



Raadsvoorstel 2013.0015006

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuw-Vennep

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Steller H. Grootveld-Teune / C.M.M. Blankestijn-van Haeringen
Collegevergadering 12 maart 2013
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

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

We willen in 2013 beschikken over een bestand van actuele bestemmingsplannen.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten?

Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

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

2. Voorstel

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

1. de zienswijzen van:

1. Mr. P.H. Revermann namens mw. A.D. Stijnman-Dol;
2. Mr. P.H. Revermann namens dhr. L.C.M. Bakker;
3. P.J.A. van der Pluijm namens W. Klootwijk; E. Bruinen-Budikartika; G. Bouwman-Eveleens; M. de Jong- Schipper; A.J. v.d. Linden; J. v.d. Linden- Eijk; K. Oppelaar; K. Oppelaar- Honcoop; P.M. Sessink- van Esch; A. Sneeuw; J. Sneeuw- v.d. Hummel; J. Hassing; H. Eveleens; J. Eveleens- v. Weenen; G. Ippel- v.d. Stelt; G. Captijn; C.J. Wassenaar; C.M. Geerlings- v. Dongen; L.C. Hoogeveen; G. van Eck;

- A. de Vries- de Ouden; M. van Emden; T. Hagenbeek; M.J. Hagenbeek- Meijer; W. Groeneveld; R. v.d. Zee; K. Kattenberg; G.J. Sessink- Blokker; M. Vastenhout; J. Vastenhout- v. Leeuwen; M. de Blaey; C. Spaan- v. Aalst; J. v.d. Horst- Sijbrands; C. Miltenburg; J. Munsterman; G.J. Schalk- Kroon;
4. I.R. Bakker Feeleus;
 5. SUR, mw. Mr. M.A. Tilstra namens dhr. en mw. W.G. Duwel;
 6. Giltay Veth Nelemans Advokaten, mr. D.W. Giltay Veth namens dhr. Peter Verhagen en mevrouw Bettina Kwak en de heer Coenraad Anthony Roelof Hoedeman;
 7. Parochie O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen, M.J.B. Koeckhoven- van Haaster, Secretaris parochiebestuur;
 8. P.A.M. Bergamin;
 9. Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep, Thomas Hendriksen;
 10. F.J.L. Brinke;
 11. H. Glerum;
 12. Achmea Rechtsbijstand namens mw. K.B.M. Waldram;
 13. Achmea Rechtsbijstand namens mw. M. Spaargaren en dhr. A. van der Plaat;
 14. N. Rusman;
 15. R.C.T. Oldenburg- Roos;
 16. H.J. v. Bakkum;
 17. SRK Rechtsbijstand namens mw. M.G.A. Nijssen en dhr. A. Walak;
 18. Thom Lansdaal;
 19. J.M.E. van den Brun- Verhoeff;
 20. Harry Franzen en Janneke Suurd;
 21. Pipeline Control, P.P.B. Allard;
 22. B. Abma;
 23. A.J. Voorn;
 24. Geelkerken Linskens Advocaten namens dhr. J. de Vos;
 25. L. van den Berg;
 26. M.C.M. Huiberts en J.J.M. Huiberts;
 27. Dhr. P. Schreurs;
 28. P.H. Revermann;
 29. J. Blom;
 30. Mw. A.L. Koolhaas;
 31. P.J.L. Sprunken (1) (2);
 32. Bart van Maris, BVM beheer BV;
 33. R.H.M. Hunnekens;
 34. Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep, A. Kooyman;
 35. F. Thielsch;
 36. M.W. Vermin en N. Vermin- Dardouri;
 37. N.E. Smith;
 38. J.M.J. Peeterse;
 39. Fam. C. Franck;
 40. M. Zantvoort en M.M. van Vught;
 41. B. Reerink;
 42. B.A. Akkermans en J.M. Akkermans- Bus;
 43. Willem C. van der Waal;
 44. Peter Millenaar

die alle tijdig zijn ontvangen, ontvankelijk te verklaren;

2. in te stemmen met de zienswijzen 26, 30, 35, 36, 37;
3. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen 22, 27, 28, 38, 39, 40, 41, 42;
4. niet in te stemmen met de zienswijzen 1 tot en met 20, 21, 23, 24, 25, 29, 31, 32, 33, 34, 43, 44;
5. naar aanleiding van punt 2 en 3 de volgende wijzigingen aan het bestemmingsplan aan te brengen;
 - 5.1 ten aanzien van de verbeelding:
 - 5.1.1 voor de uitgegeven gronden naast het woonperceel Eugenie Previnaireweg 52 de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Tuin';
 - 5.1.2 voor de woningen Koreenaarstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 26 de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
 - 5.1.3 de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' bij Veldbloemstraat 18 aan te passen en in zijn geheel op 1,70 meter achter de voorste bouwgrens van het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' te situeren;
 - 5.1.4 voor de uitgegeven strook groen naast het woonperceel Landei 10 de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Tuin';
 - 5.1.5 voor gronden bij de hoek Landei/Breem en voor gronden langs Arem de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Groen';
 - 5.1.6 de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen';
6. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:
 - 6.1 ten aanzien van de verbeelding:
 - 6.1.1. op het perceel Parlevinker 12 het bouwvlak in geringe mate te vergroten, overeenkomstig de omvang van bouwvlakken van vergelijkbare percelen aan Parlevinker;
 - 6.1.2. ten aanzien van de Hugo de Vriesstraat voor de percelen 1, 13, 15, 17 en 19 de bouwvlakken in geringe mate te vergroten overeenkomstig de omvang van de bouwvlakken van de omringende vergelijkbare woonpercelen;
 - 6.1.3. de bestemming 'Verkeer' op een strook van het perceel Hoofdweg 1151 te wijzigen in 'Tuin';

- 6.1.4. langs de Westerdreef in de bestemming 'Gemengd -1' een maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 12 meter en maximaal bouwpercentage van 90% op te nemen en op aansluitend gesitueerde woonpercelen Lucas Bolsstraat 18, 20, 22 en 24 in de bestemming 'Wonen' een maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 6 meter op te nemen;
- 6.1.5. op het perceel Hugo de Vriesstraat 58 de aanduiding 'sport' op te nemen en op het perceel Lucas Bolsstraat 42 de bestemming 'Sport' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' met een aanduiding 'sport';
- 6.1.6. op de Staringstraat hoek Lucas Bolsstraat ter plaatse van bedrijfsunits de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'categorie ≤ 2' en een maatvoeringsaanduiding met een bouwhoogte van maximaal 3 meter op te nemen;
- 6.1.7. de bestemming 'Groen' op de gronden achter de achtertuinen van Joh. Bogaardstraat 18-32 (even), te wijzigen in 'Tuin';
- 6.1.8. de bestemming 'Groen' op de gronden die behoren bij het perceel Ruitersstraat 62 te wijzigen in 'Tuin';
- 6.1.9. op perceel Dotterbloemstraat 3 de aanduidingen 'kantoor' en 'praktijkruimte' op te nemen en de vorm van het bouwvlak aan te passen aan de werkelijke situatie;
- 6.1.10. op perceel Eugenie Previnaireweg 60 de aanduidingen 'kantoor' en 'praktijkruimte' op te nemen;
- 6.1.11. op perceel Geddingmoor 13 a de aanduiding 'praktijkruimte' te verwijderen;
- 6.1.12. op perceel Staringstraat 48 de aanduiding 'tuincentrum' op te nemen .

6.2 ten aanzien van de regels:

- 6.2.1. in artikel 14.2.2. onder g. '60 m2' te wijzigen in '75 m2';
- 6.2.2. aan lid 1 van artikel 8 Bedrijventerrein een nieuw sublid d. toe te voegen luidende:
"d. een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';"
en de daarop volgende subleden dienovereenkomstig te vernummeren;
- 6.2.3. in artikel 28 Wonen, lid 2.1 onder f. "bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen" te vervangen door "bij aaneengebouwde woningen, niet zijnde geschakelde woningen of 2-onder-1-kapwoningen ...";

7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in directe bouwtitels voor nieuwe ontwikkelingen en verplicht kostenverhaal in het kader van deze procedure derhalve niet aan de orde is. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, zal in kostenverhaal worden voorzien door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten;
8. het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' met planidentificatie NL.IMRO.0394. BPG nwnieuwvennep0-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, inclusief de wijzigingen aan het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan, conform de artikelen 1.2.1. tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op de gronden genoemd in het voorstel van Burgemeester en Wethouders;
9. het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen het verder nodige te verrichten.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken ?

Het doel van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor zowel het bestaande als het gewenste gebruik van gronden en bebouwing in het plangebied.

Wat gaan we daarvoor doen ?

Inleiding

Het plan omvat globaal het gebied ten (noord)westen van de Hoofdvaart tussen de Nieuwerkerkertocht, de Noordelijke Randweg en de N207, en – ten (zuid)oosten van de Hoofdvaart – Molenwijk c.a. en het wandelpark Nieuw-Vennep.

Nieuw-Vennep Centrum is niet in het plan opgenomen omdat de planologische regeling voor dit gebied nog recent is.

Voor Nieuw-Vennep Noordpark geldt dat laatste ook. Omdat er voor nog niet gerealiseerde onderdelen van dat project evenwel de wens leeft om zo nodig tot herontwikkeling over te gaan, is dit plangebied toch in het onderhavige bestemmingsplan geïntegreerd.

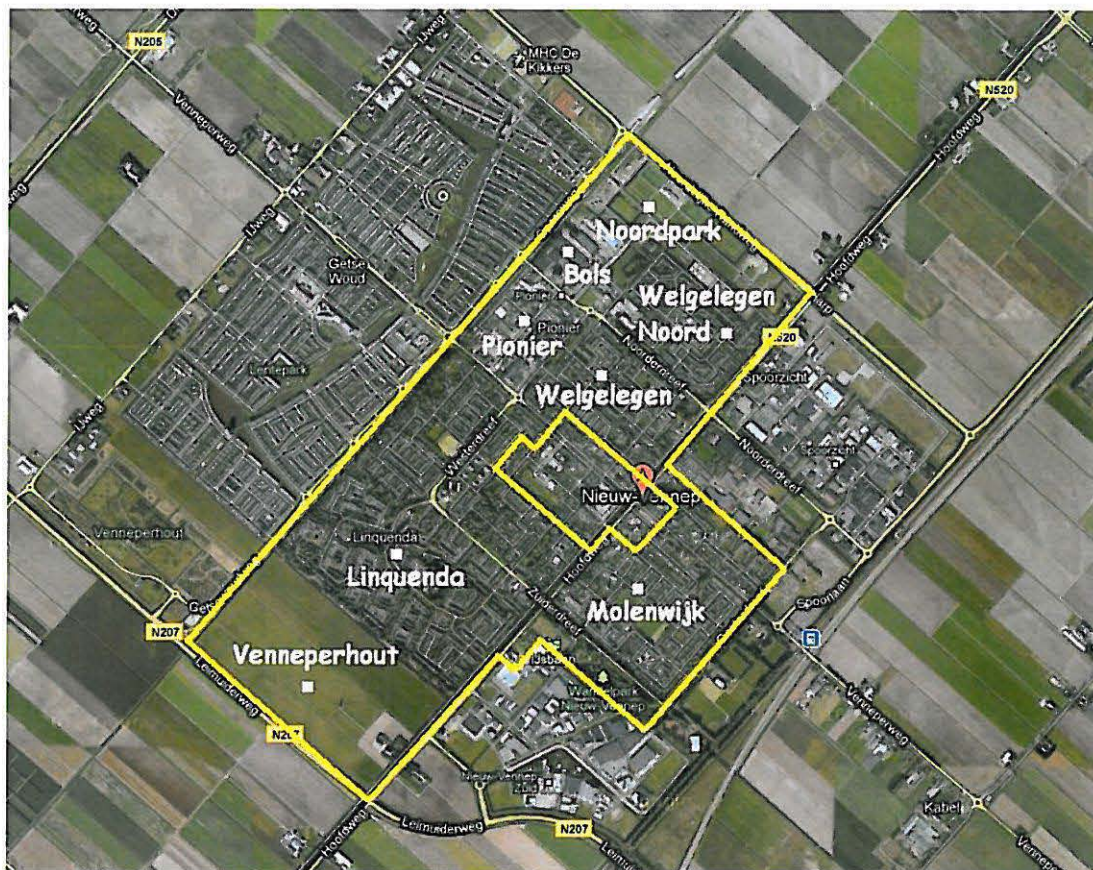
Het plangebied Nieuw-Vennep is relatief omvangrijk en kent een grote diversiteit in functies en verschijningsvorm van woningen. Daarbij ondervindt het gebied invloed van twee industrieterreinen: die van Vicon/Spoorzicht, grenzend aan de noordoostkant van het plangebied, en die van het industrieterrein Pionier/Bols. Voor Pionier/Bols is het streven naar herstructurering in dit plan vorm gegeven.

Voor diverse locaties in het plangebied zijn ontwikkelingsplannen of initiatieven ingediend, in verschillende stadia van uitwerking.

Bij een positieve beoordeling zijn deze in het plan verwerkt met een wijzigingsbevoegdheid, met randvoorwaarden.

Dit biedt de nodige flexibiliteit, omdat met een relatief korte procedure gewenste ontwikkelingen op een later tijdstip concreet gemaakt kunnen worden. Tegelijkertijd wordt het verplichte kostenverhaal doorgeschoven naar het moment van wijziging.

Flexibiliteit is verder verkregen door, waar mogelijk en voorzienbaar, met een functieaanduiding op locaties rechtstreeks, dan wel met een ontheffingsmogelijkheid in de regels, extra functie- of gebruiksmogelijkheden toe te kennen.



De planinhoud

Leidraad bij het actueel bestemmen is het behoud en het waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Daartoe is de ruimtelijke structuur, gekenmerkt door groen, water en wegen, in het plan verankerd.

Op perceelsniveau zijn de bestaande stedenbouwkundige kenmerken – waar mogelijk en wenselijk – in het plan vastgelegd. Daarbij is steeds afgewogen of ruimte gegeven kan worden aan aanpassingen of veranderingen.

Venneperweg

Zoals hiervoor is aangegeven is functionele flexibiliteit verkregen door functieaanduidingen of ontheffingsmogelijkheden op te nemen.

Daarnaast kent het plan verschillende gemengde bestemmingen, die meerdere gelijkwaardige functies faciliteren.

Een voorbeeld daarvan is het noordelijk deel van de Venneperweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat, nabij het centrumgebied. Dit is bestemd als Gemengd – 2, waarin een woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 is toegestaan.

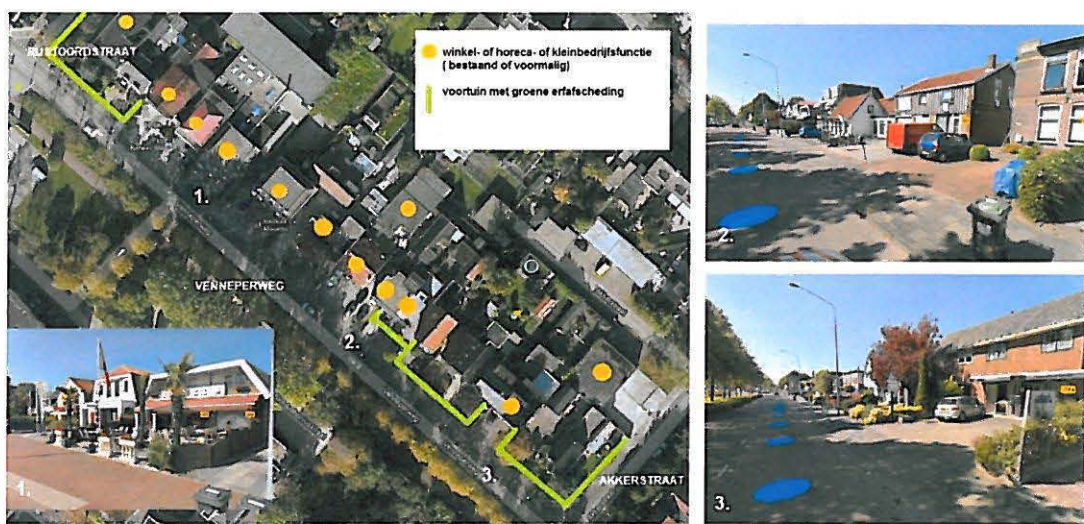
Van oudsher zijn hier behalve woonhuizen ook winkels of kleinbedrijven mogelijk gemaakt, met daarbij extra bebouwingsmogelijkheden voor de achterterreinen.

Historisch gezien is de Venneperweg één van de oudste en eerste straten van het dorp waar de dorpsondernemers zich vestigden, variërend van een restaurant en winkel tot kleinbedrijven.

Eén van de stedenbouwkundige kenmerken van de onbebouwde ruimte van het gebied in/nabij het centrum, is de functionele inrichting en uitstraling van de voortuinen-zone.

Karakteristiek voor de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en Akkerstraat is dat die zone voor het merendeel van de panden is bestraat en gebruikt wordt als terras of parkeerplaats. Voor minder dan de helft van de percelen is deze als privé-voortuin ingericht en afgeschermd van de straat met een erfafscheiding.

Zowel functioneel als stedenbouwkundig gezien kan dit gedeelte van de Venneperweg dan ook gezien worden als aanlooproute naar het centrum.



De Venneperweg ten oosten van de Akkerstraat toont een heel ander beeld. Dit segment oogt als een dorpse woonstraat met hier en daar een kleinbedrijf bij de woning.

In 2009 heeft uw raad het horecabeleid vastgesteld dat een deel van de Venneperweg nabij het centrum aangeeft als horecaontwikkelgebied. Veel van de binnengekomen zienswijzen hebben betrekking op de bestemming 'Gemengd – 2' en/of de begrenzing daarvan, met name betreft dit de mogelijkheid voor een horecafunctie. Korthedshalve verwijzen wij naar de inhoud van de zienswijzen en onze reactie daarop in de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen'.

Het vorenstaande is aanleiding geweest om de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 3 en 4 op dit onderdeel nader aan te vullen.

Pionier/Bols

Voor het industrieterrein¹ Pionier/Bols is in 2009 een herstructureringsopgave geformuleerd.

¹ Indien op een bedrijventerrein zich bedrijven bevinden of mogen vestigen die veel lawaai produceren, zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I Besluit omgevingsrecht, wordt in het kader van de Wet geluidhinder gesproken van een 'industrieterrein'.

Op basis van de art. 40 en 41 van de Wet geluidhinder kan de aanwijzing (zonen) c.q. wijziging of opheffing (dezonen) van een industrieterrein plaatsvinden door (opname hiervan in) een bestemmingsplan.

Een industrieterrein is wettelijk voorzien van een geluidszone.

Een geluidszone is een gebied rond een industrieterrein waarbuiten de gecumuleerde geluidsbelasting van alle daarop gevestigde bedrijven niet hoger mag zijn dan 50 dB(A).

Vooralsnog staat de uitvoerbaarheid van deze visie nog onvoldoende vast om deze voor de Pionier direct in het bestemmingsplan te kunnen vertalen. Wel scheidt dit bestemmingsplan de voorwaarden om in de toekomst tot een gefaseerde uitvoering daarvan te kunnen komen. Op De Pionier bevinden zich nu geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen ('lawaaimakers') meer. Wel dient rekening gehouden te worden met eerder vergunde rechten aan een bedrijf dat veel geluid produceert.

Daarom wordt de grens van het industrieterrein, dat nu het gehele Pionier- en Bolsterrein omvat, teruggelegd tot een omvang die alleen de gronden met bedrijfsactiviteiten omvat die het meeste geluid veroorzaken. De geluidzone die het industrieterrein omhult, kan hiermee belangrijk worden teruggebracht.

De verkleining kan op een verantwoorde wijze omdat verder op het terrein voornamelijk bedrijven uit een lichtere milieucategorie gevestigd zijn. Doel voor wat betreft de geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten.

Op de gronden die aldus niet langer deel zullen uitmaken van het gezoneerde industrieterrein, zal het regime van de Wet milieubeheer gaan gelden. Uit nader onderzoek is gebleken dat dit voor de aanwezige bedrijven in relatie tot bestaande gevoelige objecten geen problemen oplevert en voldaan wordt aan de eisen die een goede ruimtelijke ordening stelt.

Er is aan bedrijven geen hogere milieucategorie toegekend dan op grond van de bestaande bedrijfsvoering nodig is.

Wanneer daartoe door veranderde bedrijfsvoering of vertrek van de bedrijven direct tegenover het Bolsterrein aan de Lucas Bolsstraat aanleiding is, zullen wij met het oog op de woningbouwontwikkelingen aldaar, de milieucategorie terugbrengen naar maximaal 2. De bestemming van gronden in een zone van 30 meter aan weerszijden van de Hugo de Vriesstraat kan door ons worden gewijzigd in Cultuur en Ontspanning en/of Sport.

Toekomstige ontwikkelingen

Het Bolsterrein zal zoals hiervoor is beschreven niet langer deel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. Dit betekent dat de ontwikkeling als woningbouwlocatie mogelijk wordt.

Om hiervoor voldoende flexibiliteit voor de komende tien jaar in te bouwen wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een conserverende bestemming (bedrijven in milieucategorie 2, sportvoorzieningen, een tijdelijk kinderdagverblijf), waarbij ons college toepassing kan geven aan een wijzigingsbevoegdheid. Deze maakt het mogelijk middels een wijzigingsplan maximaal 460 woningen (waaronder jongerenappartementen in de Bolstoren en starters- of ouderenwoningen) te realiseren. Ook is er ruimte voor een kinderdagverblijf en andere maatschappelijke en/of recreatieve functies gereserveerd.

Op het zuidoostelijk deel van De Pionier (hoek Westerdreef/Staringstraat) behoort woningbouw in de toekomst nu ook tot de mogelijkheden. Voor de realisering van grondgebonden en gestapelde woningen, in combinatie met werkruimten, zijn ideeën en initiatieven door de betreffende grondeigenaren aan de gemeente voorgelegd. Wij beoordelen deze ontwikkeling in principe positief en hebben deze daarom, onder de in het bestemmingsplan aangegeven randvoorwaarden, met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Er is voorts nog een aantal locaties elders in het plangebied waarvoor initiatieven of aanvragen voor (woon)functieveranderingen zijn ingediend.

Ook hiervoor geldt dat deze nog onvoldoende concreet en/of financieel zeker gesteld zijn.

Omdat het door ons gewenste ontwikkelingen betreft worden ook deze met een wijzigingsbevoegdheid van ons college in het bestemmingsplan gefaciliteerd.

Het betreft de locaties Vennepweg 581-583 (bouwplan voor 17 grondgebonden woningen) en de Madeliefstraat (46 wooneenheden, gestapeld en grondgebonden, in een bouwblok dat begrensd wordt door de Madeliefstraat, Hoofdweg Oostzijde, Zuiderdreef en Dotterbloemstraat).

In Nieuw-Vennep Noordpark wordt voor enkele nog niet gerealiseerde (geprojecteerde) bouwblokken een beperkte herontwikkeling door een gewijzigde verkaveling overwogen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt ook dit met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

Grenscorrectie

Het plangebied grenst aan het industrieterrein Vicon/Spoorzicht. De huidige zuidgrens doorsnijdt onbedoeld met enige meters particuliere eigendommen buiten het Viconterrein. Met dit bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd en komt zuidgrens van het industrieterrein op de grens van het Viconterrein / de plangrens te liggen.

Milieueffecten

Met de in dit bestemmingsplan opgenomen gedeeltelijke dezonering van het industrieterrein Pionier/Bols wordt de totstandkoming van een beter woonklimaat in de wijken daaromheen nagestreefd.

Uit onderzoek is verder gebleken dat woningen die voorheen op het industrieterrein lagen (en geen bescherming genoten tegen geluid) ook in de nieuwe situatie geen hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde zullen ondervinden. Daarbij zullen de bedrijven die buiten het nieuwe industrieterrein komen te liggen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Alleen voor het medisch centrum aan de Hugo de Vriesstraat, dat als gevoelige bestemming in de (nieuwe) geluidzone van het nieuwe industrieterrein komt te liggen (en dat voorheen zonder geluidnormering op het industrieterrein zelf lag) is de vaststelling van een hogere waarde nodig.

Deze procedure zal parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan worden gevoerd.

Vooroverleg

De vooroverlegreacties zijn in het plan verwerkt. De Gasunie heeft verzocht onderzoek te doen naar de externe veiligheidsaspecten van de gasleidingen die, nabij het plangebied, langs de Nieuwerkerkertocht lopen. Dit is gebeurd, waarbij de verantwoording van het groepsrisico in de plantoelichting is opgenomen.

De opmerkingen van het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn eveneens in het bestemmingsplan verwerkt.

Naar aanleiding van reacties van dorpsraad Nieuw-Vennep en wijkraad Linqenda is het plan op onderdelen aangepast.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' heeft als ontwerp vanaf 20 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging bestond de mogelijkheid ten aanzien van het plan zienswijzen kenbaar te maken bij uw raad. Er zijn 44 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn alle tijdig binnengekomen en zijn daarmee ontvankelijk.

In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen' hebben wij de zienswijzen op naam genummerd van 1 tot en met 44 en vervolgens samengevat en van onze reactie voorzien. De zienswijzen zelf zijn bijgevoegd.

Onderstaand geven wij per zienswijze kort aan waarover deze handelt en geven wij ons voorstel overeenkomstig onze overwegingen in genoemde nota.

Zienswijze 1 t/m 20

Deze zienswijzen hebben betrekking op het noordelijk deel van de Vennepeweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat, wat betreft de mogelijkheid voor wonen, dienstverlening en horeca en/of op de mogelijkheid voor de vestiging van een coffeeshop op Vennepeweg 443 en/of op de mogelijkheid horeca te vestigen in een (kelder)gedeelte van de RK kerk aan de Vennepeweg.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijzen.

Zienswijze 21

Deze zienswijze handelt over de vermelding van de risicocontour van de CO₂-leiding.

Wij stellen u niet in te stemmen met deze zienswijze en dan ook geen wijzigingen te doen aan verbeelding of regels, doch naar aanleiding van deze zienswijze in H5.9 van de toelichting de risicocontour 10⁻⁶ van 5 meter te vermelden.

Zienswijze 22

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Eugenie Prevenaireweg 52, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze en de gronden naast Eugenie Prevenaireweg 52 die door ons in 1982 in gebruik zijn gegeven, te wijzigen van 'Groen' naar 'Tuin'.

Zienswijze 23

Deze zienswijze handelt over de breedte van de als leiding bestemde strook grond tussen Hoofdvaart en Nieuwerkerkertocht, achter de woning van reclamant.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 24

Deze zienswijze handelt over de regels voor de bouwmogelijkheid voor een schutting op de bestemming 'Tuin'.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 25

Deze zienswijze handelt over de regels voor de bouwmogelijkheid voor een schutting op de bestemming 'Tuin'.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 26

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Koreenaarstraat 26, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en voor de woningen Koreenaarstraat 12 tot en met 20 en 26 op de verbeelding de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 27

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Koreenaarstraat 20, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze en voor de woningen Koreenaarstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 26 op de verbeelding de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 28

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Veldbloemstraat 18, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze en op de verbeelding de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' bij Veldbloemstraat 18 aan te passen en in zijn geheel op 1,70 meter achter de voorste rooilijn te situeren.

Zienswijze 29

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Distelstraat 29, de woning van reclamant.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 30

Deze zienswijze handelt over de wijze van bestemmen van uitgegeven groen en van groenvoorzieningen nabij haar woning Landei 9.

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en:

- voor de uitgegeven strook groen naast het woonperceel Landei 10 de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Tuin';
- voor gronden bij de hoek Landei/Breem en voor gronden langs Arem de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 31 (1) (2)

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden op het perceel Zichtweg 52, de woning van reclamant. De zienswijze is zowel schriftelijk (1) als mondeling (2) ingediend.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 32

Deze zienswijze handelt over de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor Staringstraat 48, 50 en 52. Deze bedrijfsgronden zijn in eigendom van reclamant.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 33

Deze zienswijze handelt over de bouwmogelijkheden in de straat Parlevinker, waar reclamant zelf woont.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 34

Deze zienswijze van de dorpsraad behelst het verzoek voor een ruimtereservering voor een rechtstreekse ontsluiting van het Noordpark op de Operaweg en het verzoek om in de bestemming 'Gemengd – 2' (Venneperweg) de mogelijkheid voor horeca te laten vervallen.

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 35

Zienswijze 36

Zienswijze 37

De zienswijzen genoemd onder 35, 36 en 37 zijn van bewoners van de Sapporodreef en kennen nagenoeg dezelfde inhoud. Ze handelen over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan.

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 38

Zienswijze 39

Zienswijze 40

Zienswijze 41

De zienswijzen genoemd onder 38, 39, 40 en 41 zijn van bewoners van het Beurtschipper en kennen nagenoeg dezelfde inhoud. Ze handelen over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan en over de bouwmogelijkheden voor het nog te realiseren Villapark Vroonhof Fase II.

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 42

De zienswijzen is van een bewoner van het Beurtschipper. Het handelt over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan en over de bouwmogelijkheden voor het nog te realiseren Villapark Vroonhof Fase II (achter Beurtschipper).

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 43

De zienswijze is van een bewoner van het Beurtschipper. Het handelt over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan en over de verkeersaantrekkende werking van het nog te realiseren Villapark Vroonhof Fase II (achter Beurtschipper).

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 44

De zienswijze is van een bewoner van het Beurtschipper. Het handelt over de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om de Sapporodreef te verbinden met de Athenelaan en over verkeersaantrekkende werking van het nog te realiseren Villapark Vroonhof Fase II (achter Beurtschipper).

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Ambtshalve voorstellen

In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen' geven wij onze overwegingen over ambtshalve voorstellen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Een belangrijk deel daarvan komt voort uit een nadere beschouwing van planonderdelen die vergelijkbaar zijn met hetgeen in zienswijzen aan de orde wordt gesteld. Voorts wordt voorzien in correcties van enkele onvolkomenheden. Onderstaand geven wij de concrete voorstellen weer.

- Wij stellen u voor het bouwvlak op het perceel Parlevinker 12 in geringe mate te vergroten, overeenkomstig de omvang van bouwvlakken van vergelijkbare percelen aan Parlevinker.
- Wij stellen u voor ten aanzien van de Hugo de Vriesstraat voor de nummers 1,13, 15, 17 en 19 de bouwvlakken in geringe mate te vergroten overeenkomstig de omvang van de bouwvlakken van de omringende vergelijkbare woonpercelen.
- Wij stellen u voor de bestemming 'Verkeer' op een strook van het perceel Hoofdweg 1151 te wijzigen in 'Tuin'.
- Wij stellen u voor langs de Westerdreef in de bestemming 'Gemengd -1' een maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 12 meter en maximaal bouwpercentage van 90% op te nemen en op aansluitend gesitueerde woonpercelen Lucas Bolsstraat 18, 20, 22 en 24 in de bestemming 'Wonen' een maatvoeringsaanduiding met een maximale bouwhoogte van 6 meter op te nemen.
- Wij stellen u voor op het perceel Hugo de Vriesstraat 58 de aanduiding 'sport' op te nemen en op het perceel Lucas Bolsstraat 42 de bestemming 'Sport' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' met een aanduiding 'sport'.
- Wij stellen u voor op de Staringstraat hoek Lucas Bolsstraat de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduiding 'categorie ≤ 2' en een maatvoeringsaanduiding met een bouwhoogte van maximaal 3 meter op te nemen.
- Wij stellen u voor op de gronden achter de achtertuinen van Joh. Bogaardstraat 18-32 (even), de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Tuin'.

- Wij stellen voor de bestemming 'Groen' op de gronden die behoren bij het perceel Ruitersstraat 62 te wijzigen in 'Tuin'.
- Wij stellen u voor op perceel Dotterbloemstraat 3 de aanduidingen 'kantoor' en 'praktijkruimte' op te nemen en de vorm van het bouwvlak aan te passen aan de werkelijke situatie.
- Wij stellen u voor op perceel Eugenie Previnaireweg 60 de aanduidingen 'kantoor' en 'praktijkruimte' op te nemen.
- Wij stellen u voor op perceel Geddingmoor 13 a de aanduiding 'praktijkruimte' te verwijderen.
- Wij stellen u voor in artikel 14.2.2. onder g. '60 m²' te wijzigen in: '75 m²'.
- Wij stellen u voor op perceel Staringstraat 48 de aanduiding 'tuincentrum' op te nemen en aan lid 1 van artikel 8 Bedrijventerrein een nieuw sublid d. toe te voegen luidende: "een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'".
- Wij stellen u voor in artikel 28 Wonen, lid 2.1 onder f. de zinsnede "bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen ...". te vervangen door: "bij aaneengebouwde woningen, niet zijnde geschakelde woningen of 2-onder-1-kapwoningen ...".

Wat mag het kosten?

Het bestemmingsplan voorziet niet in directe bouwtitels voor nieuwe ontwikkelingen. Verplicht kostenverhaal is derhalve in het kader van deze procedure niet aan de orde. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, zal in kostenverhaal worden voorzien door middel van het sluiten van anterieure overeenkomsten.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

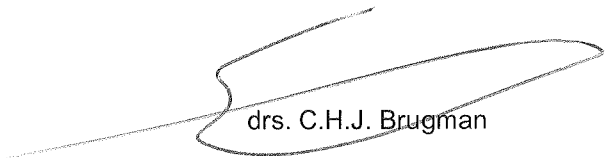
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep en een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van een eventuele uitspraak.

Overige relevante informatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit c.a. ter inzage gelegd. Na die terinzagelegging is het plan van kracht, tenzij tijdens de beroepstermijn schorsing wordt gevraagd en deze wordt uitgesproken. Als alleen beroep wordt ingesteld treedt het plan in werking direct na de beroepstermijn.

4. Ondertekening

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



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)

- Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'
 - Bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'
-
- Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
 - Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.



Bestemmingsplan
Nieuw-Vennep

Toelichting
Maart 2013



gemeente
Haarlemmermeer

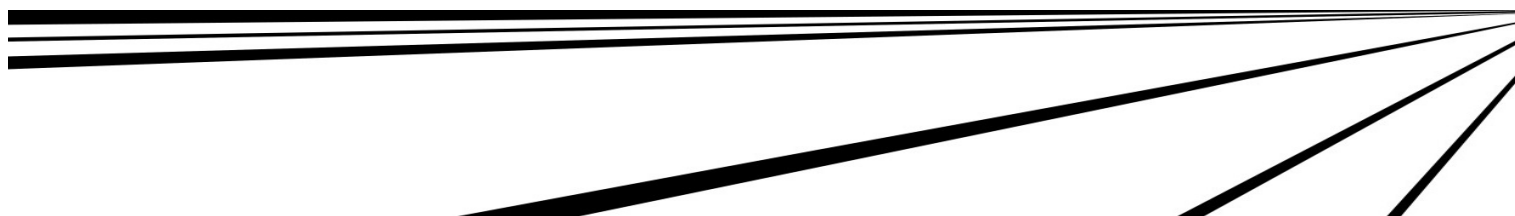
Bestemmingsplan Nieuw-Vennep

Toelichting

Maart 2013



gemeente
Haarlemmermeer



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	5
1.1. AANLEIDING EN NAAMGEVING	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. DOEL EN PLANVORM	6
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN REGELINGEN	6
1.5. PLANPROCES	7
1.6. LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR	17
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	23
3.1. EUROPA EN RIJK	23
3.2. PROVINCIAAL BELEID	24
3.3. GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	37
4.1 VISIE OP HET PLANGEBIED	37
4.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	37
4.3 BEHOUD KARAKTER EN LEEFBAARHEID	46
4.4 FUNCTIONELE STRUCTUUR	48
4.4.7 MILIEU	51
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	54
5.1. BODEM	54
5.2. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	56
5.3. WATER	60
5.4. M.E.R.-PROCEDURE	67
5.5. FLORA EN FAUNA	68
5.6. LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT	71
5.7. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	71
5.8. LICHT- EN GEURHINDER	72
5.9. EXTERNE VEILIGHEID	73
5.10. GELUID	77
5.11. LUCHTKWALITEIT	87
5.12. KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE	89
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	91
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	91
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	91
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN	96
7.1. OPZET REGELS EN VERBEELDING	96

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding en naamgeving

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

Er gelden voor het gebied ondermeer nog plannen uit 1958, 1965 en de late jaren '70. In totaal worden 38 bestemmings- of wijzigingsplannen geheel of voor een gedeelte vervangen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat globaal het gebied gelegen tussen: aan de westzijde de Nieuwerkerktocht, aan de noordzijde de Noordelijke Randweg, aan de oostzijde de Hoofdvaart, de zuidelijke grens van het Vicon-terrein, de Oosterdreef, en vervolgens aan de zuidzijde de zuidrand van het Wandelpark (Lireweg, Schillingweg) en de ijsbaan, de Hoofdvaart en uiteindelijk de Leimuiderweg (N207).

Het centrum van Nieuw-Vennep behoort niet tot het plangebied. Hiervoor is recent een bestemmingsplan opgesteld.



begrenzing plangebied Nieuw-Vennep (in het midden de uitsluiting van het centrumgebied)

Het gebied van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark' uit 2006 is hiermee binnen de begrenzing getrokken.

Het gebied Vennepershout-oost - ten zuiden van Linqenda - is in het plan opgenomen, omdat Vennepershout West valt in het bestemmingsplan 'Getsewoud' waarvoor tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een herziening wordt opgesteld.

De bedrijventerreinen Pionier en Bols maken ook deel uit van het plan. De overige bedrijventerreinen en het stationsgebied aan de oostkant van Nieuw-Vennep worden niet in dit plan betrokken. Voor die terreinen wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Voor Nieuw-Vennep Wilhelminahoeve is in 2011 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, zodat ook dit gebied buiten de planbegrenzing valt.

1.3. Doel en planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet overwegend in een actueel juridisch planologisch kader voor de bestaande planologische situatie. Waar mogelijk is veranderingen aan bestaande bebouwing in enige mate toegestaan.

Voor locaties waar ontwikkelingen bekend zijn die concreet genoeg zijn, is die ontwikkeling direct bestemd of wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ontwikkeling op een later moment definitief te regelen.

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

1.4. Geldende bestemmingsplannen en regelingen

Het bestemmingsplan “Nieuw-Vennep” vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende 38 bestemmingsplannen:

Naam	Soort plan	Vastgesteld	Goedgekeurd
S20	Bestemmingsplan	25-1-1990	28-8-1990
Landelijk Gebied	Bestemmingsplan	24-11-1988	11-7-1989
Noordelijke Randweg/ Spoorlaan Midden	Bestemmingsplan	24-6-1999	21-12-1999
Nieuw-Vennep	Bestemmingsplan	6-6-1979	1-7-1980
Vennepershout-oost	Bestemmingsplan	11-12-2003	27-6-2004
Getsewoud	Bestemmingsplan	23-4-1998	15-12-1998
Nieuw-Vennep Noordpark	Bestemmingsplan	11-5-2006	19-12-2006
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord	Bestemmingsplan	1-2-1979	1-4-1980
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 5	Uitwerkingsplan	7-5-1984	24-7-1974
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 4A	Uitwerkingsplan	6-8-1985	24-9-1985
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 2	Uitwerkingsplan	2-11-1982	1-2-1983
Nieuw-Vennep-Welgelegen	Uitwerkingsplan	23-5-1986	8-7-1986

Noord 3			
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 1 en 2 ged	Uitwerkingsplan	1-2-1979	1-4-1980
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 6B	Uitwerkingsplan	18-8-1989	14-11-1989
Nieuw-Vennep-Welgelegen Noord 6A	Uitwerkingsplan	27-3-1986	20-5-1986
Nieuw-Vennep-Noord I	Oude plannen Woningwet 1901	7-9-1961	12-11-1963
Nieuw-Vennep-Noord II	Bestemmingsplan	27-5-1982	11-1-1983
Nieuw-Vennep-Welgelegen	Oude plannen Woningwet 1901	5-8-1965	6-12-1966
Bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid	Bestemmingsplan	19-10-2000	29-5-2001
Nieuw-Vennep-Kagertocht	Bestemmingsplan	6-11-1969	15-12-1970
Nieuw-Vennep-Linquenda V	Uitwerkingsplan	6-9-1972	17-10-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda	Bestemmingsplan	5-11-1970	27-4-1971
Nieuw-Vennep-Linquenda IV	Uitwerkingsplan	12-11-1971	25-1-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda III	Uitwerkingsplan	8-11-1971	25-1-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda VII	Uitwerkingsplan	5-2-1973	27-3-1973
Nieuw-Vennep-Linquenda I	Uitwerkingsplan	21-12-1970	27-4-1971
Nieuw-Vennep-Linquenda 1e wijz	Wijzigingsplan	6-1-1972	27-6-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda 2e wijz	Wijzigingsplan	1-3-1973	7-5-1974
Nieuw-Vennep-Linquenda II A	Uitwerkingsplan	7-10-1971	23-11-1971
Nieuw-Vennep-Linquenda VI	Uitwerkingsplan	8-7-1974	10-9-1974
Nieuw-Vennep-Linquenda II B	Uitwerkingsplan	9-3-1972	9-3-1972
Nieuw-Vennep-Linquenda IV A	Uitwerkingsplan	5-2-1973	27-3-1973
Nieuw-Vennep-Centrum (reststukje)	Bestemmingsplan	25-10-1990	28-5-1991
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, 3e wijziging	Oude plannen Woningwet 1901	3-10-1963	7-9-1965
Nieuw-Vennep-Linquenda V A	Uitwerkingsplan	7-10-1976	11-1-1977
Nieuw-Vennep Zuid III	Oude plannen Woningwet 1901	3-10-1963	24-11-1964
Nieuw-Vennep-Centrum	Bestemmingsplan	25-10-1990	28-5-1991
Nieuw-Vennep-Linquenda VIII	Uitwerkingsplan	8-11-1973	19-2-1974

1.5. Planproces

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de 'Wet ruimtelijke ordening' (2008). Dit betekent:

1. Overleg met verschillende betrokken instanties over het voorontwerpbestemmingsplan, voor dit bestemmingsplan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland;

2. Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, met bekendmaking van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad;
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (onder afweging van de ingediende zienswijzen) door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de terinzageligging;
4. Terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken, met de bekendmaking van de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Raad van State.

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

Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan is het plan van kracht, tenzij binnen de beroepstermijn bij een ingediend beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening (schorsende werking) bij de Raad van State is ingediend.

Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

1.6. Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

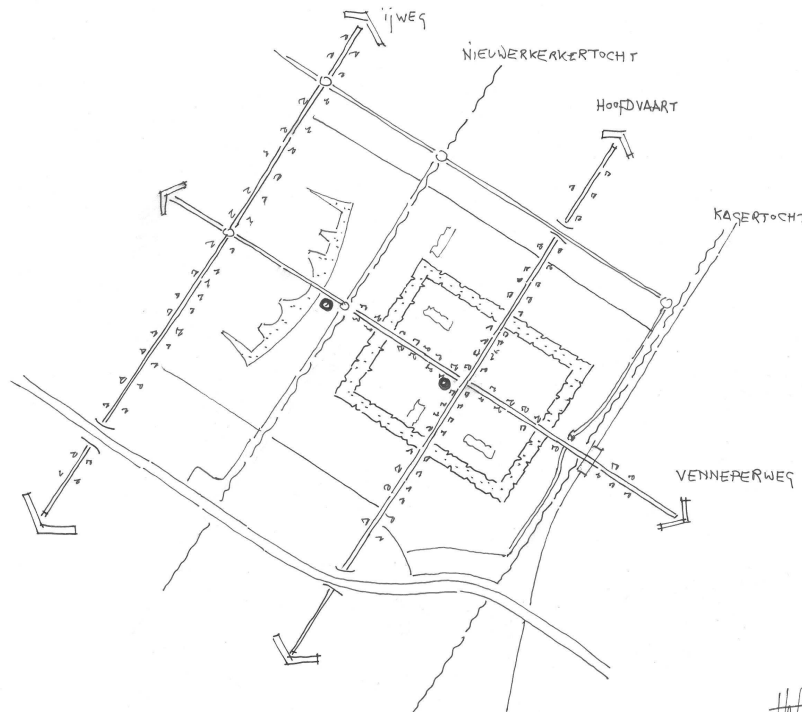
2.1. Ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

Nieuw-Vennep is ontstaan als zogeheten 'kruisdorp' op de kruising van de Hoofdvaart/Hoofdweg met de Vennepertocht/Vennepeweg. Tot aan het begin van de 20e eeuw bleef alle bebouwing geconcentreerd in de vier kwadranten rond deze kruising. De bebouwing tussen de beide kerken aan de Vennepeweg en de molen aan de Madeliefstraat is het oudste deel van het dorp.

Van 1912 tot 1934 was het deel van de Haarlemmermeerlijnen in gebruik dat onder andere door Nieuw-Vennep liep. Elementen hiervan zijn nog terug te zien.

Direct na de Tweede Wereldoorlog werd een uitbreidingsplan vastgesteld waarin de bestaande Noorderdreef, Oosterdreef, Zuiderdreef, Westerdreef het belangrijkste element vormden.



Na 1960 werd in het gebied binnen de dreven het dorpshart, de Molenwijk en de wijk Welgelegen gebouwd. Bij het dorpshart ten zuiden van de Vennepeweg ontwikkelde zich een klein winkelgebied. Aan de noordelijke rand van het dorp ontstonden de twee kleine bedrijventerreinen Spoorzicht en Pionier. Het dorp werd inmiddels aan de westzijde scherp begrensd door de Nieuwerkerkertocht en aan de oostzijde door de naast de spoorlijn gelegen Kagertocht.

Na 1965 wordt aan de zuidzijde van het dorp de wijk Linqenda ontwikkeld. Aan de andere kant van het dorp volgt de kleinere wijk Welgelegen-Noord.

Vanaf 1995 wordt tussen de IJweg en de Nieuwerkerkertocht de woonwijk Getsewoud ontwikkeld. In deze periode zijn de nieuwe grenzen van het dorp bepaald. Aan de zuidrand van het dorp is het groengebied Vennepshout aangelegd, als buffer naar de nieuwe N207 / Leimuiderweg en markering van het Groene Hart. Aan de noordkant is, als verbinding tussen de nieuw aangelegde Spoorlaan en N205 / Drie Merenweg, de Noordelijke Randweg aangelegd.

Tenslotte wordt vanaf 2003 met de ontwikkeling van het sport-, recreatie- en woongebied Noordpark de noordelijke zone van het dorp afgerond.

Met het bedrijventerrein Nieuw-Vennep Zuid is rond die periode de huidige zuidoosthoek van het dorp afgerond.



2.1.2 Ruimtelijke structuur

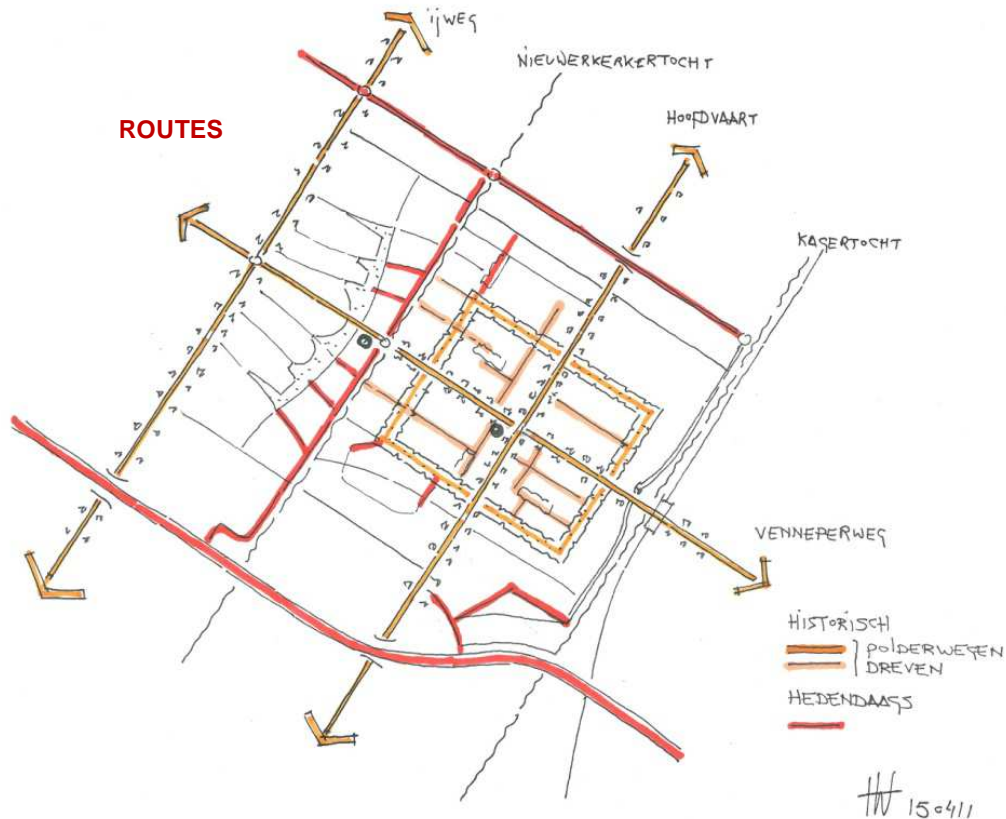
De ruimtelijke structuur van het dorp kan het best worden omschreven aan de hand van de volgende structurerende elementen:

- Lijnen, zorgend voor structuur, verbinding en oriëntatie
- Gebieden, gericht op verblijven en identiteit
- Plekken, zorgend voor beeldbepalende herkenning

Lijnen

De cultuurhistorische ontwikkeling resulteert in een vrij heldere ruimtelijke opbouw. De polderwegen en tochten vormen een rechthoekig grit. Tussen tochten en de parallel lopende oorspronkelijke polderwegen IJweg en Hoofdweg zit steeds een afstand van 1 kilometer. De bebouwing van Nieuw-Vennep voegt zich tussen de oorspronkelijke polderelementen. De Hoofdweg en de Vennepshout liggen als een kruis in het dorps weefsel opgenomen. De ring van dreven rondom het oude dorp is een opvallende en

karacteristieke verschijning met een groene uitstraling en een ruime opzet met vrijliggend fietspad en trottoirs.



De woonwijken tussen de beide tochten zijn evenwijdig aan de polderstructuur verkaveld, met uitzondering van Linquenda en Welgelegen-Noord. Linquenda heeft met de Kalslagerring een interne ringvormige wijkontsluitingsweg. In Welgelegen-Noord slingert de wijkontsluitingsweg Beurtschipper zich als een lus door het woongebied.

In de Molenwijk wordt de interne structuur in de oorspronkelijke rechtlijnige opzet bepaald door de Bosstraat, Dotterbloemstraat, Kerkstraat en Koreenaarstraat. Dit zijn ook de aanlooproutes naar het centrum. In deze wijk vormt de groenstrook langs de Madeliefstraat een herinnering aan het tracé van het oude spoorlijntje.

Ook in het zuid/west deel van het oorspronkelijke dorp wordt de rechtlijnige opzet bepaald door de aanloopstraten naar het centrum. Namelijk de Eugénie Prévinaireweg, Dr. Van Haeringenplantsoen, de Vennepstraat en de Jonkheer Van der Pollstraat. Tot in de jaren '60 liep hier langs de Nieuwerkerkertocht en in oostelijke richting ter hoogte van de Sikkelstraat en de Spoorstraat het spoorlijntje. Tussen Sportveldweg en Nieuwerkerkertocht herinnert de opvallend kromme belijning in de groenstrook aan het tracé van het oude spoorlijntje.

In de wijk Welgelegen bepalen de aanloopstraten Nieuwstraat, Dorpstraat, Zwanenstraat-Zwanenwater, Beinsdorpstraat en de Hugo de Vriesstraat de rechtlijnige structuur.

In Noordpark is een planmatige opgezet recreatie/woongebied, waar ook woningbouw is toegevoegd. De interne structuur is hier opgehangen aan de Athenelaan als centrale ontsluitingsas.

De rechte lijnige structuur van het bedrijventerrein De Pionier wordt bepaald door de Staringstraat en de Hugo de Vriesstraat.

De bestaande oostwest-gerichte lijnen van het oude dorp in wegen, groen- en waterstructuur zijn doorgetrokken in de opzet van de nieuwbouwwijk Getsewoud aan de westzijde van de Nieuwerkerkertocht. Voor Getsewoud wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Verkeersontsluiting

De hoofdontsluitingsstructuur van het plangebied wordt gevormd door de Hoofdweg en Venneperweg, die van buiten het dorp tot in de oude kern en in het centrum ontsluiten. Als een ringontsluitingsweg rondom de oude kern liggen de Noorderdreef, Oosterdreef, Zuiderdreef en Westerdreef. Wijkontsluitingswegen sluiten aan op de dreven, de Venneperweg en de Hoofdweg.

Evenwijdig aan de Westerdreef en de Oosterdreef liggen buiten het plangebied in noord-zuid-richting de Componistenweg / Operaweg respectievelijk de Spoorlaan als belangrijke ontsluitingen voor autoverkeer. In het noorden sluit de Spoorlaan aan op de Noordelijke Randweg, die verder ontsluit in westelijke en oostelijke richting. De Componistenweg / Operaweg leidt in westelijke richting uiteindelijk naar de N207, die verder ontsluit richting de A4 in westelijke richting en de Drie Merenweg in oostelijke richting.

In zuidelijke richting sluit de Hoofdweg niet direct aan op de N207, maar is hiervandaan wel bereikbaar. In noordelijke richting kent de Hoofdweg geen aansluiting op de Noordelijke Randweg.

De Venneperweg sluit in westelijke richting buiten het plangebied aan op de IJweg, die parallel aan de Componistenweg / Operaweg loopt en in noordelijke richting aansluit op de Noordelijke Randweg.

Fietspaden liggen langs de dreven, de Hoofdweg-westzijde en de Venneperweg. Centraal door Welgelegen-Noord slingert een fietspad in noord-zuid-richting via de Marketentster en de Marskramer. Deze route sluit zuidelijk van de Noorderdreef aan op de Wageningenstraat. Door Welgelegen zijn fietsroutes naar het centrumgebied. In oost-westrichting zijn fietsverbindingen naar Getsewoud.

Groen en water

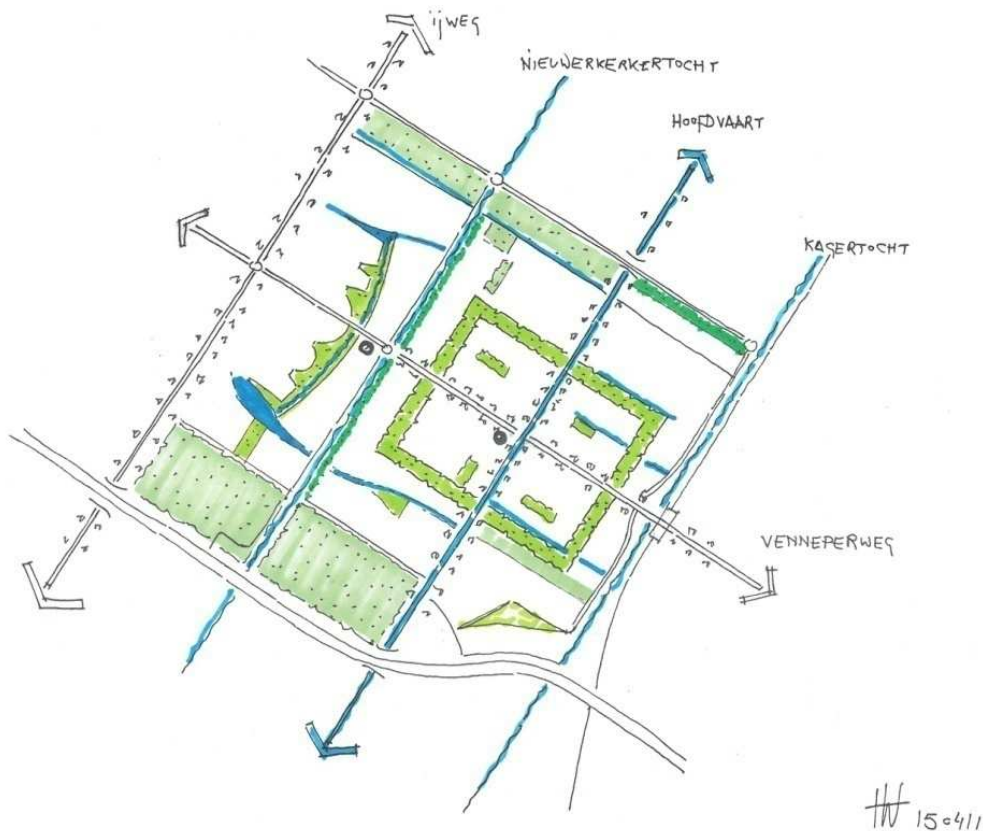
Groenstructuur begeleidt op veel plaatsen de ontsluitingsstructuur. De Hoofdweg wordt gescheiden van de Hoofdvaart door een berm van 2 à 3 meter breed die is ingericht met gras en bomen. Ten noorden van de Noorderdreef en ten zuiden van de Zuiderdreef wordt langs de Hoofdweg-westzijde ook de andere zijde van de weg begeleid door een groenstrook. De Venneperweg kent een continue begeleiding door bomen.

De dreven worden begeleid door een sterke groenstructuur, ook ingericht met bomen. Wijkontsluitingswegen hebben een meer bescheiden groenprofiel dan de dreven.

De al eerder genoemde aanloopstraten naar het centrum worden gekenmerkt door structurend groen in de vorm van bermen met bomenrijen.

Opvallend is de afwijkende interne groenstructuur van Linqenda en Welgelegen-Noord, die als een groene dooradering door de buurt loopt.

De Hoofdvaart en Nieuwerkerkertocht zijn grote watergangen in het plangebied uit de oorspronkelijke de polderstructuur. In deze structuur ligt ook aan de zuidkant van de Molenwijk een brede watergang. In Noordpark zijn langgerekte watergangen aangelegd in een rechthoekige structuur. In Linqenda ligt een brede oost-west gerichte watergang tussen Hoofdvaart en de Nieuwerkerkertocht, die zich juist niet houdt aan de rechthoekige structuur. Deze wordt doorgezet in Getsewoud. In Welgelegen-Noord is de waterstructuur fijnmaziger en wel ingepast in de rechthoekige structuur. Welgelegen heeft in de centrale groene plek een langgerekte watergang. Al deze waterstructuren hebben begeleidend groen.



Figuur Hoofdstructuur groen en water

Gebieden

De ring van dreven verdeelt het dorp in acht delen. Er zijn vier kwadranten binnen die ring, te weten het centrumgebied (heeft een eigen bestemmingsplan), de woonwijk Welgelegen, een deel van bedrijventerrein Spoorzicht (valt buiten dit plangebied) en de woonwijk Molenwijk.

Er zijn vier kwadranten buiten die ring, te weten de wijk Linqenda, de wijken Welgelegen-Noord en Noordpark samen met de bedrijventerreinen De Pionier en Bolsterrein, het bedrijventerrein Spoorzicht-Noord en het bedrijventerrein Nieuw-Vennep-Zuid (de laatste twee vallen buiten dit plangebied).

Centraal in iedere woonwijk ligt een park, plantsoen of sportpark. Bescheiden sportcomplexen liggen hierdoor nog altijd centraal in de omringende woonbuurten. Aan de randen van het plangebied ligt een aantal recreatiegebieden.

Welgelegen

De randen van deze wijk worden gevormd door de Hoofdweg-westzijde, de Noorderdreef, de Westerdreef en de Vennepweg. Aan de Zwanenstraat ligt de centraal gelegen groenplek voor de buurt.

De basis-verkaveling bestaat uit bouwblokken met rijenwoningen in twee lagen met kap. Privé en openbaar groen zijn duidelijk van elkaar gescheiden. De bebouwing wordt gekenmerkt door een zekere diversiteit. Kenmerkend zijn ook de relatief brede zijtuinen van de kopwoningen.

De Vennepweg en de Hoofdweg-westzijde vormen onderdeel van het historische dorpslint met vrijstaande woningen in één en twee lagen met kap.

Appartementengebouwen staan aan de Hugo de Vriesstraat en de Noorderdreef.

Tussen de Mendelstraat en Hugo de Vriesstraat, Warande en Dorpstraat / Welgelegen / Boomgaard staan eenheden met patiowoningen en woningen, gebouwd in één bouwlaag. Rond de Mendelstraat is een uitbreiding met een steile kap kenmerkend geworden.

Het bebouwingsbeeld langs de structurerende dreven is niet eenduidig. De Westerdreef wordt zowel begeleid door rijenwoningen als zijtuinen van bungalows.

Bijzondere gebouwen zijn gekoppeld aan de aanlooproute naar het centrum; twee basisscholen aan de Noorderdreef en Nieuwstraat en een kerk aan de Dorpsstraat.

Molenwijk

De randen van de Molenwijk worden gevormd door de Hoofdweg-oostzijde, de grens met bedrijventerrein Vicon, Oosterdreef en Zuiderdreef. De groene kern van de wijk wordt gevormd door de voetbalvelden.

De basis-verkaveling bestaat uit bouwblokken met een heldere scheiding tussen privé en openbare buitenruimte. Voor- en achterkanten zijn duidelijk gescheiden.

De meest karakteristieke bebouwingsvorm is blokken grondgebonden woningen in twee lagen met een kap. Naast rijen eengezinswoningen komen in deze wijk ook veel twee-onder-een-kap woningen voor. Deze zijn aan elkaar geschakeld door garages, die duidelijk terugliggen ten opzichte van de heersende voorgevelrooilijn en soms zelfs achter de achtergevelrooilijn. Veel garages zijn uitgevoerd met een kap. De grond die voor de garages ligt is vrij van bebouwing. Ook al zijn dit gronden die ruim achter de voorgevelrooilijn liggen, ruimtelijk gezien zijn dit voortuinen.

Aan de Distelstraat en Weegbreestraat zijn vrije kavels in één laag met een kap. De vrije kavels zijn ontwikkeld binnen een ruimtelijk kader waarbij woningen, bijgebouwen en aanbouwen in een groot vlak bij elkaar zijn geplaatst, met rondom tuinen die vrij zijn van bebouwing.

Aan de Weegbreestraat en Nachtschadestraat staan patiowoningen in één bouwlaag. Nabij het centrumgebied (Korenaarstraat) en aan de Hoofdweg en Vennepweg bestaat de bebouwing voornamelijk uit vooroorlogse losse bouwvormen.

Aan de Zuiderdreef staat een reeks van zes appartementengebouwen in vier lagen aan de groene zone langs het water.

Het bebouwingsbeeld langs de structurerende dreven is niet eenduidig. Wel zijn zowel langs de Zuiderdreef als de Oosterdreef woningen met de achtertuinten naar de weg georiënteerd.

Bijzondere gebouwen zijn de kerk aan de Venneperweg met een maximale bouwhoogte van 14 meter (excl. de klokkentoren), twee basisscholen aan de Ridderispoor en Veldbloemstraat en de molen (restaurant) aan de Madeliefstraat.

Dorp zuid/west

Dit is het zuidelijk deel van de Venneperweg, aan weerszijden van de Westerdreef. De randen worden gevormd door de Hoofdwegwestzijde, de Zuiderdreef, de Nieuwerkerktocht en de Venneperweg.

Het Dr. Van Haeringenplantsoen en het korfbalveld zijn de groene kernen van dit woongebied.

De basis-verkaveling bestaat uit bouwblokken met een heldere scheiding tussen privé en openbare buitenruimte. Voor- en achterkanten zijn duidelijk gescheiden. Er is een grote diversiteit in woningbouw en in verkavelingvormen.

De Venneperweg en de Hoofdweg-westzijde vormen onderdeel van het historische dorpslint met vrijstaande woningen in één en twee bouwlagen met kap.

Er zijn veel rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen in blokverkaveling. De twee-onder-een-kap woningen zijn aan elkaar geschakeld door garages, die duidelijk terugliggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Veel garages zijn uitgevoerd met een kap. Zoals in de Molenwijk zijn de gronden tot aan de garages ruimtelijk gezien voortuinen.

Op vier plekken in de wijk staan vrijstaande woningen, veelal in één laag met kap, die zijn ontwikkeld binnen een ruimtelijk kader waarbij woningen, bijgebouwen en aanbouwen in een groot vlak bij elkaar zijn geplaatst, met rondom tuinen die vrij zijn van bebouwing. De vrijstaande woningen aan het Dr. Van Haeringenplantsoen grenzen met de onbebouwde achtertuinten direct aan de Hoofdweg. De vrijstaande woningen aan de Hoofdweg zelf, hebben een gebruikelijk onderscheid in onbebouwde voortuin en een bebouwde achtertuin.

De Westerdreef, Ruitersstraat en Spoorstraat hebben een elk een appartementengebouw, met een bouwhoogte van respectievelijk twee tot negen lagen, drie lagen en vier lagen.

Het bebouwingsbeeld langs de structurerende dreven is niet eenduidig. Kenmerkend voor de Zuiderdreef zijn de achtertuinten van de vrije kavels. De Westerdreef is begeleid door appartementen en twee-onder-een-kap woningen.

Welgelegen-Noord

Dit is de tweede planmatige uitbreiding buiten de dreven. De randen worden gevormd door de Hoofdweg westzijde, de Noorderdreef en het recreatie-woongebied Noordpark.

De interne structuur staat hier los van de oude dorpsstructuren. Het groen heeft hier een openbaar karakter ter begeleiding van de slingerende wijkontsluitingsweg Beurtschipper. Er is wel als in de andere wijken een groene centrale plek in de wijk.

Het bebouwingsbeeld in de wijk is relatief eenduidig met voornamelijk rijen grondgebonden woningen of geschakelde twee-onder- een-kap woningen in twee bouwlagen met een kap. Typisch is dat bij de rijen grondgebonden woningen bijgebouwen en parkeervoorzieningen vaak in de voortuinen zijn geplaatst. De twee-onder- een-kap zijn aan elkaar geschakeld door garages, die duidelijk terugliggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Veel garages zijn uitgevoerd met een kap. De gronden tot aan de garages zijn ruimtelijk gezien voortuinen.

Aan de centrale groenplek staan twee woontorens van vier lagen.

In het noordoostelijk deel zijn vrije kavels met woningen in één bouwlaag met hoge kap. De wijk wordt aan de westzijde begrensd door het Herbert Vissers College. Het schoolgebouw is opgebouwd uit verschillende blokken met een maximale bouwhoogte van 16 meter.

Het bebouwingsbeeld langs de structurerende Noorderdreef is eenduidig met achter- en zijtuinen van grondgebonden woningen. Dit geldt ook voor de zuidelijke helft van de Hoofdweg-westzijde.

Meer noordelijk gaat dit beeld over in een lint van vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap.

Linquenda

Dit is de eerste grootschalig geplande uitbreiding van Nieuw Vennep buiten de dreven. De interne structuur trekt zich niets aan van de oude dorpsstructuren. Het voorzieningencentrum met winkels, een school en buurtgroen vormen het hart van de wijk. Verschillende buurten worden van elkaar gescheiden door een groene dooradering van de wijk. Aan de buitenranden van de wijk zijn openbaar groen en tuinen gesitueerd.

Er is een eenduidige verkaveling met zogenaamde stempels van woningblokken rondom een parkeer- en groenpleintje. Er is geen duidelijk onderscheid tussen privé en openbaar groen. Bijgebouwen en parkeervoorzieningen zijn veelal in de voortuinen geplaatst. De meest karakteristieke bebouwingsvorm is rijen grondgebonden woningen in twee lagen met kap. Begeleidend langs de centrale groen/waterstrook in de wijk staan rijenwoningen in drie lagen met kap. Bij het winkelcentrum komt hoogbouw voor. In de zuidwesthoek van de wijk bevindt zich een cluster vrijstaande woningen. Dit is ontwikkeld binnen een ruimtelijk kader waarbij de vrijstaande woning, bijgebouwen en aanbouwen in een groot vlak bij elkaar zijn geplaatst, rondom tuinen die vrij zijn van bebouwing.

Het bebouwingsbeeld langs de structurerende Zuiderdreef is eenduidig met achter- en zijtuinen van grondgebonden woningen.

Noordpark

Dit is de noordelijke afronding van het dorp. Het kent een planmatige opzet.

Centraal in het gebied ligt een voetbalcomplex.

De bebouwingsvorm is erg divers. De voetbalvelden worden begeleid door losse blokken grondgebonden woningen in drie bouw lagen, zonder kap. De overgang naar de wijk Welgelegen-Noord is opgezet in twee-onder-een-kap woningen in twee bouwlagen met een kap en in vrijstaande woningen in één bouwlaag met een hoge kap. Noordelijk van het Herbert Vissers College staan vier blokken met grondgebonden woningen in één laag met een kap. Kenmerkend hier is het ontbreken van voor- en zijtuinen.

In de zuidwest hoek van dit gebied staan twee torens met appartementen bij het zwembadcomplex de Estafette.

De Pionier en Bolsterrein

Het bedrijventerrein Pionier/Bolsterrein is een verouderd bedrijventerrein. Oorspronkelijk gesitueerd aan de rand van het dorp, ligt het na de ontwikkeling van Getsewoud en van het woon- en recreatiegebied Noordpark nu echt in het dorp. De nieuwe woonwijk maakt ook dat wat als achterkant van het bedrijventerrein is vormgegeven, nu naar die woonwijk is gekeerd.

Bebouwing kenmerkt zich door bedrijfspanden van twee of drie bouwlagen in over het algemeen grote bouwvolumes. Op het bedrijventerrein bevinden zich op verschillende plaatsen bedrijfswoningen, sommige los van bedrijfsbebouwing gesitueerd en sommige meer deelsluitmakend van de bedrijfsbebouwing.

Plekken

Er zijn een aantal bijzondere plekken. Die liggen meestal aan de kruisingen met de Hoofdweg of de Venneperweg met de dreven. Deze plekken bestaan uit groenelementen of bijzondere gebouwen.

Het gebouw van het Herbert Vissers College is hier een schoolvoorbeeld van.

Monumenten

Het toegangshek van de Begraafplaats Taxushof aan de Bosstraat/Rustoordstraat en de N.H. Kerk en pastorie aan de Hoofdweg 1320 / Venneperweg 477 zijn gemeentelijke monumenten. De boerderij Margaretha's Hoeve aan de Hoofdweg 1327 is een rijksmonument. De monumenten vallen onder bescherming van de Monumentenwet. Overige beeldbepalende gebouwen zijn Boerderij Bronkhorst aan de Hoofdweg 1161, de spoorwachterswoning nr. 18 aan de Venneperweg 683, het kleine huisje aan de Hoofdweg 1234, het voormalig klooster aan de Venneperweg 302 en de oude molen aan de Madeliefstraat.

2.2. Functionele structuur

Naast ruim 5000 woningen in diverse woonwijken, omvat het gebied kleine en grotere bedrijven, veel sportvoorzieningen, scholen, winkels en een recreatiegebied.

2.2.1 Woningen

In het gebied staan ruim 5000 woningen, verdeeld over de (tel)gebieden Linqenda met ongeveer 1600, West met ongeveer 800, Welgelegen met ongeveer 1300 en Zuidoost met ongeveer 1400 woningen. Hiervan is 80% een eengezinswoning en 20% een appartement. Relatief veel woningen zijn huurwoningen, 42%. Ter vergelijking: in Haarlemmermeer is het percentage huurwoningen 36% en in Getsewoud 23%.

2.2.2 Bedrijven

Met name op het bedrijventerrein De Pionier zijn nog veel bedrijven gevestigd (ongeveer 70 bedrijven met ongeveer 1000 werknemers).

Net buiten het plangebied liggen aan de oostzijde de bedrijventerreinen Spoorzicht, Spoorzicht-Noord, Viconterrein en Nieuw-Vennep Zuid.

Op de hoek Zuiderdreef en Hoofdweg-westzijde is een tankstation gevestigd waar ook LPG verkocht wordt.

Er zijn ook enkele losse bedrijfspercelen, waar van oudsher een bedrijf is gevestigd langs de Vennepweg en Sportveldweg.

2.2.3 Winkels, horeca

Het centrum van Nieuw-Vennep is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, maar heeft hier uiteraard wel ruimtelijke relaties mee. Als uitloper van het centrum zijn langs een deel van de Vennepweg enkele winkels en horecavestigingen gevestigd.

Het wijkwinkelcentrum Linqenda heeft verschillende winkels, waaronder twee supermarkten, en ook een snackbar.

Op bedrijventerrein De Pionier is onder meer een bouwmarkt, een auto-onderdelenhandel, een grote fietswinkel en een snackbar gevestigd.

Overige horeca betreft het restaurant in de oude molen op de hoek Veldbloemstraat/Madeliefstraat en aansluitend aan het centrumgebied aan de Hoofdweg een café/snookercentrum.

2.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Nabij het kruispunt van Noorderdreef en Westerdreef is het Herbert Vissers College gevestigd. Dit is een brede christelijke scholengemeenschap met ruim 1700 leerlingen. Een door de school gewenste vervangende nieuwbouw voor het VMBO wordt aan de hand van de verordening voorzieningen huisvesting onderwijs getoetst. Naar verwachting zal uitvoering uiterlijk in 2015 plaats kunnen vinden. Welke omvang dit betreft is nog niet bekend.

In Linqenda zijn aan de Kalslagerring de christelijke school De Polderrakkers, de openbare school Het Palet (kantoortijdschool) en de rooms-katholieke school Antoniuschool bij elkaar gevestigd. Bij deze locatie is ook een kinderdagverblijf. In Welgelegen zijn twee basisscholen vlak bij elkaar gevestigd, te weten de rooms-katholieke school Op Dreef aan de Noorderdreef en de openbare school Samenspel aan de Dorpstraat.

In de Molenwijk is aan de Veldbloemstraat de christelijke basisschool Rehoboth gevestigd, met daarnaast een kinderdagverblijf. Aan de Ridderspoorstraat is een tweede locatie van de rooms-katholieke basisschool Antoniuschool.

Nabij het centrum staat aan de Joh. Boogaardstraat de openbare basisschool De Boog. Aan de Nieuwstraat is de christelijke basisschool Joh. Weststeijn.

In Nieuw-Vennep is sprake van krimp van het aantal basisschoolleerlingen.

Medische voorzieningen zoals fysiotherapeuten en huisartsen zijn door het hele gebied heen gevestigd. In Vennepershout is aan de Hoofdweg een voormalige boerderij met zorgwoningen.

In het plangebied zijn drie kerkgebouwen: de christelijk gereformeerde kerk aan de Dorpstraat, de rooms-katholieke kerk aan de Sint Antoniusstraat/Papaverstraat en de gereformeerde kerk op de hoek van de Eugénie Prévinaireweg/ Dr. Van Haeringenplantsoen.

Er zijn twee begraafplaatsen in het gebied: een algemene begraafplaats aan de Bosstraat en een katholieke begraafplaats bij de kerk aan de Papaverstraat.

In Linqenda is aan de straat Oostmoor een wijkgebouw voor sociaal maatschappelijke doeleinden herbouwd. Buiten het plangebied aan de Vennepeweg 296 is het jongeren centrum De Stip gevestigd, nabij het station.

Aan de Kalslagerring is een kazerne voor de vrijwillige brandweer.

2.2.5 Recreatie

Aan de Zuiderdreef ten oosten van de Hoofdweg is een 7 ha. groot wandelpark met een kinderboerderij. Daarnaast ligt op de hoek van de Zuiderdreef en de Hoofdweg-oostzijde een terrein dat als natuurijsbaan in gebruik was. Deze locatie is aangewezen als evenemententerrein voor live concerten, kermis, braderie, kleinschalige evenementen. Het terrein 'grasveld Linqenda' is aangewezen voor incidenteel (kleine) evenementen. Aan de noordzijde van het plangebied zijn in Noordpark recreatie- en sportvoorzieningen.

Aan de zuidzijde van Nieuw-Vennep ligt het recreatiegebied Vennepershout. Dit heeft een lokale en regionale functie. Vennepershout is totaal ongeveer 80 ha. groot. Het deel Vennepershout-oost valt binnen het plangebied en omvat ongeveer 56 ha.



Recreatiegebied Vennepershout

De intensieve zone aan de noordzijde van Vennepershout-oost is het directe uitloopgebied voor bewoners. Onder andere met speelvoorzieningen, speelheuvels, picknickplaatsen, evenementenweide en dagcamping. Nabij de Nieuwerkerktocht ligt de jeugdvoorziening Jeugdland, dat is een groot avontuurlijk speelterrein.

Er wordt ook ingespeeld op watergebonden recreatie. Wandel- en fietsroutes zijn verbonden met regionale routes. Het extensievere deel van Vennepershout-oost is een gevarieerd bosgebied.

Vennepershout heeft in zijn geheel een natuurlijke uitstraling. Buiten het plangebied ligt aan de oostzijde van de Nieuwerkerkertoert een natte ecologische verbindingszone.

2.2.6 Sportvoorzieningen

Ten noorden van het Bolsterrein staat het sportcomplex De Estafette. Dit omvat o.a. een sporthal, overdekte zwembaden en een buitenbad.

In het plangebied is een aantal gymzalen die behoren bij scholen. Er is een tafeltennisvereniging nabij de kinderboerderij aan de Zuiderdreef.

In Noordpark is sinds 2007 de voetbalvereniging VVC gevestigd op zeven voetbalvelden.

In de Molenwijk is een kleine voetbalvereniging gevestigd met drie velden. In Nieuw-Vennep-west is aan de Eugénie Prévinaireweg een korfbalvereniging gevestigd. Voor korfbal en voetbal is op basis van behoefteprognoses geen uitbreiding te verwachten de aankomende tien jaar.

Op het bedrijventerrein Pionier-Bols zijn enkele sportscholen en een grote judoschool gevestigd.

Kort geleden is Handbalvereniging Nieuw-Vennep opgericht. Deze heeft nog geen eigen locatie/terrein. Ook wordt voor Nieuw-Vennep gezocht naar een locatie voor een Cruyff Court-achtige ontwikkeling.

Het 'oude dorp' heeft nog steeds behoefte aan een extra sportzaal.

Net buiten het plangebied zijn ten westen van Noordpark tennis en hockey gevestigd en is aan de Oosterdreef sinds kort de honk- en softbalvereniging Vennep-Flyers hervestigd.



Sportcomplex De Estafette

2.2.7 Verkeer

In het Wegcategoriseringsplan zijn de wegen in Haarlemmermeer ingedeeld naar functie: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

In het plangebied 'Nieuw-Vennep' zijn geen stroomwegen. Een aantal wegen, zoals de dreven, of wegdelen, zoals in geval van de Hoofdweg en de Vennepeweg, zijn aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. Overige wegen zijn erftoegangswegen. Bij het 'duurzaam veilig' inrichten van wegen zijn het ontwerp en de inrichting van een weg zodanig, dat de kans op ongevallen tot een minimum is gereduceerd. Het wegontwerp is afhankelijk van de wegcategorie. Er is in het Deltaplan Bereikbaarheid op basis van urgentie een indeling gemaakt in gebieden die op korte termijn (binnen 5 jaar) en op middenlange termijn (binnen 10 tot 15 jaar) duurzaam ingericht worden. Voor dit plangebied heeft met name het gebied tussen Hoofdweg, Zuiderdreef, Westerdreef en Noorderdreef grote prioriteit. Zie verder 3.3.

Voor wandelen en fietsen zijn routes in Vennepewoud verbonden met regionale routes.

Het huidige openbaarvervoernetwerk in Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van een regionaal netwerk van buslijnen en railvervoer. Belangrijk hierin is de spoorlijn Schiphol – Leiden, met daarop de stations Schiphol, Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Het station Nieuw-Vennep ligt net buiten het plangebied. Vanaf dit station rijden treinen naar Leiden en Den Haag en via Hoofddorp naar onder meer Amsterdam Zuid, Almere en Lelystad. Het Haarlemmermeerse busvervoer bestaat uit twee HOV-lijnen, een aantal buslijnen dat Schiphol met de regio verbindt en een aantal andere reguliere buslijnen met regionale betekenis. Naast de lijnen met regionale betekenis, zijn er ook buslijnen met een lokale functie.



Figuur openbaar vervoers-lijnen Nieuw-Vennep en omgeving (uit Deltaplan Bereikbaarheid)

Nieuw-Vennep heeft een HOV-verbinding (lijn 310, Zuid-Tangent) met Hoofddorp over een vrije busbaan langs de Nieuwerkerkertocht. Over de Hoofdweg ligt een gewone busverbinding (164) met Hoofddorp, die in Nieuw-Vennep zelf via de Noorderdreef, Westerdreef en Zuiderdreef om het centrumgebied heen wordt geleid. Vanaf het treinstation en centrum zijn er busverbindingen in zuidelijke, noordelijke en westelijke richting.

2.2.8 Groen en natuur

Het recreatiegebied Vennepershout heeft een redelijke diversiteit aan flora en fauna. Net buiten het plangebied ligt aan de oostzijde van de Nieuwerkerkertocht in het recreatiegebied Vennepershout-oost een natte ecologische verbindingszone.

Het al langer bestaande wandelpark langs de Zuiderdreef ten oosten van de Hoofdweg kent ook een diversiteit aan flora en fauna. De natuurwaarden binnen het plangebied zijn verder slechts beperkt. Zie 5.3.

De centrale groene plekken in de wijken zijn als buurtpark ingericht, zoals het Dr. Van Haeringenplantsoen. Soms ook betreft dit sportvelden.

Overig groen in het dorp functioneert voor een deel ook als speelruimte, maar veelal dient het alleen ter ondersteuning van de ruimtelijke structuur en als aankleding van de buitenruimte.

2.2.9 Water

De Hoofdvaart en de Nieuwerkerkertocht hebben een belangrijke functie binnen de beheersing van het watersysteem. De waterbeheerder hiervoor is het Hoogheemraadschap van Rijnland. In 5.2 wordt een beschrijving gegeven van het watersysteem in het plangebied.

HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden en organen, voor zover dat beleid tenminste van belang is voor dit bestemmingsplan.

3.1. Europa en Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

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

Het rijk benoemt dertien nationale belangen; hiervoor is het rijk verantwoordelijk. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, is in de structuurvisie per MIRT-regio beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn. Haarlemmermeer maakt deel uit van het MIRT-gebied Noordwest-Nederland (betreft de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied). De Metropoolregio Amsterdam is binnen dit gebied de grootste stedelijke regio.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. In het Barro is de opdracht voor de provincie opgenomen voor het uitwerken van de thema's erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast stelt het regels ten aanzien van de inhoud van

bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen moeten, behoudens ontheffing, in overeenstemming zijn met de AmvB en/of de uitwerking via de provinciale verordening. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden. In relatie tot Nieuw-Vennep kan de Hoogspanningsverbinding 150/380 kV Beverwijk – Zoetermeer/Bleiswijk worden genoemd. Dit ligt echter niet in het plangebied zelf.

3.2. Provinciaal Beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

Voor het bestemmingsplangebied zijn met name de doelstellingen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik relevant.

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad. Wat het duurzaam ruimtegebruik betreft is voor de provincie een op de behoefte aansluitende huisvesting binnen Bestaan Bebouwd Gebied van belang alsmede het investeren in metropolitane landschappen.

Uitgangspunt voor het recreatiebeleid in relatie tot verstedelijking is intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden, en extensieve recreatie op verdere afstand. Vooral in het zuidelijke deel van Noord-Holland, binnen het werkingsgebied van de Metropoolregio Amsterdam, kan het landelijk gebied gezien worden als recreatiegebied voor de stedeling. De provincie Noord-Holland streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden. Opgave is om het landschap beter 'beleefbaar' te maken. Invulling vindt plaats binnen het metropolitane landschap.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie provincie Noord-Holland.

De overzichtkaart van de provinciale structuurvisie laat zien dat het aan de zuidzijde van Nieuw-Vennep gelegen Vennepershout getypeerd is als 'droogmakerijenlandschap' en het westelijk deel (buiten dit plangebied) onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor Vennepershout geldt ook het RodS-regime (recreatie om de stad). Het bebouwd gebied van Nieuw-Vennep is aangewezen als onderdeel van het metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen Bestaand Bebouwd Gebied. Aan de westzijde van de Haarlemmermeer is een grootschalige stedelijke ontwikkeling voorzien. Dit is als 'Transformatiegebied' aangeduid. Deze transformatie heeft betrekking op huisvesting, recreatie, natuur en water. Vennepershout maakt ook onderdeel uit van dit 'Transformatiegebied'. Het in het plangebied gelegen Pionier / Bolsterrein is aangegeven als een bestaand bedrijventerrein.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In deze verordening heeft de provincie Noord-Holland algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Dit bestemmingsplan dient rekening te houden met de regels omtrent het Bestaand Bebouwd Gebied en het landelijk gebied (Vennepershout).

3.3. Gemeentelijk beleid

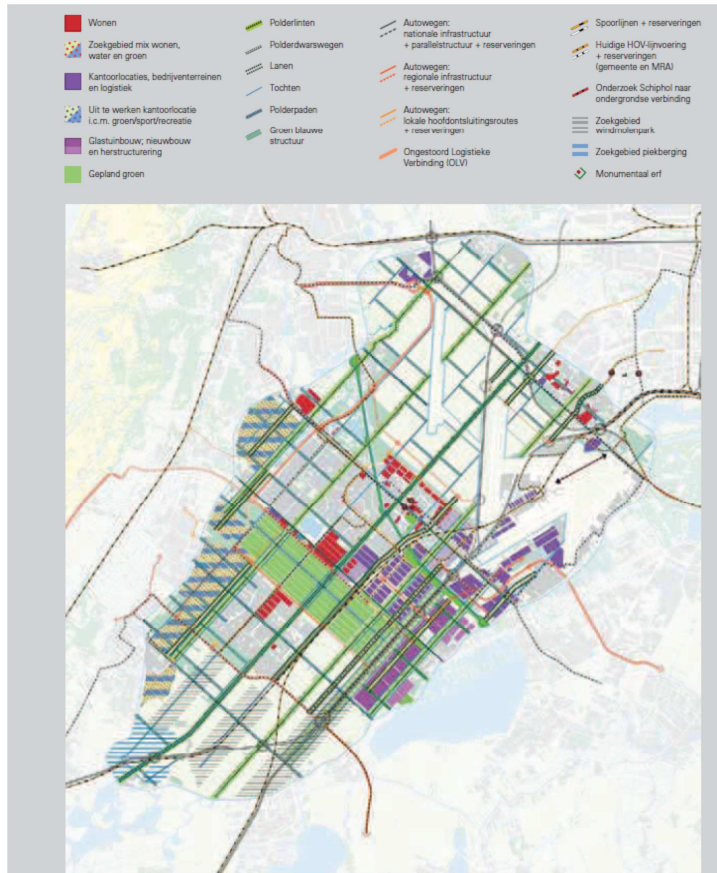
3.3.1. Ruimtelijk Beleid

Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Op 17 oktober 2012 is de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de belangrijke ambities, speerpunten en opgaven voor Haarlemmermeer in de periode tot 2030. Dit heeft een sterke doorwerking in het sectorale beleid.

De ambities voor Haarlemmermeer in 2030 zijn als volgt benoemd:

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



plankaart structuurvisie Haarlemmermeer 2030

De gemeente wil zich inzetten op de volgende speerpunten:

- **Hoogdynamische en laagdynamische ontwikkeling**
Stimulering en concentratie van economische activiteiten zoals de luchthaven Schiphol, logistiek knooppunt ACT, glastuinbouw PrimaViera in de hoogdynamische oostflank en een gespreide en ontspannen ontwikkeling gericht op wonen, landschap en water in de laagdynamische westflank van de Haarlemmermeer.
- **Compacte en duurzame luchthaven**
Versterking van de potenties van de luchthaven Schiphol op basis van een duurzame ontwikkeling met beperkt ruimtebeslag, een reservering van de Schipholdriehoek en het terugdringen van geluidoverlast.
- **Mobiliteit**
Inzet op ketenmobiliteit en het benutten van vervoersknooppunten, versterken van de auto- en fietsinfrastructuur, uitbreiding van het netwerk van openbaar vervoer en de ontwikkeling van een smartgrid voor energietransport.

- *Atypische stedelijkheid*

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

- *Landschap en Natuur*

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

Met name het speerpunt atypische stedelijkheid heeft betrekking op Nieuw-Vennep. Uitgangspunt is dat bij de verdere ontwikkeling en vormgeving van het dorp het kleinschalig karakter blijft gehandhaafd. Bij het ontwikkelen van bouwlocaties geldt ook als randvoorwaarde dat de structuur van de IJweg, Venneperweg, de dreven en de Hoofdvaart niet wordt aangetast.

In de Gebieduitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is aangegeven dat de binnenstedelijke woningbouwopgave voor Nieuw-Vennep circa 700 woningen is. Een deel daarvan wordt in het centrumgebied gebouwd. Maar ook in dit plangebied kunnen 'binnenstedelijke' woningen gebouwd worden op enkele kleine locaties, maar ook op enkele grote locaties als het Bolsterrein, Pionier en Noordpark.

Groen en recreatie in Haarlemmermeer (2007)

In de beleidsnota "Groen en recreatie in Haarlemmermeer: de kwaliteit van natuur- en recreatiegebieden" geeft de gemeente aan voor alle inwoners aantrekkelijke recreatiemogelijkheden in het buitengebied te willen bieden. Om te voldoen aan de vele verschillende behoeften en voorkeuren van inwoners streeft de gemeente er onder andere naar meer doorgaande routes in het buitengebied te realiseren die groengebieden onderling verbinden, meer differentiatie aan te brengen in het groen en het Park21 aan te leggen.

Deze doelstellingen zijn vertaald in twee bouwstenen. De eerste bouwsteen is de verbindingen tussen de gebieden. Het raamwerk aan groene, recreatieve verbindingen in de polder biedt daarbij ook kansen voor het ontstaan van ecologische verbindingen. De tweede bouwsteen heeft betrekking op de gebieden zelf, die zich onderscheiden door hun karakters (bossen, landerijen, agrarisch gebied met recreatief medegebruik, water en plassen, en parken en stadsbossen).

In het plangebied zijn het recreatiegebied Vennepshout en de zone van de Noordelijke Randweg 'lanen' in het landschap en zijn eveneens aangemerkt als droge robuuste verbindingen. De Nieuwerkerkerktocht vervult als structurerende waterloop in de polder, een rol als natte ecologische verbinding. De Venneperweg wordt aangegeven als een droge ecologische verbinding.

Stedenbouwkundige herstructureringsopgave Pionier/Bolsterrein

Het bedrijventerrein Pionier/Bolsterrein is verouderd. In 2009 is de 'Stedenbouwkundige herstructureringsopgave Pionier/Bolsterrein' opgesteld. In die visie wordt geconstateerd dat het realiseren van de wijk Getsewoud naast het bedrijventerrein en de nabijheid van het woon- en sportgebied Noordpark, de vraag naar perifere detailhandel (zoals woninginrichting, bouwmarkten, tuincentra, auto-gerelateerde bedrijven) heeft vergroot als ook de behoefte aan o.a. individuele sportvoorzieningen, buitenschoolse opvang,

leisure, kleine zelfstandige ondernemers, wonen en werken, kleine kantoren in de zakelijke dienstverlening en culturele voorzieningen.

De nieuwe woonwijk maakt ook dat wat oorspronkelijk als achterkant van het bedrijventerrein is vormgegeven, nu naar die woonwijk is gekeerd.

Uitgangspunt is het opheffen van de geluidzoning en het niet meer toestaan van bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën op De Pionier. Dit ter verbetering van het woon-/leefklimaat van de omgeving en ook om een combinatie met woningbouw op het terrein mogelijk te maken - ook wonen boven werken - en om mogelijkheden te bieden voor woningbouw op het Bolsterrein.

Er wordt een invulling voorzien van de Pionier met meer lichtere bedrijvigheid, dienstverlening, sport en volumineuze en/of grootschalige detailhandel. De uitstraling van De Pionier en de bereikbaarheid moeten tegelijkertijd worden verbeterd.

Voor de westrand is gemengde bedrijvigheid als overgang tussen bedrijventerrein en de woonwijk gewenst, met een meer representatieve invulling met kleinere gebouwen in plaats van grote bedrijfshallen. Aan de rand dient een groene buffer te worden gerealiseerd. Bedrijven mogen maximaal milieucategorie 2 hebben. Gewenst zijn niet-consumenten-gerichte gemengde bedrijven, ook in combinatie met woningen, zoals groothandel-, bouw- en installatiebedrijven, schoonmaakbedrijven, computerbedrijven e.d. Geen ontsluiting autoverkeer vanaf de Venneperweg.

Voor de Hugo de Vriesstraat wordt een toevoeging van openbaargroenstructuur voorzien, gecombineerd met een doorgaande fietsverbinding. Een aanvulling met sport-, gezondheids- en leisuregerichte bedrijven heeft hier daarom de voorkeur.

Voor de oostrand aan de Westerdreef geldt dat de integratie met de tegenoverliggende woonbebouwing verbeterd dient te worden door een verdere impuls met representatieve dienstverlenende bedrijven in plaats van alleen gemengde bedrijvigheid.

Aan de zuidrand aan de Venneperweg staat handhaving en herstel van het dorpse beeld met lintbebouwing voorop.

Aan de noordrand grenzend aan het Bolsterrein moet de beeldkwaliteit versterkt worden. Daarin past dat het straatprofiel van de Lucas Bolsstraat in de richting van het Bolsterrein wordt verruimd, geflankeerd door een ruime groenstrook en/of waterstructuur.

Het middengebied van De Pionier dient ruimte te bieden voor perifere detailhandel, naast gemengde bedrijvigheid. Bedrijven in de categorie 3 kunnen hier incidenteel voorkomen.

Uitgangspunt voor een herontwikkeling op het Bolsterrein is woningbouw, in aansluiting op de directe omgeving.

3.3.2. Verkeer en vervoersbeleid

Deltaplan Bereikbaarheid

In januari 2012 is het Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld in de gemeenteraad.

Het plan geeft een visie op verkeer en vervoer in Haarlemmermeer als verdieping op de *Structuurvisie Haarlemmermeer*, om te komen tot een duurzaam toekomstvast mobiliteitssysteem. De achterliggende doelen hiervan zijn: goede lokale en regionale bereikbaarheid, optimale doorstroming, verbeteren van de verkeersstructuur en goede ontsluiting van de kernen, verdere ontwikkeling van een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk in de regio en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

De horizon van het plan ligt op 2030.

In het *Uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid* staan een concrete uitvoeringsagenda en fasering van uit te voeren maatregelen of onderzoeken.

De uitgangspunten voor de auto en het wegennetwerk zijn:

- ruimte voor automobieliteit
- netwerk aan infrastructuur voor de (vracht) auto uitbreiden en verbeteren
- bestaande knelpunten in het netwerk opgelost
- infrastructuur ingepast

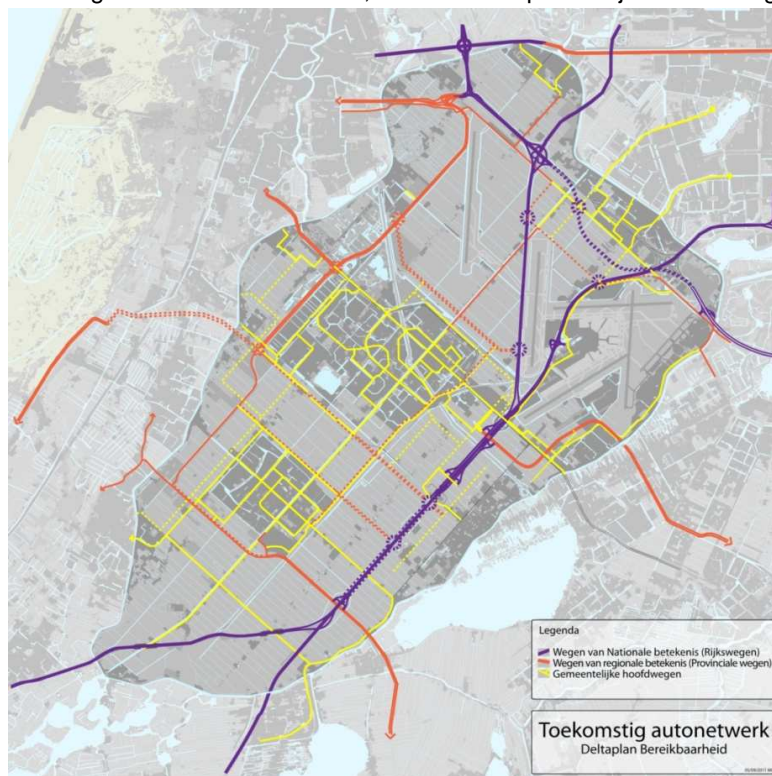
Initiatieven voor het 'nieuwe werken' en voor duurzame mobiliteit (denk aan deelauto's en elektrische laadpalen) worden bevorderd.

Autoverkeer wordt over juiste en geschikte routes geleid, ook het goederenvervoer.

De regionale wegen in Haarlemmermeer (N201, N207, N205 en Nieuwe Bennebroekerweg) worden gezien als een omleidingroute om bij calamiteiten op de A4 en de A10 Amsterdam en Schiphol bereikbaar te houden. Knelpunten in dat netwerk zijn de aansluitingen van de snelweg en de kruisingen van de (provinciale) oost-westverbindingen. Een aantal belangrijke aanpassingen in het autonetwerk zijn opgenomen in de kaart *Toekomstig autonetwerk*. Onder andere de aanleg van de Nieuwe Bennebroekerweg richting de nieuwe aansluiting van de A4 staat op het programma.

Specifiek voor het zuiden van Haarlemmermeer staat een aantal aanpassingen aan het netwerk op het programma. Dit zijn op de korte en middellange termijn:

- verdubbeling N207 (zie regionaal netwerk, eerste fase in aanleg), daarmee samenhangend;
- extra opstelstrook (rechtsaf) bij de aansluiting Getsewoudweg op N207;
- aanleg centrale as PrimAviera, aansluitend op zuidelijke aansluiting A4;



Op de lange termijn zijn de volgende infrastructurele aanpassingen nodig, afhankelijk van tempo en aard van de ruimtelijke ontwikkelingen aan de westkant van Haarlemmermeer:

- verdubbeling Spoorlaan naar 2x2; zeker als de nieuwe zuidelijke aansluiting op de A4 gereed is, zal de Spoorlaan fungeren als nieuwe hoofdontsluiting en als 'verdeelweg' voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep, waarbij ook de Hoofdweg-oostzijde wordt ontlast;
- reservering doortrekking Noordelijke randweg Nieuw-Vennep naar A4;
- reservering verdubbeling Noordelijke randweg Nieuw-Vennep;
- verdubbeling van de N205 naar 2x2 tussen N207 en Nieuwe Bennebroekerweg indien vastgehouden wordt aan het robuuste netwerk zoals het rijk dit voor ogen heeft.

De uitgangspunten voor de fiets en het fietsnetwerk zijn:

- Korte afstand? Op de fiets!
- Veilig fietsen
- Aanleg van ontbrekende schakels in het netwerk
- Tandje erbij; kwaliteitsverbetering bestaande fietsnetwerk
- In fietsvoorzieningen voorzien

In Hoofddorp en Nieuw-Vennep moeten de directheid van het fietsnetwerk, de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto en de aanpak van fietsdiefstal worden verbeterd.

In diverse kernen worden knelpunten opgelost door het realiseren we verkeersveilige fietsoversteken. Op langere termijn zijn diverse nieuwe verbindingen nodig, bijvoorbeeld een fietsverbinding tussen de Getsewoudweg en de Lisserweg.

De uitgangspunten voor verkeersveiligheid zijn:

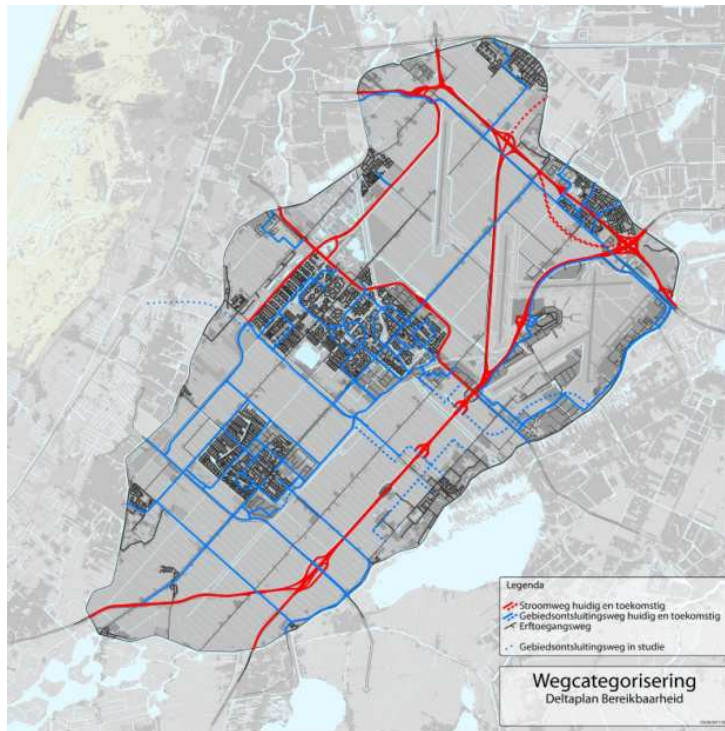
- verkeersveiliger Haarlemmermeer
- veilige inrichting en veilige infrastructuur
- educatie als basis voor verantwoord verkeersgedrag
- handhaving van de spelregels

De komende jaren gaan wij iedere basisschool voorzien van een schoolzone.

Het 'Wegcategoriseringsplan' geeft de functie van de verschillende wegen aan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, ontsluitingswegen en erftoegangswegen.

Er zijn geen harde grenzen voor de verkeersintensiteiten op de verschillende wegcategorieën. De keuze voor een stroomweg of gebiedsontsluitingsweg is in eerste instantie afhankelijk van de sterkte van de verkeersrelatie die het mogelijk maakt. De zwakke verkeersrelaties zijn aangeduid als erftoegangsweg, waarbij in verband met leefbaarheid een indicatieve acceptabele grens van 5.000 á 6.000 motorvoertuigen per etmaal is toegepast. Het 'Wegcategoriseringsplan' is een beleidskader bij de (her)inrichting en het beheren van wegen en het daarbij 'duurzaam veilig' inrichten van wegen, passend bij de functie van de weg.

In het plangebied 'Nieuw-Vennep' zijn geen stroomwegen. Een aantal wegen, zoals de dreven, of wegdelen, zoals in geval van de Hoofdweg en de Vennepweg, zijn aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg. Overige wegen zijn erftoegangswegen.



'Duurzaam Veilig' is een landelijk toegepast concept waarbij de infrastructuur zodanig wordt ingericht, dat de kans op ongevallen tot een minimum is gereduceerd. Het wegontwerp is afhankelijk van de wegcategorie waarbinnen een weg valt. Uitzonderingen zijn nodig voor oude infrastructuur, die niet is berekend op de huidige verkeersdrukke. De nieuwe woonwijken in Haarlemmermeer worden vanaf de jaren negentig duurzaam veilig ontworpen. Oudere wijken zijn voor een deel de afgelopen jaren duurzaam veilig ingericht, maar in een aantal gebieden is een versnellingslag nodig. Er is in het Deltaplan op basis van urgentie een indeling gemaakt in gebieden die op korte termijn (binnen 5 jaar) en op middenlange termijn (binnen 10 tot 15 jaar) duurzaam ingericht worden. Voor dit plangebied heeft met name het gebied tussen Hoofdweg, Zuiderdreef, Westerdreef en Noorderdreef grote prioriteit.



Het parkeerbeleid heeft als doel:

- de bereikbaarheid van voorzieningen te bevorderen door het toepassen van geschikte parkeernormen voor de diverse woon- en werkgebieden;
- objectieve parkeeroverlast in woonwijken terug te dringen;
- de leefbaarheid te bevorderen.

De parkeerregulering wordt eenvoudiger en overzichtelijker van opzet. Gekeken wordt of de mogelijkheid voor *realtime* parkeren kan worden ingevoerd in heel Haarlemmermeer waar betaald parkeren geldt.

Het huidige openbaar vervoer netwerk in Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van een regionaal netwerk van buslijnen en railvervoer. Belangrijk hierin is de spoorlijn Schiphol – Leiden, met daarop de stations Schiphol, Hoofddorp en Nieuw-Vennep. Vanaf Nieuw-Vennep rijden treinen naar Leiden en Den Haag en via Hoofddorp naar onder meer Amsterdam Zuid, Almere en Lelystad. Station Nieuw-Vennep zal bij een betere bediening een belangrijkere positie in het netwerk gaan innemen.

Het Haarlemmermeerse busvervoer bestaat uit twee HOV-lijnen, een aantal buslijnen dat Schiphol met de regio verbindt en een aantal andere reguliere buslijnen met regionale betekenis. Naast de lijnen met regionale betekenis, zijn er ook buslijnen met een lokale functie.

3.3.3. Horecabeleid

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de "Integrale beleidsnota horeca 2009" vastgesteld. Het huidige aanbod in Haarlemmermeer is beperkt en versnipperd. De gemeenteraad wil deze situatie verbeteren. De gemeente wil bereiken dat er passende horecavoorzieningen zijn nabij de leef-, werk- en verblijfgebieden. Het bestemmingsplan wordt gezien als het belangrijkste sturingsinstrument voor de realisering van het horecabeleid. In te actualiseren bestemmingsplannen worden de volgende horecacategorieën gebruikt: ondersteunende horeca, alcoholvrije horeca, horeca met een drank- en horecaverunning en overige/bijzondere horeca (artikelen 2 en 3 Opiumwet / coffeshops).

Voor Hoofddorp en Nieuw-Vennep is het centrum als uitgaansgebied aangewezen. In Nieuw-Vennep zijn drie horecaontwikkelgebieden aangewezen, te weten het centrum, een deel van de Vennepweg en winkelcentrum Getsewoud. In Nieuw-Vennep is de omgeving van de Bolle Olifant de beste vestigingsplek voor het middensegment en de uitgaanshoreca, terwijl nabij De Rustende Jager een wat hoger kwaliteitssegment kan worden nagestreefd.

Ten aanzien van het plangebied 'Nieuw-Vennep' is globaal de pleinvormige ruimte tussen de Vennepweg en de parallellopende Sint Antoniusstraat aangegeven als horecaontwikkelgebied voor horeca tot en met categorie 3.

3.3.4. Detailhandelbeleid

In 2009 heeft de gemeenteraad de nota "Integraal detailhandelbeleid 2009" vastgesteld. Het detailhandelbeleid van de gemeente is gericht op het creëren van:

- Woongebieden die worden bediend door zowel nabijgelegen boodschappencentra met een compleet aanbod dagelijkse goederen als goed bereikbare, centraal gelegen recreatieve winkelcentra met een compleet en aantrekkelijk aanbod van niet-dagelijkse goederen;

- Een voorzieningenstructuur die perspectief biedt voor particuliere investeringen in een vitale detailhandelsector en verbetering/ uitbreiding van bestaande of nieuwe winkels/centra;
- Werklocaties die passende voorzieningen bieden aan de werknemers en ontwikkelingsperspectief bieden aan de dynamiek van het (gevestigde) bedrijfsleven. Het aanbod van niet-dagelijkse goederen is geconcentreerd in de dorps/stadscentra van de gemeente, zoals het hoofdwinkelcentrum van Nieuw-Vennep. Uitgangspunt is verder om winkels voor dagelijkse goederen geclusterd en zo dicht mogelijk (op loop/fietsafstand) bij woonlocaties te vestigen die voldoende consumptiepotentieel hebben (minimaal 7500 omwonenden).

3.3.5. Woonbeleid

In januari 2012 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2012-2015" vastgesteld. De Woonvisie is het kader voor het woonbeleid van Haarlemmermeer. De Woonvisie heeft een looptijd van 2012 tot en met 2015. Er wordt een heldere beleidskoers uitgezet die wordt vertaald naar concrete activiteiten in een haalbaar en realistisch uitvoeringsprogramma Wonen. Uiteraard is bij het opstellen van de Woonvisie rekening gehouden, met een termijn die verder reikt dan 2015.

Voorspelbaarheid en maakbaarheid zijn op de achtergrond gedrongen door de hoge dynamiek in de samenleving en op de woningmarkt. Dit in combinatie met een veranderende rol van de gemeente, vraagt om een Woonvisie die slim inspeelt op marktomstandigheden in plaats van een Woonvisie die pretendeert de marktomstandigheden te bepalen.

De Woonvisie heeft als centrale doelstelling:

'Haarlemmermeer zet zich in voor duurzame en betaalbare woningen in leefbare dorpen en wijken en aangenaam wonen in diverse woonmilieus: stedelijk, suburbaan, dorps en landelijk'

In de Woonvisie wordt de bovenstaande doelstelling opgesplitst, verdiept en geoperationaliseerd in het kader van drie pijlers. Deze drie pijlers vormen het fundament van de visie – aangevuld met de facetten inbraakpreventie, duurzaamheid en toegankelijkheid.

1. Woongenot in dorpen en wijken. Maatwerk in regelgeving op lokaal niveau, aandacht voor woonwijken met stadse en suburbane woonmilieus (Hoofddorp, Nieuw-Vennep) en versterken van uniek karakter in de kernen en het buitengebied.
2. Inspelen op de woningmarkt. De woningmarkt, vraag en aanbod, is het uitgangspunt. Dit heeft zijn weerslag in het woningbouw-programma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop' omdat de vraagzijde de markt regeert.
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag en het huisvesten van bijzondere doelgroepen heeft onze extra aandacht. Mede door het scheiden van wonen en zorg en de decentralisatie van taken naar de gemeente, spelen partners die gespecialiseerd zijn in wonen, zorg en welzijn hierbij een sleutelrol.

Daarnaast is er facetbeleid: duurzaamheid, inbraakpreventie en toegankelijkheid. De Woonvisie stelt duurzaamheid als één van de prioriteiten. Aangezien Haarlemmermeer beschikt over integraal duurzaamheidsbeleid (programma Ruimte voor Duurzaamheid), is duurzaamheid in de Woonvisie opgenomen als zogenaamd facetbeleid. De Woonvisie volgt daarmee de uitgangspunten van het vigerende duurzaamheidsbeleid.

Initiatieven voor transformatie van kantoren worden aangemoedigd en ondersteund.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt:

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

Het aandeel van 30% voor sociale huur wordt gemeentebreed gerealiseerd, echter niet meer in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

3.3.6. Milieubeleid

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

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

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

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

Klimaatbeleid Haarlemmermeer

Op 4 september 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Kaders klimaatbeleid 2008-2020" vastgesteld. In deze nota zijn de kaders voor toekomstig klimaatbeleid vastgelegd.

Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO₂ uitstoot in 2020 van 30 procent ten opzichte van 1990 en (2) de realisatie van 20 procent duurzame energie in 2020. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het klimaatbeleid/energiebeleid wordt de trias energetica aangehouden als leidend principe:

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

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in tien thema's. Per thema is aangegeven wat de beoogde CO₂ reductie of beoogde realisatie van duurzame energie binnen dat thema is. De thema's zijn:

- Gemeentelijke gebouwen, bestaand en nieuwbouw;
- Bestaande woningen;

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

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorg dragen voor voldoende draagvlak. Verder fungeert het Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum en draagt het bij aan klimaatbewustwording en actiebereidheid tot energie zuinig en op duurzaamheid gericht gedrag bij zowel burgers als bedrijven. De uitwerking van thema's en randvoorwaarden zal resulteren in een nog te schrijven gemeentelijk plan van aanpak.

3.3.7. Spelen, sporten en ontmoeten in de buitenruimte 2009-2013 (2009)

In deze beleidsnota hanteert de gemeente voor formele en informele speelplekken landelijk getoetste richtlijnen en wordt de aanleg van nieuwe speel-, sport- of ontmoetingsplekken bepaald aan de hand van bijvoorbeeld demografische gegevens. Van belang is dat bij bestemmingsplannen voor bestaande wijken, er binnen de bestemmingen voor de openbare ruimte, zoals "Groen" en "Verkeer" voldoende mogelijkheden zijn voor de aanleg van nieuwe speel-, sport en ontmoetingsvoorzieningen.

3.3.8. Actualisatie evenementenbeleid Haarlemmermeer 2011-2014 (2011)

In dit beleid geeft de gemeente de ruimte voor evenementen met het doel het leef- en vestigingsklimaat te versterken en inwoners en bedrijven te binden aan de Haarlemmermeerse samenleving. Daarnaast richt het evenementenbeleid zich op het bevorderen van sporten en bewegen, gebruik van recreatiegebieden, volkscultuur en cultuureducatie en kunnen er economische bestedingseffecten ontstaan voor detailhandel en horeca.

De gemeente richt zich op het tot stand brengen van meer ruimtelijke mogelijkheden voor en planologische verankering van evenementenlocaties voor de korte en langere termijn. In 2011 is daarbij prioriteit gegeven aan het voorbereiden van volwaardige, centraal gelegen evenementenlocaties in de vier grote kernen.

In Nieuw-Vennep gaat het om:

- het ijsbaanterrein
- Vennepervlein
- parkeerplaats Vennepeweg
- het 'oude zwembadterrein' inclusief de parkeerplaats en het motorcrossterrein (Spoorzicht).

Voor dit plangebied is het ijsbaanterrein van belang. Hierop zijn de volgende evenementen toegestaan:

Evenement	Aantal bezoekers	Aantal werkdagen	Aantal dagen weekend	Totaal dagen	Duur
Circus	250	3	0	3	4u dag, 4u nacht
Autostunt show	150	1	0	1	2u dag
Kermis	1000	5	4	9	8u dag, 6u nacht
Feestweek	2500	5	4	9	6u nacht
Vrienden van Holland	8000	1	1	2	6u nacht
Evenement groei 1	8000	1	1	2	6u nacht
Evenement groei 2	1000	5	4	9	8u dag, 6u nacht

3.3.9 Beleidskader groenstroken en erfafscheidingen

In het verleden heeft de gemeente stukken openbaar groen voor gebruik als siertuin verkocht of in bruikleen gegeven aan bewoners. In veel gevallen zijn schuttingen geplaatst op uitgegeven groenstroken zonder dat hiertoe de bestemming was gewijzigd of vrijstelling was verleend.

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

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

Gronden aan de voorzijde van de woning dienen de bestemming 'Tuin' te krijgen.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1 Visie op het plangebied

De visie op het plangebied vloeit enerzijds voort uit de kansen en knelpunten die uit de inventarisatie van de huidige situatie naar voren zijn gekomen en anderzijds uit de diverse beleidskaders die op het gebied van toepassing zijn.

Behoud en versterken van ruimtelijke kwaliteit

Er zijn vijf belangrijke pijlers voor het versterken van de ruimtelijke structuur:

- vastleggen van de ruimtelijke structuur
- vastleggen van bouwmogelijkheden op perceelsniveau op basis van bestaande stedenbouwkundige kenmerken
- ruimte bieden voor veranderingsproces op het bedrijventerrein De Pionier en het Bolsterrein voor een betere aansluiting op de woonomgeving
- herontwikkeling Noordrand (Noordpark) voor verkoopbaarheid van nog niet gerealiseerde woningen
- ruimte bieden voor woningbouw bij herinrichting van gronden

Behoud karakter en leefbaarheid

De handhaving van karakteristieke woonkwaliteiten staat voorop. Voor een deel grijpt dit terug op het vastleggen van stedenbouwkundige kenmerken als onderdeel van de ruimtelijke structuur. In de functionele structuur krijgen wonen en voorzieningen een herkenbare en goed bereikbare plek in het dorp. Er wordt rekening gehouden met gangbare aanpassingen van functies en uitbreidingen van woningen.

Het behoud van cultuurhistorische waarden kan betekenen dat in sommige situaties minder mogelijkheden zijn tot aanpassingen.

Met bedrijfsfuncties, detailhandel of dienstverlening binnen de woonomgeving dient behoudend omgegaan te worden.

Planvorm

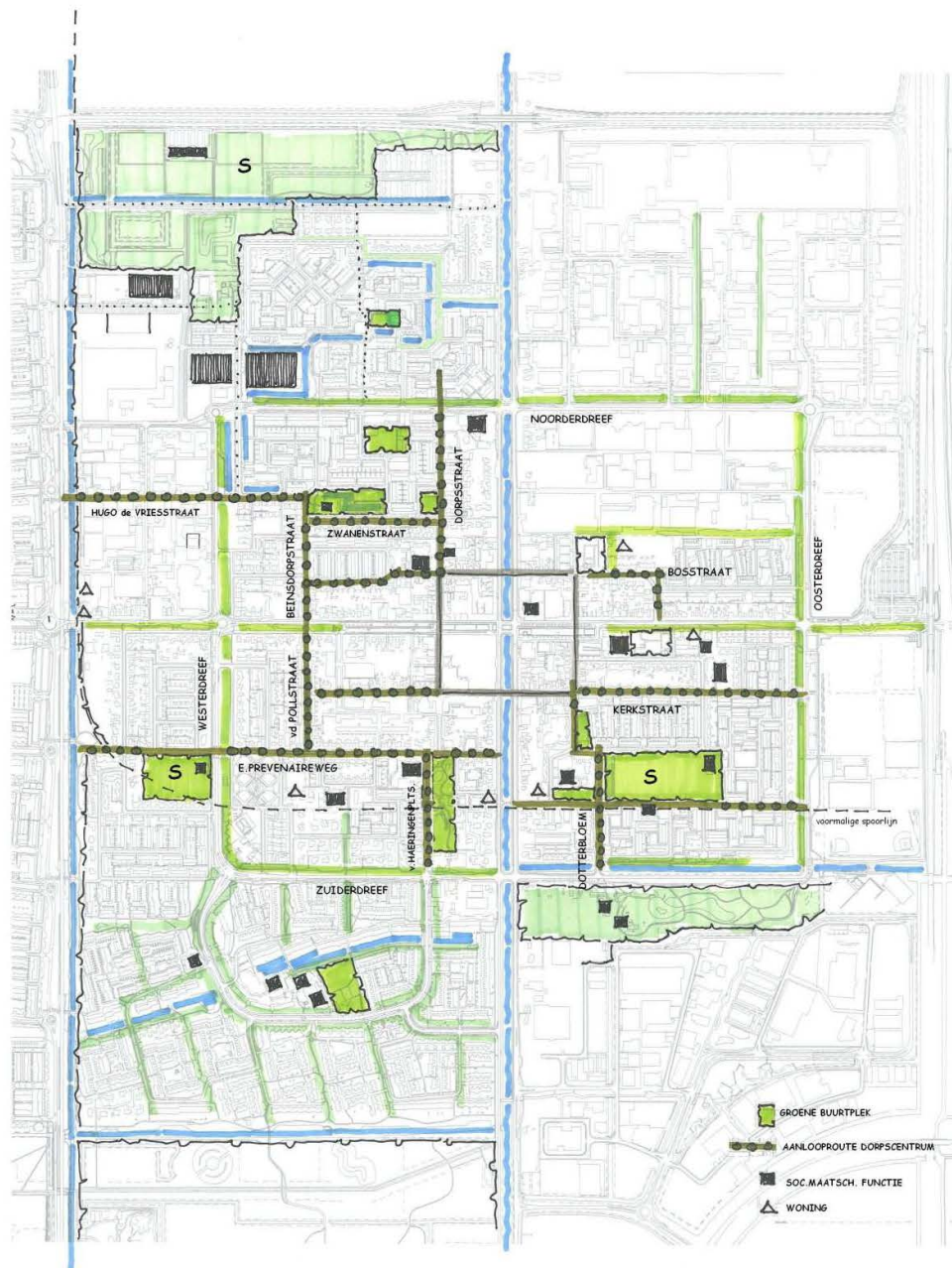
Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie actueel bestemd. Een begrenzing van wat mogelijk is, is daarbij een juridische vereiste. Uitgangspunt is dat waar mogelijk, rechtsreeks ruimte wordt gegeven voor aanpassing van de bestaande situatie.

Daar waar een nieuwe ontwikkeling wordt voorgestaan die nog niet uitvoerbaar is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.2 Ruimtelijke structuur

4.2.1 Vastleggen ruimtelijken structuur

De op de oorspronkelijke polderverkeveling gebaseerde hoofdstructuur van Nieuw-Vennep, bestaat uit het kruis Hoofdweg met Vennepweg, de polderwegen en tochten, de drevenstructuur rondom het oude dorp en de overwegend rechtlijnige opzet van de wijken met uitzondering van Linquenda en Welgelegen-Noord.



Figuur morfologie Nieuw-Venep

In het bestemmingsplan zijn groen en water dat kenmerkend is voor de structuur van het gebied specifiek bestemd. Overige openbare buitenruimte is evenals de (wijk)ontsluitingswegen en straten bestemd als Verkeer.

Elke wijk binnen de dreven kent een ruimtelijke opzet met een centrale groene plek, gelegen aan een kruispunt van aanloopstraten naar het dorpscentrum. De kenmerkende groene centrale plekken zijn bestemd als 'Groen' dan wel wanneer dit een sportterrein betreft als 'Sport'. De groengeleiding langs de dreven en de Vennepweg is structureel van opzet en bestemd als 'Groen', ook wanneer dit een beperkt profiel heeft. Het fietspad en trottoir langs de dreven liggen in het groen. De groengeleiding langs de aanloopstraten naar het centrumgebied is ook bestemd als 'Groen', evenals de soms aanvullende groene plekken langs deze straten.

Vanaf begin jaren '80 veranderde de ruimtelijke opzet van de woonwijken. Dit is herkenbaar in de wijken Linqenda en Welgelegen. De interne groenstructuur is hier vormgegeven als fijnmazige groene dooradering. De hoofdopzet hiervan is ook als 'Groen' bestemd.

De Hoofdvaart en Nieuwerkerktocht zijn bestemd als 'Water'. Zo ook de kenmerkende waterstructuur in Welgelegen en Welgelegen-Noord en in Linqenda.

4.2.2 Stedenbouwkundige kenmerken

Stedenbouwkundige kenmerken van de verschillende wijken en tijdsperioden zijn leidend voor de bebouwingmogelijkheden op perceelsniveau.

Woningbouw in Nieuw-Vennep kenmerkt zich door overwegend geschakelde (als twee-onder-een-kap woningen of in blokken) of vrijstaande eengezinswoningen in een dorps setting.

De bestaande situatie is vertaald naar een woonbestemming waarbinnen ruimte is voor algemeen voorkomende veranderingen aan de (oorspronkelijke) woning. Vergelijkbare situaties worden op de dezelfde wijze bestemd.

De veel voorkomende rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen in twee bouwlagen met een kap, zijn opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 9 meter. In zijn algemeenheid geldt bij woningen en appartementen dat per bouwlaag 3 meter wordt gerekend, maar dat bij specifieke bouwvormen een afwijkende maat kan worden gehanteerd.

Voortuinen worden als 'Tuin' bestemd, waarbij de regels slechts zeer beperkte bouwmogelijkheden bieden. Achtertuinten worden als 'Wonen' buiten het bouwvlak opgenomen, met bijbehorende bepalingen voor gangbare erfbebouwing.

Zijtuinen worden bij blokverkavelingen in principe vanaf 1 meter achter de voorste bouwgrens overeenkomstig achtertuinten bestemd. In stedenbouwkundige kenmerkende situaties die reden zijn om in zijtuinen zo min mogelijk bebouwing toe te staan, worden zijtuinen echter als 'Tuin' bestemd.

In de wijken Molenwijk, Zuid/west en Welgelegen-Noord komen twee-onder-een-kap woningen voor die aan elkaar zijn geschakeld door terugliggende garages, die soms pas beginnen bij de achtergevel van de woning. De garages vallen binnen 'Wonen' buiten het bouwvlak. De positie van de garages is bepalend voor het vaststellen van de grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'; in deze specifieke situaties zijn de gronden naast de woning tot aan de garage bestemd als 'Tuin'.

In de wijken Molenwijk, Zuid/west en Linqenda staan vrijstaande woningen die oorspronkelijk zijn gebouwd binnen een ruimtelijk kader waarbij woningen, bijgebouwen

en aanbouwen in een groot vlak bij elkaar zijn geplaatst. Dit is als zodanig ook in een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. De tuinen rondom zijn vrij van bebouwing. In deze specifieke situaties zijn de gronden rondom bestemd als 'Tuin'. Door de kenmerkende bouwvorm van één bouwlaag met een hoge kap zijn een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 3 respectievelijk 7 meter, dan wel 8 meter in geval van een afwijkende kap.

In de wijken Welgelegen-Noord en Linqenda komt de specifieke situatie voor dat in de voortuinen bijgebouwen of aan- en uitbouwen staan die zijn mee ontworpen bij de woning. Deze voortuinen zijn als 'Wonen' buiten het bouwvlak bestemd.

In de wijken Molenwijk en Welgelegen zijn de patiowoningen (één bouwlaag) opgenomen met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De aan de straatzijde gesitueerde patio's zijn opgenomen als 'Wonen' buiten het bouwvlak, waarmee de regeling voor erfbebouwing hierop van toepassing is. Dit omdat ze grotendeels zijn bebouwd met bergingen of aanbouwen. In de cluster patiowoningen aan de Mendelstraat is een uitbreiding met een steile kap kenmerkend geworden en deze bouwhoogte is voor de hele cluster als maximale bouwhoogte aangehouden.

De woningen aan de Vennepweg in Molenwijk hebben een kenmerkende goothoogte van 3 meter met een hoge kap tot 9 meter en deze zijn als zodanig op de verbeelding aangegeven. Afwijkingen worden als incidenten beschouwd en bestemd.

In de wijken Zuid/west en Welgelegen zijn vrijstaande woningen aan de Vennepweg en de Hoofdweg-westzijde gebouwd in afwisselend één en twee bouwlagen met een kap. Voor al deze woningen is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter opgenomen.

In de verschillende wijken komen nog enkele apart te benoemen situaties voor. Aan de Zuiderdreef in Molenwijk en aan de Marskramer in Welgelegen-Noord staat een complex van 8 respectievelijk 6 woonwagens. Deze zijn als geheel in één bouwvlak op de verbeelding opgenomen, waarbij het aantal toegestane woonwagens is aangeduid.

De gebouwen met bijvoorbeeld een sociaal-maatschappelijke functie of bedrijfsfunctie hebben hun eigen ruimtebeslag en bijpassende mogelijkheden. Op de verbeelding is dit terug te zien in een ruim bouwvlak dat de gehele bebouwing omvat.

4.2.3 Ruimte bieden voor veranderingsproces op het bedrijventerrein De Pionier en het Bolsterrein

Door de ontwikkeling van zowel Getsewoud als Noordpark ligt het verouderde bedrijventerrein dat voorheen aan de rand van het dorp was gesitueerd, nu te midden van woonbebouwing. Het terrein biedt nu plaats aan zware bedrijvigheid.

De herstructureringsopgave voor De Pionier en het Bolsterrein omvat een visie voor een transformatie naar een gebied met een menging van wonen en werken, die aansluit op het omringende woon- en sportgebied. Vooral nog is de uitvoerbaarheid van de visie nog niet voldoende aangetoond om deze te kunnen bestemmen. Uitvoering hiervan is onder andere afhankelijk van het uitplaatsen van met name zwaardere bedrijvigheid en het geheel vervallen van de status als aangewezen industrieterrein (met bijbehorende geluidzones). Ook het verdeelde grondbezit, het (nog) ontbreken van afstemming van

initiatieven op De Pionier en het ontbreken van een direct realiseerbaar plan voor woningbouw op het Bolsterrein, maken dat de haalbaarheid van de visie niet vaststaat en nog niet kan worden ingegaan op het vereiste kostenverhaal zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Wel kan op onderdelen de visie richting geven aan de wijze van bestemmen van het bedrijventerrein.

De Pionier

Uitgangspunt voor de geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten. In 5.10 is aangegeven dat het bestaande industrieterrein en de daarbij behorende geluidszone op verantwoorde wijze kan worden verkleind, omdat op het terrein ook bedrijven uit een lichte milieucategorie gevestigd zijn. Het verkleinde gezoneerde industrieterrein is bepaald op basis van de vergunde rechten van het bedrijf Van Groningen B.V., dat relatief veel geluid veroorzaakt. Voldaan kan worden aan de geluidsnormen voor woningen die buiten het aangewezen industrieterrein liggen. Voor het gezondheidscentrum zal wel een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld (zie 5.10).

De bedrijfsperven worden bij voorkeur bestemd met een bedrijfscategorie van maximaal 2 (zie ook 5.7). Echter, bestaande bedrijven worden niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Wanneer een bestaand bedrijf een zwaardere milieucategorie heeft, is die zwaardere categorie bestemd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein', om bij verandering van de situatie alsnog maximaal categorie 2 te bestemmen, bijvoorbeeld wanneer bij vertrek van een zwaarder bedrijf een lichter bedrijf terugkomt.

Aan de westrand van De Pionier wordt gemengde bedrijvigheid toegestaan in maximaal milieucategorie 2 als overgang tussen bedrijventerrein en de woonwijk. Ook hier geldt, als een aanwezig bedrijf al een hogere categorie heeft, wordt die als zodanig bestemd. De gewenste groenstructuur met mogelijk doorgaande fietsverbinding langs de Hugo de Vriesstraat kan worden gerealiseerd binnen de opgenomen verkeersbestemming. Om in concrete gevallen een aanvulling met sport-, gezondheids- en leisuregerichte functies in plaats van een bedrijfsfunctie aan beide zijden van deze straat mogelijk te maken, is in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij maatschappelijke functies dient wel rekening gehouden te worden met beperkingen vanwege de externe veiligheidszone bij de gasleiding en met de geluidzone bij het aangewezen bedrijventerrein.

Aan de zuidrand (Vennepweg) wordt handhaving en herstel van het dorpsbeeld met lintbebouwing nagestreefd. Herontwikkeling van aanwezige bedrijfsvestigingen naar woningbouw is wenselijk. Voor de hoek Vennepweg/ Westerdreef/ Staringstraat is een initiatief voor woningbouw, gemengd met kleinschalige bedrijfsruimten, in voorbereiding. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Aan de noordrand grenzend aan het Bolsterrein zal de beeldkwaliteit versterkt moeten worden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het straatprofiel in de richting van het Bolsterrein te verruimen.

Bolsterrein

Voor het Bolsterrein wordt gestreefd naar een herontwikkeling met de nadruk op wonen, aansluitend op het nieuwe woon-recreatiegebied Noordpark. Het terrein heeft een oppervlakte van 6,25 ha.

Er is ruimte voor maximaal 470 woningen. Een aanvulling met maatschappelijke voorzieningen, horeca, sport en/of cultuur en ontspanning is hier op z'n plaats.

Onderzoek over externe veiligheid heeft uitgewezen dat het groepsrisico vanwege de nabijgelegen gasleidingen aan de westzijde van de Nieuwerkerktocht heel klein is, ten gevolge van de functiewijziging niet berekenbaar zal toenemen en dat dit groepsrisico verantwoord is (zie ook 5.9).

Er is nog geen realiseerbaar woningbouwplan. Wel kan aan de hand van het volgende stedenbouwkundige kader, gebaseerd op de visie voor het Pionier/Bolsterrein, in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Uitgangspunt is een basisverkaveling in blokken met grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap of drie bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Op specifieke plekken zijn bescheiden hoogteaccenten gewenst. Langs de westgrens aan de Nieuwerkerktocht kan op de hoek Lucas Bolsstraat tot zes bouwlagen worden gebouwd ofwel maximaal 20 meter en tegenover de woontoren bij het sportcomplex Estafette tot vier bouwlagen ofwel maximaal 13 meter.

De bestaande toren aan de Lucas Bolsstraat kan gehandhaafd blijven en worden gerenoveerd tot woongebouw, eventueel aangevuld met andere functies. Het gebouw heeft een hoogte van negen bouwlagen ofwel 30 meter en fungeert in de directe omgeving als oriëntatiepunt. Indien het vanwege functionele, financiële of bouwtechnische redenen niet mogelijk is dit bestaande gebouw te handhaven, is vervangende bouw mogelijk.

Aan alle vier de randen van het terrein wordt de begeleidende bebouwing naar buiten - naar de omringende straten/wegen - georiënteerd.

Aan de westzijde, parallel aan de Operaweg, wordt voorzien in een brede groenstrook naast de Nieuwerkerktocht, zoals voor de gehele westelijke grens van het oude dorp van Nieuw Vennep.

De Lucas Bolsstraat krijgt, in samenhang met zijn functie als doorgaande autoverbinding tussen de dreven en Getsewoud, een breder profiel. Daartoe wordt de zuidelijke bebouwingsrooilijn op het Bolsterrein teruggeschoven tot 15 meter uit de erfrens. De hierbij vrijkomende ruimte zal als groenstrook aan het profiel van de Lucas Bolsstraat worden toegevoegd. Voor een deel van de woningen aan de Lucas Bolsstraat geldt dat deze nog op de rand van de geluidzone ligt die hoort bij het aangewezen industrieterrein. Zolang deze geluidzone blijft bestaan, zal voor deze woningen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een hogere grenswaarde dienen te worden verleend.

Ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats aan de oostzijde op de Athenelaan en aan de noordzijde op de Helsinkilaan en/of aan de zuidzijde op de Luca Bolsstraat. Dat laatste zal nader worden beschouwd in relatie tot de gehele verkeerssituatie ten aanzien van de Lucas Bolsstraat en de aansluitende Noorderdreef.

Het parkeren voor bewoners wordt in principe opgelost binnen de bouwblokken. Een oplossing op maaiveld is toegestaan.

Aan de noordzijde wordt voorzien in een gezamenlijk parkeergebied met een capaciteit van ongeveer 50 parkeerplaatsen die tevens kunnen worden gebruikt ten behoeve van het sportcomplex de Estafette.

Er zijn al enkele particuliere initiatieven uitgevoerd die passen binnen de visie voor De Pionier en het Bolsterrein.

Een aantal zwaardere bedrijfsactiviteiten is beëindigd.

Op De Pionier is door een ontwikkelaar en diverse zorgaanbieders in samenwerking met de gemeente in 2008 een gezondheidscentrum gerealiseerd in de zone rond de Hugo de Vriesstraat. Hierin zijn een fitnesscentrum, een fysiotherapeut en een apotheek gevestigd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de opzet van een overgangszone tussen wonen en werken.

In het middengebied is op de locatie waar een transportbedrijf gevestigd was, is nu een grote bouwmarkt gevestigd.

Voor de vestiging van een tijdelijk kinderdagverblijf op het Bolsterrein is in 2011 een omgevingsvergunning verleend in afwijking van de bedrijfsbestemming.

Bestaande kleinere initiatieven worden zoveel mogelijk binnen deze visie vormgegeven en bestemd.

4.2.4 Herontwikkeling Noordrand (Noordpark)

Om de verkoopbaarheid van de nog niet gerealiseerde zogeheten sportveldwoningen te vergroten, is aanpassing van programma, woningtypen en/of verkaveling noodzakelijk. De uitwerking hiervan is echter nog niet definitief.

In het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan overgenomen. Voor de locaties waar mogelijk aanpassingen worden gedaan die niet passen binnen het bestemmingsplan, worden twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Daarnaast betreft dit bij twee woonblokken de achtertuinen van de 1^e fase-woningen, welke in het oorspronkelijke ontwerp erg klein zijn. In het bestemmingsplan worden grotere achtertuinen bestemd.

4.2.5 Ruimte bieden voor woningbouw bij herinrichting van gronden

Uitgangspunt van het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor Nieuw-Vennep is dat bij ontwikkelingen het kleinschalig karakter van het dorp gehandhaafd blijft. Met nadruk geldt dat de structuur van de IJweg, Vennepweg, de dreven en de Hoofdvaart niet wordt aangetast.

Er zijn enkele locaties waarvoor woningbouw wordt voorzien. Voorwaarde om de haalbaarheid van een initiatief vast te stellen, is in ieder geval dat kostenverhaal verzekerd is zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Wanneer het initiatief daarbij ook past binnen een al vastgesteld of in dit bestemmingsplan aan te geven stedenbouwkundig kader, kan de ontwikkeling in dit bestemmingsplan rechtstreeks worden bestemd. Wanneer het past binnen het bepaalde stedenbouwkundig kader, maar

het kostenverhaal is nog niet verzekerd, dan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen als basis voor die herontwikkeling.

- *Madeliefstraat:*

Er is een principebesluit van B&W uit 2006 voor de herontwikkeling van het terrein Madeliefstraat 10-16 en Hoofdweg 1392-1396 voor woningbouw. De locatie is onderdeel van een oud bedrijventerreintje dat oorspronkelijk aan de rand van het dorp lag. Het grenst aan een zijde aan bestaande woonpercelen van de Dotterbloemstraat, aan een zijde aan een appartementengebouw van drie bouwlagen en aan een zijde aan de Hoofdweg. De groenstrook aan de Madeliefstraat heeft enige cultuurhistorische waarde als restant van het voormalige spoorlijntje.

Aan de overzijde van de Madeliefstraat staat restaurant De Oude Molen, weliswaar is dit geen monument, maar het heeft zeker beeldbepalende waarde binnen een cultuurhistorische achtergrond.



Voor deze locatie is een initiatief ingediend voor 22 grondgebonden woningen en 24 startersappartementen, passend binnen de kaders van het principe-besluit.

De kavels aan de Hoofdweg worden passend ingevuld binnen de bestaande bebouwing langs de Hoofdweg, met twee-onder-een-kap woningen die zich presenteren als een grote villa en met parkeren op eigen terrein.

Langs de Madeliefstraat wordt voorzien in drie blokken haaks op de weg geprojecteerde eengezinshuizen. Met een bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen met een kap, sluiten de bouwhoogten van deze woningen aan op de omringende woonbebouwing.

Op het binnenterrein wordt een blok met 24 appartementen voorzien in drie bouwlagen, daarmee aansluitend op het bestaande blok appartementen.

Het parkeren wordt op het binnenterrein opgelost, met ook gebruik van de bestaande openbare parkeercapaciteit aan de Madeliefstraat van maximaal 9 parkeerplaatsen.

De strook openbaar groen aan de Madeliefstraat wordt gerespecteerd. Er is weliswaar op twee plaatsen een inrit ter ontsluiting van het binnengebied, maar voor het overige wordt juist uitgegaan van herstel van deze groenstrook.

De verkaveling van het geheel past binnen het bestaande dorps beeld aan de Hoofdweg en Madeliefstraat, beiden cultuurhistorische dragers van het dorp. Kostenverhaal moet nog worden verzekerd. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- *Venneperweg tussen nr 569 en 579:*

De locatie omvat twee naast elkaar gesitueerde kavels nabij de hoek Venneperweg en Westerdreef, zijnde een voormalig bedrijfsperceel (garagebedrijf tot 2005) en een voormalig woonperceel. De totale omvang van de betrokken kavels is 3.252 m².

In oktober 2011 is namens b&w een beoordeling gegeven van de conceptaanvraag voor omgevingsvergunning voor deze locatie. Hierin is aangegeven dat op deze locatie een inrichting met twee-onder-een-kap woningen of vrijstaande woningen of eventueel een zeer kleinschalige appartementenbouw, passend is in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Handhaving en mogelijk herstel van het bestaande dorps beeld aan de Venneperweg als cultuurhistorische drager van het dorp is uitgangspunt.

Stedenbouwkundig dient er een onderverdeling te zijn in het wonen aan de Venneperweg zelf (in het dorpslint) en het wonen op het achterterrein, in een meer intieme sfeer.

Belangrijk uitgangspunt is het handhaven en integreren van het aanwezige karakteristieke groen, met name ook de bestaande bomen aan de Venneperweg.

Aan de zijde van de Venneperweg dient het parkeren in op de kavel plaats te vinden, de woningen op het binnenterrein krijgen een gemeenschappelijke parkeervoorziening zo dicht mogelijk aan de Venneperweg.

Er is ruimte voor maximaal 17 woningen.

Bij een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning zijn totaal 29 parkeerplaatsen nodig. Dit is inpasbaar op de locatie.

Kostenverhaal moet nog worden verzekerd. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- *Hoek Westerdreef / Venneperweg op Pionier*

Er wordt gestudeerd op het realiseren van woningbouw met kleinschalige werk- en/of bedrijfsruimten op de kavels gesitueerd in de zuidoost hoek van bedrijventerrein Pionier (drukkerij Argo en bedrijf Vester). De kavels worden begrensd door de Westerdreef, Venneperweg en Staringstraat en hebben een omvang van 10.500 m² en 3000 m². De stedenbouwkundige visie voor deze hoek van de Pionier zoals opgenomen in de nota Stedenbouwkundige Herstructureringsopgave Pionier, leidt tot het volgende kader binnen dit bestemmingsplan.

Aan de zijde van de Venneperweg dient het historische dorpslint herstelt te worden door aanvullende woningbouw in maximaal twee bouwlagen met een hoge kap (gothoogte 6 meter, bouwhoogte 11 meter). Hier is plaats voor acht eengezinswoningen. De bebouwing dient geplaatst te worden in de vigerende bebouwingsrooilijn van het lint. De zuidelijke rooilijn van het bestaande bedrijfspand wordt dus in zuidelijke richting opgeschoven.

Ter plaatse van de aansluiting met de Staringstraat is een bescheiden ruimtelijk bebouwingsaccent op z'n plaats met een maximale gothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 13 meter. Dit kan gestapelde woningbouw zijn, maar wel aansluitend bij het beeld van eengezinswoningen. De aansluitende gronden aan de Staringstraat vragen om een functioneel en ruimtelijk vorm te geven overgang naar de meer grootschalige

panden in het middengebied. Daar is een bescheiden woningbouwontwikkeling met een maximale bouwhoogte van 11 meter met mogelijkheden voor ondergeschikte dakverdiepingen of een kap tot maximaal 18 meter. Met de bebouwing op de hoek meegerekend is er ruimte voor 35 gestapelde woningen.

Aan de Westerdreef dient te worden gebouwd in een serie losse of kortgeschakelde gebouwen bebouwing met wonen in de vorm van gestapelde woningbouw en functies voor zakelijke dienstverlening. De integratie met de woonbebouwing aan de overzijde van de Westerdreef wordt hiermee verbeterd. De bebouwingshoogte mag maximaal 11 meter zijn, als basis voor heel Pionier. Ondergeschikte hoogteaccenten zijn mogelijk tot 14 meter langs de Westerdreef en tot 18 meter meer richting het midden van het terrein, in de vorm van terugliggende dakverdiepingen of kappen. Totaal is hier ruimte voor 115 gestapelde woningen.

Op één plek vanaf de Westerdreef is er ontsluiting voor autoverkeer, met een inrit naar eigen terrein conform de bestaande situatie.

In de planontwikkeling zal in samenhang met de omliggende bedrijfsbebouwing een nieuw woonmilieu inclusief buitenruimte gecreëerd moeten worden met voldoende leefkwaliteit en een geïntegreerde oplossing voor het parkeren.

Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- Locatie Zuiderdreef - Hoofdweg-west - Kalslagerring

Dit betreft gronden met bedrijfsfuncties en een (voormalige) brandweerkazerne. Hier is onder andere een benzineverkooppunt met LPG is gevestigd. Passend binnen de opgave voor binnenstedelijk bouwen, is het denkbaar dat hier in de toekomst een woningbouwontwikkeling plaatsvindt. Op dit moment is echter niet duidelijk welke gronden daadwerkelijk beschikbaar zullen zijn. Voor deze locatie is nog geen stedenbouwkundig kader aan te geven. In het bestemmingsplan is dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

- Locatie Zuiderdreef – Hoofdweg-oost

Dit betreft het ijsbaanterrein. Binnen de opgave voor binnenstedelijk bouwen, is dit terrein in het Structuurplan Nieuw-Vennep al aangemerkt voor mogelijke toekomstige woningbouw. Nog steeds is de visie dat hier in de toekomst woningbouw mogelijk moet zijn. Er is echter nog geen stedenbouwkundig kader aan te geven waarbinnen die ontwikkeling plaats zou moeten vinden. In het bestemmingsplan is dan ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.3 Behoud karakter en leefbaarheid

Behoud van karakter en leefbaarheid wordt deels bepaald door het vastleggen van ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige karakteristieken, zoals aangegeven in 4.2.1 en 4.2.2. Het heeft echter ook te maken met de in het woongebied voorkomende andere functies en de manier waarop dit op elkaar inwerkt.

Bedrijfsfuncties, detailhandel of dienstverlening binnen de woonomgeving kunnen gezien worden als afwisseling welke bijdraagt aan de leefbaarheid, maar betekenen tegelijkertijd een mate van hinder op de omgeving. Dergelijke bestaande functies in de woonomgeving zijn daarom behoudend bestemd.

Het plan laat toe dat bij het vervallen van niet-gerealiseerde of niet-actuele bedrijfsbestemmingen die bij sommige woningen van oudsher worden toegestaan, het hoofdgebouw geheel voor de woonfunctie wordt gebruikt.

Voorzieningen op maatschappelijk gebied dienen voor zover mogelijk de ruimte te krijgen zich aan te passen aan veranderende vraag qua functie en omvang. In 4.4 wordt hier wat betreft de functionele structuur verder op ingegaan.

Aanpassingen vanwege verkeersveiligheid en bereikbaarheid zijn mogelijk binnen het bestemmingsplan.

Cultuurhistorische waarden hebben de aandacht. In voorkomende situaties zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot ongeveer de bestaande bebouwing.

Specifieke situaties:

- Basisscholen

Nog niet bekend is welke locaties vrij zouden kunnen komen als gevolg van krimp van het aantal leerlingen.

Besluitvorming over een mogelijke Brede School op de huidige locatie van twee bestaande scholen aan de Noorderdreef/Dorpstraat (Welgelegen) moet nog plaatsvinden. Bij de ontwikkeling van de Brede School zou de gymzaal worden vervangen door een sportzaal. Een sportzaal kan multifunctioneler worden gebruikt.

- Locatie Noorderdreef/Athenalaan/Beurtschipper

Dit betreft de locatie waar het Herbert Visschers College (HVC) is gevestigd.

In het Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorzieningen (IHP) van 2009 is afgesproken onderzoek te doen naar de noodzaak van het wel of niet vervangen van het VMBO deel van het HVC. Het VMBO-gedeelte is gesitueerd tussen de Athenalaan en de Beurtschipper. Een luchtbrug over de Beurtschipper verbindt dit gedeelte van de school met de overige schoolbebouwing.

Inmiddels is onderzoek gedaan en is het duidelijk dat het beter is het gebouw van het VMBO-gedeelte te vervangen. Dit plan is dan ook opgenomen in het vastgestelde IHP van 2011. Uitgangspunt is volledige sloop van de bestaande gebouwen en nieuwbouw, met behoud van het huidige programma in m2 b.v.o.

In dit stadium is nog niet bekend in welke vorm deze ontwikkeling gaat plaats vinden.

Verschillende bebouwingsscenario's zijn nog bespreekbaar. In dit bestemmingsplan is dan ook nog geen kader aan te geven voor de herontwikkeling.

Bouwen binnen de kaders zoals die in het voorgaande bestemmingsplan zijn opgenomen blijft een optie. Deze zijn in het nu voorliggende bestemmingsplan opnieuw vastgelegd.

- Bereikbaarheid

De gewenste doortrekking van de Zuiderdreef naar de Spoorlaan valt buiten dit bestemmingsplan. Zo mogelijk kan de verkeersbestemming ter hoogte van de kruising van de Spoorlaan met de Oosterdreef (die wel binnen de planbegrenzing valt) wat ruimer worden bestemd, zodat dit geen belemmering voor de doortrekking vormt.

Vanwege de verkeersveiligheid is aanpassing van de kruising Hugo de Vriesstraat/Westerdreef gewenst. Binnen de bestemming 'Groen' naast de rotonde is aanpassing van het fietspad mogelijk.

- Overig

Het ijsbaanterrein is aangewezen als evenemententerrein.

In het evenementenbeleid is aangegeven hoeveel evenementen worden toegestaan en in welke omvang. Aan geluidsnormen wordt voldaan (zie 5.9).

- Cultuurhistorische waarden

In voorkomende situaties met monumentale waarden zullen de bouwmogelijkheden veelal worden beperkt tot de bestaande bebouwing. Een bestemmingsplan is echter niet het geëigende instrument om monumentale waarden te beschermen.

Het toegangshek van de Begraafplaats Taxushof aan de Bosstraat/Rustoordstraat en de N.H. Kerk aan de Hoofdweg/Venneperweg zijn gemeentelijke monumenten. De boerderij aan Hoofdweg 1327 is een rijksmonument.

De monumenten vallen onder de bescherming van de Monumentenwet.

Enkele andere beeldbepalende gebouwen zijn de boerderij op Hoofdweg 1161, de spoorwachterswoning op Venneperweg 683, het kleine huisje op Hoofdweg 1234, het voormalige klooster op Venneperweg 302 en de molen aan de Madeliefstraat.

4.4 Functionele structuur

4.4.1. Wonen

Er is incidenteel sprake van verzoeken/initiatieven voor vervangende bouw van een enkele woning. Uiteraard zullen er wensen zijn van bewoners tot uitbreiding van de woning. Het bestemmingsplan heeft ruimte voor dergelijke wensen waar dat kan. Vaak toegepaste mogelijkheden voor woninguitbreiding zijn in het bestemmingsplan rechtsreeks mogelijk gemaakt. Zo geldt voor alle woningen dat ze achter de op de verbeelding opgenomen achterste bebouwingsgrens een aanbouw in één bouwlaag mogen hebben. Verder zijn de kenmerken van de te onderscheiden wijken richtinggevend voor de bouwmogelijkheden.

Op twee locaties is er een specifieke vorm van wonen in de vorm van zorgwoningen. De zorgfunctie wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' apart aangeduid.

Tuinen, erven en uitgegeven groenstroken

In het verleden als tuin uitgegeven gronden, worden bestemd als gronden die behoren bij de woning.

Gronden die achter de woning liggen krijgen de bestemming 'Wonen' (buiten het bouwvlak).

Gronden die voor de woning liggen krijgen de bestemming 'Tuin' gegeven. In deze bestemming is in beperkte mate een aanbouw toegestaan. Erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

Zijtuinen krijgen afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie de bestemming 'Wonen' (buiten het bouwvlak) of 'Tuin'.

4.4.2 Bedrijven, detailhandel en horeca

Voor het bedrijventerrein Pionier/Bols geldt een eigen visie, waarin onder andere wordt uitgegaan van het minder toestaan van zwaardere bedrijfsfuncties en het toelaten van een menging van functies. Zie 4.2.3.

Bedrijfslocaties binnen de woonomgeving zullen behoudend worden bestemd ter bescherming van de omgeving. Zwaardere bedrijfsfuncties dan categorie 2 zullen daarbij niet worden toegestaan.

Op het gedeelte van de Vennepweg (noordzijde) tussen Rustoordstraat en Akkerstraat zijn van oudsher behalve woningen op veel percelen ook winkels of kleinbedrijven mogelijk gemaakt. Hierdoor is een gemengd gebied ontstaan. Dicht bij het centrum is in dit deel ook een horecavestiging aanwezig.

Eén van de stedenbouwkundige kenmerken van de onbebouwde ruimte van dit gebied in/nabij het centrum, is de functionele inrichting en uitstraling van de voortuinen-zone. Karakteristiek is dat die zone voor het merendeel van de panden is bestraat en gebruikt wordt als terras of parkeerplaats.

Het gedeelte van de Vennepweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat is dan ook zowel functioneel als stedenbouwkundig aan te merken als aanloopgebied van het centrum.

In het vastgestelde horecabeleid is ter illustratie de pleinvormige ruimte tussen de Vennepweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat aangegeven als horecaontwikkelgebied, zonder daarbij een daadwerkelijke begrenzing ten aanzien van de nabijgelegen bebouwing aan te geven. In het kader van het bestemmingsplan wordt hieraan een logische begrenzing gegeven op perceelsniveau. Aangezien het gedeelte tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid vormt als aanloopgebied van het centrum, is dit op een eenduidige manier bestemd. De gemengde bestemming laat wonen, dienstverlening en horeca toe. Bestaande winkels of percelen waar al een winkelfunctie was toegestaan in het geldende bestemmingsplan, hebben een extra aanduiding voor detailhandel.

Er is voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie als aanlooproute voor het centrumgebied. Daarom is in het bestemmingsplan de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan (een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt) en is een hogere categorie alleen daar toegestaan waar deze al is gevestigd.

De ruimte onder de kerk aan de Vennepweg is meer dan 50 jaar in gebruik geweest als jongerencentrum/-dancing. In aansluiting op de mogelijkheden voor horeca op de nabijgelegen percelen wordt in het bestemmingsplan ook hier een horecafunctie toegestaan (naast de maatschappelijke functie). Gezien het al die jaren gebezigde gebruik, valt dit onder horeca categorie 2.

Aan-huis-verbonden-beroepen

Aan de aan-huis-verbonden beroepen zijn in de bestemmingen "Wonen" regels gesteld. Het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. Dit houdt in dat de betreffende ruimte geen duidelijk zelfstandig element mag vormen. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk, mag de uiterlijke verschijning van de woning niet worden veranderd en mogen er geen reclame-uitingen worden aangebracht.

Openbare nutsvoorzieningen en telecomunicatie installaties

Gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening zijn vergunningvrij indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m² en de hoogte niet meer dan 3,50 meter bedraagt. Aan deze kleine gebouwen is daarom geen aparte bestemming gegeven. Grotere gebouwen ten behoeve van het openbaar nut komen in het plangebied niet voor.

4.4.3 Maatschappelijke voorzieningen

Het streven is dat bestaande maatschappelijke voorzieningen zoveel mogelijk de gelegenheid krijgen zich aan te passen aan de vraag. Het bestemmingsplan spitst zich dan ook niet toe op de specifieke situaties van nu voorkomende functies, maar voorziet in een bestemming die verschillende maatschappelijke functies toestaat.

Wonen met een zorgfunctie wordt opgenomen met een eigen aanduiding binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

De zogeheten schoolwoningen aan de Athenelaan, waar bij de bouw rekening is gehouden dat de schoolfunctie op termijn komt te vervallen en wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, krijgt de bestemming 'Gemengd'.

4.4.4 Verkeer

Een bestemmingsplan is niet een instrument om verkeersmaatregelen vast te leggen, zoals eenrichtingsverkeer, verkeersdrempels. Het nastreven van verkeersveiligheid en bereikbaarheid kan wel betekenen dat het ruimtebeslag van wegen in het bestemmingsplan niet strak op de bestaande rijweg moet worden begrensd. Zie 4.4.2 onder bereikbaarheid.

Ten aanzien van de Lucas Bolsstraat kan worden opgemerkt dat een eventuele ontsluiting van het toekomstige nieuwe woongebied op die straat, zal worden afgewogen binnen de gehele situatie van de ontsluitingsroute Lucas Bolsstraat-Noorderdreef, waar op dit moment op korte afstand al meerdere aansluitingen zijn.

Fietspaden liggen soms direct aan de rijweg. In die gevallen zijn ze opgenomen in de bestemming Verkeer. Wanneer fietspaden van de rijweg zijn gescheiden door een groenstrook en dus feitelijk in de groenstructuur liggen, zal in de bestemming Groen de aanleg van het fietspad geregeld zijn.

Langs de Hoofdweg-westzijde en de Zuiderdreef is een gedeelte van de weg aangewezen als route gevaarlijke stoffen vanwege de bevoorrading van een aan de Zuiderdreef LPG-vulpunt van een benzinepomp. Voor het aspect veiligheid is aparte regelgeving. Zie 5.9. Als gebruik van de weg vergt dit geen nadere regeling.

Ook het gebruik van een weg als busroute vergt geen nadere regeling.

4.4.5 Sport en Recreatie

De sportvoorzieningen krijgen de bestemming 'Sport', waarbij geen verder onderscheid is gemaakt naar de verschillende soorten activiteiten.

Hetzelfde geldt voor gronden met een recreatieve functie binnen de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'.

Wel apart aangeduid is de locatie waar een kinderboerderij gevestigd kan worden, voor het geval de kinderboerderij die bij het ijsbaanterrein aan de Zuiderdreef is gevestigd niet daar zou worden voortgezet. Een aparte aanduiding is nodig omdat deze functie formeel

niet past binnen de bestemmingsomschrijving van 'Recreatie', maar valt onder de bestemmingsomschrijving van 'Cultuur en Ontspanning'.

4.4.6 Water

Voorkomen moet worden dat belemmeringen worden opgeworpen voor een goede waterhuishouding. Watergangen en waterpartijen ten behoeve van de waterhuishouding zijn dan ook bestemd als 'Water'. Ook water dat bijdraagt aan de ruimtelijke structuur is als 'Water' bestemd. Voor het overige wordt water toegestaan binnen die bestemmingen waar het deel kan uitmaken van de inrichting van de gronden, zoals 'Groen' en 'Verkeer'. Verder is vanuit de waterhuishouding de Keur die het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert van toepassing. De kernzone en de beschermingszone van watergangen zoals bepaald in de Keur zijn in het bestemmingsplan niet ook vastgelegd. Ligplaatsen voor woonboten zijn niet toegestaan.

4.4.7 Milieu

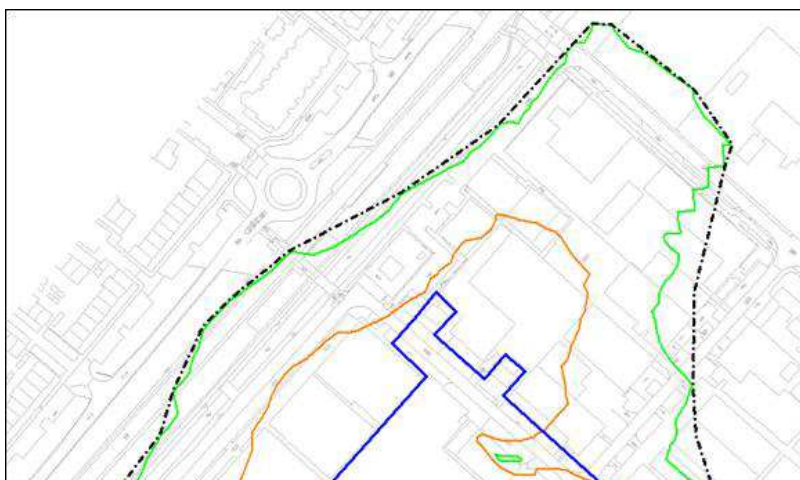
Industrielawaai

In dit bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bestaande geluidzone industrielawaai ten gevolge van de gezoneerde industrieterreinen De Pionier (binnen het plangebied) en Vicon (industrieterrein buiten het plangebied, maar geluidzone voor een deel binnen het plangebied). Een geluidszone is een gebied rond een apart daartoe aangewezen industrieterrein waarbuiten de gecumuleerde geluidsbelasting van alle daarop gevestigde bedrijven niet hoger mag zijn dan 50 dB(A).

De Pionier

De aanwijzing als gezoneerd industrieterrein uit 1990 omvat het gehele terrein De Pionier. In dit bestemmingsplan is de aanwijzing als gezoneerd industrieterrein beperkt tot één bedrijf (Van Groningen B.V.) dat op De Pionier is gevestigd. Het aangewezen industrieterrein en de zonegrens van 50 dB(A) zijn weergegeven op de verbeelding en gedefinieerd in de regels bij dit bestemmingsplan.

Uit onderzoek 'Voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep dorp: akoestisch onderzoek gedeeltelijk dezoneren industrieterrein De Pionier' (bureau DGMR)(zie H 5.10) blijkt dat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en voldaan kan worden aan de geluidsnormen ten aanzien van woningen. Voor het gezondheidscentrum op het Bolsterrein aan Hugo de Vriesstraat 17 zal wel een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voldoet daarmee aan de voorwaarden die aan het gedeeltelijk dezoneren zijn gesteld.



Figuur : nieuwe grens industrieterrein (blauwe) en nieuwe zonegrens (zwart gestippeld), inclusief 50 dB(A) (groen) en 55 dB(A) contour (oranje)

Milieuhinder bedrijven

Voor het toelaten van bedrijfsfuncties wordt gebruik gemaakt van de Lijst van Bedrijfstypen, zoals die is opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze lijst geeft inzicht in de beoordeling van activiteiten naar milieucategorie. Hierbij wordt gekeken naar hinder die in zijn algemeenheid bij een bepaalde activiteit kan worden verwacht.

Bij het bestemmen van bedrijven en de toedeling van milieucategorieën wordt rekening gehouden met de context waarin het bedrijf zich bevindt, of er sprake is van een rustige woonomgeving of een industrieterrein.

Verkeerslawaaï

Waar sprake is van nieuwe ontwikkelingen van gevoelige functies zal onderzoek gedaan moeten worden naar de geluidbelasting op de gevels.

Er wordt geen nieuwe infrastructuur in het plan voorzien.

Veiligheidszones LPG

In verband met de benzinepomp met LPG-verkoop aan de Zuiderdreef zijn veiligheidszones opgenomen, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden geplaatst. De bestaande situatie is met het oog op externe veiligheid verantwoord. Zie 5.9 .

De zonering kan verdwijnen als vast staat dat ter plaatse geen LPG meer wordt opgeslagen en verkocht.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de Hoofdweg en de Zuiderdreef, in verband met de aanlevering van LPG aan de benzinepomp ter plaatse. Het onderzoek naar externe veiligheid geeft aan de situatie verantwoord is. Zie 5.9 .

Buisleidingen

Er liggen gastransportleidingen net buiten het plangebied parallel aan de Nieuwerkerkertocht. De leidingen hiervan takken af het plangebied in naar de gasontvangststation aan de Lucas Bolsstraat.

Bij de leidingen horen zones waarbinnen rekening gehouden moet worden met het aantal aanwezigen personen in relatie tot de veiligheid in geval van een calamiteit. Het berekende risico is erg laag. De huidige situatie is verantwoord. Vanwege de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op het Bolsterrein is in dit kader ook een beoordeling gedaan. Ten aanzien van de hoeveelheid aanwezige personen dient daarbij te worden opgemerkt dat de bestaande bestemmingen voor bedrijven ook de aanwezigheid van personen vertegenwoordigt. Een verandering naar woningbouw brengt hierin niet veel verschil en het berekende risico neemt dan ook niet toe. Ook in die toekomstige situatie is de situatie verantwoord. Zie 5.9.

LIB

Er zijn geen beperkingen vanwege het Luchthavenindelingsbesluit.

4.5 Planvorm

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie actueel bestemd. Een begrenzing van wat mogelijk is, is daarbij een juridische vereiste. Gezien het behoudend karakter van dit bestemmingsplan zullen gronden gedetailleerd worden bestemd. Uitgangspunt is echter wel dat waar mogelijk ruimte wordt gegeven voor aanpassing van de bestaande situatie.

Veranderde regelgeving en ontwikkelingen nopen tot aanpassingen van de bestemmingen en de inhoud daarvan, zeker in gevallen waarin de geldende regeling (erg) oud is.

Uiteraard zullen de in de loop der tijd verleende vrijstellingen in het plan worden geregeld.

Voorts zal de groenuitgifte op passende wijze in het plan worden vertaald.

Naar aanleiding van wijzigingen in het Bouwbesluit kan het nodig zijn de bouwhoogtematen van woningen aan te passen

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

Daar waar in de toekomst een verandering voorzien wordt die niet past binnen de reikwijdte van de bestemming voor de bestaande situatie, maar waarvoor wel kaders zijn aan te geven, zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Bodem

5.1.1. Wet- & regelgeving en beleid

Besluit bodemkwaliteit

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

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Om deze vragen te kunnen beantwoorden is informatie over de bodemkwaliteit nodig. Dit is enerzijds informatie die uit de reguliere bodemonderzoeken komt, anderzijds is dit informatie over de gebieds(eigen)kwaliteit (achtergrondwaarden) en de ligging van bronnen van verontreiniging met hun invloedssfeer. Voorts moeten de beoogde bodemgebruiksvormen in het plangebied bekend zijn. Voor een afweging of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik kunnen de waarden uit het Besluit bodemkwaliteit gehanteerd worden.

5.1.2. Historisch bodemonderzoek

Inleiding

Voor dit bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd op basis van historische gegevens, om vast te kunnen stellen of er bodemverontreiniging verwacht kan worden. Dit onderzoek richt zich er in eerste instantie op of de bestemming van een gebied strijdig is met de bodemverontreinigingstoestand. Het kan ook als leidraad dienen om te komen tot een onderzoeksopzet voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek is in veel gevallen noodzakelijk voor de ruimtelijke ordeningsprocedures en de aanvragen van vergunningen. Het uitgevoerde bodemonderzoek is opgenomen in een bijlage bij de toelichting.

Samenvattend zijn de volgende verdachte locaties aangetroffen op locaties waar in het bestemmingsplan ontwikkelingen voorzien worden en waar bij bestemmingswijziging of bouw rekening mee moet worden gehouden.

De Pionier / Lucas Bols terrein

Op De Pionier is aan de Westerdreef 5A t/m 5W het grondwater ernstig verontreinigd met nikkel. Bij wijziging naar een gevoeliger bestemming moet de verontreiniging mogelijk worden verwijderd.

Er zijn vlekken met minerale olie in de bodem in de Staringstraat. Het hele terrein De Pionier is verdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem en op overige bodemverontreiniging. Bij bestemmingswijziging zullen bodemonderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Op het Lucas Bols terrein zijn twee kleine spots met een sterke verontreiniging door minerale olie in de ondergrond en in het grondwater. Ook is er een sterke verontreiniging met arseen in het grondwater. Bij bouwplannen zal een actualiserend onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Welgelegen Noord

Op de locatie van het Herbert Vissers College (tussen Beurtschipper en Bleker) is in de bovengrond licht verontreiniging met PAK aangetroffen, in de ondergrond lichte verontreiniging met nikkel en in het grondwater lichte verontreiniging met arseen. Bij bouwplannen zal een actualiserend onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Welgelegen

Op beide schoollocaties voor de mogelijke Brede School, zijn bij bouwplannen bodemonderzoeken nodig.

Noord-west Linqenda

Bij het benzinstation aan Zuiderdreef 4 loopt een grondwatermonitoring van een minerale olieverontreiniging, dit dient doorgezet te worden.

Molenwijk

Bij de Madeliefstraat dient bij verandering naar een woonbestemming ter plaatse van de Madeliefstraat 12A en 14 verder bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Veel gebouwen in de Molenwijk zijn verdacht op aanwezigheid van asbest.

Ten slotte

Naast bovengenoemde locaties, geeft het bodemonderzoek nog meerdere locaties aan waar verontreinigingen zijn aangetroffen of die verdacht zijn.

Bij toekomstige ontwikkelingen waarbij onder andere omgevingsvergunningen voor de activiteit bouw zullen worden afgegeven, zal door subteam Bodemkwaliteit bekeken moeten worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen bouwplan. Wanneer geen bodemonderzoek voorhanden is zal dit te alle tijden moeten worden ingediend.

5.1.3. Conclusie

Het grootste deel van het onderzochte gebied is “onverdacht”. Er dient wel rekening te worden gehouden met lokale verontreinigingen. Enkele locaties waarvoor in dit plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, kennen verontreinigingen.

Bij wijziging van het gebruik van gronden dient de bodemkwaliteit te worden onderzocht. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.2. Cultuurhistorie en archeologie

5.2.1. Wet- & regelgeving en beleid

Op het gebied van cultuurhistorie is met name de Monumentenwet relevant voor bescherming van onroerend goed.

Bescherming van aardkundige waarden is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, behorend bij de Ruimtelijke Structuurvisie.

Wat archeologie betreft dient rekening gehouden te worden met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Zo is het van belang dat bij ruimtelijke plannen in een zo vroeg mogelijk stadium rekening wordt gehouden met archeologische waarden om versterking van die waarden te voorkomen. De gemeente Haarlemmermeer heeft voor de gehele polder aangegeven op welke plekken en in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is.

5.2.2. Inventarisatie

Historie

Ten noordwesten van Nieuw-Vennep lag vóór de drooglegging het eilandje Vennip of De Vennep. Dit was nauwelijks bewoond en werd door het water opgeslokt.

Na de drooglegging werd op het kruispunt van de Hoofdweg en de Vennepweg het dorp Vennepdorp gesticht. Dit was een typisch kruisdorp. Het dorp werd opgebouwd uit vier kwadranten van elk ongeveer 2 hectare. De bebouwing tussen de beide kerken aan de Vennepweg en de molen aan de Madeliefstraat is het oudste deel van het dorp. De eerste bewoners waren hoofdzakelijk landarbeiders.

Nieuw-Vennep ontwikkelde zich al snel tot het verzorgingscentrum van het zuidelijk deel van de gemeente.

In 1912 werd de Haarlemmerspoorlijn in gebruik genomen, die onder andere Hoofddorp en Nieuw-Vennep met elkaar verbond. De reizigersaantallen bleven echter veel te laag en de kosten waren hoog. In 1935 werd een groot deel van de lijnen alweer gesloten, waaronder het deel tussen Haarlem en Leiden waar Nieuw-Vennep deel van uitmaakte. Het aantal inwoners bedroeg in 1920 bijna 1600. De ontwikkeling van Nieuw-Vennep hing erg samen met die van de werkgelegenheid in het omliggende agrarische gebied. Omdat die na de eerste wereldoorlog stagneerde, was er ook geen groei van het dorp. De mechanisering van de landbouw zorgde wel voor verandering in de agrarische sector en het ontstaan van agrarische hulpbedrijven die veelal Nieuw-Vennep als vestigingsplaats binnen de omgeving kozen.

Direct na de Tweede Wereldoorlog werd een nieuw uitbreidingsplan vastgesteld waarin de huidige Noorderdreef, Oosterdreef, Zuiderdreef en Westerdreef waren opgenomen.

De groei van Nieuw-Vennep na 1950 is te danken aan de ligging binnen de drukke Randstand en de ontwikkelingen van de industrie en bedrijvigheid mede dankzij de nabijheid van Schiphol. Grote ondernemingen zijn Vicon N.V., een producent van landbouwwerktuigen, en Erven Lucas Bols B.V., een destilleerderij, met in de jaren '70 wel 600 respectievelijk 530 werknemers. Inmiddels zijn deze bedrijven er niet meer. Het aantal werknemers in de land- en tuinbouw liep in de jaren '50 tot '70 terug van 27% naar 8% van de beroepsbevolking.

In 1960 was het inwonertal gegroeid naar 5000.

Na 1960 werd het gebied binnen de dreven geleidelijk opgevuld met drie wijken, te weten het dorpshart (rondom de Eugène Prévinaireweg), de Molenwijk en Welgelegen. Bij het dorpshart ten zuiden van de Vennepweg ontwikkelde zich een klein winkelgebied. Vanaf ongeveer 1965 worden grotere aantallen woningen gebouwd. Aan de zuidzijde van het dorp wordt met ruim 4000 woningen Linqenda ontwikkeld als eerste grootschalige en projectmatige uitbreiding van het dorp. Hiermee verdubbelde gelijk het aantal inwoners van Nieuw-Vennep. In 1972 bedroeg het inwonertal 10.000. Welgelegen-Noord volgt met bijna 700 woningen. In 1974 heeft het dorp bijna 14.000 inwoners en in 1980 was dat al 15.000.

Na 1995 is Nieuw-Vennep nog eens met de helft toegenomen. Tussen de IJweg en de Nieuwerkerkerktocht is de woonwijk Getsewoud ontwikkeld.

Aan de zuidrand van het dorp is het groengebied Vennepshout aangelegd, als buffer naar de nieuwe N207 / Leimuiderweg. Aan de noordkant is, als verbinding tussen de nieuw aangelegde Spoorlaan en N205 / Drie Merenweg, de Noordelijke Randweg aangelegd.

Vanaf 2003 vindt de laatste groei plaats met de ontwikkeling van het sport-, recreatie- én woongebied Noordrand. Aan de zuidzijde wordt het bedrijventerrein Nieuw-Vennep Zuid ontwikkeld.

Monumenten

In het plangebied komen geen aardkundige monumenten of aardkundig waardevolle gebieden voor. Op basis van een inventarisatie van archeologische waarden is met betrekking tot het bestemmingsplan alleen archeologisch onderzoek vereist bij ruimtelijke plannen van 10.000 m² en groter.

In het plangebied is geen beschermd dorpsgezicht.

Er bevinden zich in het plangebied wel enkele monumenten.

Het toegangshek van de Begraafplaats Taxushof aan de Bosstraat/Rustoordstraat uit de tweede helft van de 19e eeuw is een gemeentelijk monument.

Zo ook de N.H. Kerk en pastorie uit 1862 aan de Hoofdweg 1320 / Vennepweg 477.

Het is een vrijwel het enige overblijfsel uit de ontstaansperiode van het dorp. Specifieke architectuur en de op het Griekse Kruis geïnspireerde grondvorm zijn goed herkenbaar.



N.H. Kerk en pastorie Hoofdweg 1320 / Vennepweg 477

De boerderij Margaretha's Hoeve uit 1862 aan de Hoofdweg 1327 is een rijksmonument. Net buiten het plangebied liggen de gemeentelijke monumenten Hoofdweg 983/985 (boerderij), Rijnlanderweg 1253 (woning) een bij Hoofdweg 1126 (pomphuisje). Op Hoofdweg 1041 ligt het rijksmonument boerderij Kleine Vennep. De monumenten vallen onder de bescherming van de Monumentenwet.



Er zijn nog enkele andere beeldbepalende gebouwen.

Aan de Madeliefstraat staat een molen waarvan de stenen onderbouw deels dateert uit 1858. Tot 1926 was de oorspronkelijke molen in gebruik. In 1935 is de molen tot op de stenen onderbouw afgebroken en pas in 1975 weer opgebouwd. Hier is nu een restaurant gevestigd.

Het oude klooster aan de Vennepweg 302 met bijbehorend schoolgebouw is in 1909/1910 gebouwd. De school was daar tot 1974 gevestigd. Tot 1989 was het klooster nog in gebruik. Nu zijn in de bebouwing wooneenheden gevestigd.



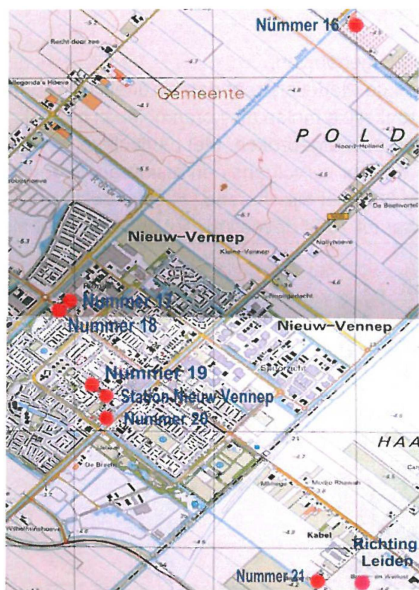
klooster Venneperweg 302

Te vermelden zijn verder nog Boerderij Bronkhorst aan de Hoofdweg 1161, de spoorwachterswoning nr. 18 aan de Venneperweg 683 en het kleine huisje aan de Hoofdweg 1234.

Hoewel de rails vrijwel overal zijn verdwenen, is het spoornet van de Haarlemmermeerlijnen nog wel 'terug te vinden' in het landschap en de stedelijke omgeving.

Bij ongeveer alle belangrijke overgangen en bruggen stonden wachterhuizen. Nabij de stations waren spoorwoningen neergezet om personeel te huisvesten.

Het station van Nieuw-Vennep stond aan het huidige Dr. Van Haeringenplantsoen. Dit gebouw is in 1960 gesloopt. Spoorwoningen nummers 17, 18, 19 en 20 aan de Venneperweg, de Ruitersstraat en aan de Hoofdweg bestaan nog wel.



5.2.3. Conclusie

Er zijn in het plangebied geen objecten, structuren en gebieden die op basis van wet- en regelgeving beschermd moeten worden. De Monumentenwet biedt al bescherming aan de monumenten.

Bij waardevolle objecten zal de bestaande bebouwing zo behoudend mogelijk worden bestemd.

5.3. Water

5.3.1. Wet- & regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

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

Waterwet

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

Het Nationaal Waterplan

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

Wet "Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken"

Per 1 januari 2008 is de wet "Verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken" van kracht geworden. Daarmee is de zorgplicht van de gemeente uitgebreid tot afvalwater, hemelwater en grondwater. Voorheen beperkte de wettelijke zorgplicht zich tot het inzamelen en transporteren van afvalwater.

De zorgplicht van de gemeente omvat:

- Een zorgplicht voor de inzameling en transport van het stedelijk afvalwater;
- Een zorgplicht voor de doelmatige inzameling en verwerking van het afvloeiend hemelwater;

- Een zorgplicht voor het in openbaar gebied treffen van maatregelen, om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen.

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

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

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de meest recente Keur (2009) is ingespeeld op de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

De Keur maakt het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. Het is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. Het bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem.

Voor hoofdwatergangen is een beschermingszone bepaald van vijf meter breedte gemeten vanuit de insteek. De beschermingszone van de overige watergangen betreft een strook van twee meter gemeten vanaf de insteek. Bebouwing en beplanting mogen niet plaatsvinden binnen zowel de kernzone als de beschermingszone.

Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning.

De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

In de Beleidsregels die bij de Keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. In het geval van herstructurering, nieuwbouwplannen of andere ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak vergroot wordt, zal er watercompensatie plaats moeten vinden. Die compensatie is door het Hoogheemraadschap van Rijnland gesteld op een aandeel open water van minimaal 15 procent over de toename aan verhard oppervlak. Bij demping van oppervlaktewater is volledige compensatie van toepassing.

De inrichting van bestaande of nieuwe watergangen moet worden afgestemd op een goede waterkwaliteit of verbetering ervan. Hierbij kan worden gedacht aan het streven naar aaneengesloten waterelementen, natuurvriendelijke oevers, minimale waterdiepte, een minimum aan duikers of andere kunstwerken, watercirculatie en doorspoelbaarheid.

Bij werkzaamheden of toekomstige (her)inrichting zullen maatregelen als het scheiden van hemelwater en afvalwater - gelet op de knelpunten in het watersysteem - worden overwogen.

De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

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

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma.

De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

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

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante

verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

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

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

Waterplan Haarlemmermeer

Het Waterplan Haarlemmermeer is in mei 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De hierin gestelde doelen met betrekking tot de riolering, het oplossen van infrastructurele knelpunten en nemen van maatregelen, zijn ook opgenomen in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013.

In het Waterplan Haarlemmermeer zijn beleidsmatige en operationele afspraken gemaakt over het watersysteem en de waterketen, waar onder ook zijn begrepen de riolering en het stedelijke ontwateringstelsel. De belangrijkste afspraken uit het Waterplan Haarlemmermeer, zijn:

- Voor nieuwbouwggebieden wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel toegepast of een stelsel met een vuiluitworp minder of gelijk aan een verbeterd gescheiden stelsel. Er wordt gestreefd naar het afkoppelen van zo veel mogelijk schoon verhard oppervlak;
- Grondeigenaren zijn bij grondwateroverlast zelf verantwoordelijk voor de afvoer van grondwater van hun terrein;
- Een maatregelenpakket voor het aanpakken van knelpunten in de waterkwantiteit en waterkwaliteit;
- De hoeveelheid rioolvreemd water wordt teruggedrongen.

Gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013

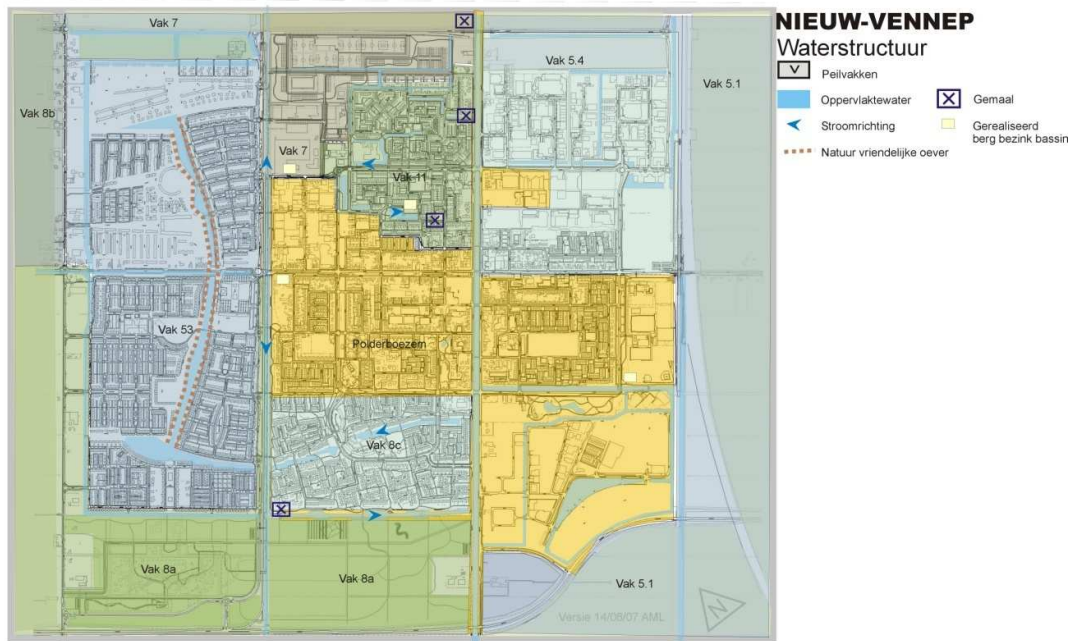
Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2009-2013 in maart 2009 door de gemeenteraad vastgesteld geeft de hoofdlijn van het riolerings-, hemelwater- en

grondwaterbeleid weer. Dit plan heeft een beleidsmatig en strategisch karakter. Streefbeelden, doelen en functionele eisen worden benoemd. Het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft de kaders voor het beheer van de middelen die nodig zijn voor het uitvoeren van de taken die bij de wettelijke zorgplicht behoren. Het gemeentelijk roleringsplan richt zich op het stedelijk waterbeheer in de Haarlemmermeer. Voor het buitengebied richt de zorg zich voornamelijk op het inzamelen van het afvalwater en minder op de zorg voor hemelwater en grondwater.

5.3.2. Inventarisatie

De polderboezem is het aaneengesloten watersysteem waarop bijna alle peilvakken (meer dan 70) binnen Haarlemmermeer het overtollige water lozen. In de polderboezem wordt naar een peil gestreefd van in de zomer NAP –5,85 meter en in de winter NAP – 6,00 meter. Het overtollige water binnen de polderboezem wordt door de gemalen Lijnden, Koning Willem I en Leeghwater naar de Ringvaart gepompt. De Ringvaart van Haarlemmermeer maakt onderdeel uit van de boezem van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De boezem is het aanvoer- en afvoersysteem van het water en de afvoer van het effluent van de afvalwaterzuiveringsinstallaties in het beheersgebied. Bij het gemaal Leeghwater bevindt zich eveneens een inlaat, waar in tijden van watertekort water uit de Ringvaart ingelaten kan worden. In de Ringdijk zijn ook diverse kleine inlaten aanwezig.

In het plangebied liggen de volgende peilvakken:



Vak GH 52.140.00A (Polderboezem)	Zomerpeil	NAP -5,87	Winterpeil	NAP -6,02
Vak GH 52.140.00A (Polderboezem)	Zomerpeil	NAP -5,87	Winterpeil	NAP -6,02
Vak GH 52.140.40	Zomerpeil	NAP -5,87	Winterpeil	NAP -5,87
Vak GH 52.140.08	Zomerpeil	NAP -6,17	Winterpeil	NAP -6,42
Vak GH 52.140.36	Zomerpeil	NAP -5,62	Winterpeil	NAP – 5,62
Vak GH 52.140.11	Zomerpeil	NAP -6,02	Winterpeil	NAP – 6,02
Vak GH 52.140.07	Zomerpeil	NAP -6,47	Winterpeil	NAP – 6,72
Vak GH 52.140.05	Zomerpeil	NAP -6,07	Winterpeil	NAP – 6,27

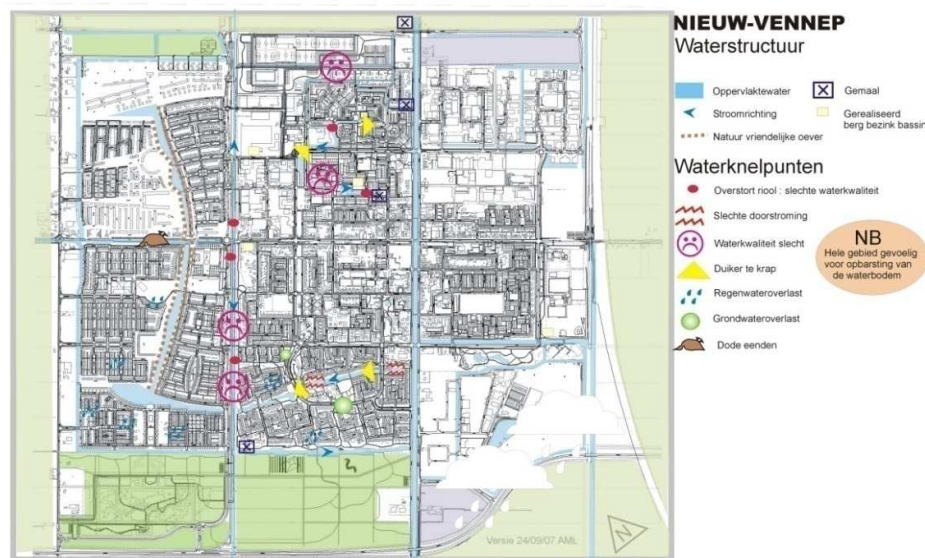
Peilvakken 8c, 11 en 5.4 pompen uit op de Hoofdvaart of Nieuwerkerkertocht. Het water van vak 8a komt via het gemaal Linquenda uit in de Linquendatocht en stroomt van hieruit vrij naar de Hoofdvaart. Vanuit vak 7 wordt via het gemaal Nieuw-Vennep afgewaterd op de Hoofdvaart. Vanuit de Hoofdvaart wordt het uit de polder gemalen door de gemalen bij Lijnden en Vijfhuizen.

Waterkwaliteit

- De eerste waterpartij vanaf de Hoofdvaart in de wijk Linquenda heeft een geringe doorstroming, waardoor bij aanhoudend warmte stank kan optreden. De doorstroming kan worden verbeterd door een pomp te plaatsen bij de Hoofdvaart.
- De capaciteit van het gemaal Linquenda wordt langzamerhand te klein. Aanpassing van het gemaal is voorzien voor 2012.
- Bij de Kalslagerring ligt onder een supermarkt en onder twee parkeerplaatsen een zeer lange, bochtige duiker. Dit is de waterverbinding van de hele wijk naar de Nieuwerkerkertocht. De doorstroming is hier slecht. Bij toekomstig werk aan de weg dient een nieuwe brede, rechte duiker meegenomen te worden. Bij een calamiteit kan overtollig water middels een stuw teruglopen naar de Hoofdvaart, maar dan moet er een terugslag zijn op de Hoofdvaart.
- Bij de Kalslagerring en de Zichtweg wordt wateroverlast aangepakt door het stuk groen bij deze kruising als wadi in te richten
- In Linquenda lopen sommige achterpaden onder, mede door het storten van (tuin)afval door bewoners in de groenstroken waardoor deze hoger komen te liggen.
- In Welgelegen is een overstort. Bij Zwanenwater een bergbezinkbassin aangelegd. Om aan het waterkwaliteitsspoor te voldoen is de stroomrichting in het Zwanenwater omgedraaid.
- Zoals in het gehele stedelijk gebied van Haarlemmermeer, komt in Nieuw-Vennep komt regelmatig zuurstoftekort in het water voor. Dit komt door slecht onderhoud van watergangen, overstorten, te kleine duikers die te weinig doorstroming hebben, te eel

algen, te hoge temperatuur in ondiepe watergangen, een afsluitende krooslaag in het water. In 2005 en 2006 is er gebaggerd.

- In Beurtschipper bij het Visserscollege is een hele lange duiker die verstopt raakt. Een mogelijk oplossing is de diameter van de duiker te verruimen en op de knikpunten bochtstukken toe te passen.
- De oevers worden voor het overgrote deel wordt gevormd door harde beschoeiingen. Aanleg van natuurvriendelijke oevers kan de kwaliteit van het water sterk verbeteren. Vanwege het flauwere talud kost dit wel ruimte. In Vennepershout zijn natuurvriendelijke oevers aangelegd.
- Het zou nuttig zijn de bevolking meer in te lichten over de functie van het water en de problemen die drijfvuil geeft.



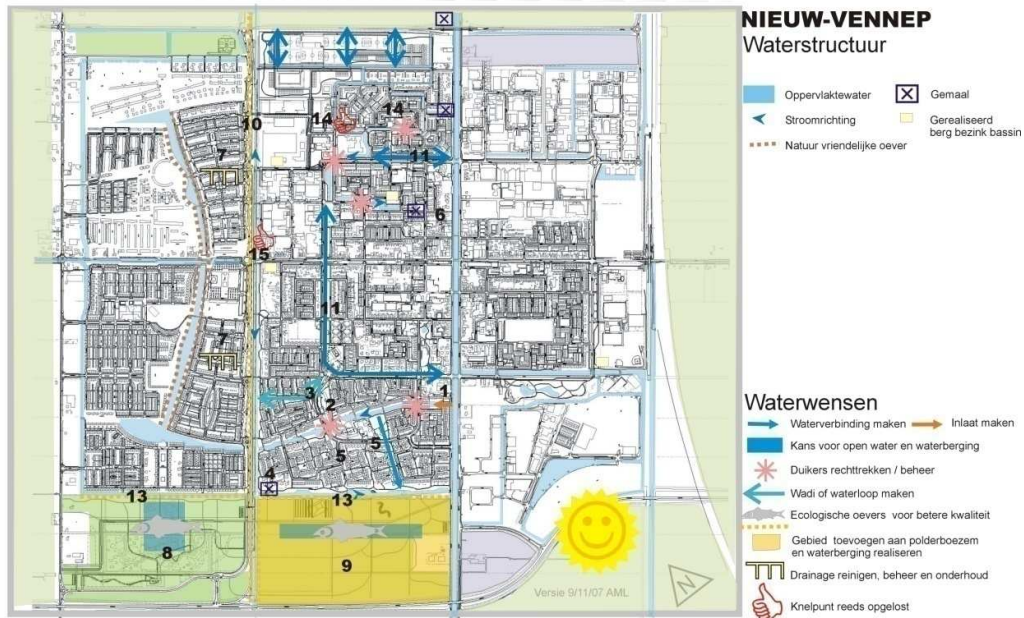
Grondwateroverlast

- In de wijk Linqenda zijn ernstige problemen met natte kruipruimtes, die muggenplagen veroorzaken. Mogelijk kan dit worden opgelost als eigenaren een drain door kruipruimtes maken en die aansluiten op een door de gemeente aan te leggen ringdrainage.
- In de wijk welgelegen was in het verleden sprake van natte kruipruimtes. Dit is opgelost door knelpunten in de drainage weg te nemen.

Waterkwantiteit

- Binnen Nieuw-Vennep is niet voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de eis dat 15% van nieuw verhard oppervlak als open water terugkomt. Om in toekomstige behoefte te kunnen voorzien is het nuttig om elders de bergingscapaciteit te vergroten. Het nu te maken water kan voorzien in de wateropgave voor toekomstige ontwikkelingen (het principe van de waterbank).
- Door de steeds verder gaande verstedelijking in de omringende peilvakken is de druk op peilvak 8a steeds groter geworden. Extra bergingscapaciteit in dit vak is zinvol, zeker vlak voor het gemaal Linqenda. Nog meer bergingscapaciteit en het idee om in dit peilvak een waterbank te realiseren is niet mogelijk, omdat de watergangen in verband met het tegengaan van mogelijke opbarsting niet te groot mogen zijn.

- De waterberging vergroten kan door algemene maatregelen zoals wadi's aanleggen (zie boven voor specifieke plekken), parkeerplaatsen of stoepen die weinig gebruikt worden om te zetten in gras of grasbeton keien, grindbunkers aanleggen tegen huizen aan tegen overlast van grondwater, en oude gedempte sloten weer open maken.



Specifieke maatregelen:

- Bij de bouw van de Noordrand zijn extra uitlaten richting Noordrand gemaakt en heeft het gemaal op de Hoofdvaart ter plekke meer capaciteit gekregen. Er is geen aanleiding voor extra maatregelen.
- Nieuwerkerkertocht verbreden als dit kan met het oog op kabels en leidingen, en uitvoeren met natuurvriendelijke oevers.
- In ruime groenstroken (Zuiderdreef, Westerdreef, Noorderdreef) waterlopen maken.
- Duiker bij Zwanenwater vervangen door open water door/langs de achtertuinen. Dit levert ook winst voor de woonkwaliteit.

5.3.3. Conclusie

In het bestemmingsplan is het van belang dat de in het bestemmingsplan aanwezige hoofdwatergangen een passende bestemming krijgen. Voorgestelde maatregelen zijn veelal mogelijk binnen de reguliere bestemmingen. Rekening moet worden gehouden met het mogelijk maken van bergbezinkbassins en wadi's in de openbare ruimte.

5.4. M.e.r.-procedure

5.4.1. Wet- & regelgeving en beleid

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

Voor de beoordeling van een specifiek project dient met name gekeken te worden naar het (op de Wet milieubeheer gebaseerde) Besluit milieueffectrapportage, waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-lijst) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag moet *beoordelen* of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). In de Wet milieubeheer is ook bepaald dat een milieueffectrapport verplicht is bij de voorbereiding van een plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet (passende beoordeling van de gevolgen van een activiteit voor een Natura 2000-gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)).

5.4.2. Inventarisatie

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

5.4.3. Conclusie

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

5.5. Flora en fauna

5.5.1. Wet- & regelgeving en beleid

Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)

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

Natura 2000

Nieuw Vennepe ligt niet in of vlakbij een Natura 2000-gebied, en zijn ook geen negatieve beïnvloedingen te verwachten van soorten uit annex II.

Natuurbeschermingswet

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

Flora- en Faunawet

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

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te

vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren.

5.5.2. Inventarisatie

Ecologische Hoofdstructuur

Nieuw Vennep ligt niet in of aan (een onderdeel van) de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel wordt gewerkt aan een doorgaande bomenverbinding langs de N207, die aan de zuidzijde van dit plan grenst, geschikt voor vleermuizen en bosvogels. Deze reikt van de ene kant van de polder tot aan de overkant. In de toekomst zou deze op gemeentelijk niveau als ecologische verbinding kunnen dienen.

Biotopenomschrijving

Het deel van het plangebied ten oosten van de Hoofdvaart is relatief ouder en gevarieerder in woningbouw en kent enkele bijzondere groenelementen: de begraafplaats en het wandelbos. De begraafplaats kent veel oude en grote bomen en bestaat al heel lang. Dat is terug te zien in de begroeiing ter plekke: daar staat o.a. gewone vogelmelk. Vermoedelijk maken vleermuizen gebruik van de luwte bij de grote bomen om er te jagen en misschien wel 's zomers te over"dagen".

Het wandelbos heeft veel kenmerken van een ouder loofbos, compleet met biodiversiteit (vooral ongewervelde dieren, korstmossen, schimmels en paddenstoelen en algen). Er ligt een waterpartij in met wisselend peil. Er is "oerwoud" maar ook goed onderhouden delen. In het bos staan ook een beschermde soort orchidee, de grote keverorchis. Vermoedelijk is dit bos ook in gebruik als jachtterrein bij diverse soorten vleermuizen. Er worden zowel de grote bonte specht als de groene specht waargenomen. Mogelijk nestelen die ook hier. Er zijn geen horsten van roofvogels bekend.

Onder de daken van de huizen kunnen mussen en spreeuwenkolonies nestelen. Gierzwaluwen en huiszwaluwen zijn tot nu toe niet waargenomen.

De wijken ten noorden van de Vennepweg zijn ecologisch gezien oninteressant. Ten zuiden van de Vennepweg zijn de wijk Linqenda en vooral de buitenrand ervan langs de Nieuwerkerkerktocht en het Vennepenhout belangrijk voor veel zoogdieren, zoals vleermuizen en egels, en veel vogels. Er zijn geen permanente nesten van roofvogels of wanden met oeverzwaluwen, maar er zijn mogelijk boomholten met spechten aanwezig. Er zijn geen vogelkolonies. Onder daken kunnen mussen of spreeuwen broeden.

Het park Vennepenhout heeft op dit moment maar weinig belangwekkende natuurwaarden, maar zal als het de komende 25 jaar met rust wordt gelaten veel bijzondere natuur kunnen herbergen. Het bestaat uiteindelijk uit op kalkrijke klei aangelegde bossen, met daartussen watergangen van een redelijke waterkwaliteit. In het hele bestemmingsplangebied is kans op voorkomen van kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker en misschien de middelste groene kikker of de meerkikker.

Flora- en faunawet: mogelijk te verwachten of vastgestelde beschermde soorten

Omdat voor de algemene soorten (tabel I) bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt voor artikel 8 t/m 12 van de Flora & Faunawet, hoeft alleen rekening gehouden te worden met de soorten van tabel II en III, zowel tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase daarna.

Gezien de grondsoort, bekende natuurgegevens, gesteldheid van het gebied en omgevingskenmerken zijn de volgende beschermde soorten mogelijk of zeker aanwezig:

Soorten tabel III, bijlage IV Habitatrichtlijn/bijlage I AMvB:

<i>Soort</i>	<i>Voorkomen</i>	<i>Aanwezigheid</i>
Bittervoorn	leefgebied op diverse plekken	mogelijk
Gewone dwergvleermuis	leefgebied: kraamkamers en zomerverblijven	vastgesteld
	foerageergebied	vastgesteld
Laatvlieger	leefgebied: zomerverblijven	mogelijk
	foerageergebied	vastgesteld
Ruige dwergvleermuis	foerageergebied	mogelijk
Rosse vleermuis	foerageergebied	mogelijk
Watervleermuis	foerageergebied	vastgesteld
Rugstreepad	leefgebied	mogelijk*

Soorten tabel II:

De kleine modderkruiper: binnen de Haarlemmermeer algemeen voorkomende soort, vooral in de kleinere wateren; komt mogelijk voor.

Grote keverorchis: komt voor in het wandelbos; vastgesteld.

Vogels (bescherming van vaste rust- en verblijfplaatsen bescherming):

- de normale vogels in stadswateren, bosjes, tuinen en begroeide gebieden;
- Ransuil: mogelijkheid dat ergens een roestboom voor ransuilen staat (bij uitvoerende werkzaamheden apart op letten).
- IJsvogels: mogelijkheid dat bepaalde takken boven water die als vaste jachtstek door ijsvogels worden gebruikt, onder de definitie van vaste rust- en verblijfplaatsen vallen en dus een beschermde status hebben
- spechten: mogelijk in boomholten in het wandelbos en langs de lanen.

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

Daar waar dit bestemmingsplan basis is voor uitvoering van concrete activiteiten en genoemde soorten (mogelijk) aanwezig zijn, is ontheffing nodig.

Nader onderzoek naar de exacte locaties van de diverse soorten en het gebruik van de omgeving heeft alleen zin bij aanpassingen of veranderingen van de omgeving: kap van bomen, sloop van gebouwen, dempen van sloten en plassen, bouwen van huizen enzovoort. Voor zover dit bestemmingsplan daarvoor de basis is, geeft dit aanleiding tot nadere beschouwing.

Kansen en mogelijkheden

Door de oude bomen zoveel mogelijk te sparen en een kruidenlaag te ontwikkelen kan de biodiversiteit worden vergroot. Door toename van het aantal plantensoorten, zal daarbij het aantal daarvan afhankelijke soorten insecten, spinnen en dergelijke, toenemen.

Door de verlichting langs watergangen aan te passen kunnen betere omstandigheden worden gecreëerd voor diverse vleermuizen en uilen. Via gerichte maatregelen, ook in samenhang met bewoners en gebouweigenaren, kan de aanwezigheid van zwaluwen en gierzwaluwen worden bevorderd. Ook kunnen op geschikte plekken wanden voor ijsvogel en oeverzwaluw worden aangelegd.

Uitvoering

Maatregelen in het kader van zorgplicht

Kapwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Bij andere werkzaamheden zal voorafgaand onderzocht worden of er op dat moment beschermde soorten of broedplaatsen aanwezig zijn. Als deze worden aangetroffen, dient de planning van de werkzaamheden daar op af te worden gestemd.

5.5.3. Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden in de omgeving. Wat betreft de flora- en faunawet zijn geen ontheffingen of nader onderzoek nodig voor dit bestemmingsplan, aangezien dit bestemmingsplan geen basis is voor direct uit te voeren activiteiten.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen deel uit van de EHS.

5.6. Luchthavenindelingsbesluit

5.6.1. Wet- & regelgeving en inventarisatie

In verband met de veiligheid rond de luchthaven Schiphol is in het Luchthavenindelingbesluit (LIB) een beperkingengebied rondom het luchthavengebied opgenomen. In dit gebied gelden hoogtebeperkingen, beperkingen ten aanzien van bebouwing en beperkingen ten aanzien van vogelaantrekkende functies. Het bestemmingsplangebied valt gedeeltelijk binnen dit beperkingengebied. Dit geeft echter geen belemmeringen.

5.6.2. Conclusie

Het LIB heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

5.7.1. Wet- & regelgeving en beleid

Bedrijven

Voor bedrijven en milieuzonering is tot op heden geen concreet wettelijk kader voorhanden voor de ruimtelijke inpassing van bedrijven en de inpassing van woningen. De grondslag voor het opnemen van bedrijven en bijhorende zonering is de 'goede ruimtelijke ordening'. Een breed erkende handreiking die hierbij door gemeenten wordt gehanteerd bij o.a. het maken van een bestemmingsplan, is de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Het doel van zonering is het binnen het ruimtelijk kader zoveel mogelijk voorkomen van hinder en gevaar bij milieugevoelige functies door milieubelastende functies. Verder biedt het een zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen. Tenslotte zijn er mogelijkheden voor zowel functiemenging als functiescheiding.

Het gaat er bij milieuzonering om dat in bestemmingsplannen de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar worden meegenomen en dat per aspect de geldende richtafstanden in acht worden genomen. De grootste richtafstand is hierbij bepalend voor de milieucategorie. Geluid is in dergelijke gevallen vaak maatgevend. Naast deze VNG-methode voor zonering, moeten ook de wettelijke zoneringen van de Wet geluidhinder en het BEVI/ Vuurwerkbesluit bij het bestemmen van bedrijven in acht worden genomen.

De richtafstanden worden bij voorkeur op de kaart vertaald naar milieuzones. Dit houdt in dat er een zone rondom een bedrijf of terrein komt te liggen waarbinnen geen gevoelige functies mogelijk zijn (uitwaarts).

5.7.2. Aanwezige bedrijven

Voor wat betreft de milieubelastingcategorieën van de bedrijven geldt dat deze ingedeeld zijn in categorie 1 tot en met 3 in VNG methode, waarbij categorie 1 de lichtste en categorie 4 de zwaarste categorie is. In het plangebied komen voornamelijk bedrijven tot en met categorie 3 voor. Soms wijkt de categorie overigens af van de VNG lijst. Dit heeft te maken met het meewegen van de werkelijke situatie van het bedrijf, waardoor een correctie van de categorie heeft plaatsgevonden.

5.7.3. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied aanwezig zijn die een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor functies die zich in de nabijheid van die bedrijven of voorzieningen bevinden.

5.8. Licht- en geurhinder

5.8.1. Wet- & regelgeving en beleid

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Onder andere de Nota Ruimte geeft aan dat donkerte samen hoort met rust en ruimte. Dit is een van de kernkwaliteiten van de belevingskwaliteit van het landschap.

5.8.2. Beoordeling plangebied

Geurhinder

In het plangebied zijn er geen agrarische bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. Vanuit bedrijven en milieuzonering worden wel eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. Bij een bedrijfsuitbreiding dienen de richtafstanden (ten aanzien van geur) uit de bedrijvenlijst van dit bestemmingsplan aangehouden te worden.

Op basis van het bovenstaande worden er geen belemmering verwacht van aanzien van geurhinder.

Lichthinder

In het Activiteitenbesluit staan weinig specifieke voorschriften m.b.t. de uitvoering van verlichtingsinstallaties. Gesteld wordt dat lichthinder voorkomen dan wel beperkt moet worden tot een aanvaardbaar niveau. Voor de bepaling hiervan wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangesloten bij de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. De lampen in de armaturen mogen in ieder geval niet vanuit de woning waarneembaar zijn en bij twijfel over mogelijke hinder en bij klachten wordt getoetst aan normen voor verticale verlichtingssterkte en lichtsterkte van de lampen. Het wordt aanbevolen om voor plaatsing van de installatie het ontwerp van de verlichtingsinstallatie, met een berekening te laten toetsen.

5.8.3. Conclusie

Binnen het plangebied is geen sprake van geur- of lichthinder.

5.9. Externe veiligheid

5.9.1. Wet- & regelgeving en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Dit geldt niet alleen voor inrichtingen, waarbij er bijvoorbeeld risico's zijn als gevolg van opslagplaatsen gevaarlijke stoffen (PGS-15), maar ook voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor, over het water en per buisleiding.

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

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot

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

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

5.9.2 Beoordeling plangebied

Door het bureau AVIV is in oktober 2009 een onderzoeksrapport opgesteld over externe veiligheid met betrekking tot het LPG-tankstation aan de Zuiderdreef 4.

In oktober 2010 is door AVIV een rapport opgesteld over de externe veiligheid met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen in het plangebied 'Nieuw-Vennep'.

Door de regionale brandweer is in november 2011 een inventarisatie opgemaakt van risicobronnen en gevolgen, waarop vervolgens een advies is opgesteld.

Door het bureau AVIV is in juli 2012 een rapport "Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding bestemmingsplan Nieuw-Vennep" opgesteld.

LPG-vulpunt

In het plangebied heeft het benzineverkoop punt aan de Zuiderdreef 4 verkoop van LPG.

De doorzet in de milieuvergunning bedraagt 600 m³/jaar.

De bebouwingsvrije zone bij het vulpunt, de PR 10⁻⁶ contour, is op grond van het Revi 35 m. De bebouwingsvrije zone rond de tank bedraagt 25 meter en rond de afleverzuil 15 meter. Binnen deze contouren liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten.

Groepsrisico

Voor de beschouwing van de gevolgen van een BLEVE is op grond van de Bevi een invloedsgebied voor het groepsrisico voorgeschreven van 150 meter. Binnen het invloedsgebied bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten. Dit betreft een aantal woningen en een kerk.

Bij bevoorrading overdag is het aantal potentiële slachtoffers maximaal 400, het groepsrisico is dan groter dan de oriëntatiewaarde. Bij bevoorrading 's nachts is het aantal potentiële slachtoffers maximaal 300, daarbij is er een beperkte overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Als de tankauto wordt voorzien van een hittewerende coating wordt het groepsrisico kleiner, maar is nog wel net groter dan de oriëntatiewaarde.

Zelfredzaamheid van aanwezige personen, bereikbaarheid van de situatie, bestrijdbaarheid en ontvluchting bij een eventuele calamiteit zijn goed. Deze worden ook door de regionale brandweer als goed beoordeeld. De beperkte overschrijding van het groepsrisico vindt de gemeente in deze situatie aanvaardbaar. Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen waarmee het groepsrisico zou worden vergroot.

Omdat bij brandoverslag naar de diverse objecten in de omgeving het incident onbeheersbaar kan worden voor de hulpverleningsdiensten, wordt door de brandweer

wel geadviseerd te bezien of het LPG tankstation op een andere locatie kan worden gevestigd. Dit heeft bij de gemeente ook de aandacht. Zolang hier geen sprake van is adviseert de brandweer voor de omliggende objecten noodplannen te hebben en zorg te hebben voor risicobewustzijn bij de betrokken mensen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Langs het plangebied vindt over de N-207 transport van brandbare vloeistoffen / gassen (LPG) plaats.

Binnen het plangebied vindt vervoer van brandbare vloeistoffen / gassen (LPG) plaats vanaf de N207 over de Hoofdweg en de Zuiderdreef tot aan de Kalsslagerring. Dit betreft 84 transporten. Er is geen PR 10^{-6} contour.

Groepsrisico

Een incident met een tankwagen kan leiden tot een BLEVE.

Het effectgebied van 230 meter langs de N207 valt binnen het plangebied. Daarbinnen ligt een deel het recreatiegebied Vennepervout. Binnen het effectgebied van 230 meter bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten.

Binnen het effectgebied van 230 meter langs de Hoofdweg en de Zuiderdreef bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten. Er kunnen hier circa 79 slachtoffers vallen, uitgaande van een geocate tankwagen en bevoorrading overdag.

Het groepsrisico bedraagt hiermee 0.001 maal de oriënterende waarde. Dit is een aanvaardbaar klein risico. Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen waarmee het groepsrisico zou worden vergroot.

Zelfredzaamheid van aanwezige personen, bereikbaarheid van de situatie, bestrijdbaarheid en ontvluchting bij een eventuele calamiteit worden door de regionale brandweer als goed beoordeeld. Het groepsrisico vindt de gemeente in deze situatie aanvaardbaar. Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen waarmee het groepsrisico zou worden vergroot.

Zolang het LPG-tankstation niet is opgeheven, wordt door de brandweer aanbevolen het transport overdag door de weeks (als er minder mensen thuis zijn) plaats te laten vinden, voor de omliggende objecten noodplannen te hebben en zorg te hebben voor risicobewustzijn bij de betrokken mensen.

Buisleidingen

Er zijn net buiten het plangebied vier buisleidingen gelegen parallel aan de Nieuwerkerkertocht (zie tabel 1). Dit betreft drie gasleidingen zonder PR 10^{-6} contour en een CO2-leiding met een PR 10^{-6} contour op 5 meter van de leiding. Twee gasleidingen liggen over een lengte van ongeveer 90 meter in het plangebied.

Tabel 1: Overzicht van buisleidingen nabij het plangebied (bron: risicokaart)

	Buisleiding	Fluïdum	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand tot plangebied (m)	100% letaliteit contour (m)	1% letaliteit effectafstand (m)
1	W-532-09	Aardgas	6,6	40	15 en binnen	40	70
2	W-532-11	Aardgas	6,6	40	15 en binnen	40	70
3	W-532-17	Aardgas	8,6	40	20	50	100
4	NPM leiding	CO2	26	22	10		0

Groepsrisico gastransportleidingen

Als gevolg van een leidingbreuk kan een fakkelbrand ontstaan. Aan de rand van het effectgebied (zie tabel) bevinden zich (beperkt) kwetsbare objecten. Waar de leidingen buiten het plangebied liggen, bevinden zich tussen de objecten en de leidingen groenstroken en een watergang.

In het bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen bestemd waarmee het groepsrisico zou worden vergroot. Het plan kent wel een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw en van maximaal 460 woning en maatschappelijke functies, die voor ongeveer 1/3 deel binnen 1% letaliteitsgrens van de aardgastransportleidingen ligt en een klein deel ook binnen de 100 % letaliteit.

Er is geen groepsrisico gevonden voor de leidingen W0532-09 en W-532-12. Het groepsrisico voor de leiding W-532-11 is 833 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor de leiding W-532-17 is 525 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in het veranderen van een bedrijfsterrein in een woongebied. Die verandering betekent geen berekenbare toename van het groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico is van belang:

- De personendichtheid binnen het invloedsgebied
- De hoogte van het groepsrisico
- De bestrijdbaarheid
- De zelfredzaamheid

Groepsrisicoverantwoording

De personendichtheid is maximaal 37 personen per hectare.

De hoogte van het groepsrisico is in het slechtste geval 525 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde en neemt door het bestemmingsplan of na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw niet toe.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal als voorwaarde worden meegenomen dat de maatschappelijke functies niet binnen het invloedsgebied mogen worden gesitueerd. Daarmee wordt voorkomen dat personen met een lage zelfredzaamheid, zoals in geval van een kinderdagverblijf of een medische voorziening, binnen de invloedsfeer verblijven.

De regionale brandweer oordeelt dat nabij de buisleiding voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn om escalatie te voorkomen. Geadviseerd wordt voor de omliggende objecten noodplannen te hebben en zorg te hebben voor risicobewustzijn bij de betrokken mensen.

Met betrekking tot risicobewustzijn wordt in 2012 door de gemeente een pilot risicocommunicatie uitgevoerd.

CO₂-leiding

Rond deze leiding geldt een risicocontour (ofwel een plaatsgebonden risico) van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Dit reikt niet tot in het plangebied.

In 2007 heeft het Centrum Externe Veiligheid van het RIVM onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van een ongeval van de CO₂-leiding in Zoetermeer. Daar is uitgekomen dat zowel bij een leidingbreuk als bij een leidinglekage dodelijke toxische effecten buiten de zakelijk recht zone van de hoge druk CO₂-leiding niet waarschijnlijk zijn.

Vuurwerkopslagplaatsen of –verkooppunten

De inrichting aan de Kerkstraat 12 (Honcoop tweewielers) heeft één bufferbewaarplaats en een verkoopruimte. De inrichting Hugo de Vriesstraat 56 (rijwielhuis Balk) heeft twee bufferbewaarplaatsen en een verkoopruimte. Er wordt maximaal 10000 kg consumenten vuurwerk (ADR klasse 1.4) opgeslagen. De veiligheidsafstand conform het Vuurwerkbesluit (bijlage 3) is 8 meter vanaf de toegangsdeur van de (buffer)bewaarplaats. Binnen deze afstand bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten.

5.9.3 Conclusie

Externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Er zijn geen saneringssituaties. De groepsrisico's zijn klein. Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen die de aanwezige groepsrisico's vergroten.

5.10. Geluid

5.10.1. Wet- & regelgeving en beleid

Wegverkeer

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

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

Industrielawaai

Indien op een bedrijventerrein zich bedrijven bevinden of mogen bevinden die veel lawaai produceren, zoals bedoeld in onderdeel D van Bijlage I Besluit omgevingsrecht, wordt in het kader van de Wet geluidhinder gesproken van een 'industrieterrein'. Een industrieterrein heeft een geluidszone. Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kan de aanwijzing van een gezoneerd industrieterrein plaatsvinden, door opname hiervan in een bestemmingsplan.

Een geluidszone is een gebied rond een industrieterrein waarbuiten de gecumuleerde geluidsbelasting van alle daarop gevestigde bedrijven niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Woningen (en andere geluidsgevoelige bestemmingen) die binnen de zone liggen, kunnen een geluidsbelasting hebben die hoger is dan 50 dB(A).

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel de bedrijven als aan de woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen onbeperkt opschuiven naar de bedrijven.

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

Luchtverkeerslawaaï

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

Cumulatie van geluidsbelasting

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

5.10.2. Akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaaï

In het bestemmingsplangebied is geen sprake van de aanleg van nieuwe wegen of de reconstructie daarvan. Er worden in het bestemmingsplan geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen en terreinen mogelijk gemaakt.

Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden voor woningbouw opgenomen.

- Madeliefstraat, 22 eengezinswoningen, 24 appartementen;
- Vennepeweg, 17 woningen;
- Vennepeweg/Westerdreef (gedeelte bedrijventerrein De Pionier);
- Lucas Bolsstraat/Hugo de Vriesstraat (Bolsterrein); maximaal 325 woningen
- Athenalaan, wijziging verkaveling en toevoeging woningen.

Ten behoeve van deze ontwikkelingen dient het wegverkeerslawaaï inzichtelijk te zijn middels een akoestisch onderzoek, wanneer de betreffende wijzigingsprocedures aan de orde zijn. Aan te nemen valt dat op de locaties niet wordt voldaan aan de grenswaarde van 48 dB(A). De wettelijke maximale hogere grenswaarde voor deze situaties betreft 63 dB(A) (binnenstedelijk). De verwachting is dat toereikend zal zijn gelet op de omliggende wegen c.q. wegverkeer, echter dat de geluidsbelasting behorende bij de vast te stellen hogere waarde wel hoog zal zijn. Het gemeentelijk 'Hogere waarde beleid' is nog niet vastgesteld door het college. Hier kan dan ook nog niet aan worden gerefereerd.

Wel wordt de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel (≤ 48 dB(A)) nadrukkelijk aanbevolen. Met een 'slimme' bouwwijze kan dit worden bereikt.

Nader onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer is nu in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Industrielawaai

Voor dit bestemmingsplan zijn twee aangewezen industrieterreinen van belang, te weten De Pionier en Vicon/Spoorzicht.

Pionier

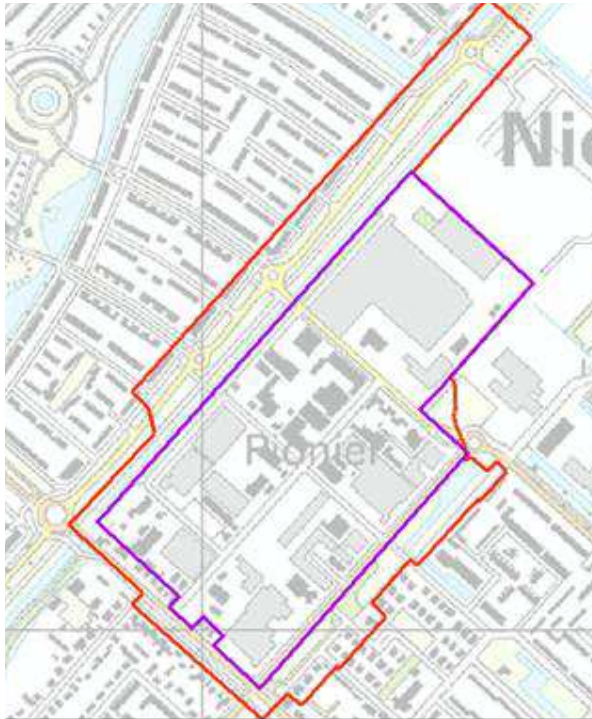
Binnen het plangebied ligt het bedrijventerrein De Pionier, wat in 1991 is aangewezen als industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.

In figuur 1 staat de vigerende geluidszone van industrieterrein De Pionier weergegeven. De gemeente wenst een betere inbedding van het werkgebied van De Pionier in de omringende woonomgeving. Een verkleining van het aangewezen industrieterrein en van de geluidszone draagt hier aan bij.

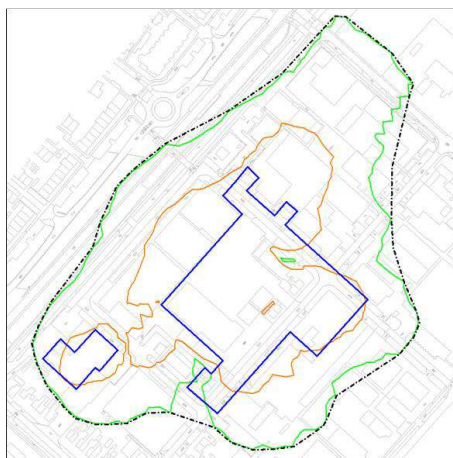
Op De Pionier bevinden zich nu geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen meer. Wel dient rekening gehouden te worden met eerder vergunde rechten voor het bedrijf Van Groningen B.V. dat er een zogeheten lawaaimaker gevestigd mag zijn.

De verkleining kan op een verantwoorde wijze omdat op het terrein voornamelijk bedrijven uit een lichte milieucategorie gevestigd zijn. Doel voor wat betreft de geluidskwaliteit op en rondom De Pionier is het behouden van ontwikkelruimte voor de gewenste bedrijvigheid en tegelijkertijd het bieden van voldoende bescherming aan geluidsgevoelige objecten.

Het verkleinde aangewezen industrieterrein en de nieuwe zonegrens zijn weergegeven in figuur 2. Deze zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1: huidige grens industrieterrein in paars en zonegrens in rood



Figuur 2: nieuwe grens industrieterrein (blauwe) en nieuwe zonegrens (zwart gestippeld), inclusief 50 dB(A) (groen) en 55 dB(A) contour (oranje)

In dit bestemmingsplan worden binnen de geluidzone geen nieuwe woningen of geluidgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk gemaakt. Voor het Medisch Centrum aan Hugo de Vriesstraat 17 zal een procedure voor een hogere grenswaarde worden doorlopen.

Wettelijke bescherming gevoelige objecten

Woningen en andere geluidgevoelige objecten gelegen op een aangewezen industrieterrein hebben wettelijk geen bescherming tegen industrielawaai. Indien deze buiten een industrieterrein liggen, hebben ze wel een wettelijk beschermde status. Door de gedeeltelijke dezonering van De Pionier komen woningen die voorheen op het aangewezen industrieterrein lagen, nu buiten de grenzen van het aangewezen industrieterrein te liggen. Deze situaties zijn nieuwe toetspunten waar de geluidsnormering in het kader van de Wet milieubeheer gaat gelden. Dit betreffen:

- woningen Lucas Bolsstraat 16-24
- Medisch centrum Lucas Bols, Lucas Bolsstraat 10

Een aantal woningen blijft ook in de toekomst deel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein. Dit betreffen o.a. de woningen Hugo de Vriesstraat 5 en 9 en Venneperweg 685.

Akoestische gevolgen gedeeltelijke dezonering voor bedrijven

Het is van belang na te gaan of door de 'nieuwe' wettelijke status van genoemde woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen de bedrijfsactiviteiten van de nabijgelegen bedrijven niet worden beperkt. Indien dit wel het geval is dan kan alsnog met zgn. 'maatwerkvoorschriften' meer geluidsruimte worden verleend waardoor de bestaande bedrijfsvoering voor nu en in de toekomst wordt gewaarborgd.

Voor de in tabel 1 genoemde bedrijven is bekeken of zij na de gedeeltelijke dezonering alsnog hun bedrijfsactiviteiten kunnen blijven uitvoeren.

Bedrijf	
Auto Lania	Wapeningscentrale Houtzager VOF
Autoschade Wittebrood	Lockerbox BV
Boekbinderij Erven Kramer B.V.	London Dry Cleaning
Danceflow Studio	Hakom
Garage Roeleveld	Health City Nieuw Venneep
Kieboom Laser systemen	RKN Movers B.V.
Leste Beheer BV	Conrad Markt Consult Intermediair
Praxis	Van Groningen Machinehandel
Ridderhof Snackbar	Autobedrijf P. Markus
Rox Reclame	Argo Druk
Gasdruk Hugo de Vriesstraat 7	Auto Meerstad
Balk Rijw ielen	Machinefabriek Krul

Tabel 1

Gebleken is dat nagenoeg alle bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (BARIM). Enkel het bedrijf van Groningen is vergunningplichtig en is in het bezit van een milieuvergunning.

Het overgrote deel van de bedrijven in bovenstaande tabel zijn enkel in werking gedurende de dagperiode. Alleen de dansschool Danceflow, Sportschool Health City en sportschool Dynamic Family Fitness zijn in werking gedurende de avondperiode.

In het kader van het Activiteitenbesluit vindt geen toetsing plaats aan de geluidsnormering voor piekgeluiden L_{Amax} indien het betreft het laden en lossen ten behoeve van de inrichting gedurende de dagperiode (07.00-19.00).

Voor de bedrijven die niet in de avond- en nachtperiode in werking zijn, treedt in deze perioden geen beperking van de bedrijfsactiviteiten op. Maatwerkvoorschriften zijn hierbij dan ook niet aan de orde.

Aangezien deze bedrijven enkel in de dagperiode in werking zijn zal het laden en lossen ook niet tot een mogelijk knelpunt kunnen leiden aangezien dit gedurende deze periode uitgezonderd is van toetsing aan de geluidsnormering.

Bij de meeste bedrijven vinden de activiteiten in pandig plaats. Daarnaast zal omliggende bebouwing voor afscherming zorgen van eventuele geluidsemissies op een buitenterrein naar omliggende woonbebouwing. De relevante woningen staan vermeld in de alinea *Woningen/andere geluidsgevoelige bestemmingen*.

Bestaande woningen gelegen buiten het huidige industrieterrein zijn ook relevant, echter daarvoor geldt reeds de verplichting te voldoen aan de wettelijke normering en blijven hierdoor buiten beschouwing.

Geluidsnormering (L_A,L_T/L_{Amax})

De woningen Lucas Bolsstraat 16-24 en het Medisch centrum Lucas Bols zijn na dezonering gelegen op een bedrijventerrein. De normering voor het gemiddelde geluidsniveau bedraagt 55 dB(A) (Activiteitenbesluit), voor piekgeluiden 70 dB(A). De meeste bedrijven kunnen hier aan voldoen aangezien de afstand tot genoemde gevoelige objecten voldoende groot is.

Inrichtingen gelegen op korte afstand tot het Medisch centrum Lucas Bols zijn:

- Health City (nu overgenomen door *Basic Fit*)
- Wapeningscentrale Houtzager VOF (onlangs vertrokken)
- Gasdrukregel en meet station Hugo de Vriesstraat 7

Inrichtingen gelegen op korte afstand tot de woningen Lucas Bolsstraat 16-24 zijn:

- Autoschade Wittebrood
- Machinefabriek Krul

Voor bovengenoemde bedrijven is het van belang dat de huidige bedrijfsvoering niet wordt beperkt door de 'nieuwe' gevoelige objecten.

In onderstaand tekstgedeelte is aangegeven waarom er geen sprake is van een beperking van de huidige bedrijfsvoering en dat voldaan kan worden aan de geluidsnormering van het Activiteitenbesluit (BARIM).

- *Health City*

De sportschool is niet aanpandig gelegen met het medisch centrum.

Het achterste gedeelte van de sportschool bevindt zich voorbij het gebouw van het Medisch centrum en is daarom akoestisch niet van belang.

Het voorste gedeelte is gelegen naast de sportschool. In de zijgevel bevinden zich geen ramen, enkel een nooddeur. In de oude situatie was er in dit gedeelte sprake van squashbanen met een vide. Daarnaast was een ruimte voor spinning-activiteiten grenzend aan de voorgevel. De ruimte wordt aan de zuidgevel (grenzend aan de zijde van het medisch centrum) afgeschermd door een galerij met trap en kastruimte.

In de nieuwe situatie is geen sprake van bovenstaande activiteiten. De activiteiten in Basisfit betreffen voornamelijk activiteiten met krachttoestellen.

Gelet op het feit dat:

- de gevel grenzend aan het medisch centrum volledig uit metselwerk bestaat uitgezonderd een nooddeur;
- het een recent bouwwerk betreft;
- het niet aanpandig is gelegen met het medisch centrum;
- en het achterstede gedeelte voorbij het medisch centrum is gelegen, kan er van uit worden gegaan dat ter plaatse van het medisch centrum aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het aspect 'goede ruimtelijke ordening is hiermee gewaarborgd'.

- *Wapeningscentrale Houtzager VOF*

De wapeningscentrale Houtzager is inmiddels failliet. De huidige bebouwing met loodsen aan de westzijde van de kavel zorgt voor voldoende geluidafscherming richting het medisch centrum. De gemeente zal voor de kavel een maximale milieucategorie 2 hanteren.

Gelet op de bouwkundige situatie en de milieucategorie kan er van uit worden gegaan dat een bedrijfsactiviteit op deze kavel niet zal leiden tot overschrijding van de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast zal na inwerkingtreding van het BP het medisch centrum een geluidsgevoelig object betreffen. Bij uitvoering van

werkzaamheden op de kavel van Houtzager zal ter plaatse van het medisch centrum aan de wettelijke geluidsnormering moeten worden voldaan. Het aspect 'goede ruimtelijke ordening' is hiermee gewaarborgd.

- *Autoschade Wittebrood*

Bij het autoschadeherstelbedrijf Wittebrood vinden de herstelwerkzaamheden inpandig plaats. De bedrijfsgebouwen zijn zodanig geplaatst dat eventuele werkzaamheden op het buitenterrein worden afgeschermd naar de woningen aan de Lucas Bolsstraat 16-24. De binnenplaats van het bedrijf wordt ontsloten door een toegangshek gelegen aan de Lucas Bolsstraat, aan de westzijde van het bedrijf. Het kantoorgedeelte aan de oostzijde, aanpandig aan de bedrijfshal zorgt voor extra afscherming richting de woningen.

Gelet op het voorgaande kan worden aangenomen dat ter plaatse van genoemde woningen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het aspect 'goede ruimtelijke ordening' is hiermee gewaarborgd'.

- *Machinefabriek Krul*

Voor de machinefabriek is in het verleden een milieuvergunning verleend met een normering voor het gemiddelde geluidsniveau van 65 dB(A). Dit is 10 dB(A) ruimer dan de gebruikelijke normering van 55 dB(A) opgenomen in het Activiteitenbesluit. Inmiddels valt het bedrijf onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

De bedrijfsactiviteiten vinden over het algemeen inpandig plaats. Activiteiten op het buitenterrein zullen door hun korte tijdsduur niet veel bijdragen aan het gemiddelde geluidsniveau en dus niet tot problemen leiden bij de naleving hiervan.

Indien de geluidsnormering op basis van een milieuvergunning niet binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit als maatwerkvoorschrift voor het bedrijf wordt opgesteld vervalt deze bij wet. De vraag is dan ook of deze verruiming van de geluidsnormering nog aan de orde is.

Piekgeluiden zullen gelet op de bedrijfsvoering naar verwachting niet tot problemen leiden omdat zoals vermeld de bedrijfsactiviteiten over het algemeen inpandig plaatsvinden.

Gelet op het voorgaande kan worden aangenomen dat ter plaatse van de woningen aan de Lucas Bolsstraat 16-24 aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het aspect 'goede ruimtelijke ordening' is hiermee gewaarborgd.

- *Gasdrukregel en meet station Hugo de Vriesstraat 7*

Voor het gasdrukregel en meetstation is door DGMR een akoestisch onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het medisch centrum aan de geluidsnormering van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het hoogst berekende geluidniveau bedraagt ca. 30 dB(A) met piekniveaus van ca. 40 dB(A).

Het aspect 'goede ruimtelijke ordening' is hiermee gewaarborgd.

Wijzigingsbevoegdheid Bolsterrein

Voor het Bolsterrein zijn plannen voor de realisatie van woningbouw. Hierbij zal een rooilijn worden gehanteerd van ca. 15 meter tot aan de bestaande kavelgrens. De woningbouw is van belang voor de bedrijven in de directe nabijheid. Dit betreffen de bedrijven *Autoschade Wittebrood* en *Lockerbox BV*.

Bij de realisatie van genoemde woningbouw zullen dit nieuwe toetspunten worden voor deze bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer (WABO) en zal ter plaatse van de woningbouw sprake moeten zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. Aangezien het hier een wijzigingsbevoegdheid betreft hoeven er geen Hogere waarden te worden vastgesteld ivm dit Bestemmingsplan. Deze verplichting zal gelden als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Wel zal de 'goede ruimtelijke ordening' moeten worden aangetoond.

- *Autoschade Wittebrood*

Dit bedrijf is reeds bekeken in het kader van de woningen aan de Lucas Bolsstraat 16-24. De woningen op het Bolsterrein zijn echter anders georiënteerd waarbij de geluidsuitstraling van de voorgevel parallel aan de Lucas Bolsstraat van belang is. Hier bevindt zich een dichte gevel met vaste raampartijen, een overheaddeur en 2 nooddeuren.

Het openen van de overheaddeur zal door de korte tijdsduur niet veel bijdragen aan het geluidsniveau en dus niet tot problemen leiden bij de naleving hiervan. Rechts van het gebouw bevindt zich de toegang naar het binnenterrein. De activiteiten die hier plaatsvinden zijn voornamelijk opslag en transportbewegingen.

Gelet op de afstand tot de nieuw te realiseren woonbebouwing zullen deze geluidsbronnen niet tot problemen leiden bij de naleving van de geluidnormering.

Mocht de naleving van piekgeluiden toch onzeker zijn dan kan alsnog worden gekozen voor een maatwerkvoorschrift. Echter zal deze noodzaak pas aan de orde zijn bij het daadwerkelijk gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast zal er in het bestemmingsplan een verlaging van de milieucategorie op deze kavel worden opgenomen (van 3 naar 2) na vertrek van het huidige bedrijf of in geval van wijziging van de bedrijfsvoering. Ook dit zal er in de regel toe leiden dat de geluidsemisatie van deze kavel ingeperkt zal worden.

- *Lockerbox*

Het betreft hier enkel het opslaan van goederen door derden. Meest relevante activiteit betreft het aan- en afrijdende verkeer van klanten van de Lockerbox. Gelet op de afstand tot de nieuw te realiseren woonbebouwing zullen deze geluidsbronnen niet tot problemen leiden bij de naleving van de geluidnormering.

Zie verder hetgeen hierover vermeld bij *Autoschade Wittebrood*.

Ook voor deze kavel zal in het bestemmingsplan een verlaging van de milieucategorie op deze kavel worden opgenomen (van 3 naar 2) na vertrek van het huidige bedrijf of in geval van wijziging van de bedrijfsvoering..

Gelet op het voorgaande is voor de bouwplannen op het Bolsterrein het aspect 'goede ruimtelijke ordening hiermee gewaarborgd'. Ook is gebleken dat de bedrijfsactiviteiten

van de twee beschouwde bedrijven niet worden ingeperkt.

Vicon en Spoorzicht

Het in 1991 aangewezen industrieterrein Vicon en Spoorzicht valt voor een beperkte strook binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze strook valt echter buiten het feitelijke bedrijventerrein en behoort niet tot een inrichting die op het terrein is gevestigd. Binnen deze strook liggen enkele delen van eengezinswoningen. In dit bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd. De zonering van dit terrein valt voor een deel ook binnen het plangebied en is in dit bestemmingsplan opgenomen.

In dit bestemmingsplan worden binnen de geluidzone van het aangewezen industrieterrein geen nieuwe woningen of geluidgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk gemaakt.

Voor een ontwikkeling binnen de geluidzone aan de Bosstraat is in 2011/2012 een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hier wordt een (niet-medisch) kinderdagverblijf gerealiseerd.

Luchtverkeerslawaaï

Wat betreft luchtverkeerslawaaï valt het plangebied buiten de gebieden waarvoor beperkingen ten aanzien van gebruik en bestemming zijn opgelegd op basis van het luchthavenindelingbesluit.

Overig

Evenemententerrein

Bij de aanwijzing van evenemententerreinen in Haarlemmermeer is een akoestisch onderzoek verricht. Hierin is het toegestane bronniveau weergegeven op de evenementen locatie afgestemd op een bij het gebied behorende geluidsnormering ter plaatse van de omliggende woonomgeving.

In Nieuw-Vennep is aan de Zuiderdreef het ijsbaanterrein aangewezen als industrieterrein. Uitgaande van de globaal bepaalde gemiddelde gevelisolatie van 25 dB(A) volgt dat bij een aanvaardbaar achtergrondgeluidniveau in de woningen van 50 dB(A) een normstelling van 75 dB(A) op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen toelaatbaar is (zie akoestisch rapport 'Evenemententerreinen Haarlemmermeer', adviesbureau IJmeer d.d. 08-08-2010).

De aanwijzing van de Ijsbaan als evenemententerrein wordt met dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd. Volgens het geluidonderzoek voor evenemententerreinen in de gemeente kunnen de **vet**gedrukte evenementen op het ijsbaanterrein plaatsvinden, met aangegeven het geluidniveau op een afstand van 25 meter:

Geluidniveau op 25 m.	Exploitatiemogelijkheden
103 dB(A)	grens waar minder dan 10% van de concerten boven komt
100 dB(A)	meest voorkomende niveau bij concerten live en Dance
95 dB(A)	rustig concert, singer-songwriter, kleinere installatie
90 dB(A)	klassieke muziek, ballads
85 dB(A)	Kermis
< 80 dB(A)	braderie en overige kleinschalige evenementen

De gedetailleerde beschrijving van het aantal evenementen is opgenomen in het Evenementenbeleid (zie 3.9). Eerder genoemd akoestisch onderzoek heeft aangegeven dat bij het gebruik de belasting op de gevels van woningen uiteindelijk niet meer dan de normstelling van 75 dB(A) zal zijn.

Per evenement wordt een evenementenvergunning afgegeven. In de evenementenvergunning worden de voorwaarden en normen weergegeven die tijdens het evenement in acht moeten worden gegeven. Wanneer bij een evenement het verwachte geluidsniveau in de woningen hoger is dan het achtergrondgeluidniveau, is een geluidsontheffing nodig.

Uitoefenen maatschappelijke functies

Het gebruik van schoolgebouwen voor andere maatschappelijke functies buiten reguliere schooltijden of verschillend sociaal-cultureel gebruik, is mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gebruik kan afhankelijk van de activiteiten leiden tot wisselende geluidsbelasting voor de omgeving. De mogelijkheid voor verschillende vormen van gebruik is ook in het geldende bestemmingsplan al vastgelegd.

Omdat een ruimer gebruik ook nu al mogelijk is, is er geen aanleiding bij dit bestemmingsplan nader onderzoek te verrichten naar akoestische aspecten om de 'goede ruimtelijke ordening' nader te aan te geven.

5.10.3. Conclusie

Er worden in het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of terreinen mogelijk gemaakt.

Wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai leveren geen belemmering op voor de wijze waarop de gronden in het plangebied bestemd zijn.

Vanwege het industrielawaai dient een hogere waarden besluit te worden vastgesteld voor het Medisch Centrum aan Hugo de Vriesstraat 17.

Voor overig specifieke functies geldt dat het aspect geluid past binnen een goede ruimtelijke ordening.

5.11. Luchtkwaliteit

5.11.1. Wet- & regelgeving en beleid

Algemeen

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

Luchtkwaliteitsnormen

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van

het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂ en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

van 'niet in betekende mate' projecten of 'in betekende mate' projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.11.2. Beoordeling plangebied

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen rijkswegen gelegen. Aan het plangebied grenst wel een provinciale weg met een onderzoekszone voor 50 meter. Binnen deze zone worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

5.11.3. Conclusie

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

5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie

5.12.1. Wet & regelgeving en beleid

Kabels en leidingen

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Telecommunicatie installaties

Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

5.12.2. Situatie plangebied

Kabels en leidingen

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die leidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) belang zijn. Leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren zijn al aan de orde gekomen bij de paragraaf externe veiligheid.

In het plangebied is aantal van dit soort kabels en leidingen aanwezig. Het gaat daarbij om een 50 kV ondergrondse hoogspanningsleiding vanuit het trafostation aan de Athenalaan naar Getsewoud, drinkwaterleidingen van PWN (variërend qua diameter), een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap van Rijnland en WRK-leidingen voor het transport van rein water.

Langs de leidingen gelden bebouwingsafstanden waarbinnen niet mag worden gebouwd.

5.12.3. Conclusie

In het plangebied komen kabels en leidingen voor die van bovenlokaal belang zijn en/of gevaarlijke stoffen transporteren. Van belang is deze leidingen in het bestemmingsplan planologisch te beschermen.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Bestaande bebouwing

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaande bebouwing zonder grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden. Als al ontwikkelingen zich zullen voordoen, dan zal het voornamelijk gaan om kleinschalige uitbreiding bij woningen die door de eigenaren zelf gefinancierd worden. Er komen geen nieuwe bestemmingen voor, waarvan de uitvoering voor rekening van de gemeente komt. Er vindt geen actieve gemeentelijke grondpolitiek plaats en er wordt geen intensieve grondverwerving nagestreefd en ook geen grond bouwrijp gemaakt.

Onbenutte bouwmogelijkheden

In de nu vigerende bestemmingsplannen waren nog enkele bouwmogelijkheden opgenomen voor nieuwe woningen. De wet heeft voor dergelijke bouwmogelijkheden het volgende bepaald: *voor zover op grond van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 of 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning had kunnen worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na dat tijdstip geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijven de artikelen 6.12 tot en met 6.22 ten aanzien van een dergelijk bouwplan buiten toepassing.*

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt ook de dorps- en wijkraden van het plangebied betrokken. De reacties uit het vooroverleg zullen voorzien van een beantwoording verwerkt worden in het bestemmingsplan.

6.2.1. Resultaten wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd aan de volgende instanties met het verzoek op het plan te reageren:

1. Provincie Noord-Holland, Directie Subsidies Handhaving en Vergunningen, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem;

2. Hoogheemraadschap Rijnland, Afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening, Postbus 156, 2300 AD Leiden;
3. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Daarnaast is de wijkraad Linqunda en de dorpsraad Nieuw-Vennep in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

De volgende reacties zijn ontvangen:

Hoogheemraadschap Rijnland

- Verzocht wordt in hoofdstuk 5.1 onder 'Water' extra tekst met betrekking tot 'riolering en afkoppelen' toe te voegen. Verzocht wordt in 5.2 de informatie over de in het plangebied gelegen peilvakken correct over te nemen.
- Binnen het plangebied ligt een rioolgemaal. Bij rioolgemalen moet een afstand van 30 meter uit de gevel worden gerekend voor ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vanwege de geurcontouren van het gemaal.

De bijgevoegde tekstvoorstellen zijn opgenomen.

De geurcontour rond het gemaal is ons bekend. Er vinden binnen deze contour geen ontwikkelingen plaats.

N.V. Nederlandse Gasunie

- Er wordt gewezen op de aanwezigheid van 40 bar gasleidingen in en nabij het plangebied. Verzocht wordt de dubbelbestemde strook te beperken tot 4 meter aan weerszijden van de leidingen in plaats 5 meter. Binnen het plangebied liggen twee afsluiterschema's, welke breder zijn de leiding zelf. De dubbelbestemde strook ter hoogte van het afsluiterschema dient ook 4 meter te bedragen.

Bovenstaande is op de verbeelding verwerkt.

- Binnen het plangebied ligt op het terrein De Pionier een gasontvangstation (GOS). Deze is in het bestemmingsplan opgenomen als "Bedrijf - Nutsvoorziening". Verzocht wordt deze te bestemmen als "Bedrijf – Gasontvangstation". Het beleid van Gasunie is namelijk om binnen bestemmingsplannen gasontvangstations op een eenduidige en uniforme wijze te (laten) bestemmen. Ook gelet op de veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit (minimale veiligheidsafstand voor kwetsbare objecten van 15 meter en voor "beperkt kwetsbare objecten" 4 meter, te meten vanaf de grens van het bouwvlak), bedrijfszeker gastransport en veiligheid van personen, goederen en milieu in de directe omgeving is dit van belang. Voor de regels is een tekstvoorstel toegevoegd. Voor deze inrichting geldt ook een standaard maximale geluidsnorm van 50 dB(A) op de dichtstbijzijnde gevoelige gevel, te meten vanaf de bestemmingsgrens.

In het kader van standaardisatie van bestemmingsplannen en om te voorkomen dat verschillende bestemmingen worden opgenomen die inhoudelijk nagenoeg hetzelfde zijn, wordt voor de verschillende nutsvoorzieningen één bestemming gehanteerd. We zullen dan ook niet op het verzoek ingaan. In de regels zal duidelijk worden gemaakt dat ook gasontvangstations onder de bestemming vallen. Erfafscheidingen zullen worden toegestaan tot een hoogte van maximaal 3 meter.

De genoemde normen uit het Activiteitenbesluit zijn met de opgenomen bestemmingen en regelingen in dit bestemmingsplan niet in het geding, dus de veiligheid en het milieu voldoende zijn voldoende geborgd.

- Verzocht wordt te vermelden dat per 1 januari 2011 is het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) in werking is getreden.
Over externe veiligheid wordt het volgende gemeld.

Aanwezig nabij en in het plangebied zijn de leidingen W-532-09, & W-532-11 beide 6 inch, 40 bar en de leiding W-532-17, 8 inch, 40 bar. De PR 10^{-6} contour van de leidingen ligt op de leiding zelf. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

De 1% letaliteitgrens van de 6 inch-leidingen ligt op 70 meter. De 100% letaliteitgrens ligt op 40 meter. Het plan bevindt zich binnen de invloedssfeer van deze leidingen.

De 1% letaliteitgrens van de 8 inch-leiding ligt op 100 meter. De 100% letaliteitgrens ligt op 50 meter van de leiding. Het plan bevindt zich binnen de invloedssfeer van deze leiding.

De Gasunie geeft aan dat kan worden verwacht dat het groepsrisico niet of nauwelijks zal stijgen. Dit laat onverlet dat op grond van het Bevb het groepsrisico inzichtelijk en verantwoord dient te worden in de toelichting. Geadviseerd wordt om een berekening uit te (laten) voeren, mede omdat binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het Bevb een bestemmingsplan in overeenstemming moet zijn met het Bevb.

In het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die binnen de invloedssfeer (= 1 % letaliteitsgrens) van de in en nabij het plangebied gelegen aardgastransportleidingen ligt. Een wijziging van een bestemming in de nabijheid van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' of kan effect hebben op de leiding.

Naar aanleiding van de reactie van de Gasunie is een rapport externe veiligheid over de buisleidingen in het plangebied opgesteld. Er is geen groepsrisico gevonden voor de leidingen W0532-09 en W-532-12. Het groepsrisico voor de leiding W-532-11 is 833 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico voor de leiding W-532-17 is 525 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde.

De wijzigingsbevoegdheid binnen de effectafstand voorziet in het veranderen van een bedrijfsterrein in een woongebied. Die verandering betekent geen berekenbare toename van het groepsrisico.

In H 5.9 van de toelichting is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Wijkraad Linguenda

De wijkraad heeft opmerkingen over o.a. de kleurstelling van de bestemming Tuin en het bestemmen van speelplekken.

Bestemmingen en kleuren zijn vastgelegd in een verplichte landelijke standaard. Lichtgroen is de bestemming Tuin, die wordt toegepast op het deel van het erf waarop geen bebouwing is toegestaan. Het parkeren op eigen erf vindt plaats binnen die

bestemming. Het bebouwbare gedeelte van het erf – meestal het deel dat achter de woning ligt – is bestemd als Wonen buiten het bouwvlak, waarin de woning staat. Op dat gedeelte zijn bijgebouwen toegestaan.

In Groen (openbaar groen) zijn speelplekken toegestaan. Deze worden niet apart aangegeven.

Overigens worden vergunningvrije bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen tot 15 m² en C2000-communicatiemasten voor hulpverleningsdiensten, niet op de kaart (verbeelding) opgenomen. De geluidmeetmast bij Vronen 41 is niet vergunningvrij. Naar aanleiding van de opmerkingen van de wijkraad is deze op de verbeelding opgenomen.

Bij een aantal adressen is uitgifte openbaar groen niet goed vertaald in het bestemmingsplan of zijn in relatie daartoe de perceelsgrenzen niet duidelijk opgenomen.

Gronden die volgens onze gegevens uitgegeven zijn door verkoop, groene kaart of anders, zijn in het bestemmingsplan afhankelijk van de situering als Tuin of Wonen opgenomen. Niet in alle gevallen zijn gronden die als tuin in gebruik zijn, uitgegeven. Dat kan leiden tot het aanmerken als strijdig gebruik. Die gronden worden niet als Tuin of Wonen bestemd.

We zijn de gegevens voor geheel Nieuw-Vennep nogmaals nagegaan en de verbeelding is daarop afgestemd. Als dit onjuist of onvolledig zou zijn, kan men dit aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan tijdens de ter inzage ligging aan de gemeente laten weten, met de concrete gegevens die dat aantonen.

Wat betreft het wel of niet op de ondergrond zien van perceelsgrenzen, het volgende. Als gronden verkocht zijn aan bewoners, worden die gronden niet automatisch kadastraal aan het oorspronkelijke perceel toegevoegd. Dus soms bestaat de overgedragen grond als een klein perceeltje naast het oorspronkelijke woonperceel. Dan blijft de begrenzing van dat oorspronkelijke perceel dus nog steeds zichtbaar in de ondergrond.

Als gronden in gebruik zijn gegeven (dus geen verkoop) is er geen nieuw kadastraal perceeltje ontstaan en zal in de ondergrond de begrenzing van dat stukje grond niet zichtbaar zijn, behoudens dat dit stukje grond dan afgegrensd wordt door de bestemmingsgrens van Tuin of Wonen.

Dorpsraad Nieuw-Vennep

- De dorpsraad maakt een aantal opmerkingen over onjuistheden of vermeende onjuistheden in het plan. Dit betreft vooral omvang van bouwvlakken, opgenomen maatvoeringen en (juiste) begrenzing tussen woonperceel en openbare gronden.

Naar aanleiding hiervan is het voorontwerpbestemmingsplan op een aantal zaken nagelopen en zo nodig aangepast. Een overzicht hiervan wordt aan de dorpsraad toegezonden.

- De aansluiting van de Athenelaan op de Lucas Bolsstraat verdient mogelijk extra aandacht in verband met het verkeer van en naar de sportlocaties (bijv. een rotonde).

Onlangs is – na uitgebreide participatie – de nota Deltaplan Bereikbaarheid vastgesteld voor de gemeente. In dat kader is niet afgewogen dat danwel of een rotonde hier wenselijk zou zijn.

Als er inmiddels aanwijzingen zijn dat dit wel nodig zou zijn, kan dit bij het tussentijds te herziene uitvoeringsprogramma van het Deltaplan aangemeld worden. Er is nu geen

zicht op vergroting van het kruispunt of vervanging door een rotonde. Indien een geringe aanpassing aan de inrichting van de kruising nodig is, kan dit binnen de bestemming 'Verkeer'.

- De inrichting van de vrije locatie aan de noordrand (achter Beurtschipper) moet net zo zijn als de vorige 10 gebouwde percelen (4125, 4126, 4127 en 4128) wat betreft maximale goothoogte/bouwhoogte/bebouwingspercentage.

In het bestemmingsplan wordt de regeling opgenomen zoals in het nu nog geldend plan was vastgelegd. Dat houdt in de bouwhoogte van woningen maximaal 10 meter, waarbij vrijstaande woningen een goothoogte van maximaal 4 meter hebben en aaneengeschakelde woningen een goothoogte van maximaal 6 meter hebben. Daarbinnen zal een invulling plaatsvinden. Dat kan uiteindelijk een andere opzet zijn als destijds voor de al gerealiseerde locatie is gekozen. De opvatting dat dit leidt tot een ongewenst stedenbouwkundig beeld wordt door de gemeente niet gedeeld.

- Het is niet duidelijk waarom de bestemming van het Bolsterrein (aangeduid met BT) niet gewijzigd is in de bestemming Wonen (W).

Dat kan nog niet, omdat niet genoeg bekend is hoe de ontwikkeling er uit gaat zien. Voor zover er wel al richting aangegeven kan worden, staat de (financiële) haalbaarheid nog niet vast. Wel zijn er stedenbouwkundige kaders aan te geven. Deze kaders zijn 'vertaald' in de wijzigingsbevoegdheid. Met die bevoegdheid kan later de bestemming worden gewijzigd in de bestemmingen ten behoeve van woningbouw (zoals Wonen, Groen, Verkeer) door het vaststellen van een wijzigingsplan. De procedure voor zo'n wijzigingsplan kent een kortere procedure om tot rechtsgeldige bestemmingen te komen dan een nieuw bestemmingsplan.

- In een aantal artikelen staat dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken. Er is in deze artikelen geen sprake van een publicatieplicht (en bijvoorbeeld voorleggen aan de Raad, voorleggen aan Dorpsraden of een bezwarenprocedure).

Er is in de 'Wet ruimtelijke ordening' geen publicatieplicht voor deze afwijkingsprocedures. Bij het opstellen van het bestemmingsplan worden al de kaders aangegeven binnen welke mate kan worden afgeweken. De direct op de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid volgende verlening van de omgevingsvergunning, dient wel gepubliceerd te worden. Tegen de omgevingsvergunning inclusief de afweging af te wijken van de standaardregels, kan dan bezwaar worden ingediend.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Opzet regels en verbeelding

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Regels Nieuw-Vennep

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Bedrijf	11
Artikel 5 Bedrijf - Garage	13
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening	14
Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	14
Artikel 8 Bedrijventerrein	15
Artikel 9 Centrum	17
Artikel 10 Detailhandel	18
Artikel 11 Detailhandel - Volumineus	19
Artikel 12 Dienstverlening	20
Artikel 13 Gemengd - 1	20
Artikel 14 Gemengd - 2	21
Artikel 15 Gemengd - 3	22
Artikel 16 Gemengd - 4	23
Artikel 17 Groen	23
Artikel 18 Horeca	24
Artikel 19 Kantoor	25
Artikel 20 Maatschappelijk	26
Artikel 21 Maatschappelijk – Zorginstelling	27
Artikel 22 Recreatie - Dagrecreatie	28
Artikel 23 Sport	29
Artikel 24 Tuin	29
Artikel 25 Verkeer	30
Artikel 26 Verkeer - Garagebox	31
Artikel 27 Water	31
Artikel 28 Wonen	32
Artikel 29 Wonen - Gestapeld	34
Artikel 30 Wonen - Woonwagenstandplaats	35
Artikel 31 Maatschappelijk - Kinderdagverblijf - Voorlopig	35
Artikel 32 Leiding - Gas	36
Artikel 33 Leiding - Hoogspanning	37

Artikel 34 Leiding - Riool	38
Artikel 35 Waterstaat - Waterbergingsgebied	39
HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS	41
Artikel 36 Anti-dubbeltelbepaling	41
Artikel 37 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	41
Artikel 38 Geluidzone – gezoneerd industrieterrein	41
Artikel 39 Geluidzone – industrie	41
Artikel 40 Luchtvaartzone - LIB	42
Artikel 41 Veiligheidszones – lpg	42
Artikel 42 Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 43 Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 44 Wro-zone – wijzigingsgebied 1	43
Artikel 45 Wro-zone – wijzigingsgebied 2	44
Artikel 46 Wro-zone – wijzigingsgebied 3	44
Artikel 47 Wro-zone – wijzigingsgebied 4	44
Artikel 48 Wro-zone – wijzigingsgebied 5	45
Artikel 49 Wro-zone – wijzigingsgebied 6	45
HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS	46
Artikel 50 Overgangsrecht	46
Artikel 51 Slotregel	46

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0394.BPGnwnieuwvennep0-B003 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.

agrarische bedrijfsactiviteiten:

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

archeologische waarde:

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

baliefunctie:

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

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

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

bedrijf:

een onderneming die tot doel heeft het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen, evenals diverse vormen van opslag, waarbij eventueel detailhandel alleen plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

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 volgens de bestemming gerealiseerd is/ in gebruik is in verband met het uitvoeren van de bestemming van het gebouw of het terrein.

beperkt kwetsbaar object:

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

bergbezinkbassin

een ten behoeve van de waterhuishouding vuilreducerende voorziening in de riolering

met zowel een bergings- als een bezinkfunctie in de vorm van een bak.

bestaand bouwwerk:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

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

bijbehorend bouwwerk:

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

cultuurhistorische waarde:

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

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

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.

evenement:

een feestelijke, vermakelijke of plechtige gebeurtenis die voor publiek toegankelijk is, eventueel met entreeheffing. Het betreft een activiteit met een vergunning-of meldingplicht, voor beperkte duur met een frequentie van 1 keer per kalenderjaar tot ad-hoc zonder periodiciteit, en omvat een niet alledaagse concentratie van publieksgerichte activiteiten, bewust georganiseerd en geprogrammeerd en met een doel georganiseerd (bv. promotioneel, commercieel of ideëel). Aan het evenement ondergeschikte horeca en detailhandel maken daar onderdeel van uit.

erotisch getinte horeca:

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

extensieve dagrecreatie:

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

garagebedrijf:

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

garagebox:

gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen.

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

hoofdgebouw:

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

horeca:

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

hotel:

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

kantoor:

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

kas:

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

kunstobject:

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

kunstwerk:

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

kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig overwegend handmatig vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, evenals diverse vormen van opslag, van een zodanige aard en omvang, dat geen omgevingsvergunning voor het oprichten, veranderen of in werking hebben van een milieu-inrichting nodig is.

kwetsbaar object:

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

maaiveld:

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

monument:

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

natuurwaarden:

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

nutsvoorzieningen:

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

normaal onderhoud:

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

ondergronds bouwen:

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

ondersteunende horeca/dienstverlening/detailhandel:

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

permanente bewoning:

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

planverbeelding:

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

praktijkruimte:

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

prostitutie:

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

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning.

recreatief medegebruik:

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

restaurant:

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

risicovolle inrichting:

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

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke 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 'cafeteria'.

stedenbouwkundige waarde:

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

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.

voorkeursgrenswaarde:

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

webwinkel aan huis:

een aan de hoofdfunctie van het perceel ondergeschikte vorm van detailhandel waarbij goederen via internet te koop worden aangeboden aan particulieren. Daarbij kan ook horen dat de gedane bestellingen worden geaccepteerd, de betalingen worden gecontroleerd en de bestelde goederen worden verzameld, verpakt, gereedgemaakt ter verzending en ter verzending worden aangeboden. Ter plaatse worden geen goederen te koop aangeboden, vindt geen uitstalling van goederen plaats en worden geen goederen geleverd aan klanten. De activiteit mag niet zodanig zijn dat deze onevenredige hinder oplevert in de woonomgeving.

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

woongebouw:

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

woonschip:

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

woonwagen:

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

standplaats:

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

zend-/ ontvanginstallatie:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

gothoogte 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 gothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten.

hoogte van een windturbine:

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

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

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

inhoud van een bouwwerk:

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

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren,

neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

peil:

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

verticale diepte:

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

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.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

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;

met daarbij behorend(e):

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

3.2. Bouwregels

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

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

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 bedrijfscategorie 1 en 2 zijn toegestaan;

2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, of 3.1 zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - c. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - d. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- met daarbij behorend(e):
- e. verhardingen, in- en uitritten;
 - f. fiets- en voetpaden;
 - g. groen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. parkeervoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- k. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 - l. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - m. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
 - n. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. de oppervlakte van bijbehorende kantoren mag per bedrijf niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

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

- a. een bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per aanduiding 'bedrijfswoning' bedragen;

- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 650 m³ zijn;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 9 meter zijn.

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

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

4.3. *Afwijken van de bouwregels*

4.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1, sub a. en 4.2.2, sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 40 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

4.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2. sub c. en toestaan dat de maximum inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 750 m³.

4.4. *Specifieke gebruiksregels*

Specifieke gebruiksregels

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

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

4.4.2. 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 ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 4.4.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning.

4.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel lid 1 als lid 4 onder a van dit artikel 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 5 Bedrijf - Garage

5.1 *Bestemmingsomschrijving*

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

- a. bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een garagebedrijf;
- b. bedrijfsactiviteiten die vallen in ten hoogste categorie 2 van de Lijst van Bedrijfstypen behorende bij het bestemmingsplan, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen;

met daarbij behorend(e):

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

5.2. *Bouwregels*

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd,
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. de oppervlakte van bijbehorende kantoren mag per bedrijf niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m².

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

5.3. *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1, sub a en 5.2.2, sub b. voor het bouwen van gebouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

5.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

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

5.5. *Afwijken van de gebruiksregels*

5.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1., sub a. voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en/of voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen, 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 garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen (als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) betreft.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals transformatorstations aardgasregelstations en rioolgemalen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen;
- d. parkeren;
- e. groen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor brandstofvoorziening, waaronder mede begrepen lpg, voor motorvoertuigen en de daarbij behorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

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

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- b. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 8 Bedrijventerrein

8.1 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 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, en 2 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2 en 3.1 zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. sport ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- d. een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- e. volumineuze detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', met dien verstande dat specifiek op deze locatie voor deze functie een oppervlakte van minimaal 450 m² bvo is toegestaan;

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

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

8.2. *Bouwregels*

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

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

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- d. de oppervlakte van bijbehorende kantoren mag per bedrijf niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 2000 m².

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

- a. een bedrijfswoning dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per aanduiding 'bedrijfswoning' bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 650 m³ zijn;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 9 meter zijn.

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

8.3. *Afwijken van de bouwregels*

8.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1, sub a. en 8.2.2, sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag zijn dan 40 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

8.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2. sub c. en toestaan dat de maximum inhoud van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 750 m³.

8.4. *Specifieke gebruiksregels*

Specifieke gebruiksregels

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

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

8.4.2 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.

8.5. *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel lid 1 als lid 4 onder a. van dit artikel 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.

8.6. *Wijzigingsbevoegdheid*

8.6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden in een zone van 30 meter aan weerszijden langs Hugo de Vriesstraat te wijzigingen in de bestemmingen Cultuur en Ontspanning en/of Sport.

8.6.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen, in die zin dat bedrijfsactiviteiten in de ter plaatse ten hoogste toegelaten milieucategorie worden teruggebracht tot bedrijfsactiviteiten in ten hoogste milieucategorie 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien:

- a. ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten (meer) worden uitgeoefend in een hogere milieucategorie dan categorie 2;
- b. ter plaatse bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend die naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 2.

Artikel 9 Centrum

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. educatieve, sociale, culturele, medische en/of levensbeschouwelijke voorzieningen en/of voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- d. horeca-activiteiten die vallen in ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten behorende bij dit bestemmingsplan;
- e. parkeren;

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

9.2. Bouwregels

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

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

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

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

9.3. *Afwijken van de bouwregels*

9.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1. sub a. en sub b. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

9.3.2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de planverbeelding aangegeven bebouwingspercentage en toestaan dat het bouwperceel tot 100% mag worden bebouwd.

9.4 *Specifieke gebruiksregels*

Het gebruik van gebouwen voor horeca is toegestaan tot maximaal de eerste bouwlaag.

9.5. *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1d, teneinde:

- a. horeca-activiteiten toe te laten die voorkomen in één subcategorie dan wel categorie hoger dan toelaatbaar, indien en voor zover de betreffende horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten, geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. horeca-activiteiten toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 10 Detailhandel

10.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- met daarbij behorend(e):
- b. verhardingen;
 - c. parkeren;
 - d. groen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2. *Bouwregels*

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

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

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

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

10.3. *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1., sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;

10.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² ;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;

- c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 11 Detailhandel - Volumineus

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel – Volumineus' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de branches:
 - 1. bouwmarkten;
 - 2. keukens en sanitair;
 - 3. meubels en woninginrichting;
 - 4. grove bouwmaterialen;
 - 5. vervoer- en transportmiddelen ((motor)voertuigen, waaronder boten, kampeermiddelen);

waarbij detailhandel in overige artikelen is toegestaan, met uitzondering van niet-branchegerelateerde detailhandel in levensmiddelen, persoonlijke verzorging, kleding en mode, schoenen en lederwaren, goud en zilver, optische artikelen, hobby;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen;
- c. groen;
- d. water.

11.2. Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- d. de, al dient niet geheel overdekte, bruto bedrijfsvloeroppervlakte van de onder 1 sub a 1 t/m 4 van dit artikel genoemde branches dient per vestiging ten minste 1000 m² te zijn;
- e. detailhandel in overige artikelen als bedoeld onder 1 sub a. van dit artikel mag niet meer zijn dan 20% van de, al dan niet geheel overdekte, bruto bedrijfsvloeroppervlakte;

- f. de oppervlakte van bijbehorende administratieve ruimte mag per vestiging niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

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

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

11.3. *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 12 Dienstverlening

12.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- met daarbij behorend(e):
- b. verhardingen;
 - c. parkeren;
 - d. groen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2. *Bouwregels*

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

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

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

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

12.3. *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1., sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;

12.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 13 Gemengd - 1

13.1. *Bestemmingsomschrijving*

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

- a. dienstverlening en kantoren;

- b. bedrijf tot en met categorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. gezondheidszorg ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
- e. sport ter plaatse van de aanduiding 'sport';

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. parkeren;
- h. groen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

13.2. *Bouwregels*

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

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

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

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

13.3. *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1., sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;

13.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 14 Gemengd - 2

14.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. dienstverlening;
- c. horeca tot en met categorie 1' van de bij deze planregels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- d. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. horeca tot en met categorie 2 van de bij deze planregels behorende Staat van horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

met daarbij behorend(e):

- f. verhardingen;
- g. erven
- h. parkeren;
- i. groen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

14.2. Bouwregels

14.2.1. 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.

14.2.2. Voor het bouwen gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan in het bouwvlak, met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten (de aanduiding) bouwvlak toegestaan;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak, mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 75 m²;
- h. in afwijking van het bepaalde sub g van dit artikellid mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van een op het perceel gevestigd bedrijf, zoals toegestaan volgens lid 1, 100 % met een maximum van 250 m² bedragen.

14.2.3. 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.

14.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 15 Gemengd - 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;

- d. kinderdagverblijf;
- e. horeca tot en met categorie 1' van de bij deze planregels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- f. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage';

met daarbij behorend(e):

- g. verhardingen;
- h. erven
- i. parkeren;
- j. groen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen.

15.2. *Bouwregels*

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

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

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

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

15.3. *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1., sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

Artikel 16 Gemengd - 4

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. educatieve voorzieningen;
- c. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/of naschoolse opvang;
met daarbij behorend(e):
- d. verhardingen;
- e. erven
- f. parkeren;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2. Bouwregels

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

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

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

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

16.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.1., sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

Artikel 17 Groen

17.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- e. een kinderboerderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – kinderboerderij';
- f. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- g. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h. bergbezinkbassin;
- i. watergangen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- k. in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende percelen;
- l. uitingen van beeldende kunst.

17.2. Bouwregels

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

- a. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen, waaronder speelvoorzieningen en toiletgebouwen, mag niet meer zijn dan 10 m², met uitzondering van bergbezinkbassins;
- c. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' zijn gebouwen en bouwwerken met een totale oppervlakte van maximaal 200 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' mogen gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter worden gebouwd.

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

17.3 Specifieke bouwregels

Ten behoeve van evenementen zijn ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' tijdens evenementen en de daarbij behorende op- en afbouwperiode tijdelijke bouwwerken, zoals tenten, licht- en bewegwijzeringstorens, podia, terreinafzettingen en zendmasten toegestaan.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Voor het gebruik van de gronden met de aanduiding 'evenemententerrein' gelden de in onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie en duur van evenementen.

Soort evenement	Maximum aantal evenementen per kalenderjaar	Aantal bezoekers per dag	Duur per evenement (exclusief op- en afbouw)
Klein	2	< 500	Maximaal 4 dagen
Groot	3	1000 tot 5.000	Maximaal 9 dagen
Zeer groot	2	5.000 tot 40.000	Maximaal 2 dagen

17.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning een maal per kalenderjaar afwijken van het bepaalde in 17.4.1. en één extra evenement in de categorie groot toestaan.

Artikel 18 Horeca

18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-activiteiten zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van horeca-activiteiten waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1' horeca-activiteiten behorende tot horecacategorie 1 zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' horeca-activiteiten behorende tot horecacategorie 1 of 2 zijn toegestaan;
- b. cultuur en ontspanning ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';

met daarbij behorend(e):

- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. verhardingen;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

18.2. *Bouwregels*

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

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

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

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

18.3. *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.1., sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

18.4. *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1, teneinde:

- a. horeca-activiteiten toe te laten die voorkomen in één categorie dan wel één categorie hoger dan toelaatbaar, indien en voor zover de betreffende horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst

aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;

- b. horeca-activiteiten toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 19 Kantoor

19.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- met daarbij behorend(e):
- b. verhardingen;
 - c. (ondergronds) parkeren;
 - d. groen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2. Bouwregels

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

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

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

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

19.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.1., sub a. en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

19.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 20 Maatschappelijk

20.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve (onderwijs)voorzieningen;
- b. voorzieningen gericht op jeugd en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang;
- c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
- d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
- e. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
- f. openbare dienstverlening;
- g. uitsluitend een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- h. uitsluitend gezondheidszorg ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg';
- i. horeca tot en met categorie 2 van de bij deze planregels behorende Staat van horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'horeca'

met daarbij behorend(e):

- j. verhardingen;

- k. parkeren;
- l. groen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen.

20.2. *Bouwregels*

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

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

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

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

20.3. *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.1., sub a. en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

20.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 21 Maatschappelijk – Zorginstelling

21.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorgcentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van verblijf en verzorging van ouderen, daaronder begrepen een dienstwoning;
- b. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
- c. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
- d. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
- e. (openbare) dienstverlening;

met daarbij behorend(e):

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

21.2. Bouwregels

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

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

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

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

21.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.1., sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

21.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 22 Recreatie - Dagrecreatie

22.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. intensieve dagrecreatie;
- c. extensieve dagrecreatie;

met daarbij behorend(e):

- d. wandel- fiets en ruiterspaden;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. bergbezinkbassin.

22.2. *Bouwregels*

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

- a. de hoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen, waaronder speelvoorzieningen en toiletgebouwen, mag niet meer zijn dan 10 m², met uitzondering van bergbezinkbassins;
- c. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

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

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

Artikel 23 Sport

23.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport;
- met daarbij behorend(e):
- b. verhardingen;
 - c. parkeren;
 - d. groen;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

23.2. *Bouwregels*

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

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van ballenvangers mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van (licht)masten mag niet meer zijn dan 20 meter;
- d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

23.3. *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1., sub a. en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

23.4. *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 24 Tuin

24.1. *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

24.2. *Bouwregels*

24.2.1. Voor het bouwen van uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

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

24.2.2. 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.

24.3. *Specifieke gebruiksregels*

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

24.3.2 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 25 Verkeer

25.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;

- b. parkeren;
- c. groen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. bergbezinkbassins;
- f. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteitschermen;
- g. civiele kunstwerken;
- h. een geluidmeetmast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidmeetmast';

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

- m. uitingen van beeldende kunst;
- n. reclame-uitingen.

25.2. *Bouwregels*

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

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

25.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbrip van een geluidmeetmast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidmeetmast' geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 10 meter.

Artikel 26 Verkeer - Garagebox

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. garageboxen;
- b. bergruimte;

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

26.3. Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 27 Water

27.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bruggen;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;

met daaraan ondergeschikt:

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

27.2. *Bouwregels*

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

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

27.3. *Specifieke gebruiksregels*

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

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

Artikel 28 Wonen

28.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsuitoefening;
- c. een bedrijf aan huis met bedrijfsactiviteiten ten hoogste in categorie 1 van de bij deze planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
- d. een praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepsuitoefening ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';

met daarbij behorend(e):

- e. tuinen;
- f. terreinverhardingen;
- g. erven.

28.2 *Bouwregels*

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

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het 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. bij aaneengebouwde woningen, niet zijnde geschakelde woningen of 2-onder-1-kapwoningen, geldt dat de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- h. 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 75 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag wanneer deze gronden 750 m² of meer per perceel bedragen, de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 10% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met een maximum van 250 m²;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' is in afwijking van het bepaalde onder h. en i. het aangegeven maximum bebouwingspercentage terrein toegestaan, dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte daarvan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn, in afwijking van het bepaalde in de voorgaande subleden, bijgebouwen toegestaan met de aangegeven oppervlakte, goothoogte bijgebouwen en bouwhoogte bijgebouwen.

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

- 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.

28.2.3. 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 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.

28.3. Afwijken van de bouwregels

28.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2.1 sub e. en toestaan dat de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

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

28.3.2. De in 28.3.1. genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

28.4. Specifieke gebruiksregels

28.4.1. Het gebruik van een woning en/of aangebouwde 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, met een maximum van 50 m².

28.4.2. Ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf aan huis' en 'praktijkruimte' mag, in afwijking van het bepaalde onder 4.1., 100% van het aanduidingsvlak voor een bedrijf aan huis of als praktijkruimte worden gebruikt.

27.4.3. 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 deze regels 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, met uitzondering van webwinkels aan huis, wanneer deze voldoen aan de bepalingen van lid 4.1.

Artikel 29 Wonen - Gestapeld

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorend(e):

- c. tuinen
- d. terreinverhardingen;
- e. erven;
- f. bergingen
- g. parkeervoorzieningen.

29.2. *Bouwregels*

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

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

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

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

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

- a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw.
- b. de ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

29.3 *Specifieke gebruiksregels*

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

29.3.2. 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 bergingen; 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;
- b. 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;
- c. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- d. het gebruiken van het hoofdgebouw ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van webwinkels aan huis, wanneer deze voldoen aan de bepalingen van lid 3.1.

Artikel 30 Wonen - Woonwagenstandplaats

30.1. Bestemmingsomschrijving

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

woonwagens;

wonen in woonwagens;

aan huis verbonden beroepsuitoefening;

met daaraan ondergeschikt:

bergingen.

30.2. Bouwregels

30.2.1. Voor het plaatsen van woonwagens en aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woonwagens mag niet meer zijn dan het ter plaatse aangegeven aantal;
- c. per woonwagen mag de gezamenlijke oppervlakte van de woonwagen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer zijn dan 100 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer zijn dan 3 meter
- e. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 5 meter;

- f. de afstand tussen woonwagens mag niet minder zijn dan 5 meter;
- g. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder zijn dan 1 meter
- h. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

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

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

30.3. *Specifieke gebruiksregels*

- a. het gebruik van een woonwagen en/of aan- en uitbouwen ten dienste van een beroep en praktijk aan huis is toegestaan tot niet meer van 40% van de gezamenlijke vloeroppervlak van de woonwagen en aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
- b. onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 31 Maatschappelijk - Kinderdagverblijf - Voorlopig

31.1. *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Maatschappelijk – Kinderdagverblijf – Voorlopig' aangewezen gronden zijn tot uiterlijk 5 jaar na het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestemd voor:

- a. voorzieningen gericht op kinderopvang en/ of buitenschoolse opvang;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daar bijbehorend(e):

- c. verhardingen;
- d. (fiets)parkeren;
- e. groen;
- f. water.

31.2. *Bouwregels*

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

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

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

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

31.3. Ontheffing van de bouwregels

31.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 31.2.1., sub a. en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter.

31.4. Definitieve bestemming

Na afloop van de geldigheidsduur van de voorlopige bestemming geldt de definitieve bestemming Bedrijventerrein.

Artikel 32 Leiding - Gas

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – gas'.

32.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

32.3 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.

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

32.4.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

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

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

32.4.3 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 belemmeringsstrook en daarover schriftelijk advies van de leidingexploitant is ingewonnen.

Artikel 33 Leiding - Hoogspanning

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding met de daarbij behorende belemmeringsstrook ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanning'.

33.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 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.

33.3 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.

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

33.4.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

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

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

33.4.3 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 en daarover schriftelijk advies van de leidingexploitant is ingewonnen.

Artikel 34 Leiding - Riool

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse rioolleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool.

34.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 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.

34.3 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.

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

34.4.1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

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

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

34.4.3 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 en daarover schriftelijk advies van de leidingexploitant is ingewonnen.

Artikel 35 Waterstaat - Waterbergingsgebied

35.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (tijdelijke) opvang van water.

35.2. Bouwregels

35.2.1. In afwijking van het hetgeen is bepaald ten aanzien van bouwen krachtens de overige bestemmingen op deze gronden, mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de dubbelbestemming waterstaat-waterbergingsgebied tot een maximale bouwhoogte van 2 meter worden gebouwd.

35.3. Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 35.2.1. en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, die toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de overige bestemming(en) die voor deze gronden gelden.

35.3.2 De in lid 3.1 van dit artikel genoemde ontheffing wordt verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in lid 1 van dit artikel;
- b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

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

35.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100m² per perceel;
- b. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- d. het ophogen van gronden, aanleggen en/of wijzigen van kaden.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikellid wordt advies ingewonnen van de betrokken waterstaatsbeheerder.

35.4.2. Het in lid 4.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning

35.5 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend een gebruik ten behoeve van de andere bestemming(en) die voor deze gronden gelden, waardoor een onevenredige afbreuk aan de waterstaatsbelangen wordt gedaan.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 36 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 37 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 38 Geluidzone – gezoneerd industrieterrein

38.1. Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – gezoneerd industrieterrein' gelden beperkingen met als doel om een te hoge geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein, buiten de aangewezen gronden, tegen te gaan.

38.2. Gebruiksregels

Het is niet toegestaan bedrijfsgebouwen en gronden binnen het gezoneerde industrieterrein te gebruiken, zodanig, dat als gevolg van dit gebruik:

- a. de geluidbelasting op de buitenste grens van de als 'geluidzone – industrie' aangewezen gronden hoger wordt dan 50 dB(A);
- b. de geluidbelasting op de gevel van woningen en van andere geluidgevoelige gebouwen binnen de als 'geluidzone – industrie' aangewezen gronden hoger is dan 50 dB(A), dan wel hoger dan de hogere grenswaarde die voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is verleend.

38.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het gezoneerde industrieterrein te verkleinen of op te heffen indien de ten tijde van de tervisielegging van dit bestemmingsplan ter plaatse aanwezige inrichting niet langer aanwezig is dan wel indien door gewijzigde bedrijfsvoering daarvan het handhaven van geluidcontouren niet meer noodzakelijk of wenselijk is.

Artikel 39 Geluidzone – industrie

39.1. Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan.

39.2. Bouw- en gebruiksregels

Een woning of gebouw als bedoeld in lid 1 is binnen deze geluidzone niet toegestaan, tenzij:

- a. een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

39.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de geluidzone te verkleinen of op te heffen indien de ten tijde van de tervisielegging van dit bestemmingsplan ter plaatse aanwezige inrichting niet langer aanwezig is dan wel indien door gewijzigde bedrijfsvoering daarvan het handhaven van geluidcontouren niet meer noodzakelijk of wenselijk

is.

Artikel 40 Luchtvaartzone - LIB

40.1. 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 221, gelden de beperkingen met betrekking gevoelige bestemmingen. In het LIB zijn deze geclassificeerd als woningen, woonwagens, woonschepen, gebouwen met een gezondheidszorgfunctie en gebouwen met een onderwijsfunctie.

40.2. Luchtvaartverkeerzone-LIB 2.2.2

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

Artikel 41 Veiligheidszones – lpg

41.1. Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – lpg' gelden bouwbeperkingen voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico vanwege een vulpunt, tank en afleverzuil(en) voor LPG.

41.2. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

er mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit worden gebouwd.

41.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aangeduide veiligheidszones te verkleinen of op te heffen indien door wijziging van wetgeving of verandering of verwijdering van de inrichting kleinere of geen veiligheidscontouren meer van toepassing zijn.

Artikel 42 Algemene afwijkingsregels

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

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

Artikel 43 Algemene wijzigingsregels

Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 44 Wro-zone – wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 1' de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in Wonen - Gestapeld, Tuin en Verkeer, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen is 10 meter;
- b. in het wijzigingsgebied mogen in totaal maximaal 40 woningen worden gebouwd;
- c. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 45 Wro-zone – wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding ‘wro- zone – wijzigingsgebied 2’ de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. het wijzigingsplan voorziet in een verkaveling die loodrecht op de aanliggende ontsluitingsstraat wordt geprojecteerd in de vorm van hofjes met tegenover elkaar liggende eengezinswoningen;
- b. de maximale bouwhoogte van de woningen is 10 meter;
- c. het aantal woningen is maximaal 40;
- d. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Artikel 46 Wro-zone – wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding ‘wro- zone – wijzigingsgebied 3’ de bestemmingen geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Wonen – Gestapeld, Tuin, Groen, Cultuur en Ontspanning, Dienstverlening, Horeca in ten hoogste categorie 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-activiteiten, Maatschappelijk, Sport , Verkeer en Verkeer – Parkeerterrein met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen is 460, waarvan maximaal 50 % in de vorm van gestapelde woningen;
- b. het woningbouwplan omvat minimaal 40 % goedkope woningen;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter
- d. in afwijking van het gestelde onder c. kunnen de volgende hoogteaccenten worden toegestaan:
 1. nabij de hoek Lucas Bolsstraat/Nieuwerkerktochtzone tot maximaal 18 meter;
 2. nabij de hoek Helsinkilaan/Nieuwerkerktochtzone tot maximaal 12 meter;
 3. (op de locatie van) de Bolstoren of een vervangende hoogtemarkering tussen de plaats van de Bolstoren en de rotonde aan de Westerdreef tot maximaal 27 meter;
- e. de bebouwing langs de randen van het terrein is op de daar langs gelegen hoofdontsluitingswegen georiënteerd;
- f. langs de westzijde van het terrein wordt voorzien in een 25 meter brede groenstrook, gemeten vanaf de waterlijn van de Nieuwerkerktocht, zodat de bebouwingsgrens in het wijzigingsgebied aan die zijde 16 meter uit de erfgrens komt te liggen;
- g. de zuidelijke bebouwingsgrens ligt 15 m uit de erfgrens, waarbij de gronden tussen de erfgrens en de Lucas Bolsstraat voor een groene zone langs deze weg worden gereserveerd;
- h. in afwijking van het gesteld onder g. mag de rooilijn op de locatie van de Bolstoren op de voorgevel van het huidige gebouw liggen;
- i. het wijzigingsgebied wordt ontsloten op de Athenelaan;
- j. een mogelijke tweede ontsluitingsweg wordt ontsloten op de Lucas Bolsstraat en/of de Helsinkilaan;
- k. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid binnen het wijzigingsgebied;

- i. er dienen in het wijzigingsgebied 50 parkeerplaatsen (mede) gebruikt te kunnen worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van het naastgelegen sportcentrum.

Artikel 47 Wro-zone – wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding ‘wro- zone – wijzigingsgebied 4’ de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Wonen – Gestapeld, Tuin, Groen, Dienstverlening, Maatschappelijk en Verkeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. langs de Venneperweg nabij de hoek met de Westerdreef mogen uitsluitend eengezinswoningen worden geprojecteerd, waarvan de maximale goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 11 meter is, met dien verstande dat langs de Venneperweg nabij de hoek met de Staringstraat gestapelde woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 13 meter mogen worden geprojecteerd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van de overige woningen bedraagt respectievelijk 11 en 18 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte in een zone van 30 meter langs de Westerdreef ten hoogste 14 meter mag zijn;
- c. in totaal mogen op de gronden tussen de Westerdreef en Staringstraat ten hoogste 158 woningen worden geprojecteerd, waarvan 8 eengezinswoningen;
- d. het woningbouwplan omvat minimaal 40 % goedkope woningen;
- e. langs de Westerdreef, Venneperweg en Staringstraat wordt de heersende rooilijn aangehouden;
- f. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 48 Wro-zone – wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding ‘wro- zone – wijzigingsgebied 5’ de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, en Verkeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen is 17;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte is 6 respectievelijk 9 meter;
- c. de woningen langs de Venneperweg worden in het verlengde van de voorste rooilijn van de bestaande bebouwing langs deze weg gebouwd, met uitzondering van de kavel op nummer 581 waar een teruggelegen rooilijn wordt toegestaan om de bestaande bomen te kunnen behouden;
- d. het naastgelegen perceel met de bestemming Groen wordt in de planopzet betrokken;
- e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 49 Wro-zone – wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 6' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemmingen Wonen, Wonen – Gestapeld, Tuin, Groen, en Verkeer met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen is 46;
- b. het woningbouwplan omvat minimaal 40 % goedkope woningen;
- c. langs de straatzijde worden eengezinswoningen geprojecteerd met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter;
- d. op het binnenterrein is kleinschalige gestapelde woonbebouwing mogelijk in maximaal 3 bouwlagen;
- e. de woningen langs de Hoofdweg worden *in* het verlengde van de voorste rooilijn van de bestaande bebouwing langs deze weg gebouwd;
- f. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 50 Overgangsrecht

50.1. *Overgangsrecht bouwwerken*

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. 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 %.
- c. 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.

50.2. *Overgangsrecht gebruik*

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. 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.
- d. 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.

50.3. *Hardheidsclausule*

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

Artikel 51 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan **Nieuw-Vennep** van de gemeente Haarlemmermeer.

Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'

1. Procedure
2. Zienswijze beoordeling
3. Ambtshalve voorstellen

1. Procedure

Het plangebied "Nieuw-Vennep" betreft het 'oude' dorp Nieuw-Vennep.

Het omvat globaal het gebied gelegen tussen: aan de westzijde de Nieuwerkerkerktocht, aan de noordzijde de Noordelijke Randweg, aan de oostzijde de Hoofdvaart, de zuidelijke grens van het Vicon-terrein, de Oosterdreef, en vervolgens aan de zuidzijde de zuidrand van het Wandelpark (Lireweg, Schillingweg) en de ijsbaan, de Hoofdvaart en in het uiterste zuidwesten de Leimuiderweg (N207).



begrenzing plangebied Nieuw-Vennep (in het midden de uitsluiting van het centrumgebied)

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' heeft als ontwerp vanaf 20 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage ligging bestond de mogelijkheid ten aanzien van het plan zienswijzen kenbaar te maken bij uw raad. Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. Mr. P.H. Revermann namens mw. A.D. Stijnman-Dol
2. Mr. P.H. Revermann namens dhr. L.C.M. Bakker
3. P.J.A. van der Pluijm namens W. Klootwijk; E. Bruinen-Budikartika; G. Bouwman- Eveleens; M. de Jong- Schipper; A.J. v.d. Linden; J. v.d. Linden- Eijk; K. Oppelaar; K. Oppelaar-Honcoop; P.M. Sessink- van Esch; A. Sneeuw; J. Sneeuw- v.d. Hummel; J. Hassing; H. Eveleens; J. Eveleens- v. Weenen; G. Ippel- v.d. Stelt; G. Captijn; C.J. Wassenaar; C.M. Geerlings- v. Dongen; L.C. Hoogeveen; G. van Eck; A. de Vries- de Ouden; M. van Emden; T. Hagenbeek; M.J. Hagenbeek- Meijer; W. Groeneveld; R. v.d. Zee; K. Kattenberg; G.J. Sessink- Blokker; M. Vastenhout; J. Vastenhout- v. Leeuwen; M. de Blaey; C. Spaan- v. Aalst; J. v.d. Horst- Sijbrands; C. Miltenburg; J. Munsterman; G.J. Schalk- Kroon
4. I.R. Bakker Feeleus
5. SUR, mw. Mr. M.A. Tilstra namens dhr. en mw. W.G. Duwel
6. Giltay Veth Nelemans Advokaten, mr. D.W. Giltay Veth namens dhr. Peter Verhagen en mevrouw Bettina Kwak en de heer Coenraad Anthony Roelof Hoedeman
7. Parochie O.L. Vrouw Onbevlekt Ontvangen, M.J.B. Koeckhoven- van Haaster, Secretaris parochiebestuur
8. P.A.M. Bergamin
9. Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep, Thomas Hendriksen

10. F.J.L. Brinke
11. H. Glerum
12. Achmea Rechtsbijstand namens mw. K.B.M. Waldram
13. Achmea Rechtsbijstand namens mw. M. Spaargaren en dhr. A. van der Plaat
14. N. Rusman
15. R.C.T. Oldenburg- Roos
16. H.J. v. Bakkum
17. SRK Rechtsbijstand namens mw. M.G.A. Nijssen en dhr. A. Walak
18. Thom Lansdaal
19. J.M.E. van den Brun- Verhoeff
20. Harry Franzen en Janneke Suurd
21. Pipeline Control, P.P.B. Allard
22. B. Abma
23. A.J. Voorn
24. Geelkerken Linskens Advokaten namens dhr. J. de Vos
25. L. van den Berg
26. M.C.M. Huiberts en J.J.M. Huiberts
27. Dhr. P. Schreurs
28. P.H. Revermann
29. J. Blom
30. Mw. A.L. Koolhaas
31. P.J.L. Sprunken (1) (2)
32. Bart van Maris, BVM beheer BV
33. R.H.M. Hunnekens
34. Stichting Dorpsraad Nieuw-Vennep, A. Kooyman
35. F. Thielsch
36. M.W. Vermin en N. Vermin- Dardouri
37. N.E. Smith
38. J.M.J. Peeterse
39. Fam. C. Franck
40. M. Zantvoort en M.M. van Vught
41. B. Reerink
42. B.A. Akkermans en J.M. Akkermans- Bus
43. Willem C. van der Waal
44. Peter Millenaar

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn bijgevoegd.

2. Zienswijzen beoordeling

Onderstaand hebben wij hebben de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien.

Zienswijze 1

- a. *Blijkens de informatie op de website van ruimtelijkeplannen.nl op 10 oktober 2012, is er van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep geen bekendmaking voorhanden. Na raadpleging van de gemeentelijke website bleek dat het plan met ingang van 20 september 2012 ter visie zou zijn gelegd.*
- b. *Het voorontwerpbestemmingsplan is niet bekendgemaakt, zodat niet ingespeeld kon worden op inspraakreacties van belanghebbenden. Het bieden van inspraak was uit een oogpunt van zorgvuldigheid en verantwoord overheidshandelen geboden nu de Raad van State nog geen uitspraak heeft gedaan over de beroepen tegen de vergunningen voor een coffeeshop op Vennepweg 443. Het ontwerpbestemmingsplan geeft een opstap voor het vestigen van een coffeeshop door het voorzien in horecabestemmingen buiten het horecaontwikkelings- en uitgaansgebied. Er is sprake van schending van het fair play beginsel. Reclamante, die naast het pand Vennepweg 443 woont, moet nu weer een nieuwe procedure starten, met onzekerheid en kosten, om te voorkomen dat haar leefsituatie wordt verruineerd en haar woning onverkoopbaar blijft.*
- c. *De bestemming Gemengd -2 voor de Vennepweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat maakt de vestiging van 20 verschillende horecavestigingen in categorie 1 mogelijk, waarbij tot 250 m2 mag worden gebouwd. Dit is 2 à 3 maal zo groot als de gemiddelde horecavestiging in deze categorie is.*
- d. *De bestemming Gemengd - 2 is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het gebied een hoofdzakelijke c.q. primaire woonfunctie heeft. In het geldende bestemmingsplan is het gebied volledig aangewezen voor woondoeleinden, soms met een specifieke aanduiding 'winkel'. Het geven van een horecafunctie ter plaatse is in flagrante strijd met het horecabeleid. In woongebieden mag immers in principe geen horeca worden toegestaan. De locatie valt buiten het horeca-ontwikkelgebied en de pleinruimte tussen Vennepweg en St. Antoniusstraat. In de RK-kerk aan de Vennepweg tegenover nr. 443 is jeugdopvang mogelijk. Dit is juist een argument om geen nieuwe horeca of coffeeshop toe te laten. Blijkens de plantoelichting is het streven in woonwijken gericht op het behouden van woonkwaliteiten en kleinschaligheid en het tegengaan van parkeeroverlast.*
- e. *Een extra mogelijkheid voor het vestigen van detailhandel op Vennepweg 443 is in strijd met het beleid om behoudend om te gaan met o.a. een detailhandelsfunctie in woongebieden. Er is nu geen winkel ter plaatse, evenmin als dat bij andere panden het geval is die in het vigerende plan wel, maar in het nieuwe plan geen winkelbestemming hebben.*
- f. *De betreffende tekst in de plantoelichting bevestigt dat de horecafunctie van Vennepweg 443 bedoeld is als (heimelijke) opstap naar de vestiging van een coffeeshop. In zekere zin is hierdoor ook sprake van misbruik van bevoegdheid en schending van het rechtszekerheidsbeginsel.*
- g. *Het toekennen van nieuwe horecafuncties leidt tot planschadeclaims. Aan planschade uitkeringen wordt geen aandacht besteed in het hoofdstuk financiële uitvoerbaarheid. De weerstand tegen de coffeeshop blijft ongenoemd in het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid.*
- h. *Verzocht wordt de mogelijkheid om ter plaatse horeca tot en met categorie 1 toe te laten te laten vervallen, en via een functieaanduiding in de woonbestemming alleen detailhandel en horeca toe te laten waar dat feitelijk aanwezig is.*

Reactie

- a. De bekendmaking van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden in Staatscourant en Informeer (en via de gemeentelijke

website). Vanwege een nieuwe release van de landelijke voorziening Ruimtelijkeplannen.nl zijn de website en alle bijbehorende diensten sinds 27 september 2012 aangepast aan de Ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro2012). Het koppelen van de bekendmakingsdatum aan het digitale bestemmingsplan is daarin technisch mogelijk gemaakt. Het gebruik van de standaarden ex Rsro2012 is pas vanaf juni 2013 verplicht (zie art.2 lid2 Rsro2012: overgangstermijn RO-standaarden 2008 – RO-standaarden 2012: van 1 oktober 2012 tot 1 juli 2013).

De gemeente Haarlemmermeer werkt momenteel aan oplossing met de softwareleverancier om de nieuwe standaarden te implementeren in haar software voor toekomstige bestemmingsplannen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- b. Het bieden van inspraak is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht. Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt.
- Uiteraard betreft het bestemmingsplan een groot gebied met een diversiteit aan onderwerpen. Gelet op het aantal zienswijzen dat is ingediend hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp; wij zijn van oordeel dat door geen inspraakmogelijkheid te bieden partijen niet in hun belangen zijn geschaad. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop wordt/werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. De bestemming van deze strook aan de Venneperweg is ingegeven door planologische afwegingen, gebaseerd op de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid.
- Overigens wijzen wij er op dat wij op 31 januari 2013 hebben besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- c. In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein.
- Op de percelen met een extra aanduiding of bestemming is in principe bebouwing tot 250 m² mogelijk.
- Rekening houdend met de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan.

Dat elk pand monofunctioneel en maximaal wordt ingevuld met een horecafunctie is niet een realistisch scenario.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- d. e. f. en h. Dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreden locatie te scheiden is begrijpelijk. Nu zoals eerder vermeld wij op 31 januari 2013 hebben besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren, is deze discussie hier niet meer aan de orde. Wij willen ons nu dan ook richten op onze overweging om horeca toe te staan aan de Vennepeweg.

Door hier aan de Vennepeweg horeca tot en met categorie 1 te faciliteren wordt, anders dan verschillende reclamanten hebben aangegeven, juist wel tegemoetgekomen aan het horecabeleid. In het door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Vennepeweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Vennepeweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn.

In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. Daarbij hebben wij in het kader van het ontwerpbestemmingsplan overwogen dat de fysieke situatie aangeeft dat in beeld en functie het segment van de Vennepeweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is dat hier vlakbij het centrum begint. Het vigerende bestemmingsplan onderschrijft dat ook met, naast de woonbestemming, extra aanduidingen voor kleinbedrijf en winkel en extra bestemmingen voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Vennepeweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen. Daarbij is er voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Vennepeweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald, maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies. Overigens merken wij op dat de RK kerk in het nieuwe bestemmingsplan naar aanleiding van een daartoe ingediend initiatief een qua omvang beperkte mogelijkheid voor een horecavestiging in categorie 2 heeft gekregen.

Het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin ondermeer een mogelijkheid voor een horecafunctie is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij wijzen er nogmaals op dat het niet het bestemmingsplan is dat de

vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet.

Omdat tot voorheen een loodgietersbedrijf met winkel in pand 443 gevestigd en vergund was, achten wij de extra aanduiding voor een winkel op dit pand terecht.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- g. Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies en bestemmingen voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 2

De inhoud van deze zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze 1, met uitzondering van het daarin gestelde, genummerd als 2.1.6., over de specifieke positie van reclamante 1 als directe naastwonende van Vennepeweg 443 (zie samenvatting zienswijze 1 onder b.)

Behoudens dit aspect verwijzen wij naar de samenvatting van zienswijze 1.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reacties op zienswijze 1 onder a t/m g met de volgende conclusies.

Conclusies

- a. Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.
- b. Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.
- c. Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.
- d. e. f. en h. Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.
- g. Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 3

- a. *In het geldende bestemmingsplan is het gebied tussen Rustoordstraat en Akkerstraat volledig aangewezen voor woondoeleinden, “eengezinshuizen”, met in bepaalde gevallen een aanduiding voor “winkel”.*
- b. *In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit uitgangspunt verlaten en wordt alles aangewezen als Gemengd gebied met allerlei vormen van horecagebruik. Dit verandert het woonkarakter volledig en bevordert het leefklimaat niet.*
- c. *Het straatdeel vanaf de schoonheidssalon tot aan de Akkerstraat valt niet in het horecaontwikkelgebied/uitgaansgebied volgens de horecanota.*
- d. *Het is al moeilijk de in de ellips liggende gebieden van horeca te voorzien en een uitbreiding daarvan geeft meer spreiding en helpt daar niet bij.*
- e. *De bestemming Gemengd - 2 is uitsluitend bedoeld om een coffeeshop mogelijk te maken.*
- f. *Er worden parkeerproblemen verwacht door het nieuwe plan in het nu rustige gebied.*
- g. *Het toch weer mogelijk maken van een coffeeshop via het bestemmingsplan is een dolksteek in de rug. Gevraagd wordt om empathie en mededogen voor bewoners die het hoofdstuk willen afsluiten. De politiek verliest aan geloofwaardigheid.*
- h. *Gevraagd wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen.*

Reactie

a., b., c., e., g. en h.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft door aan de woonbestemming extra functies en bestemmingen toe te voegen. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben/hadden dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. Overigens hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

d.

Er is voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het ontwerpbestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met

beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de sfeer van het gebied met horecavormen welke het woonklimaat veraangenamen of ondersteunend zijn voor de binnen de wijk aanwezige functies.

In het centrumgebied kunnen zich ook andere en zwaardere vormen van horeca vestigen.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

f.

Gelet op de nabijheid van ruim 100 openbare parkeerplaatsen, waarvan de meerderheid (94 stuks) binnen een afstand van 200 meter ligt, de mogelijkheden voor bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein en in aanmerking nemende dat het vigerende bestemmingsplan al diverse extra functiemogelijkheden biedt, voorzien wij geen parkeerproblemen ten gevolge van de bestemming Gemengd – 2.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 4

- a. *Uit de publicatie viel niet op de maken dat het een bestemmingsplan voor heel Nieuw-Vennep met uitzondering van het centrum betrof.*
- b. *Naar aanleiding van het gestelde in de plantoelichting wordt opgemerkt dat niet duidelijk is welke winkels en horecavestigingen nu aan de Vennepweg gevestigd zijn, terwijl “de Ring” en “de Hobbit” als jeugd sociëteit niet worden genoemd.
De ruimte onder de kerk had een maatschappelijk karakter en was alleen in het seizoen op zaterdag open.*

Naar aanleiding van de tekst in par. 2.2.3., 3.3.1., 3.3.3., 5.6.1., 5.8.2., 6.1. en 6.2. van de plantoelichting wordt achtereenvolgens gesteld:

- c. *Het toelaten van de horecafunctie in een woongebied strookt niet met het beleid om het kleinschalige karakter daarvan te handhaven en parkeeroverlast terug te dringen.
Op dit deel van de Vennepweg geldt een parkeerverbod.*
- d. *Dit deel van de Vennepweg wordt juist niet genoemd in de Integrale beleidsnota horeca 2009.*
- e. *Het LIB stelt beperkingen ten aanzien van vogel aantrekkende functies. Afval van horeca en detailhandel kan vogels aantrekken.*
- f. *Horeca en coffeeshops kunnen een onaanvaardbare geur verspreiden.*
- g. *Bij het toestaan van horeca (coffeeshop) bestaat de kans op planschadeclaims.*
- h. *Omdat de dorpsraad en de omwonenden tegen het vestigen van horeca in het gebied zijn is het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar. Reclamant vraagt zich af of het vooroverleg wel op juiste wijze heeft plaatsgevonden.*

Reactie

a.

De publicatietekst van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep was de globale begrenzing van het plan o.i. voldoende duidelijk. Daaruit bleek juist dat het niet om een bestemmingsplan voor heel Nieuw-Vennep ging, zoals reclamant ten onrechte stelt dat het geval is. Uit het feit dat reclamant tijdig een zienswijze heeft ingediend blijkt dat hij voldoende gelegenheid heeft gehad om op de inhoud van het plan te reageren. Gelet op het aantal binnengekomen zienswijzen hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

b.

De plantoelichting beoogt niet aanwezige voorzieningen uitputtend te benoemen. Bovendien geeft een opsomming daarvan een momentopname; vestigingen kunnen sluiten of juist starten.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

c. en d.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallellopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft met extra functiemogelijkheden en bestemmingen naast de woonfunctie. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen. Daarbij is er voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. Daarom is in het bestemmingsplan de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald, maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies. De RK kerk maakt ook onderdeel uit van dit gebied. In het bestemmingsplan heeft deze naar aanleiding van een daartoe ingediend initiatief een qua omvang beperkte mogelijkheid voor een horecavestiging in categorie 2 heeft gekregen.

Het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin ondermeer een mogelijkheid voor een horecafunctie is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij wijzen er nogmaals op dat het niet het bestemmingsplan is dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet.

Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben/hadden dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet.

Overigens hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

e. en f.

De LIB-bepanking ten aanzien van het aantrekken van vogels geldt niet voor het plangebied. Afval van horecabedrijven mag overigens niet onafgedekt in de openbare ruimte worden opgeslagen. Van vogelaantrekkende werking zal geen sprake zijn. Aan horecabedrijven worden uiteraard eisen gesteld ten aanzien van geur en geluid. Gelet op de horecacategorie is geuroverlast of geluidsoverlast niet te verwachten; de planologische uitstraling is gering.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

g.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

h.

Het horecabeleid uit 2009 is in overleg met belanghebbende partijen tot stand gekomen. Het bieden van inspraak bij de totstand koming van bestemmingsplannen is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht. Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt. Met het toekennen van een gemengde bestemming maken wij het bestemmingsplan flexibel en bieden wij (beperkte) keuzemogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 5

- a. *Cliënten hebben niet kunnen reageren op een voorontwerp van het bestemmingsplan, dat horecavestigingen mogelijk maakt buiten het horecaontwikkelings- en uitgaansgebied van Nieuw-Vennep. Nu nog hoger beroep loopt tegen de vestiging van een coffeeshop op Venneperweg 443 achten zij dit onzorgvuldig.*
- b. *De Venneperweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat heeft de bestemming Gemengd - 2 gekregen. Dat maakt naast de woonfunctie allerlei vormen van horeca mogelijk. Cliënten hebben hier ernstig bezwaar tegen omdat het hier een woongebied betreft. Cliënten begrijpen niet waarom het uitgangspunt van het geldende plan, dat het gebied volledig aanwijst voor woondoeleinden, is verlaten en zijn van mening dat de bestemming Gemengd - 2 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*
- c. *Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het horecabeleid, want het gebied tussen Rustoordstraat en Akkerstraat ligt volledig buiten het horecaontwikkelings- en uitgaansgebied. Dat het daarvan een uitloop zou zijn is onduidelijk. Er ontbreekt in de toelichting een onderbouwing daarvan.*
- d. *Het is onduidelijk waarom Venneperweg 443 nog een extra functieaanduiding voor detailhandel heeft gekregen, omdat in de toelichting staat dat met bedrijfsfuncties, detailhandel of dienstverlening binnen de woonomgeving behoudend omgegaan dient te worden, en in het pand nu geen winkel is.*
- e. *De mogelijkheid om horecavestigingen toe te staan is naar de indruk van cliënten bedoeld om de coffeeshop aan de Venneperweg 443 te kunnen realiseren. Cliënten laken deze handelswijze en achten deze onzorgvuldig. Hun woongenot wordt aangetast, er is geen rekening gehouden met hun belang bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
- f. *Cliënten zullen een planschadeverzoek indienen, omdat hun woning in waarde zal verminderen. Zij vragen zich af of het bestemmingsplan hierdoor wel financieel uitvoerbaar is.*
- g. *Cliënten verzoeken de bestaande woonfunctie in het bestemmingsplan te handhaven, zonder horeca of detailhandel.*

Reactie

a.

Het bieden van inspraak is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht. Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt.

Uiteraard betreft het bestemmingsplan een groot gebied met een diversiteit aan onderwerpen. Gelet op het aantal zienswijzen dat is ingediend hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp; wij zijn van oordeel dat door geen inspraakmogelijkheid te bieden partijen niet in hun belangen zijn geschaad. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. De bestemming van deze strook aan de Venneperweg is ingegeven door planologische afwegingen, gebaseerd op de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid.

Overigens hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk

gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

b., c. en e.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waaraan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is, dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft door naast de woonbestemming andere functies en bestemmingen mogelijk te maken. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Er is in het bestemmingsplan voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin ondermeer een mogelijkheid voor een horecafunctie is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

d.

Omdat tot voorheen een loodgietersbedrijf met winkel in pand 443 gevestigd en vergund was, achten wij de extra aanduiding voor een winkel op dit pand terecht.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

f. en g.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 6

- a. *Niet is gebleken dat een voorontwerpbestemmingsplan in algemene zin bekend is gemaakt.*
- b. *Gelet op de planologische gevoeligheid van de locaties aan de Vennepweg had uit oogpunt van zorgvuldig en verantwoord overheidsbestuur bij de voorbereiding van het bestemmingsplan informatie over achtergrond en gevolgen daarvan voor de hand gelegen.*
- c. *De bestemming horeca, buiten het horecaontwikkelings- en uitgaansgebied van Nieuw-Vennep, heeft tot doel de vestiging van een coffeeshop op Vennepweg 443 mogelijk te maken.*
- d. *Lopende de gerechtelijke procedure is de omschreven handelwijze aan te merken als schending van het fair play beginsel.*
- e. *Inzake vorenstaande punten wordt verwezen naar de zienswijze van mr. P.H. Revermann, namens de heer L.C.M. Bakker, die integraal als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.*
- f. *Aangehaald wordt de planregel Gemengd - 2, de Staat van Horeca-activiteiten, categorie 1, en de begripsbepaling van horeca en snackbar en de overwegingen 2.6 tot en met 2.8 uit de uitspraak van de rechtbank Haarlem 22 november 2011 (LJN:BU5194).*

Gesteld wordt dat er ernstige planologische kanttekeningen te plaatsen zijn bij de bestemming Gemengd - 2.

- g. *Het gemeentelijk horecabeleid van 2 juli 2009 wordt aangehaald. Gesteld wordt dat Vennepweg 443 buiten het horecaontwikkelgebied/uitaansgebied van Nieuw-Vennep valt, nu dit betrekking heeft op de pleinruimte tussen Vennepweg en Sint Antoniusstraat.*
- h. *Het aanwijzen van de Vennepweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat voor horeca is in strijd met het horecabeleid en in strijd met het streven naar het behoud en bevordering van woonkwaliteiten en leefbaarheid.*
- i. *De aanzienlijke wijziging in planologisch regiem zal een waardevermindering tot gevolg hebben. Clienten zullen een planschadeverzoek indienen; er wordt geen duidelijkheid gegeven over de financiële gevolgen daarvan voor de gemeente.*
- j. *Verzocht wordt alle argumenten ten aanzien van overlast en strijd met de APV, naar voren gebracht in de lopende procedure tegen de coffeeshop, als herhaald en ingelast te beschouwen.*
- k. *Geciteerd wordt uit de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum (201007248/1/R1, 30 maart 2011), overweging 2.4.1.*

De raad stelt hierin dat geen toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheid een coffeeshop te vestigen als daarmee afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Er is sprake van rechtsongelijkheid en schending van het vertrouwensbeginsel nu wel afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu rondom Vennepweg 443.

- l. Over het gemeentelijk beleid inzake coffeeshops wordt opgemerkt dat in 2012 een afstandscriterium, te weten die ten opzichte van jongereninstellingen zijnde 350 meter, is toegevoegd, naast al geldende de criteria ten opzichte van basisscholen (250 meter) en voortgezet onderwijs (500 meter).*
- m. Gesteld wordt dat basisschool Sint Anthonius op minder dan 250 meter afstand ligt van Vennepweg 443 en dat jongerencentra De Ring en De Stip op resp. 50 en 150 meter afstand gelegen zijn. Reeds daarom is een coffeeshop op genoemd adres niet mogelijk.*
- n. Aangehaald wordt een uitspraak van de Afdeling (201001692/1/H3) waarin de redelijkheid van het stellen van afstandscriteria wordt erkend.*
- o. Nu het beleid is om coffeeshops niet in woonwijken te vestigen is het mogelijk maken van een coffeeshop aan de Vennepweg in strijd met het vigerende bestemmingsplan dat volgens reclamant de betreffende strook bebouwing geheel aanwijst voor woondoeleinden.*
- p. Vennepweg 443 ligt buiten het horeca/centrumgebied. De Vennepweg een aanloopstraat daarheen te noemen, maakt nog niet dat de locatie van de coffeeshop aan het centrumcriterium voldoet; het centrumgebied is geregeld in het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Centrum 2010.*
- q. Cliënten hebben zelf een vergelijkend onderzoek laten instellen naar de parkeer- en verkeersproblematiek ter plaatse van de beoogde coffeeshoplocatie. De gemeente hanteert onjuiste schattingen van bezoekersaantallen van de coffeeshop.*
- r. Omdat cliënten niet in een centrumgebied wonen hoeven zij geen rekening te houden met enige vorm van overlast.*
- s. De vestiging van een coffeeshop geeft een toename van de parkeerdruk in een woonwijk. Dit is in strijd met het parkeerbeleid.*
- t. Concluderend wordt verzocht de bestemming Gemengd 2 voor de bebouwing tussen Rustoordstraat en Akkerstraat niet vast te stellen, en in ieder geval de horecafunctie mogelijkheid daaruit weg te nemen. Een extra gebruiksmogelijkheid naast de woonfunctie ware alleen toe te passen als het feitelijk gebruik dit meebrengt.*

Reactie

a. t/m e.

Het bieden van inspraak is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht.

Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt.

Gelet op het aantal zienswijzen dat is ingediend hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp; wij zijn van oordeel dat door geen inspraakmogelijkheid te bieden partijen niet in hun belangen zijn geschaad. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. De bestemming van deze strook aan de Vennepweg is ingegeven door planologische afwegingen, gebaseerd op de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid.

Wij hebben inmiddels op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Voor zover voor de motivering van het gestelde onder 1. t/m 5. wordt verwezen naar zienswijze 2, verwijzen wij naar onze daar weergegeven reactie hierop.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

f. t/m t.

De strekking van de aangehaalde onderdelen van de rechtbankuitspraak is dat een coffeeshop niet planologisch kan worden geregeld, maar dat bij de beoordeling van de aanvraag voor ontheffing en vergunning uitgegaan dient te worden van een legale functie met gelijke ruimtelijke uitstraling, b.v. een café of een snackbar.

Over de bestemming van het noordelijk deel van de Vennepeweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat merken wij het volgende op.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de 17 adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Vennepeweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Vennepeweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Vennepeweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waaraan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is, dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft met de mogelijkheid van extra functies en bestemmingen naast de woonfunctie. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Vennepeweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Er is in het bestemmingsplan voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Vennepeweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin ondermeer een mogelijkheid voor een horecafunctie is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming

Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 7

- a. *Gesteld wordt dat de gemeente door middel van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep het exploiteren van een coffeeshop aan de Vennepweg 443 probeert toe te staan. Het kerkbestuur is het daarmee niet eens, om de volgende redenen.*
- b. *De kerk heeft het erf en de tuin aangepast onder meer omdat door de aanpassingen aan het centrum het betreden van het kerkterrein door de oude ingang moeilijk was. Men heeft vergunning aangevraagd om aan de Vennepweg een nieuwe entree te maken, waarvoor de gemeente al toezeggingen heeft gedaan. Deze entree met een nieuw parkeerterrein en vrij toegankelijke tuin met een verbinding naar de begraafplaats en horeca aan de overkant acht men geen ideale combinatie, temeer omdat er geen doorlopend toezicht op het kerkterrein is.*
- c. *Dringend wordt verzocht de bestemmingswijziging niet door te voeren.*

Reactie

a. t/m c.

Zoals eerder uiteengezet, werd en wordt met het vaststellen van dit bestemmingsplan geen coffeeshop op de Vennepweg 443 mogelijk gemaakt. De aan de aan de overzijde van de kerk gelegen panden gegeven bestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de locatie te scheiden.

Wij hebben inmiddels op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

In het kerkgebouw zelf is overigens, middels een functieaanduiding op een beperkt gedeelte, een horecavestiging in categorie 2 mogelijk gemaakt, na een daartoe stekkend verzoek van een initiatiefnemer.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 8

1. *Gesteld wordt dat de gemeente door middel van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep het exploiteren van een coffeeshop aan de Vennepweg 443 probeert toe te staan. Reclamant is het daarmee niet eens, om de volgende redenen.*
2. *Reclamant werkt op een basisschool binnen een straal van 250 meter van bovengenoemd adres. Ondanks de aanwezigheid van een hek bevinden zich nu al regelmatig onbevoegde personen op het schoolplein en in de fietsenstalling. Als het gebied tussen Rustoordstraat en Akkerstraat horecagebied wordt, is de kans daarop groter en daarmee de kans op vernieling en rotzooi.*
3. *Er is te weinig mogelijkheid voor parkeren als het horecagebied wordt uitgebreid.*
4. *De huidige horecabedrijven hebben het al moeilijk dus er is geen reden om meer horeca toe te staan.*
5. *Het bedoelde gebied is een woongebied, waar gezinnen bewust zijn gaan wonen.*
6. *Dringend wordt verzocht de bestemmingswijziging niet door te voeren.*

Reactie

a. en b.

Zoals eerder uiteengezet, werd en wordt met het vaststellen van dit bestemmingsplan geen coffeeshop op de Vennepeweg 443 mogelijk gemaakt. De aan de aan de overzijde van de kerk gelegen panden gegeven bestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de locatie te scheiden.

Wij hebben inmiddels op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

c.

Gelet op de nabijheid van ruim 100 openbare parkeerplaatsen, waarvan de meerderheid (94 stuks) binnen een afstand van 200 meter ligt, de mogelijkheden voor bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein en in aanmerking nemende dat het vigerende bestemmingsplan al diverse extra functiemogelijkheden biedt, voorzien wij geen parkeerproblemen ten gevolge van de bestemming Gemengd – 2.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

d., e. en f.

Er is voor gekozen om, als uitwerking van het in 2009 vastgestelde horecabeleid dat er plaats van de Vennepeweg/ St. Antoniusstraat een horecaontwikkelgebied aangeeft, de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Vennepeweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

In het centrumgebied kunnen zich ook andere en zwaardere vormen van horeca vestigen.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

Zienswijze 9

Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgestelde bestemming van de woningen aan de Vennepeweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat

a. *Bij betrokken bewoners en omwonenden is grote onrust ontstaan. Het op deze wijze faciliteren van de vestiging van een coffeeshop op deze locatie wordt beschouwd als een dolksteek in de rug.*

Men is geschokt door uitlatingen van de gemeentelijke woordvoerder over de waarde van de uitslag van een in opdracht van de dorpsraad gehouden onderzoek naar onder meer de mogelijke vestiging van een coffeeshop.

De dorpsraad roept het gemeentebestuur op tot empathie en mededogen met de bewoners in het betrokken gebied door dit hoofdstuk af te sluiten.

- b. De nota horecabeleid is in goed overleg met het Haarlemmermeers Ondernemersverenigingen Platform tot stand gekomen. Horeca buiten de aangegeven concentratie-ellips voegt niets toe en is in strijd met de afspraken.*
- c. Verwezen wordt naar opmerkingen over andere details in het plan in een separate brief.*
- d. De dorpsraad sluit zich aan bij de zienswijze van de heer Revermann, namens R.L. Bakker en herhaalt de letterlijke tekst daarvan.*

Reactie

a. t/m d.

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreden locatie Vennepeweg 443 te scheiden.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd/wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Vennepeweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 10

Bezwaar wordt gemaakt tegen een bestemming Gemengd - 2 van de gronden aan de noordkant van de Vennepeweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat.

De reden van dit bezwaar is dat door toevoeging van een horecabestemming de vestiging van een coffeeshop mogelijk wordt binnen 350 meter van jongerencentra en school, hetgeen niet overeenkomt met het per 1 januari 2013 geldende beleid van de rijksoverheid.

Reactie

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreden locatie Vennepeweg 443 te scheiden.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd/wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Vennepeweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 11

Bezwaar wordt gemaakt tegen een bestemming Gemengd - 2 van de gronden aan de noordkant van de Venneperweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat en Venneperweg 443 in het bijzonder, de beoogde locatie voor een coffeeshop.

Dit zal een onacceptabele verschraling van de horecacentrumfunctie binnen de bestaande (horeca)ellips en een uitwaaiering van horecagelegenheden aan de Venneperweg tot gevolg hebben.

Reactie

Door aan de Venneperweg horeca tot en met categorie 1 te faciliteren wordt, anders dan verschillende reclamanten hebben aangegeven, juist wel tegemoetgekomen aan het horecabeleid. In het door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn.

In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. Daarbij hebben wij in het kader van het bestemmingsplan overwogen dat de fysieke situatie aangeeft dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is dat hier vlakbij het centrum begint. Het vigerende bestemmingsplan onderschrijft dat ook met, naast de woonbestemming, extra aanduidingen voor kleinbedrijf en winkel en extra bestemmingen voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen. Daarbij is er voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. Daarom is in het bestemmingsplan de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald, maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Overigens merken wij op dat de RK kerk in het bestemmingsplan naar aanleiding van een daartoe ingediend initiatief een qua omvang beperkte mogelijkheid voor een horecavestiging in categorie 2 heeft gekregen.

Het vastleggen van een gemengde flexibele bestemming voor de Venneperweg, met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie, is aldus ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening. Wij wijzen er nogmaals op dat het niet het bestemmingsplan is dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn

binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 12

- a. *Er is geen mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerpplan geweest. Dit was passend geweest, gezien de lopende procedure tegen de vestiging van een coffeeshop op Venneperweg 443. De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan was op dit punt ook niet duidelijk.*
- b. *In het nieuwe bestemmingsplan wordt door het toekennen van een bestemming 'gemengd 2' aan het gebied aan de noordkant van de Venneperweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat de mogelijkheid van de komst van een coffeeshop open gehouden. Dit is in strijd met de wens van cliënte en andere omwonenden.*
- c. *Het integrale gemeentelijke horecabeleid uit 2009 legt vast dat gewerkt wordt aan passende horecavoorzieningen nabij leef-, werk- en verblijfsgebieden. Niet valt in te zien dat een coffeeshop passend kan zijn in een woongebied. De Horeca Nota is in nauw overleg met ondernemers tot stand gekomen. Uitbreiding van horeca buiten de in de Nota aangegeven ellips is daarmee in strijd. Als grenzen verlegbaar blijken, moet dat ook gelden voor de afstand tussen Venneperweg 443 en de basisschool, met als gevolg dat deze coffeeshop- locatie afvalt.*
- d. *Als bestaande afwijkende functies in woongebieden behoudend worden bestemd, waarom worden dan nieuwe functies die de leefbaarheid aantasten toegestaan ?*
- e. *Niet duidelijk is gemaakt, zeker in relatie tot de huidige bestemming, waarom het betreffende gedeelte van de Venneperweg een uitloop van het centrumgebied c.q. horecaontwikkelingsgebied zou zijn.*
- f. *Er is onvoldoende onderzocht of ondernemers zich met een horecaonderneming in het woonblok van cliënte willen vestigen; de haalbaarheid is niet aangetoond.*
- g. *Het gebied kan de toenemende verkeersdruk niet opvangen; er zijn onvoldoende parkeerplaatsen.*
- h. *Als het bouwplan wordt gerealiseerd vreest cliënte voor waardedaling van haar woning. Omdat dit ook voor de omringende roerende zaken geldt lijkt het plan niet haalbaar, omdat de gemeente de uit te keren planschade nu niet kan verhalen op (toekomstige) horecaondernemingen.*
- i. *Gevraagd wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel dit aan te passen, tegemoetkomend aan de zienswijze.*

Reactie

a. t/m f. en i.

De bekendmaking van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden in Staatscourant en Informeer (en via de gemeentelijke website).

Het bieden van inspraak is geen wettelijke verplichting. Parallel aan het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan wel ter kennis aan de dorpsraad gebracht en toegelicht.

Er is gelegenheid gegeven om te reageren (zie hoofdstuk 6.2. van de plantoelichting), waarvan ook gebruik is gemaakt.

Gelet op het aantal zienswijzen dat is ingediend hebben wij niet de indruk dat omwonenden onvoldoende kennis hebben kunnen nemen van de ter visielegging van het ontwerp; wij zijn van oordeel dat door geen inspraakmogelijkheid te bieden partijen niet in hun belangen zijn geschaad. Hoewel wij begrijpen dat omwonenden het idee hebben dat met dit bestemmingsplan een coffeeshop wordt/werd mogelijk gemaakt, is dat toch niet het geval; noch werd een voorschot genomen op

besluitvorming ter zake van die coffeeshop. Het is niet het bestemmingsplan dat de vestiging van een coffeeshop op een bepaalde locatie faciliteert, maar de APV c.q. een gedoogverklaring op basis van de Opiumwet. De bestemming van deze strook aan de Vennepeweg is ingegeven door planologische afwegingen, gebaseerd op de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventienadressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein.

Rekening houdend met de vigerende regeling, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan.

Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Vennepeweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Vennepeweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder.

Daarbij is er voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Vennepeweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterierie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

In het centrumgebied kunnen zich ook andere en zwaardere vormen van horeca vestigen. Zoals eerder vermeld hebben wij overigens op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepeweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

g.

Gelet op de nabijheid van ruim 100 openbare parkeerplaatsen, waarvan de meerderheid (94 stuks) binnen een acceptabele afstand van 200 meter ligt, de mogelijkheden voor bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein en in aanmerking nemende dat het vigerende bestemmingsplan al diverse extra functiemogelijkheden biedt, voorzien wij geen parkeerproblemen ten gevolge van de bestemming Gemengd – 2.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

h.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Het vigerende plan biedt immers al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 13

- a. *Cliënten hebben niet de gelegenheid gehad in te spreken op het voorontwerpplan. Dit klemt des te meer omdat een procedure loopt voor de vestiging van een coffeeshop aan de Venneperweg 443, waartegen veel weerstand bestaat. Omwonenden voelen zich niet serieus genomen.*
- b. *In het nieuwe bestemmingsplan wordt door het toekennen van een bestemming 'gemengd 2' aan het gebied aan de noordkant van de Venneperweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat de mogelijkheid van de komst van een coffeeshop open gehouden. Dit is in strijd met de wens van cliënten en andere omwonenden.*
- c. *Het integrale gemeentelijke horecabeleid uit 2009 legt vast dat gewerkt wordt aan passende horecavoorzieningen nabij leef-, werk- en verblijfsgebieden. Niet valt in te zien dat een coffeeshop passend kan zijn in een woongebied. De Horeca Nota is in nauw overleg met ondernemers tot stand gekomen. Uitbreiding van horeca buiten de in de Nota aangegeven ellips is daarmee in strijd. Als grenzen verlegbaar blijken, moet dat ook gelden voor de afstand tussen Venneperweg 443 en de basisschool, met als gevolg dat deze coffeeshop- locatie afvalt.*
- d. *Als bestaande afwijkende functies in woongebieden behoudend worden bestemd, waarom worden dan nieuwe functies die de leefbaarheid aantasten toegestaan ?*
- e. *Niet duidelijk is gemaakt, zeker in relatie tot de huidige bestemming, waarom het betreffende gedeelte van de Venneperweg een uitloop van het centrumgebied c.q. horecaontwikkelingsgebied zou zijn.*
- f. *Er is onvoldoende onderzocht of ondernemers zich met een horecaonderneming in het woonblok van cliënten willen vestigen; de haalbaarheid is niet aangetoond.*
- g. *Het gebied kan de toenemende verkeersdruk niet opvangen; er zijn onvoldoende parkeerplaatsen.*
- h. *Als het bouwplan wordt gerealiseerd vrezzen cliënten voor waardedaling van hun woning. Omdat dit ook voor de omringende roerende zaken geldt lijkt het plan niet haalbaar, omdat de gemeente de uit te keren planschade nu niet kan verhalen op (toekomstige) horecaondernemingen.*
- i. *Gevraagd wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel dit aan te passen, tegemoetkomend aan de zienswijze.*

Reactie

Deze zienswijze is inhoudelijk nagenoeg gelijk aan zienswijze 12.

Wij verwijzen dan ook naar onze hiervoor gegeven reactie.

Deze leidt tot de volgende conclusies.

a. t/m f. en i.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

g.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

h.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 14

- a. *Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen om aan de Vennepweg 443 het exploiteren van een coffeeshop toe te staan, om de volgende redenen.*
- b. *Te verwachten verkeersoverlast.*
- c. *Niet genoeg afstand tot een woonwijk met kinderen. Er komen veel jonge gezinnen bij.*
- d. *Te dicht bij jongerencentra en kerken.*
- e. *Te dicht bij seniorenwoningen; bewoners krijgen naar verwachting veel overlast.*
- f. *Omwonenden naast het pand worden het meest benadeeld in hun leefomgeving*
- g. *Concluderend wordt verzocht om op het ongewenste besluit terug te komen.*

Reactie a. t/m g.

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstrede locatie te scheiden.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd en wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Vennepweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Vennepweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 15

- a. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming Gemengd – 2 van de gronden aan de noordkant van de Vennepweg tussen Rustoordstraat en Akkerstraat, die mede horeca inhoudt en daardoor de vestiging van een coffeeshop mogelijk maakt op de daarvoor beoogde locatie Vennepweg 443.*
- b. *Het is oneerlijk tegenover inwoners van Nieuw-vennep, die geen coffeeshop willen.*
- c. *Het is oneerlijk om daarvoor het bestemmingsplan te wijzigen.*
- d. *Er moet rekening gehouden worden met een afstand van coffeeshop tot jeugdhonk van 350 meter en dat is nu minder.*
- e. *De waarde van de woningen in de omgeving gaat nog meer dalen en daardoor komen eigenaren in de problemen.*
- f. *Landelijk worden er steeds meer coffeeshops gesloten.*

Reactie a. t/m f.

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstrede locatie te scheiden.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd en wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Venneperweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 16

- a. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om aan de Venneperweg 443 een coffeeshop toe te staan.*
- b. *De leefomgeving gaat achteruit; woningen worden onverkoopbaar dan wel zal de verkoopwaarde daarvan nog niet op de helft van de waarde uitkomen.*
- c. *Er ontstaat parkeeroverlast waar (bejaarde) omwonenden van het parkeerterrein Venneperweg/Anthoniestraat overlast van zullen ondervinden.*
- d. *De representiviteit van het onderzoek naar de mening van de Nieuw-Vennepers over de coffeeshop wordt onterecht door de gemeentelijke woordvoerder in twijfel getrokken.*
- e. *Het gemeentebestuur moet het plan niet doordrukken uit angst voor gezichtsverlies, maar kan beter met het comité naar een locatie zoeken waar de coffeeshop wel kans van slagen heeft.*

Reactie

a. t/m e.

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstrede locatie te scheiden hebben wij heel goed begrepen.

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd en wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Venneperweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 17

- a. *De straat van belanghebbenden, de noordzijde van de Venneperweg tegenover de kerk, wordt gedomineerd door woningen, met in beperkte mate detailhandel.*
- b. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming Gemengd-2, die aldaar horeca tot en met categorie 1 mogelijk maakt, en de functieaanduiding horeca, die horeca tot en met categorie 2 mogelijk maakt en ook aan de overzijde ter plaatse van de kerk.*

- c. *Dit deel van de Venneperweg, dat - ter hoogte van de woning van belanghebbenden - net te ver buiten de centrumkern ligt, heeft overwegend een woonkarakter waar verdere horecaontwikkeling ongewenst is.*
- d. *Belanghebbenden vrezen voor geluidoverlast, zwerfafval en parkeeroverlast van auto's en fietsen, met name ten gevolge van horecavestigingen in categorie 2. Hierdoor komt een geordend woon- en leefklimaat onnodig onder druk te staan. Dit gebied leent zich, in tegenstelling tot het gebied direct bij de Hoofdweg, niet voor horeca in enige vorm.*
- e. *De VNG-Richtlijnen 'Bedrijven en milieuzonering' geven een minimale afstand van tien meter tot horecapanden aan, vanwege geur, geluid en gevaar. Daar kan in de gegeven situatie niet aan worden voldaan, zodat een horecabestemming in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*
- f. *Het horecabeleid van 2009 voorziet alleen een horeca-ontwikkeling aan het meer westelijk gelegen deel van de Venneperweg. De planologische inpasbaarheid van horeca in verdere oostelijke richting is niet gemotiveerd.*
- g. *Bezwaar wordt gemaakt tegen het voornemen om op Venneperweg 443 de vestiging van een coffeeshop mogelijk te maken. Gesteld wordt dat hiervoor niet alleen de functieaanduiding voor horeca-categorie 2 ontbreekt, maar dat, omdat deze vorm van horeca als 'zwaar' in categorie 3 zou moeten worden geclassificeerd, deze functie in dit deel van het dorp of zelfs wellicht in het gehele dorp niet inpasbaar is. Bovendien ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing een motivering met vestigingsbeleid of noodzaak.*
- h. *Verzocht wordt af zien van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen horecamogelijkheden, zoals hiervoor aangegeven, wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening en met het horecabeleid. Het draagvlak onder de bewoners van de Venneperweg ontbreekt.*

Reactie

a. t/m h.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Venneperweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Venneperweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is, dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft met extra functiemogelijkheden en bestemmingen naast de woonbestemming. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Er is voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Deze categorie past in een gemengd gebied. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 18

- a. *Reclamant is het niet eens met de in het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' opgenomen mogelijkheid om aan de Venneperweg 443 de exploitatie van een coffeeshop mogelijk te maken.*
- b. *De locatie ligt tegenover de kerk, waardoor het gevaar groot is dat gebruikers van de kerk overlast ondervinden van bezoekers van de coffeeshop.*
- c. *Buren van de coffeeshop zullen overlast ondervinden van bezoekers die voor hun deur staan.*
- d. *Een basisschool en enkele jongerencentra bevinden zich in de directe omgeving.*
- e. *Een locatie buiten de dorpskern geeft niemand overlast.*
- f. *In de directe omgeving van Venneperweg 443 zijn instellingen gevestigd die kleine kinderen opvangen.*
- g. *Het is achterbaks van de gemeente om via het bestemmingsplan het plan (voor de coffeeshop) door te drukken, terwijl dit via de normale weg niet lukt.*

Reactie

Wij begrijpen dat het moeilijk is de discussies tussen planologie en het vestigen van een coffeeshop op de omstreden locatie te scheiden..

Met het vastleggen van een gemengde bestemming met daarin een mogelijkheid voor een horecafunctie werd en wordt geen coffeeshop mogelijk gemaakt. De aan de locatie Venneperweg 443 gegeven ontwerpbestemming is ingegeven door zelfstandige planologische afwegingen, die zien op een goede ruimtelijke ordening.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 19

- a. *Reclamante heeft bezwaar tegen de mogelijkheid van de vestiging van een coffeeshop op Vennepeweg 443 door het toekennen van een bestemming Gemengd – 2, waarin een horecafunctie mogelijk is, aan de gronden tussen Rustoordstraat en Akkerstraat ten noorden van de Vennepeweg.*
- b. *De motivering van dit bezwaar is dat de directe omgeving bestaat uit woningen met gezinnen met kinderen, een seniorenflat, twee jongerencentra en een basisschool.*

Reactie

a. en b.

De inhoud en strekking van de zienswijze komt in hoge mate overeen met die van zienswijze 18. Wij verwijzen naar onze voren vermelde reactie op zienswijze 18.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met de zienswijze.

Zienswijze 20

- a. *Reclamanten hebben bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van de gronden tussen Rustoordstraat en Akkerstraat aan de noordkant van de Vennepeweg naar Gemengd 2.*
- b. *In het centrum is nog voldoende ruimte voor horecavestigingen.*
- c. *Gevreesd wordt voor een flinke waardedaling van de woning als naast de woning een kans op de vestiging van een horecaonderneming bestaat. De gemeente kan planschadeclaims verwachten.*
- d. *Gevreesd wordt voor geluid- en parkeeroverlast van horecaondernemingen*
- e. *Het feit dat een dergelijke bestemmingswijziging in het ontwerpplan is opgenomen terwijl de al drie jaar durende enorm belastende procedure in verband met de vestiging van een coffeeshop aan de Vennepeweg 443 nog loopt, is uiterst merkwaardig. Persoonlijke informatie hierover heeft ontbroken, waardoor de indruk ontstaat dat de gemeente de wijziging op slinkse wijze wil doordrukken. Wij worden door de lange steeds voortdurende procedure privé keihard geraakt.*
- f. *Verzocht wordt de bestemming van de woningen tussen Rustoordstraat en Akkerstraat niet te wijzigen.*

Reactie

a., b., e. en f.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1979 is de betreffende zone bestemd als Eengezinshuizen A met aparte aanduidingen voor kleinbedrijf of winkel. Van de zeventien adressen tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat zijn negen panden met een dergelijke aanduiding weergegeven. Achter het perceel 443 geldt voorts nog de bestemming ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven; bovendien heeft ook het perceel aan het einde van het betreffende blok die bestemming op het achterterrein. Rekening houdend met deze vigerende regelingen, het bestaande gebruik, het stedenbouwkundig beeld en het horecabeleid uit 2009 is gekozen voor een gemengde bestemming die de nodige flexibiliteit biedt in de context van de omgeving van het centrum. In die bestemming is naast de woonfunctie, dienstverlening en horeca in categorie 1 toegestaan. Op basis van de door de gemeenteraad in juli 2009 vastgestelde horecabeleid wordt onderkend dat het betreffende segment van de Vennepeweg functioneert als aanloopgebied voor het centrum. De pleinvormige ruimte tussen de Vennepeweg en de parallel lopende Sint Antoniusstraat is aangeduid als horeca categorie 3, inclusief zaalaccommodatie ten behoeve van feesten en partijen. Ter illustratie is op de luchtfoto voor het betreffende gebied een parabole lijn aangegeven (een ellips). Bij een dergelijke illustratie is het de vraag waar (i.c.) de horecazone exact begint en ophoudt. Wanneer, zoals hier het geval, een pleinvormige ruimte wordt aangeduid, vallen de panden die het plein omzomen daar uiteraard ook onder. Maar wanneer de gebruikte foto-illustratie letterlijk vertaald wordt, vallen juist de panden aan

het plein zelf buiten de bedoelde horecazone. Dit kan niet de bedoeling zijn. In een bestemmingsplan moet echter wel op het niveau van ieder individueel pand bepaald worden welke functie wel of niet is toegestaan. De fysieke situatie geeft aan dat in beeld en functie het segment van de Venneperweg tussen de Rustoordstraat en de Akkerstraat een eenheid is. Het betreft een gebied waar aan zowel de bebouwde als aan de onbebouwde ruimte te zien is, dat vlakbij het centrum begint, zoals ook het vigerende bestemmingsplan onderschrijft, waarin naast de woonbestemming, extra functies en bestemmingen zijn toegekend. Het is uit stedenbouwkundig oogpunt dan ook gerechtvaardigd dit segment van de Venneperweg op een eenduidige flexibele manier te bestemmen.

Er is voor gekozen om de toepassing van de functie horeca aan te passen aan de functie van de Venneperweg als aanlooproute voor het centrumgebied. Horeca hoort daarin thuis, maar dat geldt niet voor alle vormen van horeca. In het bestemmingsplan is de beperking opgenomen dat alleen horeca tot en met categorie 1 hier wordt toegestaan. Het betreft een exploitatievorm met openingstijden die aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar eenvoudige etenswaren en alcoholvrije dranken kunnen worden verstrekt. Het gaat dan om horecagelegenheden als een lunchroom, een koffiehuis, een ijssalon, een broodjeszaak, een croissanterie/patisserie of crêperie. Daarmee is een meer praktijkgerichte definiëring van het aanloopgebied naar het centrum bepaald maar met beperking van de toepasbare horecafuncties die recht doen aan de binnen de wijk aanwezige functies.

Zoals eerder vermeld hebben wij op 31 januari 2013 besloten de ontheffing (incl. bouwvergunning) voor de coffeeshop op Venneperweg 443 te weigeren wegens strijd met het ruimtelijke criterium dat een coffeeshop niet gelegen mag zijn binnen een straal van 350 meter van een instelling hoofdzakelijk gericht op jongeren in de leeftijdscategorie 12 tot en met 18 jaar oud en de exploitatievergunning dienovereenkomstig te weigeren.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

c.

Wij verwachten geen toekenbare planschadeclaims in verband met de in de bestemming Gemengd – 2 gegeven mogelijkheid tot het vestigen van een horecabedrijf in categorie 1. Zoals hiervoor aangegeven stellen wij nu voor deze bestemming te beperken tot de panden vanaf de Rustoordstraat tot en met pand 445. Het vigerende plan biedt al extra functies voor het merendeel van deze panden. Bovendien krijgt elk pand nu functioneel dezelfde mogelijkheden.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

d.

Gelet op de nabijheid van ruim 100 openbare parkeerplaatsen, waarvan de meerderheid (94 stuks) binnen een afstand van 200 meter ligt, de mogelijkheden voor bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein en in aanmerking nemende dat het vigerende bestemmingsplan al diverse extra functiemogelijkheden biedt, voorzien wij geen parkeerproblemen ten gevolge van de bestemming Gemengd – 2. Aan horecabedrijven worden uiteraard eisen gesteld ten aanzien van geluid. Gelet op de horecacategorie (1) is geluidsoverlast niet te verwachten; de planologische uitstraling is gering.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 21

Reclamant is beheerder van de CO₂-leiding en wijst erop dat deze ook in het plangebied ligt. Verzocht wordt de leiding in het plan op te nemen met vermelding van de risicocontour 10⁻⁶ van 5 meter. Verzocht wordt ook deze afstand juist op te nemen in artikel 5.11.

Reactie

Bedoelde leiding ligt ten westen van de Nieuwerkerktocht, dat is ongeveer 10 meter buiten het plangebied. Noch de leiding, noch de risicocontour van 5 meter strekken tot in het plangebied. Dit bestemmingsplan kent geen artikel 5.11. Wel zien wij dat in H5.9 van de toelichting de afstand van de risicocontour met 4 meter foutief is vermeld.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze en dan ook geen wijzigingen te doen aan verbeelding of regels, doch naar aanleiding van deze zienswijze in H5.9 van de toelichting de risicocontour 10⁻⁶ van 5 meter te vermelden.

Zienswijze 22

In de zienswijze worden twee onderdelen aangehaald.

- a. Reclamant wenst een verdieping op de aan de zijkant van zijn woning Eugenie Prevenaireweg 52 aangebouwde keuken/garage te kunnen zetten. Verwezen wordt naar de tussenbouw tussen nummers 58 en 60.*
- b. Reclamant wijst erop dat hij sinds 1982 grond in gebruik heeft naast zijn woning achter een elektriciteitshuisje. Hij wil dit graag bestemd zien als tuin.*

Reactie

- a. De woning van reclamant maakt deel uit van een rijtje twee-onder-een-kap woningen van twee bouwlagen met een kap, en een tussenelement van één bouwlaag. De bebouwing op nummer 60 bestaat uit één bouwlaag met een lange kap en het tussenlid met nummer 58 bestaat uit twee bouwlagen (plat). Dit wijkt af van het geschetste ritme. Het is echter een specifieke oplossing geweest. Nummer 60 is gebouwd als kantoorruimte behorend bij nummer 58. De tweede bouwlaag van het tussenlid is de doorgang tussen beide gebouwen. Het is geplaatst op de hoek met de Ruitersstraat, waar op de hoek aan de overzijde weer een geheel andere bebouwing staat.



Prevenaireweg 52



Prevenaireweg 58 en 60

Wij vinden de situatie van nummers 58 en 60 niet vergelijkbaar met de situatie van de woning van reclamant. Beide situaties zijn weliswaar het uiteinde van het rijtje woningen, maar daar waar nummers 58 en 60 ook het einde van de straat vormen, wordt naast nummer 52 het beeld van de Eugenie Prevenaireweg voortgezet met woningbouw van weer twee bouwlagen met een kap waar

aan de zijkant een aanbouw van één bouwlaag voorkomt. De zijaanbouw op nummer 52 ligt daarbij overigens extra in het zicht vanaf de straat, doordat er tussen de woonblokken een elektriciteitshuisje van één bouwlaag staat.

Het bovenstaande overwegende vinden wij het plaatsen van een tweede bouwlaag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar, omdat dit het huidige kenmerkende beeld van de Eugenie Prevenaireweg aantast.

Overigens constateren wij naar aanleiding van deze zienswijze dat ten aanzien van nummer 60 de bestaande functie als kantoor/praktijkruimte niet is opgenomen in het pan. Zie het onderdeel 'ambtshalve voorstellen'.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

- b. Gezien het door ons gevoerde beleid inzake aan bewoners in gebruik gegeven grond, constateren wij dat wij ten onrechte de gronden naast het perceel van reclamant hebben bestemd als 'Groen'. Het is aan de orde hier de bestemming 'Tuin' of de bestemming 'Wonen' op te nemen. Wij zijn van mening dat de bestemming 'Tuin' hier gepast is. Op deze bestemming is het plaatsen van bijgebouwen en schuttingen hoger dan 1 meter niet toegestaan (behoudens vergunningvrij). Dat vinden wij van belang aangezien deze gronden de verbinding vormen met een centraal tussen woningen gelegen groenplek.

Conclusie

Wij stellen u in te stemmen met dit deel van de zienswijze en de gronden naast Eugenie Prevenaireweg 52 die door ons in 1982 in gebruik zijn gegeven, te wijzigen van 'Groen' naar 'Tuin'.

Zienswijze 23

Reclamant merkt op dat het leidingtracé van de Hoofdvaart tot de Nieuwerkerkerktocht, dat achter zijn woning ligt, met 4 meter onnodig breed is. Hierin staan veel bomen en andere begroeiing en is daarom ongeschikt voor nog meer leidingen. Een breedte van 2 meter zou volstaan voor de ondergrondse infrastructuur.

Reactie

Ter bescherming van leidingen dient aan weerszijde een bepaalde afstand te worden aangehouden die als Leiding bestemd moet worden. Binnen die afstand mogen werken en bouwwerken alleen worden uitgevoerd wanneer dit niet schadelijk is voor beheer en onderhoud van de leiding, dat ter beoordeling van de leidingbeheerder. Voor een rioolleiding bedraagt deze afstand 2,5 meter aan weerszijde van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding.

Op die wijze is in dit bestemmingsplan de bestemming ook opgenomen. Wij zien geen aanleiding dit aan te passen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 24

In 2007 heeft reclamant bij koopovereenkomst gronden overgenomen van de gemeente. In het bestemmingsplan zijn die gronden deels als 'Tuin' en deels als 'Wonen' bestemd. Hierin wordt de maximale hoogte van erfafscheidingen bepaald op 1 meter respectievelijk 2 meter.

Reclamant wenst een schutting van 1,50 meter hoogte te plaatsen, omdat de aangekochte gronden

door voetgangers vaak gebruik worden als doorsteek naar Parlevinker. Ook de bewoners aan de overzijde op Parlevinker 20 zouden deze wens hebben. Hij verzoekt daarom om de regeling van de bestemming 'Tuin' aan te passen en voor schuttingen een hoogte van maximaal 1,50 meter mogelijk te maken.

Reactie

De gronden die gelegen zijn vóór de woning zijn bestemd als 'Tuin' , waarmee wordt aangesloten op zichtlijn langs onbebouwde voortuinen in Parlevinker. Binnen het regime van de bestemming 'Tuin' past het niet om hogere gebouwde erfafscheidingen toe te staan dan 1 meter. De gronden die zijn gelegen naast en achter de woning zijn bestemd als 'Wonen'(buiten het bouwvlak), waarin in bepaalde mate erfbebouwing is toegestaan en gebouwde erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoogte. Dit is een gebruikelijk onderscheid bij het bestemmen van gronden die bij een woning behoren.

Wij wijzen erop dat wanneer een erfafscheiding van 1 meter hier nog niet volstaat, met beplanting een hogere afscheiding kan worden gerealiseerd waarmee de doorgang kan worden belemmerd.

Wij zien geen aanleiding de regeling dan wel de wijze van bestemmen hierop aan te passen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 25

Vanwege grote getale jongeren die via de voortuin van zijn woning Hoofdweg 1071 van en naar het naastgelegen fietspad komen, wil hij een hoogte van 1.50 meter voor een erfafscheiding geregeld zien in het bestemmingsplan.

De woning van reclamant ligt ter hoogte van de Parlevinker, waar de bewoners grenzend aan het fietspad / groenstrook een stuk openbaar groen hebben gekocht en die hetzelfde verzoek hebben als reclamant.

Reactie

Deze zienswijze 'ligt in het verlengde' van zienswijze 24.

De gronden die gelegen zijn vóór de woning zijn bestemd als 'Tuin' , zoals ook bij de overige voortuinen langs de Hoofdweg. Binnen het regime van de bestemming 'Tuin' past het niet om hogere gebouwde erfafscheidingen toe te staan dan 1 meter. De gronden die zijn gelegen naast en achter de woning zijn bestemd als 'Wonen' (buiten het bouwvlak), waarin in bepaalde mate erfbebouwing is toegestaan en gebouwde erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoogte. Dit is een gebruikelijk onderscheid bij het bestemmen van gronden die bij een woning behoren.

Wij wijzen erop dat wanneer een erfafscheiding van 1 meter hier nog niet volstaat, met beplanting een hogere afscheiding kan worden gerealiseerd waarmee de doorgang kan worden belemmerd.

Wij zien geen aanleiding de regeling dan wel de wijze van bestemmen hierop aan te passen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 26

Reclamant wijst er als eigenaar van Korenaarstraat 26 op, dat het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de bestaande rechten voor deze woning op grond van het nog geldende bestemmingsplan uit 1979.

1. Diepte bouwstrook geldende plan is 12 meter. Ontwerp plan toont 10 meter.

2. Goothoogte geldende plan is 6 meter, ontwerp plan toont 3 meter.
3. geldende plan legt geen bouwhoogte vast maar een maximale kaphelling van 60 graden; berekening wijst uit dat dit overeenkomt met een toegestane bouwhoogte van 16 meter. Ontwerp plan toont maximale bouwhoogte van 7 meter.
Reclamant stelt voor om aan de bouwdiepte van 10 meter vast te houden, mits de goothoogte en bouwhoogte worden gewijzigd naar 6 meter respectievelijk 10 meter.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande werkelijke situatie. Wij constateren nu dat dit inderdaad een beperking is ten opzichte van de bestaande rechten.

Wij constateren ook dat in de bestaande situatie de aangrenzende panden een grotere goothoogte en bouwhoogte tonen; aan de linkerkant (Korenaarstraat) een bouwhoogte van 9 meter, aan de rechterkant (Kerkstraat) een bouwhoogte van 10 meter.



Gezien de maatvoering van de naastgelegen woningen en gezien de nog geldende bouwrechten, achten wij het niet redelijk om voor deze woning vast te houden aan de bestaande maten. Wij kunnen ons vinden in het voorstel van reclamant om de maximaal toegestane hoogte aan te passen tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

In samenhang met deze zienswijze hebben wij ook de zienswijze 27 gezien. Wij zijn daarbij van mening dat deze overweging niet alleen genoemde woonpercelen betreft, maar dat dit geldt voor de hele rij woning Korenaarstraat 12 tot en met 26.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en voor de woningen Korenaarstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 26 op de verbeelding de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 27

Reclamant wijst er als eigenaar van Korenaarstraat 20 op, dat het ontwerpbestemmingsplan geen recht doet aan de bestaande rechten voor deze woning op grond van het nog geldende bestemmingsplan uit 1979.

1. Diepte bouwstrook geldende plan is 12 meter. Ontwerp plan toont 10 meter.
2. Goothoogte geldende plan is 6 meter, ontwerp plan toont 3 meter.
3. geldende plan legt geen bouwhoogte vast maar een maximale kaphelling van 60 graden;

berekening wijst uit dat dit overeenkomt met een toegestane bouwhoogte van 16 meter. Ontwerp plan toont maximale bouwhoogte van 7 meter.

Reclamant voert aan dat de maatvoering zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, geen woning mogelijk maakt die voldoet aan het bouwbesluit, waarmee het huidige woonperceel bovendien onverkoopbaar wordt. Verzocht wordt dezelfde bepalingen op te nemen als in het geldende bestemmingsplan.

Reactie

Een vergelijk met zienswijze 26 gaat hier op.

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan de bestaande werkelijke situatie. Dit is inderdaad een beperking ten opzichte van de bestaande rechten. Wij constateren dat de oorspronkelijke kleinschaligheid van één laag met kap, hier niet langer bepalend en karakteristiek is. In de bestaande situatie tonen de aangrenzende panden een grotere hoogte, tot maximaal 10 meter.



Wij kunnen ons vinden in het aanpassen van de maximaal toegestane hoogte. Wij zijn daarbij van mening dat deze overweging niet alleen dit woonperceel betreft, maar dat dit geldt voor de hele rij woningen Korenaarstraat 12 tot en met 26.

Wel willen wij vasthouden aan de overheersende diepte van 10 meter. Met een bouwdiepte van 10 meter en met een aanpassing van de goothoogte naar 6 meter en van de bouwhoogte naar 10 meter, kan ruim voldaan worden aan de huidige bouweisen.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met deze zienswijze en voor de woningen Korenaarstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 en 26 op de verbeelding de bestaande maatvoeringsaanduiding te vervangen door een maatvoeringsaanduiding met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 28

Reclamant verzoekt de verbeelding ten aanzien van zijn woning Veldbloemstraat 18 aan te passen op twee aspecten:

- a. Het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' van zijn woning en aangrenzende woningen, strekt zich niet uit over de hoofdgebouwen zoals deze zijn vergund en gerealiseerd. Hij verwijst naar het perceel Dotterbloemstraat 3, waar wel een groot bouwvlak is opgenomen. Aangevoerd wordt dat met het hanteren van een groter bouwvlak wordt voorkomen er een overschrijding is van de regels voor erfbouwing buiten het bouwvlak.*

Reclamant schetst dat de voorste rooilijn van het op te nemen bouwvlak samen dient te vallen met de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak. De voorste rooilijn dient vervolgens doorgezet te worden naar de grens met de bestemming 'Groen'. Het zal zich daarmee deels ook uitstrekken over de op het naastgelegen kadastrale perceel gesitueerde carport en bergingen, welke horen bij de woning. Deze laatst genoemde bijgebouwen ontbreken overigens op de ondergrond.

- b. *Er is een verzoek om grondruil tussen de naastgelegen school en reclamant. De school kan hierdoor de bestaande berging bij de school uitbreiden. Reclamant kan hierdoor de berging/garage uitbreiden. Verzocht wordt om een bestemmingswisseling van 'Wonen' en 'Maatschappelijk' van beide ruilgronden.*

Reactie

- a. Een vergelijk met het bouwvlak van Dotterbloemstraat 3 is niet aan de orde. Dat betreft een totaal ander – op zich zelf staand – type bebouwing. Oorspronkelijk was dit een gebouw met een bouwhoogte van 3 meter, met een functie als kantoorruimte. Later is hier nog een hoger bouwdeel toegevoegd met een woonfunctie.

Het rijtje woningen aan de Veldbloemstraat betreft vrijstaande woningen die aan elkaar zijn geschakeld door terugliggende lage bebouwing.

Het terugliggende bouwdeel is in meerdere opzichten ondergeschikt aan het hoofdgebouw:

- De hoogte is bijna 3 meter met een platte afdekking, naast het hoofdgebouw met lessenaarsdak met een hoogte van ruim 8 meter danwel (zoals de woning van reclamant) een hoogte van bijna 12 meter .
- De voorzijde ligt 1.70 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Het is smaller dan het hoofdgebouw.
- De functie is van oorsprong garage.

Omdat de tussenliggende bebouwing ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, is het passend deze bebouwing buiten het bouwvlak te laten vallen en te regelen in de erfbouwregeling als zijnde bijbehorende bouwwerken. Dit is onze gebruikelijke werkwijze bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat de bedoelde bebouwing tegelijkertijd met het hoofdgebouw is gerealiseerd, maakt daarin geen verschil.



Buiten het bouwvlak zijn op grond van artikel 28, lid 2 sub h bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75m², doch niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden buiten het bouwvlak een omvang van 140 m². Dit betekent dus dat maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan. De aangebouwde bijbehorende bouwwerken hebben een oppervlakte van totaal ongeveer 70 m². De elders op het erf gebouwde bijbehorende bouwwerken, geven een overschrijding van de genoemde maximale 50%. Echter, sub h regelt ook dat wanneer

de bestaande situatie de genoemde 50% of 75 m² overschrijdt, die bestaande situatie is toegestaan.

Wij concluderen dat er geen strijdigheid is van de bestaande situatie met artikel 28 lid 2 sub h. In relatie tot het verzoek van reclamant tot vergroting van het bouwvlak, overwegen wij ook dat wanneer het bouwvlak zou worden vergroot en ook de ruime oppervlakte van de gerealiseerde aangebouwde bijbehorende bouwwerken zou omvatten, de dan buiten het bouwvlak liggende gronden volgens de regels van het bestemmingsplan voor maximaal 50% met een maximum van 75 m² mogen worden bebouwd. Op die wijze zal in verhouding tot de bebouwing weinig onbebouwde grond resteren - nog 25% - op het erf achter en naast de woning. Uit een oogpunt van leefbaarheid en goede ruimtelijke ordening vinden wij dat ongewenst.

Wat betreft de bouwdiepte bij het aanbouwen aan de woning, regelt artikel 28 lid 2 sub f het volgende: "bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen, geldt dat de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan". Wij constateren dat het gebruik van de term 'geschakeld' aanleiding geeft tot misverstand. Bedoeld te regelen is hier dat bij aaneengebouwde woningen de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter. En dat in geval van twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen die diepte juist niet is beperkt tot 3 meter. Wij zullen deze regel helderder formuleren. Zie daarvoor het onderdeel 'ambtshalve voorstellen'.

Wij concluderen dat de aanbouwen van reclamant als zodanig niet in strijd zijn met artikel 28, lid 2 sub f.

Overwegende het voorgaande zien wij geen aanleiding het bouwvlak aan te passen.

Uit de opmerking van reclamant dat de voorste rooilijn dient te worden doorgezet naar de grens met de bestemming 'Groen', maken wij in samenhang met de bij de zienswijze gevoegde schets op, dat de wens is om de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' gedeeltelijk aan te passen. De grens tussen 'Wonen' en 'Tuin' komt daarmee in zijn geheel op 1,70 meter achter de voorste rooilijn. Wij kunnen ons hierin vinden, aangezien hiermee de begrenzing tussen beide bestemmingen op dezelfde afstand achter de voorste rooilijn ligt als voor het overige bij deze woningen.

Overigens merken wij op dat het niet realistisch is om de ondergrond 100% actueel aan te geven, met name ten aanzien van kleinere bouwwerken. Het al of niet zichtbaar zijn van bestaande aanbouwen op de ondergrond heeft geen juridische consequenties.

Overigens constateren wij naar aanleiding van deze zienswijze dat op het perceel Dotterbloemstraat 3 het gebruik als kantoor/praktijkruimte niet in het plan is opgenomen. Zie het onderdeel 'ambtshalve voorstellen'.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en op de verbeelding de grens tussen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' bij Veldbloemstraat 18 aan te passen en in zijn geheel op 1,70 meter achter de voorste rooilijn te situeren.

- b. De voorgenomen grondruil heeft reclamant bij het indienen van zijn aanvraag om Omgevingsvergunning op 22 augustus 2012 al aangehaald. Gedeeltelijk valt de voorgenomen uitbreiding van de berging op gronden die in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als

'Sport- en speelterrein'. Omdat de aanvraag voor uitbreiding van de berging valt onder de zogeheten kruimelgevallen voor planologische afwijking als bedoeld in de bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht en de maatvoering en situering van deze uitbreiding zodanig is dat het valt onder het gemeentelijk vastgestelde beleidsregels afwijking bestemmingsplan, is op deze aanvraag op 25 oktober 2012 vergunning verleend.

Echter, de benodigde gronden zijn nog steeds eigendom van het schoolbestuur. Het schoolbestuur heeft op grond van artikel 106 WPO onderhoudsplicht voor grond en opstallen, maar heeft een verbod tot vervreemding en bezwaring. Op grond van artikel 108 WPO is voor verhuur en medegebruik van gebouw of terrein toestemming nodig van de gemeente. Als de onderwijsbestemming aan de gronden wordt onttrokken vervallen de grond en opstallen aan de gemeente op grond van het economisch claimrecht, artikel 163 WPO.

Nu reclamant niet beschikt over de benodigde gronden en zonder verzoek tot grondruil niet kan worden vastgesteld of hij in de toekomst wél over deze gronden kan beschikken, is niet aannemelijk gemaakt dat reclamant uitvoering kan geven aan zijn vergunning en dus is niet aannemelijk gemaakt dat de bestemming 'Wonen' voor die gronden uitvoerbaar zou zijn. Wij zijn dan ook van mening dat het wisselen van de bestemming voor bedoelde gronden, niet aan de orde kan zijn.

Wij merken op dat de vergunning onverminderd van kracht blijft. Mocht in de toekomst toch sprake zijn van de bedoelde grondruil, dan heeft reclamant op dat moment de mogelijkheid uitvoering te geven aan zijn vergunning.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit onderdeel van de zienswijze.

Zienswijze 29

Reclamant vraagt of de bebouwingmogelijkheden bij zijn woning Distelstraat 29 voor zijn aangebouwde garage kan worden aangepast, zodat het mogelijk is een opbouw op zijn garage te plaatsen. Het nu nog geldende bestemmingsplan lijkt die mogelijkheid wel te bieden. Hij wijst erop dat het aanzicht aan de voorzijde hiermee niet zal veranderen. Overigens hebben de burens op nummer 31 dezelfde wens, zodat één geheel ontstaat.

Reactie

De woningen zijn geschakelde twee-onder-een-kap woningen. Tussen de woningen staan garages met een kap, met één dakvlak naar de straatzijde en één dakvlak naar de achterzijde gericht. Hierop zijn geen uitzonderingen.



In het geldende bestemmingsplan is op de plankaart één lange bouwstrook opgenomen met de bestemming 'Eengezinshuizen', type B. Hierin zijn maximaal twee woningen aaneengebouwd toegestaan. Deze ruimtelijke karakteristiek is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, maar met

een meer gedetailleerd kaartbeeld. De woningen zelf staan in het bouwvlak, de garages vallen in de aan- en uitbouwenregeling van de bestemming 'Wonen' (buiten het bouwvlak).

Wij zijn van mening dat het karakteristieke straatbeeld met een duidelijk verschil tussen de hoofdwoning en de terugliggende en ondergeschikte garage, niet mag vervagen door meer volume tussen de woningen toe te staan.

Uit de zienswijze van reclamant maken wij op dat zijn wens is om uitsluitend aan de achterzijde op te bouwen. Binnen het geschetste stedenbouwkundig beeld achten wij dat niet bezwaarlijk. In de regels wordt met artikel 28, lid 3 de mogelijkheid geboden om af te wijken van de bouwregels voor het hanteren van een hogere bouwhoogte, met een procedure op grond van de Wabo. Bij het indienen van een aanvraag kan reclamant ons verzoeken hieraan toepassing te geven.

Wij achten het niet wenselijk deze mogelijkheid rechtsreeks in de regels toe te laten, omdat toepassing hiervan niet in alle situaties stedenbouwkundig gewenst is.

Conclusie

Deze zienswijze geeft ons geen aanleiding tot wijziging aan het bestemmingsplan.

Zienswijze 30

De zienswijze gaat in op de volgende onderdelen:

- a. *Reclamant woont op Landei 9. Ze verzoekt de bestemming 'Wonen' op verkocht groen bij de hoekwoning Landei 10, te wijzigen naar 'Tuin'. Dit omdat sprake is van een strook grond aan de entree van een wijk, waar het ongewenst is een twee meter hoge schutting mogelijk te maken. Bij de door de gemeenteraad vastgestelde groeninventarisatie zijn deze gronden aangemerkt als 'groen van structurele betekenis'. Over het gebruik van deze grond is een handhavingprocedure gevoerd, uit de inhoud waarvan dient te worden afgeleid dat hier de bestemming 'Tuin' zou worden toegepast.*
- b. *Reklamant verzoekt de bestemming 'Verkeer' op de hoek Landei/Breem, te wijzigen naar 'Groen'. Dit omdat sprake is van een strook grond aan de entree van een wijk. Bij de groeninventarisatie zijn deze gronden aangemerkt als 'groen van structurele betekenis'. In overeenkomstige situaties in de wijk Linqenda is de bestemming 'Groen' toegekend.*
- c. *Reklamant verzoekt de bestemming 'Verkeer' op het openbaar groen langs Arem, te wijzigen naar 'Groen'. Dit omdat de ligging, grootte en inrichting aansluiten bij groenstroken langs Breem die de bestemming 'Groen' hebben gekregen.*

Reactie

- a. Met reclamant zijn wij van mening dat hier oorspronkelijk sprake was van groen bij de entree van de buurt. Reden waarom dit destijds is aangemerkt als 'groen van structurele betekenis'. In genoemde handhavingzaak in 2005 heeft de gemeente uiteindelijk afgezien van handhavend optreden tegen het gebruik als siertuin. Dit omdat het in de koopovereenkomst opgenomen gebruik als siertuin door de betreffende belanghebbende niet binnen de geldende bestemming voor groen en voor openbare weg kon worden uitgeoefend, en omdat niet aannemelijk was dat de ruimtelijke kwaliteit werd aangetast door de op de groenstrook aanwezige beplanting. Tegen een geplaatste schutting op deze gronden is wel handhavend opgetreden. In de gevoerde procedure is door de rechtbank opgemerkt dat reclamant in deze kwestie als belanghebbende is aan te merken. Reclamant verwijst naar het zogeheten schuttingenbeleid. In de toelichting van dit bestemmingsplan is daarover onder andere opgenomen dat het bij zijtuinen kan voorkomen dat vanwege de ligging van de uitgegeven strook grond het stedenbouwkundig niet wenselijk is om middels de bestemming 'Wonen' erfbebouwing of een twee meter hoge schutting toe te staan en dat in die gevallen de bestemming 'Tuin' het meest geëigend is. Wij zijn van mening dat hier gezien

de ligging langs de entree van de buurt in dit geval sprake van is en dat het ook in de lijn van de destijds gevoerde procedure ligt om hier niet de bestemming 'Wonen' maar de bestemming 'Tuin' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor de bedoelde strook grond de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Tuin'.

- b. Bedoelde gronden liggen in het verlengde met de strook grond welke bedoeld is onder a. Onder de overweging dat hier sprake is van een entree van de buurt is de bestemming 'Groen' hier op zijn plaats. Wat betreft het naastliggende voetpad, aansluitend aan de rijweg, zijn wij van mening dat de bestemming 'Verkeer' niet gewijzigd dient te worden.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor de bedoelde strook grond gelegen in het verlengde van de uitgegeven grond, de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Groen'.

- c. Bedoelde gronden vormen inderdaad een geheel met andere brede openbaar groenstroken in deze buurt. Wij zijn dan ook van mening dat in plaats van de bestemming 'Verkeer' hier de bestemming 'Groen' op zijn plaats is. Wat betreft het naastliggende voetpad, aansluitend aan de rijweg, zijn wij van mening dat de bestemming 'Verkeer' niet gewijzigd dient te worden.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor de bedoelde strook grond de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 31

Reclamant verzoekt het bouwvlak van het woningblok Zichtweg 42 t/m 52 te verlengen, tot in het verlengde van de aangrenzende voorgevelrooilijn om de hoek (Zichtweg nrs. 54 en verder). Dit voor een toekomstige vergroting van zijn woning Zichtweg 52 dan wel uitbreiding met een ouderenwoning/aanleunwoning. Als extra argument wordt aangedragen dat er dan een verbindende hoek in het bouwblok ontstaat welke meer eenheid uitstraalt. Deze zienswijze is zowel schriftelijk als mondeling ingediend.

Reactie

In het beleidskader 'Mantelzorg in of aan de woning' wordt ruimte geboden aan de maatschappelijke vraag om hulpbehoevende personen in of dichtbij huis te ondersteunen en te verzorgen. Het gaat daarbij om een tijdelijke verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden. Er mag geen sprake zijn van woningsplitsing.

Voorstelbaar is dat op deze locatie een verbouwing ten behoeve van mantelzorg stedenbouwkundig inpasbaar is. Echter, in hoeverre er in deze aanvraag sprake is van hulpbehoevende personen kan nu niet worden vastgesteld. Nog kan middels het bestemmingsplan de tijdelijkheid van de voorziening worden geregeld. Het realiseren c.q. verbouwen tot een mantelzorgsituatie is nooit een 'standaard' situatie en vergt een afweging naar aanleiding van een concrete aanvraag.

Mocht de wens van de bewoners in de toekomst concreet worden in de vorm van een aanvraag en deze voldoet aan het genoemde beleidskader, dan kunnen we hierin voorzien door het toepassen van een vergunningprocedure op grond van de Wabo.

Conclusie:

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 32

Reclamant geeft aan dat hij een plan heeft uitgewerkt voor 2000 m² nieuwbouw ten behoeve van detailhandel gecombineerd met woningen, te realiseren aan Staringstraat 48, 50 en 52. Deze gronden zijn zijn eigendom.

De detailhandel zal betrekking hebben op tuin/dier artikelen en bouwmarktartikelen. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken, wellicht middels een wijzigingsbevoegdheid.

Reactie

Op dit moment is een bedrijfsruimte aanwezig, alsmede twee woningen ter plaatse aanwezig.

Hoe een en ander zich tot elkaar verhoudt, wat het bouwvolume is en hoe het terrein wordt ingedeeld is ons niet duidelijk. Bovendien ligt een deel van het meest noordelijke perceel in de geluidzone van het industrieterrein.

Al met al hebben wij onvoldoende concrete gegevens om een en ander te kunnen toetsen en in wijzigingsregels te vervatten.

De zienswijze is voor ons wel aanleiding voor een ambtshalve overweging ten aanzien van een in het verleden vergunde functie voor tuincentrum. Zie onder 'ambtshalve voorstellen'.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 33

Reclamant voert een aantal zaken aan.

- a. *De op de verbeelding aangegeven situatie van Parlevinker gaat volstrekt voorbij aan de oorspronkelijke situatie (1990 en 1996).*
- b. *De vergrote bouwvlekken aan ten opzichte van de huidige situatie zijn ongewenst en onhaalbaar omdat alle woningen twee parkeerplaatsen op hun terrein dienen te hebben. De ingetekende bouwvlekken biedt de bewoners mogelijkheid hun woning uit te bouwen, waardoor het huis van reclamant ingeklemd wordt en de lichtinval en uitzicht belemmerd wordt.*
- c. *Behalve de vergroting, komen de bouwvlekken ook op andere punten niet overeen met de werkelijke situatie. Zo is bijvoorbeeld een deel van de woning van reclamant op Parlevinker als bijgebouw ingetekend.*
- d. *Door voortschrijdend ongewenste ontwikkelingen wordt de doorgang belemmerd bij huisnummers 20 en 39 en is er een structureel tekort ontstaan aan parkeerplaatsen. Het aanwezige parkeerterrein bij huisnummers 12 en 14 wordt opgeofferd voor de bestemming Wonen.*
- e. *Het bestemmingsplan kan tot substantieel waardeverlies leiden van de woning, waarvoor de gemeente aansprakelijk is.*
- f. *De gemeente geeft blijk van onzorgvuldig plannen met de daaraan verbonden consequenties zoals het aantasten van de fysieke leefbare omgeving.*

Reactie

- a. Deze algemene opmerking wordt in de volgende punten die reclamant aanvoert verder onderbouwd. Wij willen naar aanleiding van deze opmerking hier in zijn algemeenheid opmerken dat wij bij het opstellen van het bestemmingsplan wel degelijk uitgegaan van de oorspronkelijke situatie, ook tegen de achtergrond van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en het nu nog geldende bestemmingsplan en eventuele vrijstellingen of ontheffingen (die in het verleden zijn verleend om van het bestemmingsplan af te wijken). Ook houden wij rekening met veel

voorkomende aanpassingen aan woningen, hetzij in zijn algemeenheid hetzij voor een specifiek type woning.

- b. en c. De door de reclamant genoemde bouwvlekken betreffen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen'.

De vrijstaande woningen aan Parlevinker zijn van oorsprong vrije kavels. Door de verschillende kopers is op verschillende wijze invulling gegeven aan het woningontwerp. Wij hebben in dit bestemmingsplan niet elke woning op zijn ontworpen gevels vastgelegd, maar hebben zoveel mogelijk uniforme bouwvlakken opgenomen waar het hoofdgebouw binnen ligt en in de meeste gevallen ook (delen van) aanbouwen omvatten. Hierin is een goothoogte toegestaan van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Delen van een aanbouw die niet binnen het bouwvlak vallen, zijn geregeld in de regels voor bouwen buiten het bouwvlak. Zo ook in de situatie van reclamant. De wijze van regelen is in wezen hetzelfde als in het nog geldende uitwerkingsplan 'Nieuw-Vennep Welgelegen-Noord 6a' uit 1986.



vigerende bestemmingsplan



nieuwe bestemmingsplan

Met het zoveel mogelijk gelijk bestemmen van vergelijkbare percelen, vallen de bouwvlakken soms iets ruimer over de breedte van het woonperceel dan in het geldende bestemmingsplan. Dit biedt echter geen zodanige extra bouw mogelijkheden dat het huis van reclamant nader ingeklemd wordt en de lichtinval belemmerd wordt. Wij wijzen erop dat ten aanzien van het woonperceel van reclamant de bouwgrenzen van de woningen op de belendende percelen óp de bestaande buitenste zijgevel liggen en hier dus geen mogelijkheid is het hoofdgebouw dichterbij de woning van reclamant te plaatsen. In de praktijk was en is het binnen de regels van het bestemmingsplan en overigens vergunningvrij, mogelijk om in bepaalde mate buiten het bouwvlak naast of aan de woning bijbehorende bouwwerken te plaatsen.

Zo er sprake zou zijn van beperking van uitzicht, wijzen wij erop dat men geen aanspraak kan maken op blijvend uitzicht over de gronden van een ander.

In de bestemming Tuinen is zowel voor als naast de woning voldoende gelegenheid om op eigen terrein te parkeren. En overigens hebben de woningen van oorsprong een garage. Bepalend in het kader van de ruimtelijke ordening is of de geboden mogelijkheden stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn de mening toegedaan dat dat het geval is. De argumenten van reclamant geven ons geen aanleiding hier anders over te denken.



- d. De gronden tussen de woningen nummers 20 en 39 is passend bestemd als Tuinen. Door de verkoop van grond aan de bewoners van de Parlevinker 20 en 39 is een voormalige doorgang voor langzaam verkeer inderdaad afgesloten. Deze grondverkoop heeft reeds in 2009 plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan kan daar niets aan afdoen. Het bestemmingsplan regelt niet de privaatrechtelijke situatie, maar de bestemming van gronden. Voor zover bedoeld wordt deze situatie leidt tot verkeersonveiligheid, wijzen wij erop dat de Parlevinker van oudsher voor het autoverkeer altijd een doodlopende straat geweest is. De verkoop van de gronden of dit nieuwe bestemmingsplan hebben daarin geen verandering gebracht.

De gronden tussen de huisnummers 12 en 14 is in eigendom van de bewoners op nummer 14 en is daarom bestemd als 'Wonen'. Desondanks is de grond inderdaad ingericht en in gebruik als parkeerplaats.

Overigens willen wij ter zake opmerken dat in de voorontwerpfase de onderhavige grond was opgenomen als 'Verkeer', vanuit de veronderstelling dat het hier openbare grond betrof. Het is juist reclamant zelf geweest die ons, tijdens het vooroverleg met de Dorpsraad waar zij deel van uit maakt, heeft gewezen op het feit dat deze grond privé-eigendom is. Het eventueel onttrekken van deze grond aan een parkeerfunctie zal uiteraard een verandering geven in de parkeersituatie in de straat. Tot het moment dat dat eventueel zou plaatsvinden, kunnen bewoners van deze parkeergelegenheid tussen de woningen profiteren.



- e. Voor zover reclamant meent dat dit bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van haar eigendom, staat de mogelijkheid open om op grond van de 'Wet op de ruimtelijke ordening' een planschadeclaim in te dienen.
- f. Deze opmerking is voor rekening van reclamant en vergt geen verdere reactie van onze kant.
- g. Gezien onze bovenstaande reactie zien wij geen aanleiding aan de bezwaren van reclamant tegemoet te komen.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met deze zienswijze.

Zienswijze 34

De zienswijze heeft betrekking op twee zaken:

- a. *Verzoek om een ruimtereservering op te nemen voor een rechtstreekse ontsluiting van het Noordpark op de Operaweg. Dit vanwege de toename van het aantal bewoners in Noordpark en toekomstige woningbouw op het Bolsterrein, en de al bestaande drukte vanwege het voetbalcomplex. Dat dit niet in het Deltaplan Bereikbaarheid is opgenomen, mag niet limiterend zijn.*
- b. *Verzoek tot wijziging van de bestemming 'Gemengd – 2' door het laten vervallen van de mogelijkheid voor horeca. In de nota Horecabeleid is de Vennepeweg immers niet als horecagebied gedefinieerd.*

Reactie

a.

Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden die ons aanleiding geven af te wijken van hetgeen in het Deltaplan bereikbaarheid is voorzien.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze

b.

Wij verwijzen naar onze reactie op de hiervoor vermelde zienswijze (9) van dezelfde reclamant.

Conclusie

Wij stellen voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 35

Zienswijze 36

Zienswijze 37

De zienswijzen genoemd onder 35, 36 en 37 handelen over hetzelfde en kennen nagenoeg dezelfde inhoud.

Reclamanten wijzen erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Door de gemeente is bij de realisatie van het woongebied toegezegd dat een dergelijke aansluiting er niet zou komen. Dit nu wel toe te laten, zal voor veel extra verkeer komen op de Sapporodreef omdat dit een extra route opent naar de voetbalvereniging. Dit gaat ten koste van de veiligheid. Ook Beurtschipper zal hierbij te veel belast worden.

Verzocht wordt af te zien van de mogelijkheid voor het verbinden van de Sapporodreef met de Athenelaan.

Reactie

Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.

Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn

behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

Zienswijze 38

Zienswijze 39

Zienswijze 40

Zienswijze 41

De zienswijzen 38, 39, 40 en 41 kennen nagenoeg dezelfde inhoud. In bijlage bij zienswijze 40 zijn kopieën gevoegd van e-mail, waaruit moet blijken dat bewoners nummer 115 eenzelfde zienswijze hebben, doch niet zelf een zienswijze konden insturen.

- a. *Reclamanten wijzen erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark' zijn afspraken gemaakt dat er geen verbinding van de Sapporodreef met de Athenelaan zou komen. Dit nu wel toe te laten, zal voor veel extra verkeer komen op de Beurtschipper omdat dit een extra route opent naar de voetbalvereniging. Een alternatief zou kunnen zijn om tegelijkertijd de huidige doorgang van Beurtschipper alleen voor langzaam verkeer open te stellen.*
- b. *Reclamanten wijzen er bovendien op dat in de plannen voor nieuwbouw van Villapark Vroonhof Fase II, in plaats van de oorspronkelijk gedachte zestien villa's met goothoogte van 3 meter nu gedacht wordt aan 32 twee-onder-een-kap woningen met een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 10 meter. Dit is gesitueerd achter de woning van Beurtschipper. Dit betekent aantasting van privacy, van lichtinval, van woongenot, van rust en van toename van lichthinder. Reclamanten vrezen ook voor een waardevermindering van de woning hierdoor. Overigens wordt opgemerkt dat zo'n verdichting van bebouwing niet past in een wijk die is ontworpen als sport, wonen en recreatie in het groen.*

Reactie

- a. Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.

Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

- b. In dit bestemmingsplan is voor deze woningbouwlocatie dezelfde aard en wijze van bebouwing bestemd als in het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark'. Binnen de geldende

bestemming is de bouw van zestien vrijstaande woningen mogelijk zoals oorspronkelijk door de ontwikkelaar uitgewerkt, doch ook de bouw van 32 twee-onder-een-kap woningen past hierbinnen. De maatvoering in het geldende bestemmingsplan geeft een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter aan. Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' geeft niet meer of andere bouw mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding nu de bouw mogelijkheden voor deze locatie te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijzen.

Overigens nemen wij de bijlage met e-mail voor kennisgeving aan.

Zienswijze 42

De zienswijze handelt over twee zaken.

- a. *Reclamant wijst erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Er zijn vroeger afspraken gemaakt dat er geen verbinding van de Sapporodreef met de Athenelaan zou komen. Dit nu wel toe te laten, zal voor veel extra verkeer komen op de Beurtschipper omdat dit een extra route opent naar de voetbalvereniging.*
- b. *Reclamant wijst er bovendien op dat in de plannen voor nieuwbouw van Villapark Vroonhof Fase II, in plaats van villa's met een goothoogte van 3 meter nu gedacht wordt aan villa's met een goothoogte van 6 meter. Dit is gesitueerd achter de woning van reclamant. Dit betekent aantasting van privacy, geluidhinder en waardevermindering van de woning. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen aan de bezwaren.*

Reactie

- a. Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.

Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

- b. In dit bestemmingsplan is voor deze woningbouwlocatie dezelfde aard en wijze van bebouwing bestemd als in het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark'. De maatvoering in het geldende bestemmingsplan geeft een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter aan. Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' geeft niet meer of andere bouw mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding nu de bouw mogelijkheden voor deze locatie te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijzen.

Zienswijze 43

- a. *Reclamant wijst erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Dit zou goed zijn, mits tegelijkertijd de huidige doorgang van Beurtschipper alleen voor langzaam verkeer opengesteld zou worden.*
- b. *Wanneer in plaats van zestien villa's achter Beurtschipper, straks 32 villa's zouden worden gebouwd, is een herziening van de ontsluiting van Beurtschipper sowieso noodzakelijk, omdat deze straat geen extra verkeer kan hebben. Overigens wordt opgemerkt dat de huidige fietsburg tussen Sapporodreef en Athenelaan door het ontbreken van een paaltje ook voor auto's toegankelijk is.*

Reactie

- a. Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.

Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. In het licht van nog meer zienswijze die over dit punt handelen, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporodreef, te wijzigen in 'Groen'.

- b. In dit bestemmingsplan is voor deze woningbouwlocatie dezelfde aard en wijze van bebouwing bestemd als in het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark'. Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' geeft niet meer of andere bouwmogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding nu de bouwmogelijkheden voor deze locatie te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijzen.

Zienswijze 44

- a. *Reclamant wijst erop dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat de Sapporodreef middels een brug wordt doorgetrokken naar de Athenelaan. Dit nu wel toe te laten, zal voor veel extra verkeer zorgen op de Beurtschipper omdat dit een extra route opent naar de voetbalvereniging. Er is geen noodzaak voor deze aanpassing.*
- b. *Reclamant wijst er bovendien op dat wanneer in plaats van zestien villa's achter Beurtschipper, straks 32 villa's zouden worden gebouwd, dit een te grote verkeersbelasting voor deze straat zou betekenen.*

Reactie

- a. Op de verbeelding is het fietspad langs de Sapporodreef en de Athenelaan opgenomen in een strook met de bestemming 'Verkeer'. Hiermee is ook ter plaatse van de fietsburg tussen de deze twee wegen de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Wij zien in dat deze wijze van bestemmen de indruk geeft als zouden wij voornemens zijn hier een verbinding voor autoverkeer mogelijk te maken. Dit is echter niet het geval.

Voor deze wijze van bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan is gekozen, omdat het hier een belangrijke fietsverbinding betreft. Een in onze bestemmingsplannen vaak voorkomende andere wijze van bestemmen van fietspaden is om de gronden te bestemmen als 'Groen'. In die bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook fiets- en voetpaden toegestaan. In het licht van nog meer zienswijze die over dit punt handelen, achten wij het juist om ook hier de bestemming 'Groen' op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijzen en de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van het fietspad langs de Athenelaan en de Sapporddreef, te wijzigen in 'Groen'.

- b. In dit bestemmingsplan is voor deze woningbouwlocatie dezelfde aard en wijze van bebouwing bestemd als in het geldende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Noordpark'. Het nu voorliggende bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' geeft niet meer of andere bouwmogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding nu de bouwmogelijkheden voor deze locatie te beperken.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijzen.

3. Ambtshalve voorstellen

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

1. De bestaande aanbouw op Parlevinker 12 valt in het ontwerpbestemmingsplan voor een deel buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. De aanbouw heeft met een bouwhoogte van ongeveer 8 meter echter een grotere bouwhoogte dan de regeling voor bouwen buiten het bouwvlak toestaat. Dit kan op passende wijze worden geregeld door het bouwvlak in geringe mate te vergroten, zodanig dat de aanbouw daar in zijn geheel binnen valt. Vergelijkbare percelen op Parlevinker zijn in het ontwerpbestemmingsplan ook op die wijze bestemd. Wij stellen u voor de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.
2. Een aantal woningen aan de Hugo de Vriesstraat zijn vergelijkbare woonpercelen, waarop binnen dezelfde oorspronkelijk geboden bouwmogelijkheden verschillende woningen zijn ontworpen. De bouwvlakken voor op deze perceel zijn in het ontwerpbestemmingsplan echter niet allen hetzelfde opgenomen en bieden daardoor niet dezelfde mogelijkheden. Wij achten het wenselijk de bouwvlakken op de percelen nummers 1, 13, 15, 17 en 19 in geringe mate te vergroten, overeenkomstig de omvang van de bouwvlakken van de omringende vergelijkbare woonpercelen. Wij stellen u voor de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.

3. De grens tussen de bestemming Verkeer en de bestemming Tuin bij Hoofdweg 1151 is niet in overeenstemming met de actuele eigendomssituatie. Het is wenselijk dit met de juiste begrenzing aan te geven.
Wij stellen u voor de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.
4. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt op de verbeelding langs de Westerdreef in de bestemming 'Gemengd -1' en op aansluitend gesitueerde woonpercelen Lucas Bolsstraat 18, 20, 22 en 24 in de bestemming 'Wonen', een maatvoeringsaanduiding. Hier dienen een maximale bouwhoogte van 12 meter en maximaal bouwpercentage van 90% respectievelijk een maximale bouwhoogte van 6 meter geregeld te worden. Wij stellen voor deze aanduiding alsnog op te nemen.
5. Voor de sportschool aan de Hugo de Vriesstraat 58 ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' de aanduiding 'sport'. Overigens hebben wij geconstateerd dat de sportschool aan de Lucas Bolsstraat 42 beperkt is bestemd tot 'Sport', terwijl hier deel uitmakend van een groter bedrijventerrein ook een bedrijfsfunctie mogelijk zou moeten zijn. Wij vinden het wenselijk beide locaties op gelijke wijze bestemmen.
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.
6. Aan de Staringstraat bevinden zich bedrijfsunits nabij de hoek met de Lucas Bolsstraat. In het ontwerpbestemmingsplan waren deze onbedoeld als 'Wonen' bestemd. Het is passend hier de bestemming 'Bedrijventerrein' op te nemen met de aanduiding 'categorie ≤ 2'. Overigens dient de ontbrekende een maatvoeringsaanduiding met een bouwhoogte van maximaal 3 meter opgenomen te worden.
Wij stellen u voor de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.
7. Wij hebben geconstateerd dat de strook grond die zich achter de achtertuinen van Joh. Bogaardstraat 18-32 (even) bevindt in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is bestemd als 'Groen'. Wij vinden het wenselijk dit te bestemmen als 'Tuin', overeenkomend met de regeling in het geldende bestemmingsplan.
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.
8. Aan de Ruitersstraat is een strook grond in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte bestemd als 'Groen'. Deze strook grond behoort tot het woonperceel Ruitersstraat 62. Het is passend deze gronden te bestemmen als 'Tuin'.
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.
9. Het perceel Dotterbloemstraat 3 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Wij hebben geconstateerd dat gezien het huidige gebruik ten onrechte de aanduiding 'kantoor' en 'praktijkruimte' ontbreekt. Ook de vorm van het bouwvlak heeft aanpassing aan de werkelijke situatie.
Voorgesteld wordt de verbeelding dienovereenkomstig aan te passen.
10. Het perceel Eugenie Previnairweg 60 heeft de bestemming 'Wonen'. Wij hebben geconstateerd dat gezien het huidige gebruik ten onrechte de aanduiding 'kantoor' en 'praktijkruimte' ontbreekt. Wij stellen u voor deze alsnog op de verbeelding op te nemen.
11. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Geddingmoor 13 a de bestemming 'Wonen' met op de gehele bebouwing een aanduiding 'praktijkruimte'. Dit als ware deze gronden behorend als grote praktijkruimte bij het naastgelegen woonperceel Geddingmoor 13. Wij hebben echter

geconstateerd dat in werkelijkheid geen sprake is van een grote praktijkruimte die hoort bij het naastgelegen perceel en dat dit in het geldende plan zelfstandig als woning is bestemd. Wij achten het wenselijk het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de geldende situatie en de aanduiding ten behoeve van een grote praktijkruimte te laten vervallen.
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.

12. Wij hebben geconstateerd dat in artikel 14.2.2. onder g. abusievelijk 60 m² in plaats van 75 m² als oppervlaktemaat voor de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken buiten het bouwvlak is genoemd.

Wij stellen u voor dit in de planregels te corrigeren.

13. Aan de Staringstraat 48 is een bedrijfsruimte, die in het ontwerpbestemmingsplan is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Het is ons gebleken dat in het verleden voor dit perceel de functie als tuincentrum is vergund, doch deze functie is binnen genoemde bestemming niet mogelijk. Wij constateren dat hier ten onrechte de aanduiding 'tuincentrum' ontbreekt.

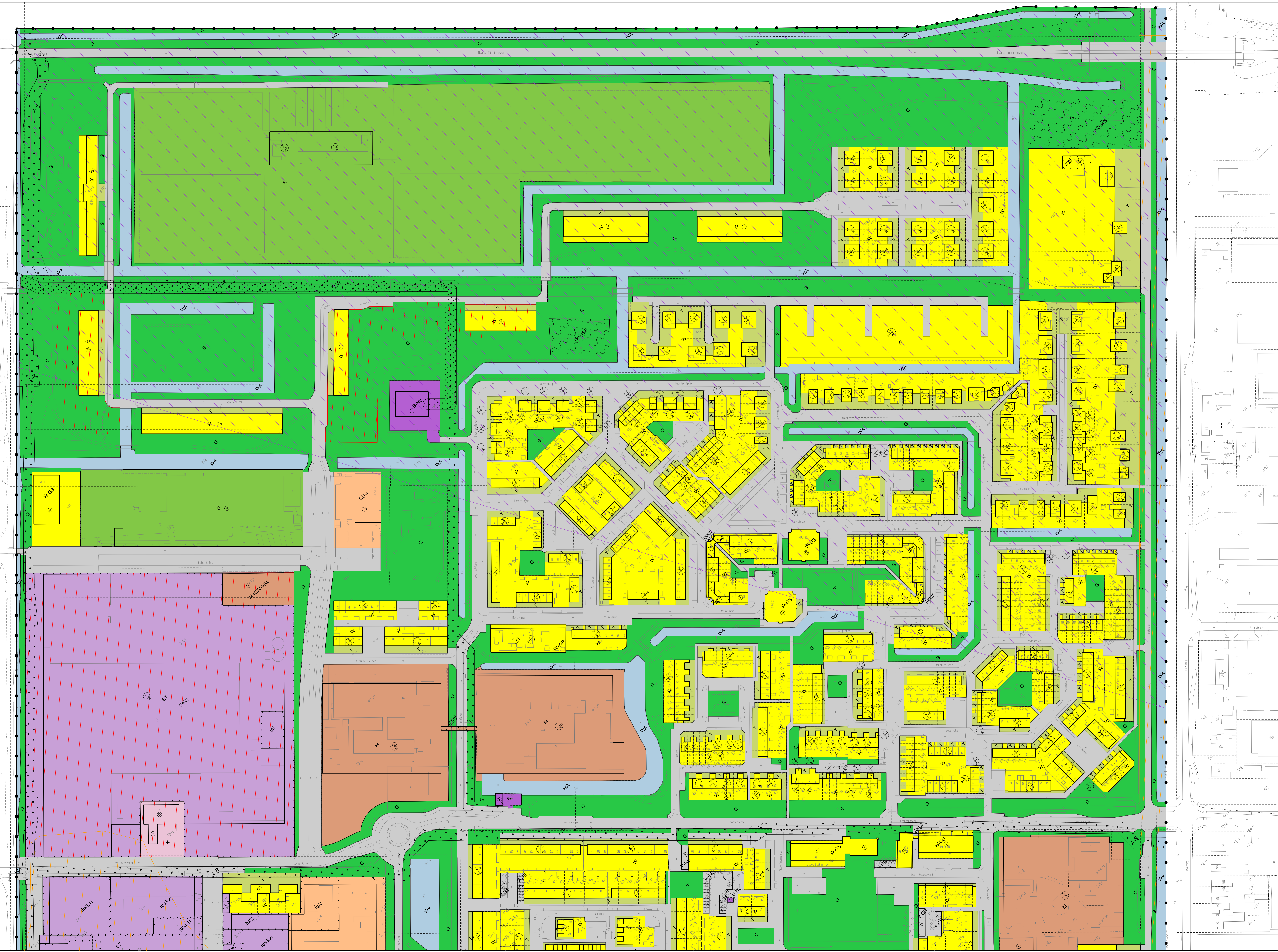
Wij stellen u voor deze alsnog op de verbeelding op te nemen en dit ook in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' toe te voegen.

14. In artikel 28 lid 2 sub f is het volgende opgenomen: "bij geschakelde woningen, niet zijnde geschakelde 2-onder-1-kapwoningen, geldt dat de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de achterste bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan". Wij constateren dat het gebruik van de term 'geschakeld' aanleiding geeft tot misverstand, als zou dit woningen betreffen die door aanbouwen aan elkaar zijn geschakeld. Wij bedoelen hier echter te regelen dat bij aaneengebouwde woningen de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer mag zijn dan 3 meter. En dat in geval van twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen die diepte juist niet is beperkt tot 3 meter. Het is beter hiertoe op te nemen "bij aaneengebouwde woningen, niet zijnde geschakelde woningen of 2-onder-1-kapwoningen ...".

Wij stellen u voor de regels hierop aan te passen.

15. Wij hebben een bouwaanvraag ontvangen voor de Papaverstraat 55 voor het uitbouwen van de woning aan de achterzijde over de volledige hoogte, tot een diepte van bijna 10 meter. In het geldende bestemmingsplan Nieuw-Vennep is de bouwdiepte 10 meter. De diepte van het bouwvlak is in het ontwerpbestemmingsplan echter op 9 meter bepaald overeenkomstig de bestaande situatie. Wij constateren tevens dat dit voor de gehele rij woningen 35-65 (oneven) en het rijtje 7, 9 en 15 is bepaald op 9 meter. Wij vinden het gewenst dat de bouwdiepte voor genoemde vergelijkbare percelen op 10 meter wordt bepaald.

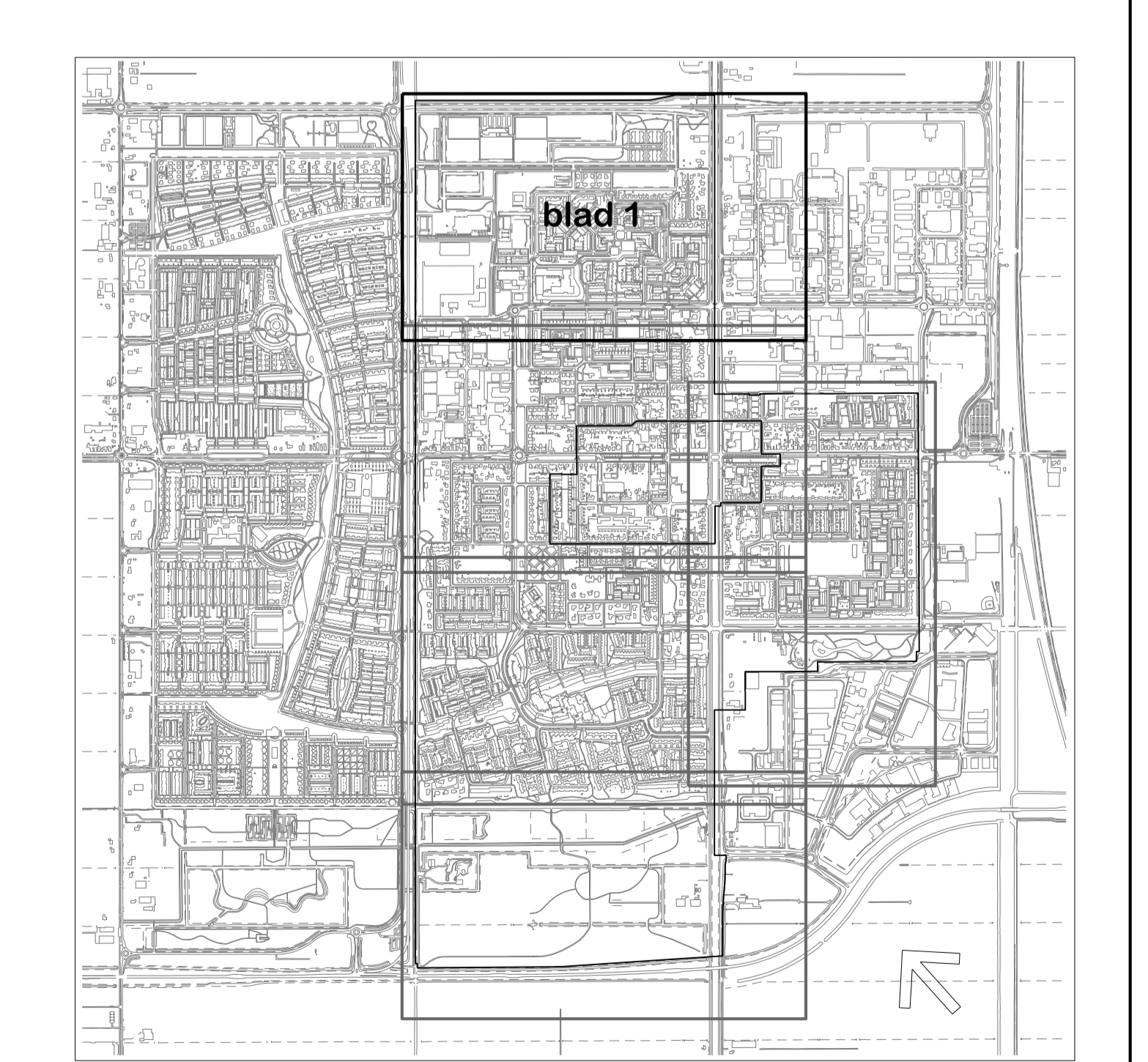
Wij stellen u voor de verbeelding hierop aan te passen.



Plangebied	Plangebiedsgrens	1	wro-zone - wijzigingsgebied 1
Bestemmingen	A	2	wro-zone - wijzigingsgebied 2
	B	3	wro-zone - wijzigingsgebied 3
	B-GA	4	wro-zone - wijzigingsgebied 4
	B-GAR	5	wro-zone - wijzigingsgebied 5
	B-NU	6	wro-zone - wijzigingsgebied 6
	B-VM		
	B-VML		
	BT		
	C		
	DH		
	DH-V		
	DV		
	GD-1		
	GD-2		
	GD-3		
	GD-4		
	G		
	H		
	K		
	M		
	M-ZOI		
	R-DR		
	S		
	T		
	V		
	V-GB		
	WA		
	W		
	W-GS		
	W-WP		
	M-KDV-VRL		
	L-G		
	L-H		
	L-R		
	WS-WB		
Gebiedsaanduidingen	geluidzone - gezond industrieterrein		
	geluidzone - industrie		
	luchtvaartverkeerszone - lib		
	veiligheidszone - ipg		

Functieaanduidingen	(bah)	bedrijf aan huis
	(bs2)	bedrijf tot en met categorie 2
	(bs3.1)	bedrijf tot en met categorie 3.1
	(bs3.2)	bedrijf tot en met categorie 3.2
	(bw)	bedrijfswoning
	(bp)	begraafplaats
	(co)	cultuur en ontspanning
	(dh)	detailhandel
	(div)	detailhandel volumineus
	(ev)	evenementterrein
	(ga)	garage
	(gr)	gezondheidszorg
	(hs1)	horeca tot en met horecacategorie 1
	(hs2)	horeca tot en met horecacategorie 2
	(k)	kantoor
	(kb)	kinderboerderij
	(m)	maatschappelijk
	(p)	parkeerterrein
	(pr)	praktijkruimte
	(s)	sport
	(tc)	tuincentrum

Voorlopige bestemmingen	M-KDV-VRL	Maatschappelijk Kinderdagverblijf - voorlopig
Dubbelbestemmingen	L-G	Leiding - Gas
	L-H	Leiding - Hoogspanning
	L-R	Leiding - Rool
	WS-WB	Waterstaat - Waterbergingsgebied
Gebiedsaanduidingen		
		maximale bouwhoogte (m)
		maximale goot- en bouwhoogte (m)
		maximum aantal wooneenheden
		maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
		maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
		maximum bebouwingspercentage terrein (%)
Bouwvlak		bouwvlak
Bouwaanduidingen	[bg]	bijgebouwen
	[gs]	gestapeld
	[ond]	onderdoorgang
	[sba-gmm]	specifieke bouwaanduiding - geluidmeetmast
Maatvoeringaanduidingen		maatvoeringsvlak





Plangebied	
	Plangebiedgrens

Bestemmingen	
	Agrarisch
	Bedrijf
	Bedrijf - Garage
	Bedrijf - Nutsvoorziening
	Bedrijf - Verkoopspunt motorbrandstoffen met ipg
	Bedrijventerrein
	Centrum
	Detailhandel
	Detailhandel - Volumineus
	Dienstverlening
	Gemengd - 1
	Gemengd - 2
	Gemengd - 3
	Gemengd - 4
	Groen
	Horeca
	Kantoor
	Maatschappelijk
	Maatschappelijk - Zorginstelling
	Recreatie - Dagrecreatie
	Sport
	Tuin
	Verkeer
	Verkeer - Garagebox
	Water
	Wonen
	Wonen - Gestapeld
	Wonen - Woonwagendplaats

Voorlopige bestemmingen	
	Maatschappelijk Kinderdagverblijf - voorlopig

Dubbelbestemmingen	
	Leiding - Gas
	Leiding - Hoogspanning
	Leiding - Riol
	Waterstaat - Waterbergingsgebied

Gebiedsaanduidingen	
	geluidzone - gezoneerd industrieterrein
	geluidzone - industrie
	luchtvaartverkeerszone - lib
	veiligheidszone - ipg

wro-zone - wijzigingsgebied	
	1 wro-zone - wijzigingsgebied 1
	2 wro-zone - wijzigingsgebied 2
	3 wro-zone - wijzigingsgebied 3
	4 wro-zone - wijzigingsgebied 4
	5 wro-zone - wijzigingsgebied 5
	6 wro-zone - wijzigingsgebied 6

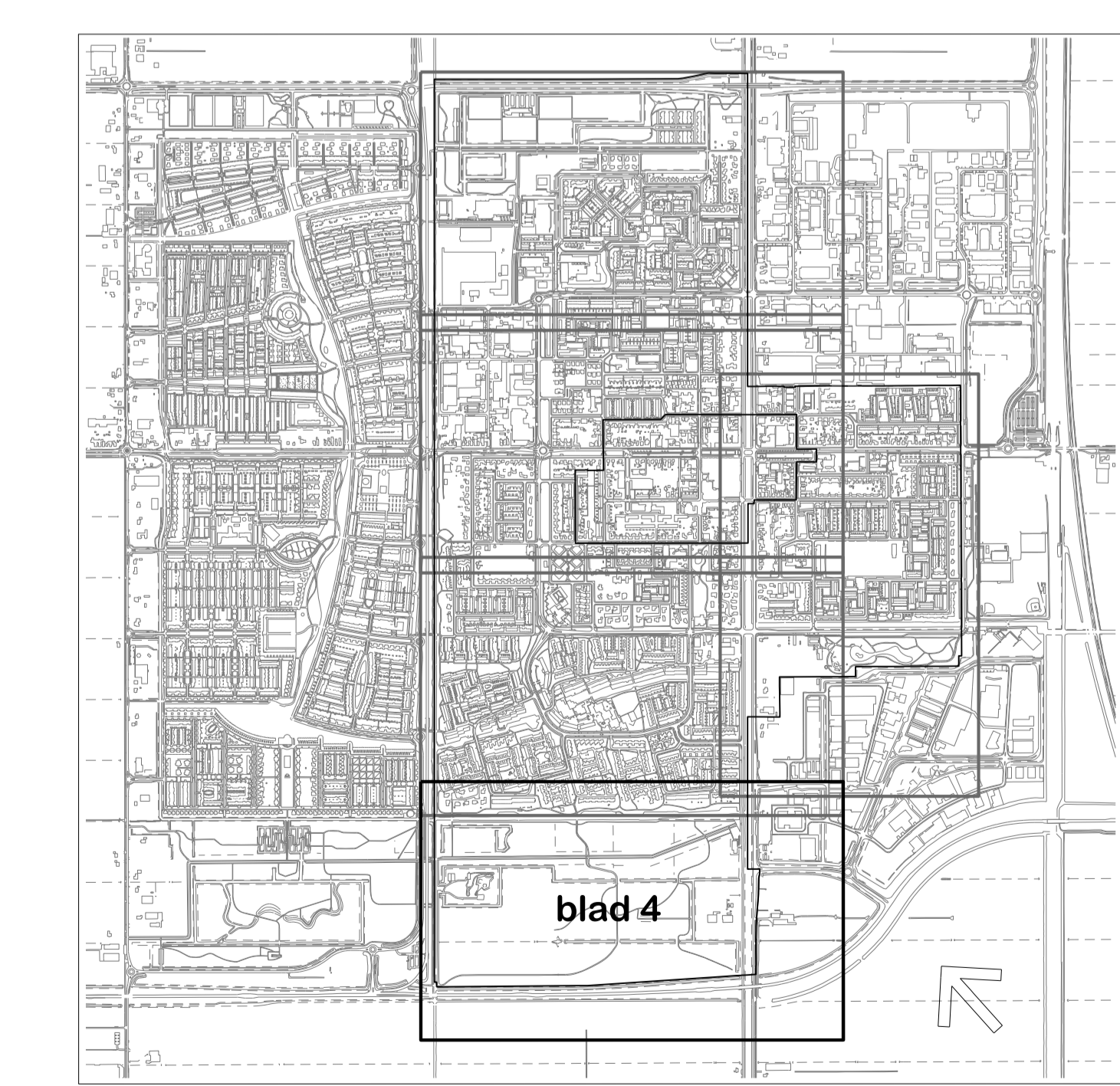
Functieaanduidingen	
	bedrijf aan huis
	bedrijf tot en met categorie 2
	bedrijf tot en met categorie 3.1
	bedrijf tot en met categorie 3.2
	bedrijfswoning
	begraafplaats
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	detailhandel volumineus
	evenementterrein
	garage
	gezondheidszorg
	horeca tot en met horecacategorie 1
	horeca tot en met horecacategorie 2
	kantoor
	kinderboerderij
	maatschappelijk
	parkeerterrein
	praktijkruimte
	sport
	tuincentrum

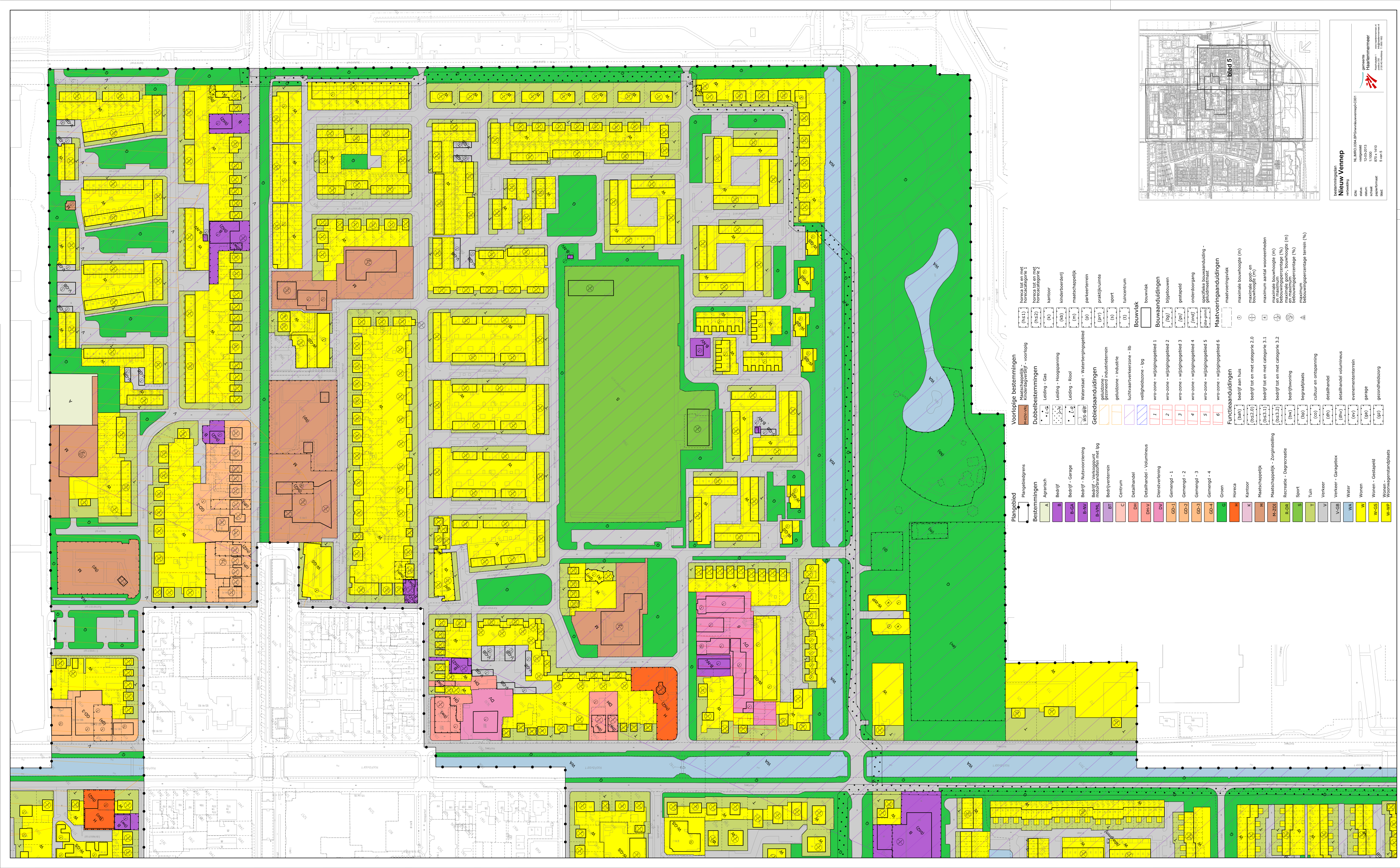
Bouwvlak	
	bouwvlak

Bouwaanduidingen	
	bijgebouwen
	gestapeld
	onderdoorgang
	specifieke bouwaanduiding - geluidmeetmast

Maatvoeringaanduidingen	
	maatvoeringsvlak

	maximale bouwhoogte (m)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximum aantal wooneenheden
	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	maximum bebouwingspercentage terrein (%)

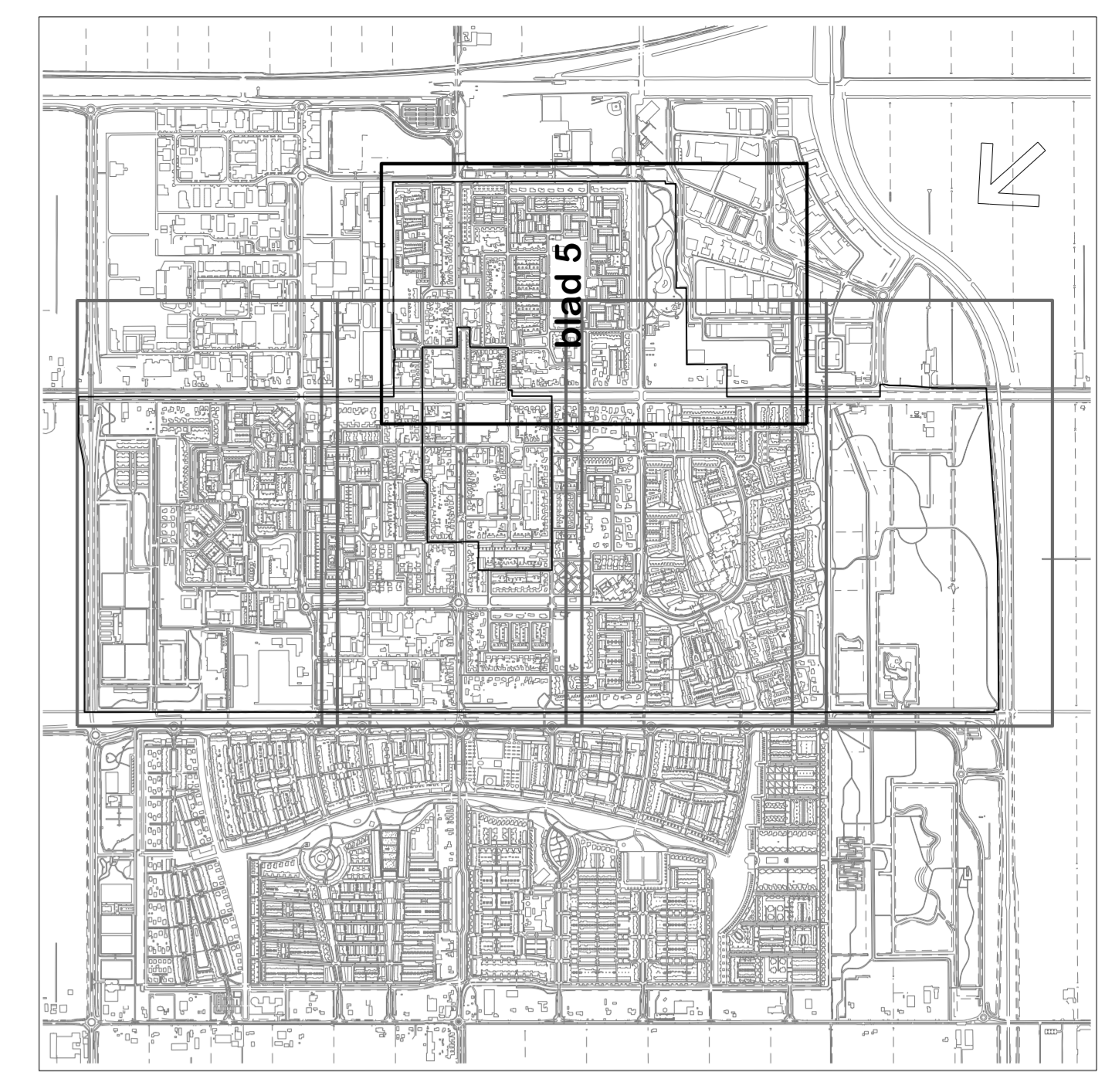




Plangebied	
Plangebiedsgrens	→
Bestemmingen	
A	Agrarisch
B	Bedrijf
B-GA	Bedrijf - Garage
B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening
B-VW	Bedrijf - Verkooppunt voorhandelen met Ipg
BT	Bedrijfsventerain
C	Centrum
DH	Detailhandel
DH-V	Detailhandel - Volumineus
DV	Dienstverlening
GD-1	Gemengd - 1
GD-2	Gemengd - 2
GD-3	Gemengd - 3
GD-4	Gemengd - 4
G	Green
H	Horeca
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
M-ZDB	Maatschappelijk - Zorginstelling
R-DR	Recreatie - Dagrecreatie
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
V-GB	Verkeer - Garagebox
WA	Water
W	Wonen
W-GS	Wonen - Gestapeld
W-WP	Wonen - Woonwagendplaats

Voorlopige bestemmingen	
MW-VW	Multiproductief woon-werkgebied - voorlopig
Dubbelbestemmingen	
L-G	Leding - Gas
L-H	Leding - Hoogspanning
L-R	Leding - Riool
W-S-WB	Watersstaat - Watersbeginsgebied
Gebiedsaanduidingen	
ge	gebruikszone - gemeenschappelijk
id	gebruikszone - industrie
ib	luchvaartverkeerszone - lib
ipg	veiligheidszone - ipg
1	wro-zone - wijzigingsgebied 1
2	wro-zone - wijzigingsgebied 2
3	wro-zone - wijzigingsgebied 3
4	wro-zone - wijzigingsgebied 4
5	wro-zone - wijzigingsgebied 5
6	wro-zone - wijzigingsgebied 6
Functieaanduidingen	
bh	bedrijf aan huis
bs2.0	bedrijf tot en met categorie 2.0
bs3.1	bedrijf tot en met categorie 3.1
bs3.2	bedrijf tot en met categorie 3.2
bw	bedrijfswooning
bp	begraafplaats
co	cultuur en ontspanning
dh	detailhandel
dvh	detailhandel volumineus
ev	evenemententerrein
gr	garage
gs	gezondheidszorg

Voorlopige bestemmingen	
(hs1)	horeca tot en met horecacategorie 1
(hs2)	horeca tot en met horecacategorie 2
(k)	kantoor
(kb)	kinderdagverblijf
(m)	maatschappelijk
(p)	parkterrein
(pr)	praktijkruimte
(v)	sport
(t)	tuincentrum
Bouwvlak	
(b)	bouwvlak
Bouwaanduidingen	
(bg)	bijgebouwen
(gs)	gestapeld
(om)	onderdoorgang
(gsm)	specifieke bouwaanduiding - geluidmetmast
Maatvoeringsaanduidingen	
(m)	maatvoeringsvlak
(b)	maximale bouwhoogte (m)
(b+)	maximale goot- en bouwhoogte (m)
(a)	maximum aantal wonen/men
(m)	maximale bouwhoogte (m)
(m+)	maximale goot- en bouwhoogte (m)
(p)	maximale bebouwingspercentage (%)
(p+)	maximale bebouwingspercentage terrein (%)



bestemmingsplan
Nieuw Vennep
 versieding

gemeente
Haarlemmermeer

identificatienummer
 NL.IMRO.0304.BPC-NieuwVennep-C001

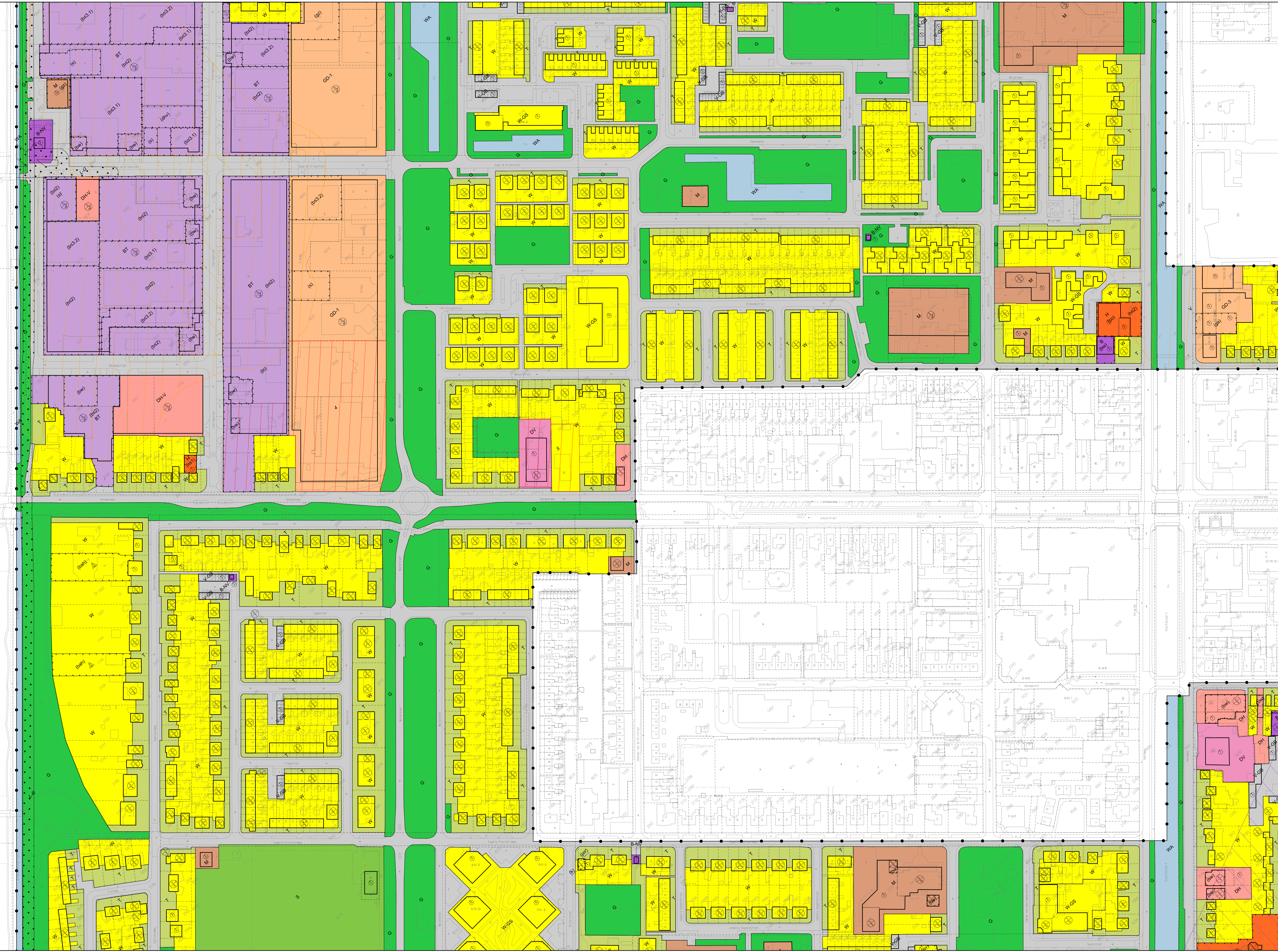
status
 vastgesteld

datum
 11/09/2015

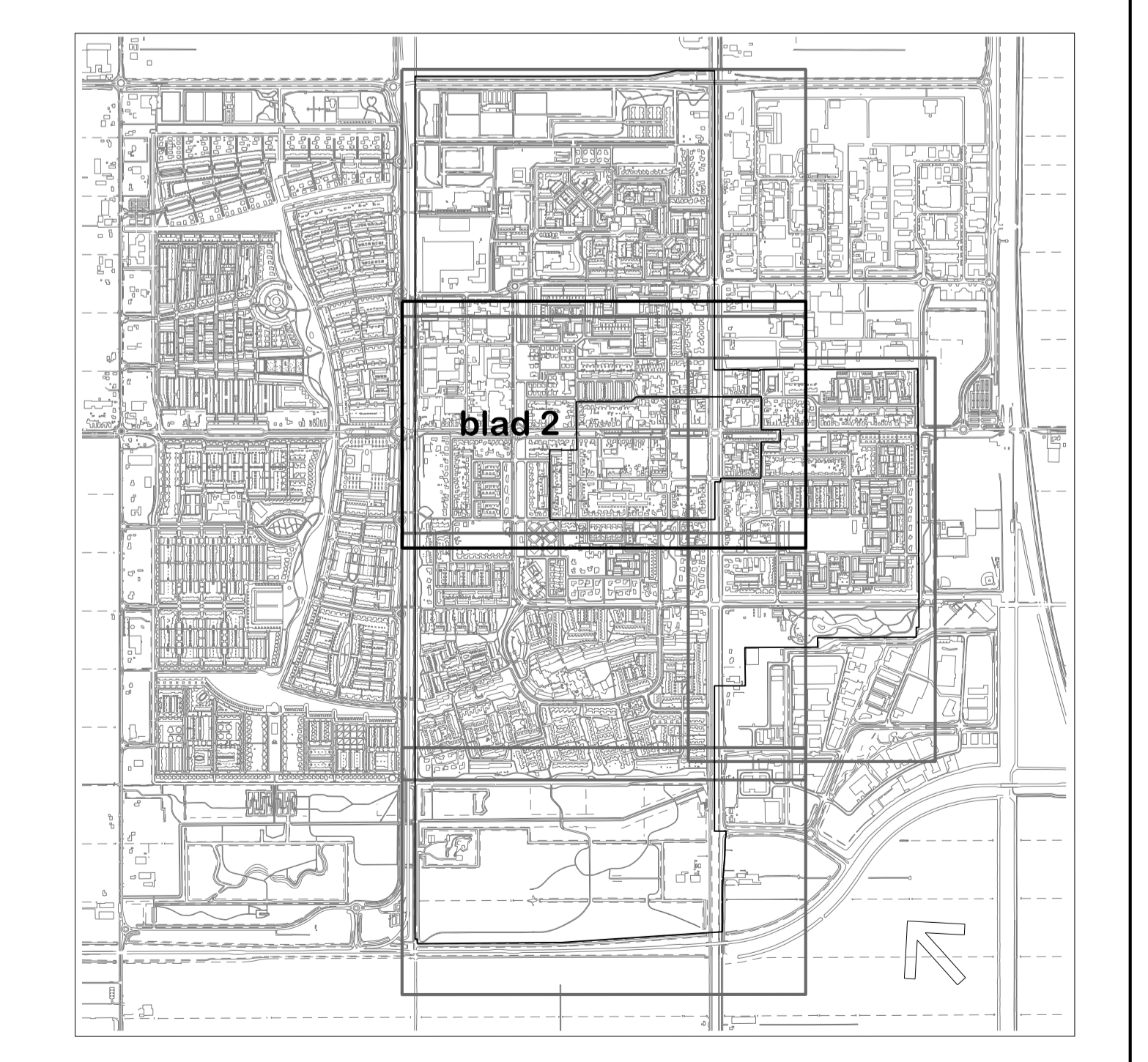
plangebied
 871x 1410

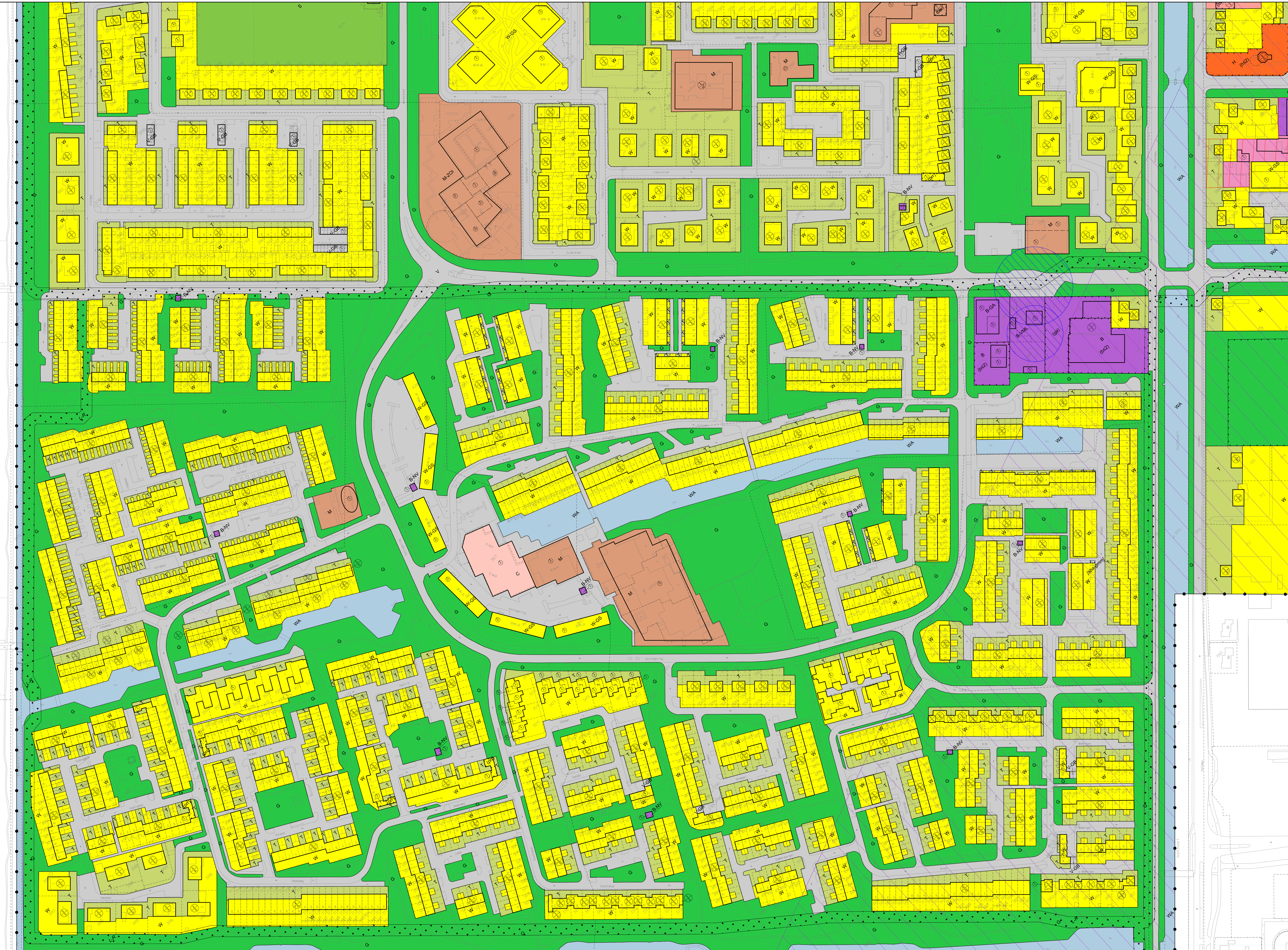
paperformaat
 A3

Maat
 5 van 5



Plangebied	Plangebiedsgrens	1	wro-zone - wijzigingsgebied 1
Bestemmingen	A	2	wro-zone - wijzigingsgebied 2
	B	3	wro-zone - wijzigingsgebied 3
	B-GA	4	wro-zone - wijzigingsgebied 4
	B-IV	5	wro-zone - wijzigingsgebied 5
	B-VML	6	wro-zone - wijzigingsgebied 6
	BT	Functieaanduidingen	
	C	(bah)	bedrijf aan huis
	DH	(bs2)	bedrijf tot en met categorie 2
	DH-V	(bs3.1)	bedrijf tot en met categorie 3.1
	DV	(bs3.2)	bedrijf tot en met categorie 3.2
	GD-1	(bw)	bedrijfswoning
	GD-2	(bp)	begraafplaats
	GD-3	(co)	cultuur en ontspanning
	GD-4	(dh)	detailhandel
	G	(div)	detailhandel volumineus
	H	(ev)	evenementterrein
	K	(ga)	garage
	M	(gr)	gezondheidszorg
	M-ZOI	(hs1)	horeca tot en met horecacategorie 1
	R-DR	(hs2)	horeca tot en met horecacategorie 2
	S	(k)	kantoor
	T	(kb)	kinderboerderij
	V	(m)	maatschappelijk
	V-GB	(p)	parkeerterrein
	WA	(prr)	praktijkruimte
	W	(s)	sport
	W-GS	(tc)	tuincentrum
	W-WP	Bouwvlak	
	M-KDV-VRL		bouwvlak
	L-G	Bouwaanduidingen	
	L-H	[bq]	bijgebouwen
	L-R	[gs]	gestapeld
	WS-WB	[ond]	onderdoorgang
		[sba-gmm]	specifieke bouwaanduiding - geluidmeetmast
		Maatvoeringaanduidingen	
			maatvoeringsvlak
		⊕	maximale bouwhoogte (m)
		⊕	maximale goot- en bouwhoogte (m)
		⊕	maximum aantal wooneenheden
		⊕	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
		⊕	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
		⊕	maximum bebouwingspercentage terrein (%)





Plangebied	Plangebiedsgrens	1	wro-zone - wijzigingsgebied 1	
Bestemmingen	A	2	wro-zone - wijzigingsgebied 2	
	B	3	wro-zone - wijzigingsgebied 3	
	B-GA	4	wro-zone - wijzigingsgebied 4	
	B-IV	5	wro-zone - wijzigingsgebied 5	
	B-VML	6	wro-zone - wijzigingsgebied 6	
	BT	Functieaanduidingen		
	C	(bah)	bedrijf aan huis	
	DH	(bs2)	bedrijf tot en met categorie 2	
	DH-V	(bs3.1)	bedrijf tot en met categorie 3.1	
	DV	(bs3.2)	bedrijf tot en met categorie 3.2	
	GD-1	(bw)	bedrijfswoning	
	GD-2	(bp)	begraafplaats	
	GD-3	(co)	cultuur en ontspanning	
	GD-4	(dh)	detailhandel	
	G	(div)	detailhandel volumineus	
	H	(ev)	evenementterrein	
	K	(ga)	garage	
	M	(gr)	gezondheidszorg	
	M-ZOI	(hs1)	horeca tot en met horecacategorie 1	
	R-DR	(hs2)	horeca tot en met horecacategorie 2	
	S	(k)	kantoor	
	T	(kb)	kinderboerderij	
	V	(m)	maatschappelijk	
	V-GB	(p)	parkeerterrein	
	WA	(prr)	praktijkruimte	
	W	(s)	sport	
	W-GS	(tc)	tuincentrum	
	W-WP	Bouwvlak		
	M-KDV-VRL		bouwvlak	
	Voorlopige bestemmingen		Bouwaanduidingen	
	M-KDV-VRL	(bq)	bijgebouwen	
	Dubbelbestemmingen		(gs)	gestapeld
	L-G	(ond)	onderdoorgang	
	L-H	(sba-gmm)	specifieke bouwaanduiding - geluidmeetmast	
	L-R	Maatvoeringaanduidingen		
	WS-WB		maatvoeringsvlak	
	Gebiedsaanduidingen		⊕	maximale bouwhoogte (m)
	geluidzone - gezondheidszorg	⊕	maximale goot- en bouwhoogte (m)	
	geluidzone - industrie	⊕	maximum aantal wooneenheden	
	luchtvaartverkeerszone - lib	⊕	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)	
	veiligheidszone - ipg	⊕	maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)	
		⊕	maximum bebouwingspercentage terrein (%)	

