artikel 40d van de onteigeningswet voorschrijft.

De opbrengsten en kosten zijn opgegeven door de gemeente Haarlemmermeer.

De Liede-Noord, oppervlakte totaal 17.00.49 ha, waarvan erf met bebouwing (3 woningen) met een oppervlakte van tezamen 0.21.10 ha. Resteert derhalve 16.79.39 ha.

Totaal opbrengsten:

De Liede € 16.476.350,-

Totaal kosten:

Bouwrijpmaken/ophogen € 1.793.910,-

Aanleg water, verhardingen riolering en groen,

Plan- en onderzoekskosten € 6.428.533,-

Rentekosten bouwrijpmaken 6 jaar en overige kosten 5 jaar 4% € 1.869.023,-

€ 10.091.466,-

Blijft

€ 6.384.884,-

Af: waarde opstallen met 2.110 m<sup>2</sup> grond € 1.400.000,-

Af: risico-opslag, voorziening planschade € 250.000,-

€ 1.650.000,-

€ 4.734.884,-

De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> exclusief grond met bebouwing en voorstrook bedraagt derhalve voor 16.79.39 ha € 4.744.884,- is € 28,19 /m<sup>2</sup>.

## 5. Inbrengwaarde

### 5.1 Resumé

Voor de binnen het exploitatieplan gelegen percelen is de inbrengwaarde als volgt bepaald:

Inbrengwaarde gronden	
2.110 m <sup>2</sup> met bebouwing	€ 1.400.000,-
167.939 m <sup>2</sup> à € 28,19	<u>€ 4.734.884,-</u>
Tezamen	€ 6.134.,884,-
<b>Afgerond</b>	<b>€ 6.135.000,-</b>

*(zegge: zes miljoen één honderd vijf en dertig duizend euro)*

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, mei 2013.

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

J.C.M. van de Leemkolk

Bijlage nr 5    gedetailleerde berekening met NCW  
resultaat 1/1/2013

CONCEPT B&W 4 juni 2013



## De Liede totaal

### Algemene projectgegevens

Projectnaam	De Liede totaal
Opsteller	Richard van Beek
Versie	1.0
Status	Concept
Datum	29-05-2013

### Parameters

Startjaar/prijspeiljaar	2013
Eindjaar	2022
Kostenstijging	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%
	2,0% in 2013 en 2014
	vanaf 2015
Rente	5,0%
Discontovoet	5,0%

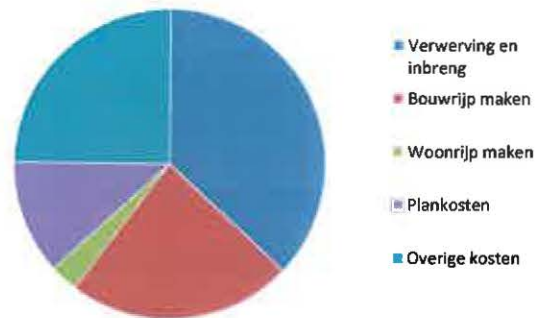
### Ruimtegebruik

Onderdelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Oppervlakte (%)
Uitgeefbaar	132.640	77%
Openbaar	39.050	23%
Verharding	7.000	4%
Groen	15.390	9%
Water	16.660	10%
Totaal	171.690	100%

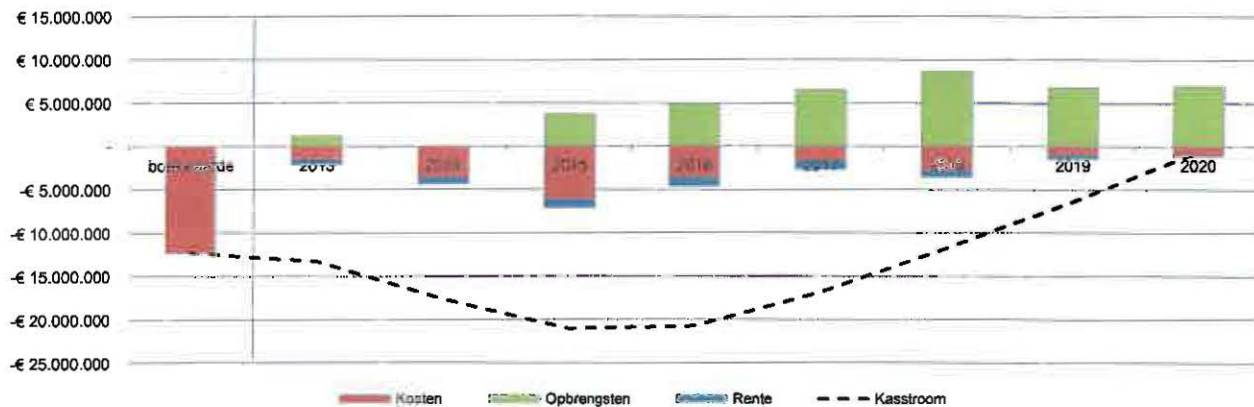
### Resultaten

Kosten	(prijspeil)	(netto contant)	(eindwaarde)
Verwerving en inbreng	€ 11.495.000	€ 11.495.000	18.724.144
Bouwrijp maken	€ 8.001.360	€ 7.268.085	11.838.944
Woonrijp maken	€ 1.100.200	€ 910.758	1.483.529
Plankosten	€ 4.109.221	€ 3.728.744	6.070.473
Overige kosten	€ 8.348.000	€ 7.716.251	12.568.959
<b>Totaal kosten</b>	<b>€ 33.053.781</b>	<b>€ 31.116.837</b>	<b>50.686.049</b>
<b>Opbrengsten</b>			
Gronduitgifte	€ 36.671.950	€ 30.178.035	49.153.581
Overige opbrengsten	€ 1.200.000	€ 1.171.080	1.907.566
<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>€ 37.871.950</b>	<b>€ 31.347.115</b>	<b>51.061.147</b>
<b>Resultaat</b>	<b>€ 4.818.169</b>	<b>€ 230.278</b>	<b>375.098</b>

### Kostenverdeling (netto contant)



### Kasstroom



### Toelichting

Opbrengsten deelgebieden de Liede zijn gebaseerd op het grondprijnsbeleid van de gemeente Haarlemmermeer 2013

## Kosten

Verwerving en inbreng						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Verwerving percelen de Liede Zuid	70.840	m <sup>2</sup>	€ 37,69	€ 2.670.000	€ 2.670.000	
Verwerving percelen de Liede West	126.720	m <sup>2</sup>	€ 37,01	€ 4.690.000	€ 4.690.000	
Verwerving percelen de Liede Noord	155.070	m <sup>2</sup>	€ 26,67	€ 4.135.000	€ 4.135.000	
<b>Totaal Verwerving en inbreng</b>				<b>€ 11.495.000</b>	<b>€ 11.495.000</b>	-

Bouwrijp maken						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Bouwrijp maken locatie gebonden de Liede Zuid	€ 70.840	m <sup>2</sup>	€ 2	€ 141.680		€ 141.680
Bouwrijp maken locatie gebonden de Liede West	126.720	m <sup>2</sup>	€ 1	€ 126.720		€ 126.720
Bouwrijp maken locatie gebonden de Liede Noord	155.070	m <sup>2</sup>	€ 1	€ 155.070		€ 155.070
Bouwrijp maken/ophogen	313.160	m <sup>2</sup>	€ 12	€ 3.757.920		€ 3.757.920
Aanleg water	39.470	m <sup>2</sup>	€ 25	€ 986.750		€ 986.750
Verharding	8.510	m <sup>2</sup>	€ 155	€ 1.319.050		€ 1.319.050
Riolering	3.395	m	€ 446	€ 1.514.170		€ 1.514.170
<b>Totaal Bouwrijp maken</b>				<b>€ 8.001.360</b>	-	<b>€ 8.001.360</b>

Woonrijp maken						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
verharding afwerken ringweg	15.050	m <sup>2</sup>	€ 45	€ 677.250		€ 677.250
Groen	38.450	m <sup>2</sup>	€ 11	€ 422.950		€ 422.950
<b>Totaal Woonrijp maken</b>				<b>€ 1.100.200</b>	-	<b>€ 1.100.200</b>

Plankosten						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
VTA binnenplans	9.101.500	percentage	10%	€ 1.456.250		€ 1.456.250
Plankosten	2.595.583	stelpost	100%	€ 2.595.583		€ 2.595.583
Onderzoekskosten	57.388	stelpost	100%	€ 57.388		€ 57.388
<b>Totaal Plankosten</b>				<b>€ 4.109.221</b>	-	<b>€ 4.109.221</b>

Overige kosten						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
algemene voorzieningen	€ 6.948.000	stelpost	100%	€ 6.948.000		€ 6.948.000
geluidszonering	1.400.000	stelpost	100%	€ 1.400.000	€ 800.000	€ 600.000
Planschade		stelpost	100%	-		
<b>Totaal Overige kosten</b>				<b>€ 8.348.000</b>	<b>€ 800.000</b>	<b>€ 7.548.000</b>

## Opbrengsten

Gronduitgifte						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Uitgifte uitgeefbaar terrein	252.910	m <sup>2</sup>	€ 145	€ 36.671.950		€ 36.671.950
<b>Totaal Gronduitgifte</b>				<b>€ 36.671.950</b>	-	<b>€ 36.671.950</b>

Overige opbrengsten						
	aantal	eenheid	eenheidsprijs	totaal	boekwaarde	raming
Bijdrage TenneT trafo terrein en inpassingsplan	1.200.000	stelpost	100%	€ 1.200.000		€ 1.200.000
<b>Totaal Overige opbrengsten</b>				<b>€ 1.200.000</b>	-	<b>€ 1.200.000</b>

## Kasstromen

	totaal	boekwaarde	raming
Begin saldo			
Kosten	-€ 33.053.781	-€ 12.295.000	-€ 20.758.781
Opbrengsten	€ 37.871.950	-	€ 37.871.950
Rente			
<b>Eind saldo</b>	<b>€ 4.818.169</b>	<b>-€ 12.295.000</b>	<b>€ 17.113.169</b>

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 2.670.000	€ 2.670.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 4.349.149
€ 4.690.000	€ 4.690.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 7.539.516
€ 4.135.000	€ 4.135.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 6.735.479
€ 11.495.000	€ 11.495.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 18.724.144

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 128.011	-	-	-	-	€ 151.848	-	-	-	-	-	-	€ 208.516
€ 121.328	-	-	€ 130.541	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 197.631
€ 148.472	-	-	€ 159.745	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 241.845
€ 3.526.502	-	-	€ 1.742.049	€ 1.579.458	€ 604.143	-	-	-	-	-	-	€ 5.744.301
€ 899.528	-	-	-	€ 466.574	€ 423.027	€ 161.808	-	-	-	-	-	€ 1.465.236
€ 1.152.134	-	-	-	€ 207.899	€ 282.743	€ 360.497	€ 294.166	€ 150.025	€ 153.025	-	-	€ 1.876.705
€ 1.292.109	-	-	-	-	€ 324.568	€ 331.059	€ 337.680	€ 344.434	€ 351.322	-	-	€ 2.104.710
€ 7.268.085	-	-	€ 2.032.335	€ 2.253.930	€ 1.786.328	€ 853.364	€ 631.846	€ 494.458	€ 504.348	-	-	€ 11.838.944

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 560.635	-	-	-	-	-	€ 111.056	€ 226.554	€ 115.542	€ 157.138	€ 120.210	€ 40.872	€ 913.218
€ 350.123	-	-	-	-	-	€ 89.356	€ 141.485	€ 72.157	€ 98.134	€ 75.073	€ 25.525	€ 570.313
€ 910.758	-	-	-	-	-	€ 180.411	€ 368.039	€ 187.700	€ 255.272	€ 195.283	€ 66.396	€ 1.483.529

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 1.300.507	-	€ 147.074	€ 300.031	€ 229.524	€ 156.076	€ 159.198	€ 162.382	€ 165.829	€ 84.471	€ 86.160	€ 87.884	€ 2.118.390
€ 2.389.674	-	€ 655.353	€ 534.768	€ 409.097	€ 278.186	€ 141.875	€ 144.712	€ 147.607	€ 150.559	€ 153.570	€ 156.641	€ 3.859.949
€ 56.562	-	€ 57.959	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 92.134
€ 3.726.744	-	€ 860.386	€ 834.799	€ 638.621	€ 434.262	€ 301.073	€ 307.094	€ 313.236	€ 235.030	€ 239.730	€ 244.525	€ 5.070.473

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 6.347.048	-	€ 350.857	€ 715.748	€ 3.285.283	€ 1.116.996	€ 379.779	€ 1.549.497	-	-	-	-	€ 10.338.673
€ 1.369.202	€ 800.000	€ 333.284	-	-	€ 289.377	-	-	-	-	-	-	€ 2.230.286
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
€ 7.716.251	€ 800.000	€ 684.140	€ 715.748	€ 3.285.283	€ 1.406.373	€ 379.779	€ 1.549.497	-	-	-	-	€ 12.568.959

1,00 1,00 1,00 1,01 1,03 1,05 1,07 1,09 1,12 1,14 1,16

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
€ 30.176.035	-	-	-	€ 3.703.685	€ 4.911.087	€ 6.550.634	€ 8.646.837	€ 6.815.280	€ 6.951.586	€ 1.668.381	-	€ 49.153.581
€ 30.176.035	-	-	-	€ 3.703.685	€ 4.911.087	€ 6.550.634	€ 8.646.837	€ 6.815.280	€ 6.951.586	€ 1.668.381	-	€ 49.153.581

**Geïndexeerde bedragen**

CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
----	------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----

€ 1.171.080	-	€ 1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 1.907.566
€ 1.171.080	-	€ 1.200.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 1.907.566

Gindexeerde bedragen												
CW	boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	EW
-	-	-€ 12.295.000	-€ 13.262.784	-€ 17.597.284	-€ 21.012.396	-€ 20.747.181	-€ 16.829.107	-€ 11.737.207	-€ 6.360.460	-€ 574.439	€ 660.664	-
-€ 31.116.837	-€ 12.295.000	-€ 1.544.526	-€ 3.582.881	-€ 6.177.834	-€ 3.626.963	-€ 1.714.627	-€ 2.856.476	-€ 995.394	-€ 994.649	-€ 435.013	-€ 310.921	-€ 50.686.049
€ 31.347.115	-	€ 1.200.000	-	€ 3.703.685	€ 4.911.087	€ 6.550.634	€ 8.646.837	€ 8.815.280	€ 6.951.586	€ 1.668.381	-	€ 51.061.147
		-€ 623.258	-€ 751.619	-€ 940.963	-€ 1.018.908	-€ 917.933	-€ 698.462	-€ 443.138	-€ 170.916	€ 1.736	€ 25.355	-
€ 230.278	-€ 12.295.000	-€ 13.262.784	-€ 17.697.284	-€ 21.012.396	-€ 20.747.181	-€ 16.829.107	-€ 11.737.207	-€ 6.360.460	-€ 574.439	€ 660.664	€ 375.098	€ 375.098





100,0%	100,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
--------	--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

boekwaarde	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
37,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	9,7%	12,6%	16,5%	21,3%	16,5%	16,5%	3,9%	-



## Vastgesteld bestemmingsplan

**PARTIËLE HERZIENING  
'DE LIEDE GELUIDSZONE INDUSTRIE'**

toelichting

JUNI 2013



gemeente  
**Haarlemmermeer**

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het bestemmingsplan Partiële herziening De Liede geluidszone industrie is de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein De Liede. Dit bedrijventerrein is een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Op het bestaande terrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4 en een categorie 5.2 bedrijf toegestaan (laagwaardige bedrijvigheid). Op de uitbreiding van het bedrijventerrein kunnen zich bedrijven tot en met categorie 5.2 vestigen. De voorgenomen uitbreiding heeft tot gevolg dat de omvang van het gebied binnen de geluidcontour verlegd zal moeten worden.

De partiële herziening ziet sec op het vastleggen van de positie van de geluidszone industrie. Deze geluidszone voorziet erin dat voldoende ruimte wordt geboden aan (grote) lawaaimakers op het bedrijventerrein en dat aan geluidsgevoelige functies binnen de zone bescherming wordt geboden middels het normeringsstelsel van de Wet geluidhinder.

### 1.2 Status

Binnen het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van de onderhavige herziening de volgende bestemmingsplannen van kracht.

Bestemmingsplan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Landelijk gebied	24-11-1988	11-07-1989
N22 Noord	27-05-1999	10-08-1999
Up in hoofdzaak 1958, 3 <sup>e</sup> wijziging	03-10-1963	07-09-1965
Natuurgebied Fort De Liede	02-10-1975	01-06-1976
Recreatiegebied De Liede	21-11-2002	03-06-2003
Schiphol West en omgeving	06-11-1975	15-03-1977

De ontwikkelingen worden bestemd in het bestemmingsplan De Liede, waarbij de geluidszone van het industrieterrein wordt verruimd. De partiële herziening heeft derhalve geen betrekking op het bestemmingsplan De Liede.

## 2 Geluidszonering

### 2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de verantwoording tot aanpassing van de geluidszone industrielawaai ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein De Liede. Hiervoor zijn diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd, te weten:

- Uitbreiding industrieterrein De Liede te Haarlemmermeer, Industrielawaai en verkeerslawaaai, HL.D1420.R01, DHV juni 2010.
- Uitbreiding industrieterrein De Liede te Haarlemmermeer, Industrielawaai en verkeerslawaaai, DHV 30 mei 2011.
- Uitbreiding industrieterrein De Liede te Haarlemmermeer, Aanvulling industrielawaai en verkeerslawaaai, DHV 5 april 2013
- Zonebeheerplan industrieterrein De Liede, DGMR, mei 2013.

Deze zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

### 2.2 Wet- en regelgeving

#### *Industrielawaai*

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) 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.

Op grond van het gestelde in de Wet geluidhinder worden (bedrijfs)woningen op een gezoneerd industrieterrein niet aangemerkt als geluidsgevoelige bestemmingen. Voor zulke woningen kunnen geen eisen worden gesteld op grond van deze wet. De handreiking industrielawaai en vergunningverlening, uitgegeven door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu in oktober 1998 adviseert in het kader van de vergunningverlening (Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als uitgangspunt te streven naar geluidsbelasting van maximaal 65 dB(A). Voor maximale geluidsniveaus (L<sub>Amax</sub>) zijn geen streef- of grenswaarden gesteld. Voor de Wet ruimtelijke ordening dient een zelfstandige afweging gemaakt te worden voor deze woningen.

Voor het bestemmingsplan De Liede is een geluidsbelasting van maximaal 61 dB(A) voor de bedrijfswoningen op het industrieterrein als aanvaardbaar geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

#### 4 Bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede geluidszone industrie'

Een verdere onderbouwing hiervan is opgenomen in het aanvullend onderzoek Uitbreiding industrieterrein De Liede te Haarlemmermeer, Aanvulling industrielawaai en verkeerslawaaï (HaskoningDHV, april 2013). Dit rapport wordt verder aangehaald als aanvullend onderzoek (april 2013, HaskoningDHV).

##### *Zonebeheer*

In artikel 163 lid 1 Wet geluidhinder is geregeld dat zonebeheer een taak is van de gemeente waarin het industrieterrein is gelegen. Taak van de zonebeheerder is het verschaffen van informatie over de beschikbare geluidsruimte aan bedrijven die zich willen vestigen of willen uitbreiden op het industrieterrein en het bewaken van de zoneringsgrenswaarden op de zonegrens en de woningen die gelegen zijn in de zone. De in januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder biedt met artikel 164 de mogelijkheid om een zonebeheerplan op te stellen. Met dit instrument kan richting worden gegeven als het gaat om de verdeling van geluidsruimte per akoestische gebiedseenheid<sup>1</sup>/kavel.

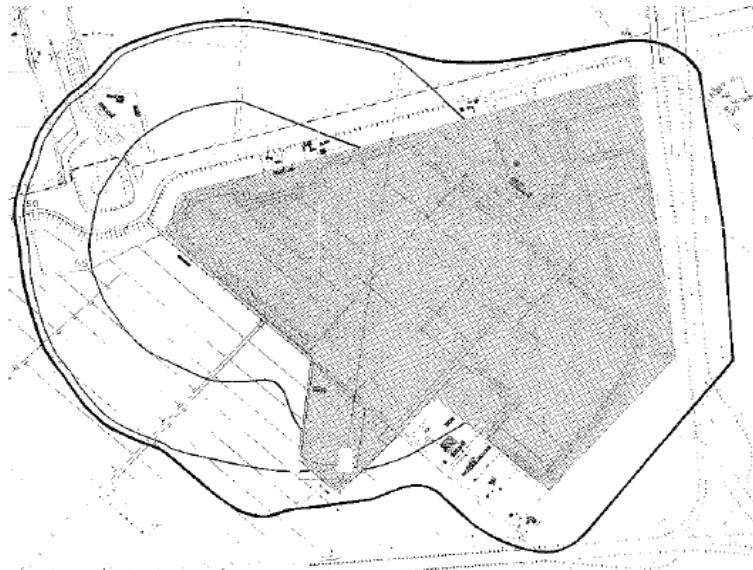
Met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet op 31 maart 2010 zijn onderdelen uit het hoofdstuk Industrielawaai van de Wet geluidhinder gewijzigd. Belangrijk onderdeel van de wijzigingen is dat gemeenteraad de bevoegdheid heeft om de grenzen van een gezoned industrieterrein vast te stellen (waarop zich naast Wgh-inrichtingen ook niet-zoneringsplichtige bedrijven kunnen vestigen).

### **2.3 Huidige situatie**

Het bedrijventerrein De Liede is een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Bij Koninklijk Besluit van 6 november 1991, no. 91.010015, is een geluidszone rond het terrein vastgesteld. Figuur 2.1 geeft de originele zonekaart weer.

---

<sup>1</sup> Akoestische gebiedseenheid is een gebiedsgrootte die onderverdeeld kan worden in kavels (bv. de Liede Noord)



Figuur 2.1 Zonebesluit, KB no. 91.010015, 6 november 1991

Het industrieterrein De Liede omvat een groot aantal inrichtingen. De meeste betreffen provinciale inrichtingen (waar Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland het bevoegd gezag van zijn). Dit zijn met name autodemontagebedrijven. Daarnaast is een aantal gemeentelijke inrichtingen en AMvB-inrichtingen aanwezig (waar burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer het bevoegd gezag van zijn).

#### 2.4 Nieuwe situatie

De uitbreidingen van het gezoneerd industrieterrein 'De Liede' betreffen de volgende locaties (zie figuur 2.2.):

- Ten noordoosten van het industrieterrein (De Liede Noord).
- Ten zuidwesten van het industrieterrein (De Liede West).
- Ten zuiden van het industrieterrein (De Liede Zuid).

## 6 Bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede geluidszone industrie'

Ten zuidwesten van het industrieterrein (bestaand bedrijventerrein langs de Spaarnwouderweg).



**Figuur 2.2** Uitbreidingen gezoneerd industrieterrein De Liede en nieuwe grens gezoneerd industrieterrein De Liede.

### 2.5 Onderzoek

Het industrieterrein De Liede is een gezoneerd industrieterrein. De Liede wordt op een aantal locaties uitgebreid. Hierbij wordt ruimte gereserveerd voor laagwaardige en geluidsintensieve bedrijven tot en met milieucategorie 5.2. Dit zal leiden tot een vergroting van zowel het gezoneerd industrieterrein als de geluidszone industrie.

Ten behoeve van het voorontwerp bestemmingplan zijn drie varianten voor de invulling van bedrijven onderzocht (DHV, juni 2010). Hierbij is bestuurlijk gekozen voor een middelzware invulling van De Liede (variant 3.2). Bij deze variant zou het industrieterrein voornamelijk ingevuld worden met milieucategorie 4.1 en 4.2 bedrijven. Daarnaast zijn op een deel van het bestaande bedrijventerrein ook bedrijven van categorie 5.2 mogelijk. Gebleken is echter dat de, ten behoeve van de vergroting gereserveerde geluidsruimte op het industrieterrein, voldoende mogelijkheden biedt om ook categorie 5.2 bedrijven toe te staan zonder dat de geluidszone-industrie hoeft te worden aangepast.



## 7 Bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede geluidszone industrie'

In het akoestisch onderzoek (DHV, 30 mei 2011) is gekeken naar de geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai, wegverkeerslawaai, luchtvaartlawaai en de cumulatieve effecten van deze geluidsbronnen. Daarnaast is een aanvullend onderzoek uitgevoerd (HaskoningDHV, 5 april 2013). Hierin is de nieuwe locatie van het nieuwe 380 kV transformatorstation meegenomen, is nader onderbouwd op welke wijze het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan de Spaarnwouderweg is geborgd en zijn de effecten van aanvullende geluidsmaatregelen voor reductie van het wegverkeerslawaai onderzocht voor de woningen aan de Kromme Spieringweg.

### *Huidige situatie*

Binnen de bestaande geluidszone van industrieterrein De Liede is een aantal woningen gelegen. De status hiervan is als volgt:

Voor de woningen aan Zwanenburgerdijk 21, 28, 29 en 31, gelegen aan de noordwestzijde in de geluidszone ten tijde van de vaststelling, is in het verleden een MTG (maximaal toelaatbare grenswaarde) van 55 dB(A) vastgesteld.

Voor de woningen aan Zwanenburgerdijk 79, 80 en 81 (gelegen aan de noordoostzijde, langs de Ringvaart), zijn geen hogere waarden verleend. Reden hiervoor is dat ten tijde van de zonevaststelling de geluidbelasting van deze woningen niet hoger was dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De gemeente is voornemens om deze woningen in het kader van de uitbreiding van het industrieterrein aan de woningvoorraad te onttrekken, omdat de optredende gecumuleerde geluidsbelasting hier te hoog zal zijn.

Zeven woningen aan de Spaarnwouderweg (zuidkant, huisnummers 1119, 1121, 1133, 1147, 1149, 1163 en 1165) zijn nu gelegen binnen de zone, maar zullen na uitbreiding op het gezoneerde industrieterrein zijn gelegen.

Voor deze woningen zijn in het verleden geen hogere waarden verleend en is ook geen MTG vastgesteld. De woning aan de Spaarnwouderweg 1119 zal worden gesloopt in verband met de aanleg van de nieuwe rondweg en is in het kader van eventuele geluidhinder dus niet meer relevant. De woning aan de Spaarnwouderweg 2121 is al gesloopt. Beide woningen zullen verder buiten beschouwing worden gelaten.

In de ringvaart bevinden zich enkele woonboten, die op grond van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelige bestemming worden aangemerkt, maar op grond van overwegingen op basis van de Wet milieubeheer of Wet ruimtelijke ordening wel beschouwd dienen te worden.

### *Toekomstige situatie industrielawaai*

Onderstaande tabel geeft de woningen weer waarvoor een hogere waarde dient te worden verleend als gevolg van de toename van het industrielawaai.

## 8 Bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede geluidszone industrie'

Woning	Hogere waarde (h = 5 meter)
Haarlemmerstraatweg 169	55 dB(A)
Kromme Spieringweg 173/171	55 dB(A)
Kromme Spieringweg 164	53 dB(A)
Kromme Spieringweg 169	55 dB(A)
Kromme Spieringweg 175	54 dB(A)

**Tabel 2.1 geluidbelasting in dB(A) voor woningen met hogere waarde**

Voor de woningen Zwanenburgerdijk 21, 28, 29 en 31 bedraagt de geluidbelasting eveneens meer dan 50 dB(A)). Op alle woningen kan echter worden voldaan aan de MTG-waarde van 55 dB(A). Voor deze woningen betekent dit dat er geen nadere besluitvorming hoeft plaats te vinden. Ter plaatse van de woonboten treedt geen geluidbelasting op hoger dan 50 dB(A). Gelet op het feit dat hiermee wordt voldaan aan de 'voorkeursgrenswaarde' voor industrielawaai hoeft ook voor deze woonboten geen besluitvorming plaats te vinden. Voor de woningen gelegen aan de Zwanenburgerdijk 79 tot en met 81 treedt wel een hogere geluidbelasting op dan 60 dB(A), maar de gemeente Haarlemmermeer is voornemens deze woningen aan de woningvoorraad te onttrekken. Voor de overige woningen hoeft geen hogere waarde besluit te worden genomen.

Voor de woningen aan de Spaarnwouderweg (zuidkant, huisnummers 1133, 1147, 1149, 1163 en 1165) verandert de status. Deze woningen zullen in de nieuwe situatie zijn gelegen op het gezoneerde industrieterrein. Volgens de Wet geluidhinder worden zij dan niet meer aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. Echter, vanwege de Wet milieubeheer geldt nog wel enige bescherming (65 dB(A) etmaalwaarde als streefwaarde) en ook voor de Wet ruimtelijke ordening dient een afweging gemaakt te worden, waarbij aannemelijk gemaakt moet worden dat een aanvaardbare situatie blijft bestaan.

Voor deze woningen kan gesteld worden dat de gevelbelasting maximaal 61 dB(A) bedraagt. Gezien het feit dat het hier in alle 7 de gevallen gaat om bedrijfswoningen welke thans gelegen zijn in een gemengd gebied van wonen en werken is een geluidbelasting tot 61 dB(A) ten gevolge van industrielawaai alleszins aanvaardbaar.

In het aanvullend onderzoek van HaskoningDHV (HaskoningDHV, 5 april 2013) is onderbouwd op welke wijze de geluidbelasting op de gevels van de woningen tot 61 dB(A) beperkt kan blijven. Dit gebeurt door middel van een aan het bestemmingsplan gekoppeld zonebeheerplan waarbij de kavels c.q. akoestische gebiedsaanduidingen in de nabijheid van deze woningen hierop zijn aangepast. Tevens zullen er maatwerkvoorschriften worden vastgesteld voor de omliggende bedrijven. Dit gebeurt in het kader van de WABO (BARIM). De maatwerkvoorschriften betreffen een geluidsnorm van max. 55 dB(A) op de desbetreffende woningen.

### **Zonebeheerplan**

In het zonebeheerplan worden maximaal toelaatbare geluidsniveaus op de zonebewakingspunten (grenswaarden) vastgesteld. Met het plan kan de geluidsruijnte binnen het industrieterrein optimaal worden benut en worden de grenswaarden, die met de zonering zijn vastgesteld, niet overschreden.

#### *Geplande verkaveling van de geluidsruijnte*

De verkavelingskaarten vormen in combinatie met de toetsingstabellen binnen het planmatig zonebeheer het instrumentarium dat bepaalt waar op het bedrijventerrein welke geluidsruijnte beschikbaar is. En wel zodanig dat het totaal aan toegekende geluidsruijnte de zoneringsgrenswaarden respecteert.

Op de verkavelingskaart en in de toetsingstabellen staat per kavel hoeveel geluidsruijnte beschikbaar is voor bestaande en voor nieuwe bedrijven. Dit wordt uitgedrukt in een dB(A)/m<sup>2</sup>-getal, te weten de geluidsruijnte zoals die is toebedeeld aan de kavel. Voor industrielawaai is het gebruikelijk dat aparte grenswaarden worden gesteld voor de dag-, avond-, en nachtperiode. Bij de toegekende geluidsruijnte is daarom dan ook onderscheid gemaakt voor deze drie etmaalperioden: de dagperiode (van 07.00 tot 19.00 uur), de avondperiode (van 19.00 uur tot 23.00 uur) en de nachtperiode (van 23.00 tot 07.00 uur).

De gemeente kiest ervoor de bestaande rechten die bedrijven kunnen ontlenu aan verleende vergunningen en geaccepteerde meldingen te respecteren. Dit betekent dat de kavels waarop bedrijven zijn gevestigd, indien voor hun activiteiten een geldige vergunning is verleend - en/of een melding is geaccepteerd, voor de betreffende etmaalperiode(n) deze vergunde geluidsruijnte krijgen toegekend. In figuur 2.3 is de verkavelingskaart weergegeven.

Op de verkavelingskaart wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal typen kavels:

- Kavels waarvoor de beschikbare geluidsruijnte als emissiegetal in dB(A)/m<sup>2</sup> is vastgelegd.
- Gebiedseenheden waarvoor de beschikbare geluidsruijnte als immissievoorwaarde op (zone)toetspunten is vastgelegd.
  - o Zwart: op basis van de vergunde ruijnte, het betreft gebiedseenheden met bestaand gebruik.
  - o Rood: op basis van de volgens het bestemmingsplan toegestane invulling, voor wat betreft gebiedseenheden zonder bestaand gebruik.



**Figuur 2.3 Toekenning geluidruimte als kavelreservering**

Veranderingen op de blauwe gebiedseenheden worden getoetst aan het emissiekental. Dit zijn gebiedseenheden zonder een relevante immissiebijdrage op de (zone)toetspunten. De zwarte en rode gebiedseenheden hebben wel een relevante immissiebijdrage en worden daarom getoetst aan immissievoorwaarde die is opgenomen in de toetsingstabellen.

De akoestische gebiedseenheden met bestaand gebruik door inrichtingen zijn met zwart aangeduid. De immissievoorwaarden voor de zwarte gebiedseenheden zijn bepaald op basis van de vergunning of geaccepteerde melding van het daar gevestigde bedrijf (de vergunde ruimte).

De met rood aangeduide akoestische gebiedseenheden zijn nog niet verkaveld of in gebruik genomen door een inrichting. De immissievoorwaarden voor de rode gebiedseenheden zijn berekend op basis van een geluidemissie uit het akoestisch onderzoek dat in bijlage 2 van het zonebeheerplan is toegelicht. Voor bedrijven die zich voor de akoestische gebiedseenheden in de toekomst aandienen, zal getoetst worden aan immissievoorwaarden.

Het bovenstaande onderscheid is gemaakt om te voorkomen dat het industrieterrein De Liede in de toekomst akoestisch 'op slot' zal geraken. Voor de akoestische gebiedseenheden waarvoor geldt dat deze aan immissievoorwaarden worden getoetst, geldt dat de hier gevestigde bedrijven een relevante immissiebijdrage op de (zone)toetspunten hebben. Voor de rode kavels geldt dat

## 11 Bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede geluidszone industrie'

de bedrijven die zich hier kunnen vestigen ook een relevante immissiebijdrage kunnen hebben. Daarom wil de gemeente aan deze akoestische gebiedseenheden speciale aandacht schenken. Voor deze akoestische gebiedseenheden is de geluidruimte in de toetsingstabellen vastgelegd als immissievoorwaarde op (zone)toetspunten. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de dag-, de avond- en de nachtperiode. Deze kavels zijn op de geluidverdeelkaart van een arcering voorzien. In de tabel 2.2 zijn deze kavels aangeduid met ter informatie het emissiekental waarop de immissievoorwaarde is gebaseerd.

aanduiding	kavel/bedrijf	ter info: geluidemissie in dB(A)/m <sup>2</sup> in dag/avond/nacht
A	Afvalzorg	71/55/50
B	Constar (Sorteer)	74/59/59*
C	Dura Vermeer	74/59/59*
D	SITA Vijfhuizen	60/55/50
E	ZSH	70/55/50
F	NUON	60/59/59
I	De Liede noord 1	71/71/50
II	De Liede noord 2	63,5/58,5/53,5
III	De Liede noord 3	67,4/62,4/57,4
IV	De Liede zuidoost 1	68,5/63,5/58,5
V	De Liede zuidoost 2	62/57/52
VI	De Liede zuidwest 1	53/53/48
VII	De Liede zuidwest 2	68,5/63,5/58,5
VIII	De Liede zuidwest 3	68,5/63,5/58,5

\* Gezamenlijke emissie van Constar en Dura Vermeer voor het gehele perceel.

**Tabel 2.2 Overzicht akoestische gebiedseenheden met een immissievoorwaarde in de toetsingstabel**

De gemeente kiest ervoor om een deel van de geluidruimte onder te brengen in een algemene reserve. Voor een deel van de in figuur 5.3 met rood aangemerkte gebieden is gekozen om de in het akoestisch onderzoek opgenomen geluidruimte met 1,5 dB(A)/m<sup>2</sup> te reduceren. Uitzonderingen hierop zijn:

- Akoestische gebiedseenheid I: uitgangspunt is de prognose voor een laad- en loswal volgens het akoestisch onderzoek.
- Akoestische gebiedseenheid V: uitgangspunt is de noodzakelijke geluidruimte voor het voldoen aan de algemene regels uit het Activiteitenbesluit.
- Akoestische gebiedseenheid VI: uitgangspunt is de in de aanvulling op het akoestisch onderzoek opgenomen geluidruimte.

### *Borging*

Het zonebeheerplan kan niet dienen als zelfstandig toetsingskader voor de verlening van omgevingsvergunningen milieu en/of de toetsing van

## 12 Bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede geluidszone industrie'

meldingsplichtige activiteiten. Om het doel van dit plan te bereiken, is een instrument nodig dat toetsen aan de verdeling van geluidsruimte wel kan. De gemeente Haarlemmermeer kiest daarom voor het verankeren van geluidsverdeelsysteem in een bestemmingsplan.

Deze toedeling van geluidsruimte is ingegeven door ruimtelijke overwegingen. De bedoeling is immers om als invulling van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' de geluidsruimte op het gezoneerde industrieterrein zo optimaal mogelijk toe te kennen. Hiermee wordt aldus een optimale invulling en gebruik van het bedrijventerrein beoogd. Indien de gemeente Haarlemmermeer een grondpositie heeft, kan zij deze gebruiken om te sturen in de optimale indeling en benutting van het industrieterrein. Een deel van de borging van de systematiek voor toedeling/optimalisatie moet daarnaast dan ook zijn uitwerking vinden via het spoor van omgevingsvergunningen en maatwerkvoorschriften voor type B bedrijven.

De koppeling van de geluidsruimte aan het bestemmingsplan wordt vormgegeven via de gebruiksregels bij de bestemmingsdoeleinden binnen de grens van het gezoneerde industrieterrein.

### *Toekomstige situatie wegverkeerslawaaï*

De maximumsnelheid op de nieuwe rondweg van het industrieterrein bedraagt 50 km/uur. Hiermee bestaat er voor deze weg een onderzoeksplicht op grond van de Wet geluidhinder. Uit de berekening van de geluidsbelasting van de dichtstbijzijnde woningen blijkt dat nergens de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Ten gevolge van de uitbreiding van het industrieterrein wordt wel een toename van de verkeersbewegingen op de bestaande wegen van en naar het industrieterrein verwacht. Op grond van de Wet geluidhinder bestaat er voor deze ontwikkeling geen onderzoeksplicht. Wel dient invulling te worden gegeven aan het zorgbeginsel uit de Wet ruimtelijke ordening. Hiertoe is voor de wegvakken ter hoogte van woningen de toekomstige bijdrage van wegverkeerslawaaï vergeleken met de huidige geluidbelasting ten gevolge van deze geluidsoort.

De Wet ruimtelijke ordening geeft geen criteria voor een 'aanvaardbare' toename van de geluidbelasting. Er is voor gekozen om het toetsingscriteria van de Wet geluidhinder voor 'reconstructies' te hanteren. Hierbij dienen maatregelen te worden getroffen als het wegverkeerslawaaï met meer dan 1,5 dB toeneemt. Dit is voor de meeste mensen een waarneembare stijging van de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer. Bij deze werkwijze wordt derhalve aangesloten.

Op grond van de verkeersintensiteiten is alleen van de Spaarnwouderweg een relevante stijging van de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï te verwachten. In het rapport van mei 2011 was in eerste instantie berekend dat de

### 13 Bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede geluidszone industrie'

geluidsbelasting met ten hoogste 5 dB toeneemt op de woningen aan de Kromme Spieringweg 169 en 171 en ten hoogste 3 dB op de woning aan de Kromme Spieringweg 164.

#### *Aanvullend onderzoek*

In het aanvullend rapport (HaskoningDHV, april 2013) zijn deze waarden opnieuw berekend. Hierbij is in de eindsituatie gerekend met stil asfalt (type 'dunne deklagen B') aan weerszijden van de Kromme Spieringweg waardoor de geluidsbelasting lager uitvalt. In tabel 5.5 is de berekende geluidsbelasting uit het aanvullend onderzoek van de dichtstbijzijnde woningen vanwege deze weg weergegeven, zowel voor de uitbreiding als erna. Te zien is dat de geluidsbelasting met ten hoogste 0,8 dB toeneemt op de woningen aan de Kromme Spieringweg 169 en 171 en ten hoogste 1,48 dB op de woning aan de Kromme Spieringweg 164. Met het toepassen van stil asfalt kan dus worden voldaan aan het 2 dB-criterium.

**Tabel 5.5. Geluidbelasting vanwege de Spaarnwouderweg.**

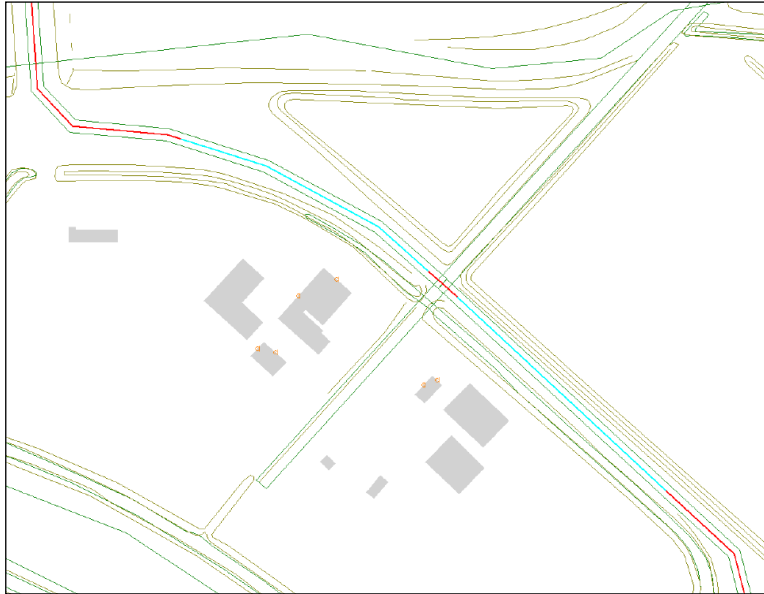
adres	geluidbelasting in dB <sup>*)</sup>		
	vóór uitbreiding	na uitbreiding	toename (max.)
Kromme Spieringweg 164	50,81	52,29	1,48
	54,79	55,62	
Kromme Spieringweg 169 en 171	50,71	51,51	0,80
	55,55	56,17	

<sup>\*)</sup> Zonder aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder

**Tabel 2.3. Geluidbelasting vanwege de Spaarnwouderweg**

#### *Toelichting nieuwe berekening*

In het rekenmodel wordt de bestaande wegverharding van dicht asfaltbeton (DAB) gehandhaafd op en aan weerszijden van de kruising, over een totale afstand van circa 21 meter. Uitgangspunt voor de berekening is verder dat het stille asfalt aan weerszijden van de kruising wordt aangebracht over een lengte van circa 155 meter, zodat er in totaal sprake is van circa 310 strekkende meter stil asfalt. De situatie is weergegeven in figuur 2.4.



**Figuur 2.4 Wegverhardingen Spaarnwouderweg (rood: dicht asfaltbeton, lichtblauw: dunne deklagen type B.**

#### *Cumulatie*

In verband met de benodigde vaststelling van hogere waarden voor de woningen binnen de nieuwe geluidszone rond het industrieterrein De Liede, dient op grond van de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk te worden gemaakt. Hierbij spelen de geluidbronnen een rol die volgens de Wet geluidhinder gezoneerd zijn — industrie, wegverkeer, spoorwegverkeer en luchtverkeer — en voor zover deze ter plaatse van de gevels een overschrijding van de per geluidsbron geldende voorkeursgrenswaarde veroorzaken. Aannemelijk gemaakt moet worden dat verlening van de hogere waarde niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

De bestaande gezoneerde geluidbronnen zijn:

- Luchtvaart: het vliegverkeer van en naar Schiphol.
- Wegverkeer: diverse rijkswegen, provinciale wegen en lokale wegen.
- Spoorwegverkeer: de spoorlijn Haarlem- Amsterdam.
- Industrie: industrieterrein De Liede.

Berekend is in hoeverre de heersende gecumuleerde geluidbelasting toeneemt ten gevolge van de uitbreiding van De Liede. Daarbij blijft de bijdrage van spoorwegverkeer buiten beschouwing, omdat de woningen waarvoor een hogere waarde moet worden verleend buiten de geluidszone van de spoorlijn Haarlem- Amsterdam liggen (zonebreedte 400 m).

Bij de berekening van het gecumuleerde geluidsniveau wordt de geluidsbelasting vanwege de onderscheidenlijke bronsoorten aangeduid als:



15 Bestemmingsplan partiële herziening ‘De Liede geluidszone industrie’

- L<sub>VL</sub> wegverkeer
- L<sub>LL</sub> vliegverkeer
- L<sub>RL</sub> spoorwegverkeer
- L<sub>IL</sub> industrie

Alle geluidbelastingen worden uitgedrukt in Lden (dB), met uitzondering van die vanwege industrie, welke wordt uitgedrukt in Letmaal (dB(A)).

Als een bestaande en een toekomstige situatie met elkaar worden vergeleken, zoals in dit geval, kan ook worden gekeken naar het verschil tussen de gecumuleerde waarde voor en na realisatie van de wijziging (hier: de uitbreiding van het industrieterrein). Het voordeel van een dergelijke aanpak is dat hiermee concretere resultaten en dus een beter inzicht in de gevolgen van de wijziging ontstaan. De resultaten zijn opgenomen in Tabel 2.4.

Woning	geluidsbelasting					
	L <sub>VL</sub> *)	L <sub>LL</sub> *)	L <sub>IL</sub> *)		L <sub>CUM</sub>	
			voor	na	voor	na
Haarlemmerstraatweg 169	64	67	44	55	73,24	73,32
Kromme Spieringweg 164	60	70	43	53	75,75	75,77
Kromme Spieringweg 169 en 171/173	61	67	44	55	72,98	73,06
Kromme Spieringweg 175	58	67	43	54	72,84	72,90
Zwanenburgerdijk 21	--	59	51	54	65,06	65,27
Zwanenburgerdijk 28 en 29	--	61	52	55	66,98	67,15
Zwanenburgerdijk 31	--	61	52	55	66,98	67,15

Tabel 2.4 Effect van cumulatie (geluidsbelasting vanwege industrie in dB(A), overige in dB)

\*) L<sub>VL</sub>, L<sub>LL</sub> en L<sub>IL</sub> zijn de geluidbelastingen vanwege respectievelijk wegverkeer, vliegverkeer en industrie, waarbij voor L<sub>VL</sub> geen toepassing is gegeven aan de aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder.

Uit tabel 2.4 blijkt dat de toename van de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 0,21 dB bedraagt ter plaatse van de woning met het adres Zwanenburgerdijk 21. Een dergelijke toename is met het menselijke gehoor niet waarneembaar. Gelet op de toename van de gecumuleerde geluidsbelasting is verlening van hogere waarden derhalve zonder meer aanvaardbaar. De Wet geluidhinder geeft geen criteria voor de gecumuleerde geluidbelasting in de eindsituatie. Of deze aanvaardbaar wordt geacht, dient te worden bezien in relatie tot de te verlenen hogere waarde(n).

De 'geïndexeerde' geluidsbelasting ( $L^*IL$ ) vanwege het uitgebreide industrieterrein is ten minste 10 dB lager dan de gecumuleerde geluidsbelasting en derhalve niet relevant voor het akoestisch klimaat ter plaatse van de betrokken woningen. Dat de gecumuleerde geluidsbelasting hoog is, mag in deze situatie geen belemmering zijn voor de verlening van hogere waarden, omdat de gecumuleerde geluidsbelasting vrijwel volledig wordt bepaald door het (ongewijzigde) vliegverkeer.

## 2.6 Conclusies

Op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoeken kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De aanwezige woningen in het gebied hebben een acceptabele geluidsbelasting als gevolg van de toename van het industrielawaai. Wel moet er voor de woningen aan de Haarlemmerstraatweg 169 en Kromme Spieringweg 126, 164, 171 en 175 een hogere waarde worden verleend.
- De toename van de geluidsbelasting op de woningen door verkeerslawaai als gevolg van de nieuwe rondweg blijft binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Door de toename van de verkeersintensiteit op de Spaarnwouderweg krijgen de woningen aan de Kromme Spieringweg 164, 169 en 171 te maken met een toename van de geluidsbelasting die hoger ligt dan 2 dB- criterium die in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt gehanteerd. Uit aanvullend onderzoek blijkt echter dat door toepassing van stilasfalt wel aan het 2 dB-criterium worden voldaan.
- De toename van de gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 0,21 dB ter plaatse van de woning met het adres Zwanenburgerdijk 21. Een dergelijke toename is met het menselijke gehoor niet waarneembaar en vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.
- In het zonebeheerplan in combinatie met juridische koppeling de regels van het bestemmingsplan kunnen de maximaal toelaatbare geluidsniveaus op de zonebewakingspunten (grenswaarden) binnen de geluidszone worden verankerd. Met het plan kan de geluidsruijnte binnen het industrieterrein optimaal worden benut en worden de grenswaarden, die met de zonering zijn vastgesteld, niet overschreden.

Volgvel

17 Bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede  
geluidszone industrie'

### **3 Uitvoerbaarheid**

Aan het vastleggen van de geluidscontour industrielawaai zijn geen kosten gebonden. Er wordt ook niet voorzien in de bouw van een aangewezen bouwplan. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen exploitatieplan noodzakelijk.

Volgvel

18 Bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede  
geluidszone industrie'

Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

### Artikel 1: Begripsbepalingen

plan:

het bestemmingsplan partiële herziening "De Liede geluidszone industrie" van de gemeente Haarlemmermeer.

geluidszone:

de op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 1: Van toepassing verklaring

Ten aanzien van het plan geldt dat de voorschriften gegeven in:

Bestemmingsplan	Datum vaststelling	Datum goedkeuring
Landelijk gebied	24-11-1988	11-07-1989
N22 Noord	27-05-1999	10-08-1999
Up in hoofdzaak 1958, 3 <sup>e</sup> wijziging	03-10-1963	07-09-1965
Natuurgebied Fort De Liede	02-10-1975	01-06-1976
Recreatiegebied De Liede	21-11-2002	03-06-2003
Schiphol West en omgeving	06-11-1975	15-03-1977

met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 van dit plan van overeenkomstige toepassing zijn.

## **Artikel 2 Geluidszone industrielawaai (dubbelbestemming)**

### **2.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding als dubbelbestemming "geluidszone industrie" aangewezen gronden zijn, naast de voor de aldaar voorkomende onderliggende basisbestemming, zoals bepaald in de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen, tevens bestemd voor de geluidszone behorende bij het bedrijventerrein De Liede.

### **2.2 Bouwverbod**

In afwijking van het bepaalde in de basisbestemmingen mogen binnen de op de verbeelding als "Geluidszone industrie" aangegeven gronden geen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van geluidsgevoelige bestemmingen, met uitzondering van ver- / nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd; onder verbouwen wordt hier verstaan het bouwkundig veranderen van (een deel) van het gebouw en/of (een van) de daartoe behorende gevels; onder nieuwbouw wordt hier verstaan het geheel of nagenoeg geheel vernieuwen van een gebouw, waarbij de situering, bouwhoogte en bouwmassa geheel of nagenoeg geheel overeenkomen met het gesloopte gebouw.

### **2.3 afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 2.2 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige bestemmingen, mits:

- a. is, of kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is verleend.

## **Artikel 3 Slotregel**

Dit plan kan aangehaald worden bestemmingsplan partiële herziening 'De Liede geluidszone industrie'.

Het plan en de verbeelding maken deel uit van de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen

**PLANGEBIED**

Plangebied

**BESTEMMINGEN**

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- B-NB Bedrijf - Nutsbedrijf
- BT Bedrijventerrein
- G Groen
- R-VT Recreatie - Volkstuin
- T Tuin
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

**DUBBELBESTEMMINGEN**

- Leiding - Gas
- Leiding - Hoogspanning
- Leiding - Hoogspanning I
- Leiding - Hoogspanning II
- Leiding - Hoogspanning III
- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Leiding - Hoogspanningsverbinding I
- Leiding - Hoogspanningsverbinding III voorloopp
- Leiding - Water
- WRC-SA Waarde - Cultuurhistorie Stelling van Amsterdam
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

**GEBIEDSAANDUIDINGEN**

- geluidzone - gezoneerd industrieterrein
- geluidzone - industrie
- luchtvaartverkeerszone - lib
- vrijwaringszone - straalpad
- wro-zone - wijzigingsgebied 1
- wro-zone - wijzigingsgebied 2
- wro-zone - wijzigingsgebied 3

**FUNCTIEAANDUIDINGEN**

- bedrijf tot en met categorie 2
- bedrijf tot en met categorie 3.1
- bedrijf tot en met categorie 4.2
- bedrijf tot en met categorie 5.2
- bedrijfswoning
- detailhandel
- laad- en losplaats
- ontsluiting uitgesloten
- ontsluiting
- opslag
- parkeerterrein
- specifieke vorm van bedrijf - opslag 1
- specifieke vorm van bedrijf - opslag 2
- specifieke vorm van bedrijf - transformatorstation 380 kV uitgesloten
- specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidverdeling
- specifieke vorm van leiding - 2

**BOUWVLAK**

Bouwvlak

**BOUWAANDUIDINGEN**

- onderdoorgang
- specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte

**MAATVOERING**

- maatvoeringsvlak
- maximale bouwhoogte (m)
- maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
- geluidruimte in dB(A)/m²

**FIGUREN**

- hartlijn leiding - gas 2
- hartlijn leiding - hoogspanning
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding
- hartlijn leiding - water 2

**VERKLARINGEN**

- GBKN-gegevens
- kadastrale gegevens

