



Raadsvoorstel 2013.0029374

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Zwaanshoek'

Portefeuillehouder
Steller
Collegevergadering
Raadsvergadering

drs. M.J. Bezuijen
hr. J. Monster / mw. C.M.M. Blankestijn
14 mei 2013

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Het doel van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor het plangebied. Het plangebied omvat de kern Zwaanshoek, van begraafplaats tot en met de waterzuivering aan de Spieringweg.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten?

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen kosten tot gevolg. Er is namelijk geen sprake van enig aangewezen bouwplan in het plangebied. Er zijn wel wijzigingsgebieden opgenomen. Ten aanzien van het kostenverhaal is in de regels de randvoorwaarde opgenomen dat bij vaststelling van een wijzigingsplan voldaan moet zijn aan de eisen van de Afdeling Grondexploitatie van de Wro.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

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



2. Voorstel

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

1. de ingediende zienswijzen van:
 1. de heer E. Deakin;
 2. Onink Interieurbouw;
 3. J.T. van der Staay;
 4. W. van der Prijt;
 5. de familie H. Homma;
 6. Mr. C. Hoogenboom, mede namens J. Hoogenboom en M. Hoogenboom;
 7. de heer M.P. Vester (1);
 8. de heer M.P. J. Vester (2);
 9. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw F. Schotmeijer;
 10. M.P.M. Luijben;
 11. GinArt Architectuur, mw. Ir. Regina Jacobsen;
 12. mevrouw C. M. M. Christoffels;
 13. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw A.F. Muller;
 14. mevrouw L.C. Kroon;
 15. de heer P. Schrama;
 16. Mr. C. Hoogenboom;
 17. de heer J. Mom.ontvankelijk te verklaren;
2. geheel in te stemmen met de zienswijzen 8, 12, 15, 16;
3. gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijzen 1, 2, 3, 5, 10, 11, 13, 17;
4. niet in te stemmen met de ingediende zienswijzen 4, 6, 7, 9, 14;
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 op de percelen Hanepoel 45/45a en 47 de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2a' op te nemen.

5.1.2 op de gronden tussen Hanepoel 170 en 174 ter plaatse van de bestaande schuur en omringende gronden de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 9' op te nemen.

5.1.3 op het perceel Hillegommerdijk 554 ter plaatse van de tweede in-/uitrit de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Detailhandel – Tuincentrum' (buiten het bouwvlak).

5.1.4 op perceel Hillegommerdijk 530 de volgende wijzigingen aan te brengen:

- in de maatvoeringsaanduiding de maximale goothoogte te wijzigen van 3 meter naar 4 meter;
- het opnemen van een aangepast bouwvlak van 10 meter breed en 11 meter diep, op een afstand van 14 meter uit de voorste perceelsgrens en een afstand van 7 meter uit de noordelijk gelegen zijdelingse perceelsgrens;
- de grens tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' vast te leggen op 3 meter achter de voorste bouwgrens;

- op de bestemming 'Tuin' aangrenzend aan de woning en aan de garage, over een breedte van 5 meter en een diepte van 3 meter de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op te nemen.

5.1.5 op het perceel Hillegommerdijk 570 ten aanzien van het gedeelte waarop zich de woning en bijbehorende gronden en de (voormalige) kas bevinden de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf'.

5.1.6 op het perceel Bennebroekerweg 930B de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5' te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en voor de overige bedrijfsgronden naast en achter Bennebroekerweg 922 t/m 942 die aanduiding te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 2';

5.1.7 op het perceel Bennebroekerweg 932 de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen en de maatvoeringaanduiding te wijzigen in een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

5.1.8 op het perceel Bennebroekerweg 948 het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' te vergroten zodat het tweede bewoonde gebouw ook binnen het bouwvlak valt en ter plaatse de aanduiding 'twee woningen toegestaan' op te nemen.

5.1.9 op het perceel Bennebroekerdijk 946 de aanduiding 'detailhandel' op te nemen

5.1.10 de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' te verplaatsen van de positie achter op de percelen Bennebroekerdijk 47 tot en met 52 naar de achterste rooilijn van de woningen op deze percelen.

5.2 ten aanzien van de regels:

5.2.1 in artikel 4 'Bedrijf' in lid 1 een sub 4 op te nemen die luidt:

"alsmede detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ";

en in lid 4 een sub 3 op te nemen die luidt:

"ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 750 m² b.v.o. toegestaan"

5.2.2 in artikel 4 'Bedrijf' het lid 1 sub a. 6 te verwijderen

5.2.3 In artikel 14 'Tuin' in lid 2.1 een sub e op te nemen die luidt: "in afwijking van het gestelde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' een gebouw toegestaan in de vorm van een overkapping met maximaal twee wanden, met een bouwhoogte die niet meer mag zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter."

5.2.4 in artikel 17 'Wonen' in lid 2 een sub b. tussen te voegen die luidt: "in afwijking van het gestelde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'twee woningen toegestaan' op één bouwperceel twee woningen toegestaan";
en de navolgende subleden te hernoemen.

5.2.5 in artikel 17 'Wonen' een nieuw lid 3 sub 3 op te nemen die luidt:
"Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning afwijken van de maximale goothoogte van hoofdgebouwen in geval deze lager is bepaald dan 6 meter, tot een goothoogte van maximaal 6 meter."

5.2.6 een artikel 18 'Wonen – voormalig agrarisch bedrijf' toe te voegen, die luidt als volgt:

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep en praktijk aan huis;
- c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
met de daarbij behorende voorzieningen als:
- d. tuinen;
- e. erven;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. toegangspaden;
- i. verhardingen;
- j. parkeren.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

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.

18.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen alsmede (ondergeschikte) aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan, mits het een overschrijding van niet meer dan 0,5 meter betreft;
- c. de inhoud van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 1.000 m³.
- d. de goothoogte van een woning mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte van een woning mag niet meer zijn 10 meter;
- e. de omvang van de vrijstaande bijbehorende gebouwen mag niet meer zijn dan de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken binnen het bouwvlak met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

18.2.3 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.

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

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

18.3 Specifieke gebruiksregels

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

18.3.2 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van ruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. aan huis verbonden beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ontplooiën van bedrijfsmatige die vallen in een hogere categorie dan categorie 2 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

18.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.3.1 en toestaan dat vrijstaande bijbehorende gebouwen tijdelijk worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

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

18.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.3.2 en toestaan dat de oorspronkelijke vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen, daaronder begrepen, met dien verstande dat:

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

5.2.7 een artikel 'wro-zone - wijzigingsgebied 2a' op te nemen, die luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2a', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

5.2.8 een artikel 'wro-zone - wijzigingsgebied 9' op te nemen, die luidt als volgt:

"Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 9', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal één woning is toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;

- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

5.2.9 in de Algemene regels onder algemene afwijkingsregels een sub h toevoegen die luidt:

“het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogte van een gebouw en toestaan dat deze worden vergroot met niet meer dan 1 meter.”
en de navolgende artikelen te hernoemen

6. de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:

6.1 ten aanzien van de verbeelding:

6.1.1 op het perceel Hanepoel 45/45a de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Bedrijf', met ter plaatse van het interieurbouwbedrijf de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en voor het overige de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

6.1.2 op het perceel Hanepoel 47 de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'

6.1.3 op het perceel Hanepoel 49 de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen' en 'Tuin' overeenkomstig de bestaande situatie.

6.1.4 op het perceel Bennebroekerdijk 1-3:

- een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen ter plaatse van nummer 3a;
- in afstemming op het bovenstaande het bouwvlak in geringe mate aan te passen en ter plaatse van de op dit perceel naast 3a gelegen bedrijfsloods op nummer 3 de maatvoering aan te passen naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
- op het achterste gedeelte van de op het achterterrein gelegen bedrijfsloods de aanduiding 'bedrijf tot en met 3.1' op te nemen

6.1.5 achter Hillegommerdijk 575-687 op de als 'Agrarisch' bestemde gronden de aanduiding 'glastuinbouw' toe te voegen

6.1.6 op de verbeelding over een breedte van 15 meter gronden op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid die de verkeersontsluiting kunnen vormen van het wijzigingsgebied met de Waltmanstraat van het naastgelegen woongebied

6.2 ten aanzien van de regels:

6.2.1 de regels voor de gebiedsaanduidingen, zijnde artikel 19 tot en met 29, te verplaatsen naar achter artikel 37 'Algemene wijzigingsregels' en de nummering van de artikelen overeenkomstig aan te passen

6.2.2 in artikel 'wro-zone wijzigingsgebied 1' sub b aan te vullen met de zinsnede: "... met dien verstande dat op de hoeken van het gebied een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter is toegestaan"

6.2.3 in de artikelen 'wro-zone – wijzigingsgebied 3', 'wro-zone – wijzigingsgebied 4', 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' een sub b op te nemen, die luidt: de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is

7. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan, omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan en dus kostenverhaal niet aan de orde is;
8. het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' met planidentificatie NL.IMRO.0394.BPGzwhzwaanshoek00-C001, bestaande uit een verbeelding en bijbehorende regels, conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde bescheiden en op grond van de overwegingen genoemd in het voorstel, daarbij inbegrepen de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan Zwaanshoek', 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 'Zwaanshoek' is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader voor Zwaanshoek.

Wat gaan we daarvoor doen?

Inhoud bestemmingsplan

Het plangebied wordt globaal begrensd door begraafplaats in het noorden, de Spieringweg aan de oost- en zuidkant en de Ringdijk aan de westzijde (zie afbeelding).



Plangrens bestemmingsplan Zwaanshoek

Het bestemmingsplan betreft een herziening en actualisering van de geldende regelingen, met inachtneming van actuele beleidskaders. Het plan biedt de juridische basis voor het mogelijk maken van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is zo eenvoudig en eenduidig mogelijk opgesteld. Het heeft flexibele bebouwingscriteria, waarbij aan de ene kant voldoende ruimte wordt geboden voor uitbreiding van bedrijven en woningen. Aan de andere kant stelt het plan duidelijke grenzen aan plaats, omvang en hinder van bepaalde functies.

Naast conserverende herziening zijn ook nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het gaat veelal om locaties binnen het in de provinciale structuurvisie aangegeven bestaand bebouwd gebied, met nu nog een geldende agrarische of bedrijfsbestemming, waarvoor woningbouwplannen in voorbereiding zijn. Deze zijn geïnitieerd door diverse initiatiefnemers. Deze locaties zijn in het bestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Dit betreft locaties aan en bij de Hanepoel ten noorden van de Bennebroekerweg – waarbij een locatie voor 100 woningen tussen Hanepoel en Waltmanstraat – en twee locaties aan en achter de zuidzijde van de Bennebroekerweg.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn daar voor enkele percelen nog wijzigingsbevoegdheden aan toe gevoegd, voor zover hier zonder schetsplan wel een stedenbouwkundig kader voor kon worden gegeven. Dat betreft enkele locaties aan Hanepoel.

In totaal gaat het om ongeveer 150 woningen.

Ook is sprake van een wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van het tuincentrum aan de aan de Hillegommerdijk een wijzigingsbevoegdheid voor een bedrijfswoning achter het tuincentrum.

(Milieu)onderzoeken

Voor diverse aspecten, zoals bodem, lucht, licht, geur, geluid, de planten en de dieren, de externe veiligheid en het water is gezien of nader onderzoek nodig is. Daarbij is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

Resultaten buitengemeentelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp voorgelegd aan de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Bloemendaal. Daarnaast is de dorpsraad Zwaanshoek in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp te reageren.

De provincie heeft aandacht gevraagd voor de Ringvaart als ecologische verbindingzone en voor enkele bestemmingsplan technische zaken. Deze zijn in het plan verwerkt.

Rijnland heeft gevraagd een extra stuk tekst op te nemen in de toelichting en een rioolleiding te regelen. Dat is in het plan verwerkt.

De dorpsraad Zwaanshoek vraagt in zijn brief om meer duidelijkheid over aantallen nieuwe woningen op de wijzigingslocaties en om daar rekening te houden met Zwaanshoekse doelgroepen. De dorpsraad vraagt daarbij de gemeentelijke normen in acht te nemen, bijvoorbeeld de Woonvisie. Onze beantwoording zoals verwerkt in de plantoelichting, luidt samengevat dat het bestemmingsplan als geheel voldoet aan de Woonvisie.

Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 23 januari 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 24 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Beoordeling zienswijzen

Er zijn zeventien zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ingediend en zijn daarom allen ontvankelijk.

De zienswijzen zijn verschillend van aard, variërend van geconstateerde onjuistheden tot verzoeken voor mogelijkheden voor woningbouw op het eigen perceel.

De zienswijzen als ook enkele ambtshalve voorstellen leiden op sommige onderdelen tot wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen' hebben wij de zienswijzen op naam genummerd van 1 tot en met 17 en vervolgens samengevat en van onze reactie voorzien. De zienswijzen zelf zijn bijgevoegd.

Wat mag het kosten?

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. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Dat laatste kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

In dit bestemmingsplan worden geen aangewezen bouwplannen mogelijk gemaakt. Kostenverhaal is hier dan ook niet aan de orde.

Bouwplannen binnen wijzigingsgebieden

Voor een aantal locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat binnen de planperiode een herontwikkeling kan plaatsvinden. Ten aanzien van het kostenverhaal geldt hierbij dat bij vaststelling van het betreffende wijzigingsplan het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

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

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

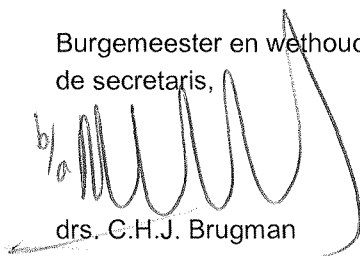
Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel bestaat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis worden gesteld van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Overige relevante informatie

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

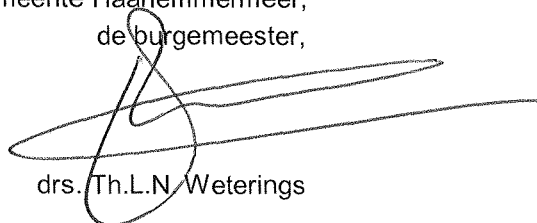
4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



drs. C.H.J. Brugman

de burgemeester,



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlage(n)
planstukken

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



bestemmingsplan
Zwaanshoek

toelichting
mei 2013



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING EN NAAMGEVING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	1
1.3. DOEL EN PLANVORM	2
1.4. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	2
1.5. PLANPROCES	3
1.6. LEESWIJZER	3
HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE	4
2.1. RUIMTELIJKE STRUCTUUR	4
2.2. FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	7
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING	14
3.1. EUROPA EN RIJK	14
3.1.1. <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR)</i>	14
3.1.2. <i>Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH)</i>	15
3.2. PROVINCIE EN REGIO	15
3.2.1. <i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	15
3.2.2. <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie</i>	17
3.3. GEMEENTE.....	17
3.3.1. <i>Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012)</i>	17
3.3.2. <i>Verkeer en vervoer</i>	19
3.3.3. <i>Wonen</i>	20
3.3.4. <i>Milieu en klimaat</i>	21
HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE	23
4.1. VISIE OP HET PLANGEBIED	23
4.1.1. <i>Ruimtelijk Kader</i>	23
4.1.2. <i>Behouden en versterken dorps- en groene karakter</i>	23
4.1.3. <i>Verkeer</i>	24
4.1.4. <i>Planvorm</i>	24
4.2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	25
4.2.1. <i>Ringdijk</i>	25
4.2.2. <i>Bennebroekerweg</i>	25
4.2.3. <i>Hanepoel</i>	26
4.2.4. <i>Zwaanshoek noordzijde</i>	27
4.2.5. <i>Spieringweg</i>	27
4.2.6. <i>Woongebied uit de jaren '70 en '90</i>	28
4.2.7. <i>Bedrijventerrein</i>	28
4.3. FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	28
4.3.1. <i>Wonen</i>	28
4.3.2. <i>Bedrijven, detailhandel en horeca</i>	28
4.3.3. <i>Maatschappelijke en sportvoorzieningen</i>	29
4.3.4. <i>Verkeer</i>	29
4.3.5. <i>Water</i>	30

4.3.6.	<i>Groen en natuur</i>	30
HOOFDSTUK 5:	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	31
5.1.	WATER	31
5.2.	BODEM	33
5.3.	FLORA EN FAUNA.....	34
5.4.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	38
5.5.	GELUID	41
5.6.	LUCHTKWALITEIT	44
5.7.	EXTERNE VEILIGHEID	45
5.8.	GEUR.....	46
5.9.	LICHT.....	48
5.10.	MILIEUZONERINGEN	48
5.11.	LUCHTVAARTVERKEER	51
5.12.	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE-INSTALLATIES.....	52
5.13.	EXPLOSIEVEN.....	52
5.14.	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	53
HOOFDSTUK 6:	UITVOERBAARHEID	54
6.1.	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	54
6.2.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54
6.3.	HANDHAAFBAARHEID	56
HOOFDSTUK 7:	JURIDISCHE ASPECTEN	58
7.1.	ALGEMEEN.....	58
7.2.	OPZET REGELS EN VERBEELDING	58
7.3.	INLEIDENDE BEPALINGEN.....	58
7.4.	BESTEMMINGSREGELS	59
7.4.1.	<i>Bestemmingen</i>	59
7.4.2.	<i>Dubbelbestemmingen</i>	62
7.4.3.	<i>Gebiedsaanduidingen</i>	62
7.4.4.	<i>Algemene regels</i>	62
7.4.5.	<i>Overgangs- en slotregels</i>	62

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding en naamgeving

Zwaanshoek is een dorp aan de westelijke ringvaartzone van Haarlemmermeer. Het vormt een zogenaamd dubbeldorp met Bennebroek. In en om het dorp zijn diverse bouwinitiatieven en een aantal grote projecten die invloed hebben op de toekomst van het dorp, zoals de verbinding N206 – A4 (Duinpolderweg).

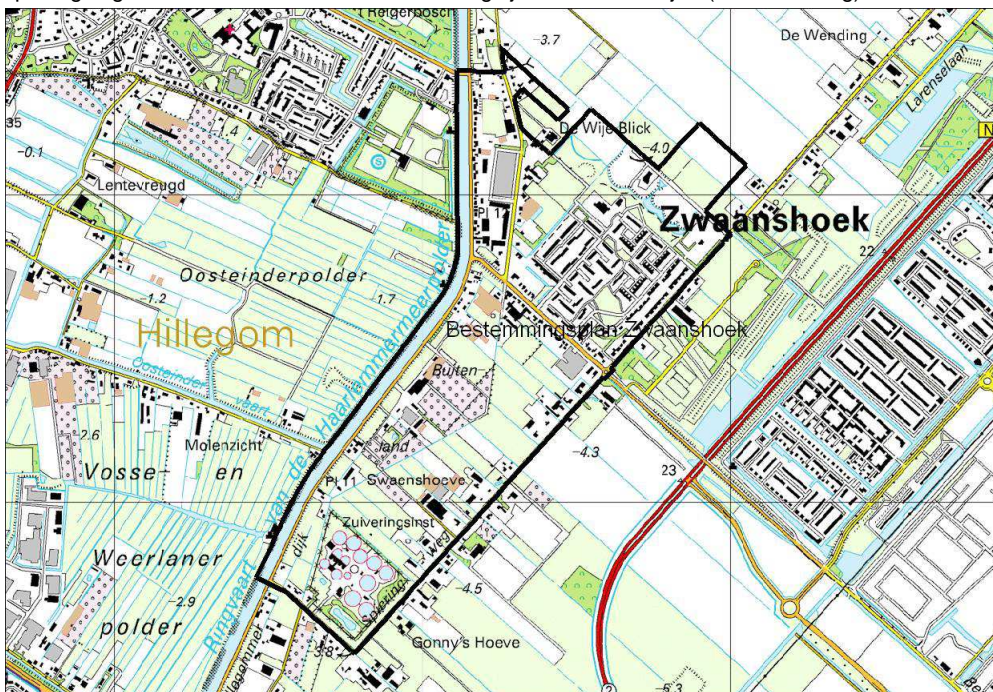
'Zwaanshoek' is een van de plannen die in het kader van de wettelijk noodzakelijke herziening prioriteit heeft. Er gelden voor het gebied namelijk plannen uit de '80-er en '90-er jaren. Bestemmingsplannen die meer dan tien jaar geleden zijn vastgesteld, dienen niet alleen geactualiseerd te worden op grond van de Wet ruimtelijke ordening, maar ook gedigitaliseerd.

Ook om een beoordelingskader te hebben voor bouwinitiatieven, is dit bestemmingsplan opgezet.

Dit bestemmingsplan is op de website www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Zwaanshoek' wordt globaal begrensd door begraafplaats in het noorden, de Spieringweg aan de oost- en zuidkant en de Ringdijk aan de westzijde (zie afbeelding).



Plangrens bestemmingsplan Zwaanshoek

1.3. Doel en planvorm

Het bestemmingsplan Zwaanshoek beoogt de planologisch-juridische regeling te bieden voor de bestaande situatie en voor voorzienbare veranderingen of ontwikkelingen binnen het plangebied, binnen de kaders van vastgesteld beleid. In het plan worden geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen.

Ook de mogelijke verbindingsweg van de N206 naar de Drie Merenweg/A4 (Duinpolderweg genoemd) is in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Momenteel is er nog te veel onduidelijkheid over het tracé en de ligging van de weg. Uitgangspunt is daarom de bestaande situatie actueel te bestemmen.

Algemeen voorkomende veranderingen aan woningen en in de woonomgeving worden binnen dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor locaties waar ontwikkelingen al bekend zijn wordt, afhankelijk van het stadium van die plannen, de ontwikkeling direct bestemd of wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de ontwikkeling op een later moment definitief te regelen.

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

1.4. Geldende bestemmingsplannen

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestaand bebouwd gebied, dat daar gekomen is op basis van de nu geldende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen en ontheffingen. Het bestemmingsplan Zwaanshoek vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende bestemmingsplannen:

Naam	Soort plan	vastgesteld	goedgekeurd	onherroepelijk
AWZI Zwaanshoek	Bp art. 10	23-10-1997	26-5-1998	21-6-1999
AWZI Zwaanshoek 1e wijziging	BP art. 11 wijz.	17-12-1998	18-1-1999	
Begraafplaats Zwaanshoek	Bp art. 10	28-2-2002	13-6-2002	19-8-2002
Landelijk Gebied	Bp art. 10	24-11-1988	11-7-1989	8-3-1991
Zwaanshoek	Bp art. 10	25-10-1990	28-5-1991	3-7-1992
Zwaanshoek 1e wijziging	Bp art. 10	22-7-1993	25-1-1994	

Binnen het plangebied zijn, naast de op basis van de bestemmingsplannen ingevulde bouw- en gebruiksmogelijkheden, de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen gerealiseerd door middel van vrijstellingen en ontheffingen. Deze vrijstellingen en ontheffingen lopen uiteen van een kleine uitbreiding bij een woning, wijziging van gebruik, tot de bouw van een loods voor een autosloperij.

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 terinzagelegging;
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 tegen het ontwerp 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 Zwaanhoek. 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 beschrijving van de planologische en stedenbouwkundige visie op het gebied. Net zoals in hoofdstuk twee komen hierbij de ruimtelijke en functionele structuur aan de orde. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en in het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan. De in de regels opgenomen bestemmingen worden hierbij nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Ruimtelijk gezien kenmerkt het plangebied zich door de begraafplaats en de woningbouw aan de noordzijde, de waterzuivering in het zuiden en de bedrijvigheid en de agrarische percelen in het midden en westen van het plangebied. Als structurerend water kan de Ringvaart genoemd worden.

De ligging van het dorp

Zwaanshoek is een van de dorpen langs de Ringvaart in de rustige westkant van Haarlemmermeer. De Ringvaart en de Ringdijk vormen een landschap op zich en geven het dorp een belangrijke identiteit. Langs de Ringdijk bevindt zich in de Ringvaartzone nog een deel oud land. Deze veengrond heeft een andere verkavelingsstructuur dan de rest van de polder en wordt gekenmerkt door kleinschaligheid.

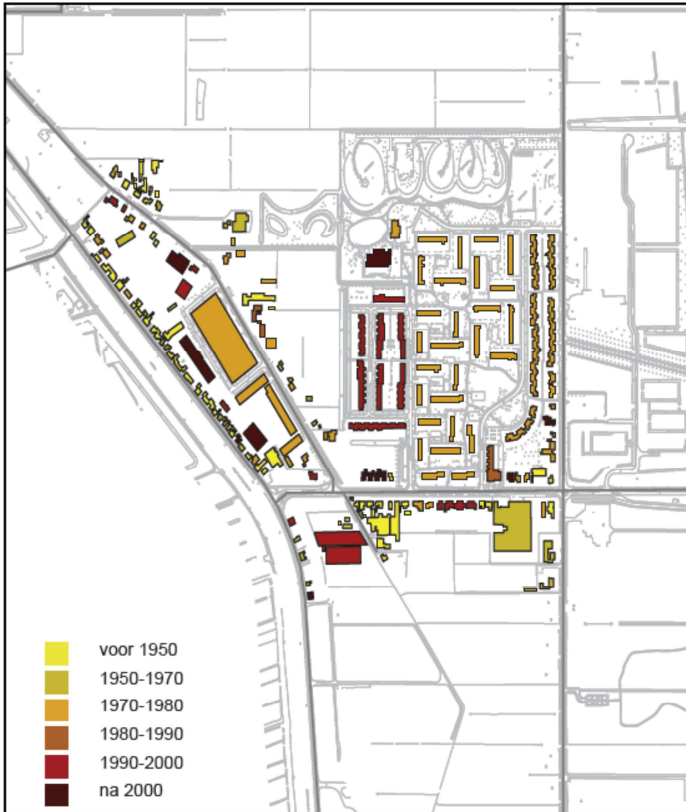
Daarnaast grenzen aan het dorp een aantal andere kenmerkende landschappen, die het groene karakter van het dorp versterken. Het gebied aan de noordkant tussen Zwaanshoek en Cruquius vormt voor wat betreft bodem, waterhuishoudkundige situatie, landschap en grondgebruik een afwijkend onderdeel van Haarlemmermeer. Het gebied ligt tegen de binnenduinrand aan en heeft daar kenmerken van: de zandbodem, de bollenteelt, het reliëf. Het is de enige plek in de Haarlemmermeer waar de bossen van de binnenduinrand tot aan de Ringvaart komen. Aan de overzijde van de Ringvaart ligt het landgoed Reigersbos en het dorp Bennebroek. Via een brug over de Ringvaart is Zwaanshoek hiermee verbonden. Ten zuiden van Bennebroek ligt het veenweidegebied van de Oosteinderpolder. Tussen Zwaanshoek en Hoofddorp is de Boseilanden aangelegd als een recreatief en ecologisch groengebied dat de schakel vormt tussen de Groene Weelde en het toekomstig Park21.



De ruimtelijke hoofdstructuur

Tot in de jaren vijftig was Zwaanshoek, evenals enkele andere kleinere randkernen van Haarlemmermeer, een zogenaamd buurdorp. Het dorp is ontstaan na de drooglegging van het Haarlemmermeer door een aantal minder draagkrachtige gezinnen uit Bennebroek die zich aan de overkant van Bennebroek vestigden. Het dorp stond toen bekend als Bennebroekerbuurt. De naam Zwaanshoek zou zijn ontstaan kort na de inpoldering toen er in dit gebied veel wilde zwanen neerstreken.

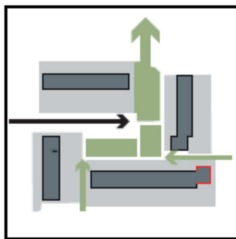
Het oude deel van Zwaanshoek bestaat daardoor uit lintbebouwing, die is ontstaan langs de verbindingswegen in de polder: de Bennebroekerweg, Hanepoel en de Ringdijk. De woningen langs deze wegen zijn grotendeels vrijstaand of twee onder een kap en kennen een variatie in bebouwing. Langs de Hanepoel zijn de kavels groter en hebben daardoor een groenere uitstraling. In de jaren zeventig is Zwaanshoek flink uitgebreid met ongeveer 300 woningen om de verwachte groei in werkgelegenheid in de bollenteelt op te vangen. De uitbreidingswijk is op enige afstand van de oude bebouwing aan de Ringdijk, tegen de Spieringweg en Bennebroekerweg gebouwd. De opzet van deze bebouwing heeft nauwelijks meer iets te maken met de ondergrond van de polder, maar is volgens de modernistische principes lucht, licht en ruimte als stempelverkaveling over het dorp gelegd. Deze zogenaamde 'stempels' zijn stedenbouwkundige eenheden die zich herhalen. Tussen deze stempels ligt een stelsel van groenstroken. Deze groenstroken hebben aan de ene kant een scheidende functie tussen de verschillende clusters, maar vormen ook een schakel tussen de grotere groenvoorzieningen in het dorp en de groengebieden daarbuiten. Daarnaast dragen ze bij aan het groene karakter van het dorp. Doordat de groenstroken een aaneengesloten route vormen, kunnen kinderen via deze wandelroutes veilig naar school en de verschillende speelvoorzieningen in de wijk. Zwaanshoek kent twee verschillende type stempels.



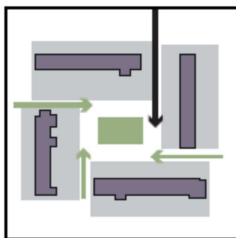
Ontwikkeling van Zwaanshoek in bouwperioden

Bij de stempels aan de noordkant ligt de bebouwing in stroken rondom een groen binnenterrein met daarom heen parkeren. Bij de stempels aan de zuidkant loopt het groen het stempel binnen en is het parkeren meer gekoppeld aan de straat. Binnen de stempels is de tuin van elke woning op het zuidoosten georiënteerd, waardoor de voorkanten van de woning afwisselend op de binnenkant of buitenkant van het stempel zijn georiënteerd. Langs de Spieringweg is de bestaande structuur van de polder afgemaakt en zijn twee onder een kap woningen als lintbebouwing langs de weg gebouwd. Openbaar groen is hier nauwelijks aanwezig met uitzondering van een speelveld met veel grote bomen nabij het dorps huis. Dit veld ligt weggestopt achter de bebouwing.

In de jaren negentig zijn ten westen van de nieuwbouw uit de jaren zeventig nog een aantal nieuwe woningen gebouwd. Deze woningen liggen rug aan rug en kennen een veel hogere bebouwingsdichtheid dan de bebouwing uit de jaren zeventig.



Verschillend gebruik van het groen



Bebouwingskenmerken

Hierna zijn voor alle deelgebieden de kenmerken gegeven van de bestaande bebouwing.

Lintbebouwing aan Bennebroekerdijk en Bennebroekerweg

- Bebouwing gevormd door geleidelijke groei, niet door projectmatige opzet
- Vrijstaande of kortgeschakelde woningen
- Overwegend bouwhoogte van 1 laag met een kap
- Afwisselende kappen in langsrichting of dwarsrichting
- Verspringende voorgevelrooilijn, kleine voortuin langs dijk
- Eenduidige voorgevelrooilijn en diepe voortuin (8,5 m) langs de Bennebroekerweg
- Zij- en achtertuinen met een diversiteit aan aan- en uitbouwen.



Lintbebouwing aan Hanepoel

- Bebouwing gevormd door geleidelijke groei, niet door projectmatige opzet
- Vrijstaande woningen
- Grote kavels, waardoor een groene uitstraling ontstaat
- Overwegend bouwhoogte van 1 of 2 lagen met een kap
- Afwisselend kappen in langsrichting of dwarsrichting
- Duidelijke voorgevelrooilijn overwegend parallel aan weg
- Bedrijfsbebouwing staat in de orthogonale richting achter de bedrijfswoning.
- Diepe voortuin, 8 meter



Stempelverkeveling jaren zeventig

- Bebouwing in open bouwblokken en stroken.
- Overwegende bouwhoogte van 2 lagen met een kap
- Eenduidige voorgevelrooilijn
- Diepe voortuin met aan- en uitbouwen bij de westelijk gelegen stempels
- Veel achtertuinen aan de openbare straat
- Regelmatig gesloten kopgevels aan de openbare straat met af en toe aan- en uitbouwen.



Rijwoningen jaren zeventig

- Twee onder een kapwoningen met daartussen garages
- Overwegende bouwhoogte van 2 lagen met een kap
- Eenduidige verspringende voorgevelrooilijn
- Diepe voortuin met garage achter de voorgevelrooilijn
- Sommige garages hebben een opbouw



Uitbreiding jaren negentig

- Rijwoning
- Overwegende bouwhoogte 2 lagen zonder kap
- Eenduidige voorgevelrooilijn
- Entree in uitbouw voor de woning
- Twee onder een kap woning met daartussen entree
- Overwegende bouwhoogte van 2 lagen met kap
- Eenduidige voorgevelrooilijn
- Voortuin met aan- en uitbouw



2.2. Functionele structuur

Het voorzieningenaanbod in Zwaanshoek is beperkt. De laatste supermarkt is enkele jaren geleden gesloten en de horeca in het dorp betreft nu een frietkraam. Zwaanshoek heeft namelijk een functionele samenhang met het direct aan de andere kant van de Ringvaart gelegen Bennebroek en met de Hoofddorpse wijk Floriande. In 2007 bleek al uit onderzoek dat Zwaanshoekers meer dan de bewoners van andere Haarlemmermeerse kernen voor boodschappen georiënteerd zijn op Hoofddorp en veel minder op het dubbeldorp Bennebroek (bron: Staat van Haarlemmermeer). Voor sportvoorzieningen zijn de Zwaanshoekers gericht op Bennebroek en Hoofddorp.

Woningen

Zwaanshoek heeft 667 woningen. Het grootste gedeelte hiervan, 96% zijn eengezinswoningen. De meeste woningen (80%) zijn koopwoningen en 11% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen.

Bedrijven

Langs de Ringdijk en Spieringweg bevinden zich vooral wat oudere op de agrarische grondslag gebaseerde bedrijven. Op een paar grote tuinbedrijven na zijn het kleinschalige bedrijven. Tussen de Ringdijk en de rest van het dorp bevindt zich aan de Hanepoel een klein, gemengd bedrijventerrein in het middensegment. Naast een groot autosloopbedrijf is hier een bedrijfsverzamelgebouw met op de eerste verdieping woningen gevestigd. Dit bedrijventerrein ligt tussen de woningen langs de Ringdijk en de rest van het dorp. In de woonwijk bevinden zich vooral eenmansbedrijven en ZZP-ers, die zich vooral richten op dienstverlening –financiën/computer- en bouw/repairatie. Sinds 1978 is de waterzuivering gevestigd in het zuiden van het plangebied.

Bedrijven in Zwaanshoek



Winkels en horeca

De oude supermarkt staat leeg, het zal niet mogelijk zijn weer een supermarkt in het dorp te krijgen, daarvoor is het dorp te klein. De supermarkten in Floriande en Bennebroek zijn heel dichtbij. Verder is er een winkel in tweedehands spullen. Ook het tuincentrum aan de Ringdijk is detailhandel. In Zwaanshoek is een friettent en op vrijdag een viskar, deze functioneren ook als ontmoetingsplaatsen in het dorp.



Frietkraam, tuincentrum en verlaten supermarkt

Onderwijs, jeugdvoorzieningen en medische voorzieningen

De huidige school, de Zwanebloem ligt decentraal in het dorp, aan de noordkant. In principe functioneert de school alleen voor Zwaanshoek, maar een beperkt aantal kinderen uit Floriande komt ook naar de school, vanwege de kleinschaligheid.

In de school is tevens een kleinschalig kindercentrum gevestigd. Drie dagen per week wordt dagopvang en buitenschoolse opvang geboden.



Voorzieningen in Zwaanshoek



Recreatie en sportvoorzieningen

De gymzaal van de basisschool wordt tevens gebruikt voor aerobic-conditietraining, bewegen voor ouderen en badminton. Aan de noordkant van het dorp ligt een groot tenniscomplex dat ook veel sporters van buiten Zwaanshoek trekt. Aan de zuidzijde, aan de Spieringweg is een tennishal.

Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Een belangrijke ontmoetingsplek is het dorpshuis de Oase. De ruimte in de voormalige school wordt voor veel verschillende doeleinden gebruikt.

In 2003 is in Zwaanshoek de begraafplaats *Meerterpen* in gebruik genomen. Deze begraafplaats is bedoeld als centrale begraafplaats voor de Haarlemmermeer. De begraafplaats is ontworpen in de vorm van een eikenblad. Fase 2 zal naar verwachting over enkele jaren gerealiseerd worden. Fase 3 is op de zeer lange termijn geschoven, omdat bij nader inzien extra capaciteit van graven niet binnen afzienbare tijd nodig is.

In het plangebied bevindt zich één gemeentelijk monument, de Aula van Rietveld. Deze staat op de begraafplaats.



Dorpshuis, basisschool en aula begraafplaats

Groen en natuur

De totale oppervlakte aan openbaar groen in Zwaanshoek bedraagt ongeveer 55.000 m². Dat is gemiddeld per inwoner 31 m². Dat is boven de door de gemeente gehanteerde norm. Deze hoeveelheid is een gevolg van het stedenbouwkundig concept dat gehanteerd is in de uitbreidingswijk, met name in het middengebied.

Vanaf de dijk zijn er drie entrees tot het gebied achter de dijk: de Bennebroekerweg, het fietspad ter hoogte van de brug en het noordelijk eind van de Hanepoel. Bij de Bennebroekerweg is sprake van smalle groenstroken langs de weg nabij de aansluiting met de dijk. De aansluiting van het fietspad werd ooit gemarkeerd met hoge bomen. Deze zijn echter op last van het waterschap gekapt ter bescherming van het dijklichaam. Alle drie de entrees hebben weinig ruimtelijk accent.

De Bennebroekerweg en de Spieringweg zijn de belangrijkste polderelementen. De Hanepoel is een zeer oud weggetje van voor de inpoldering dat ook ten zuiden van de Bennebroekerweg als element doorloopt, echter niet als openbare route. Langs de Bennebroekerweg en de Spieringweg staan de kenmerkende populieren.

In het Groenstructuurplan (1994) is voorgesteld de belangrijke ontsluitingswegen in het dorp, te weten de Goudriaanstraat, Klinkenbergstraat en Noppenstraat, te voorzien van strakke rijen boombeplanting en uniforme onderbeplanting om de stedenbouwkundige structuur te versterken en verhelleren. Aan de noordzijde van het dorp ligt een fietsverbinding, het Stokmanpaadje tussen de Hanepoel en het dorp. Centraal in het dorp ligt een buurtparkje, dat ook als manifestatieterrein dienst doet. Ook bij de school ligt een sportveld en een speelterrein.

Het meeste openbaar groen is te vinden in de uitbreidingswijk. De wijk is te verdelen in drie zones met ieder een eigen opzet van het openbaar groen. In het zuidoosten, langs de Spieringweg staan geschakelde twee onder een

kapwoningen. Openbaar groen is hier nauwelijks aanwezig met uitzondering van een speelveld met veel grote bomen nabij het dorps huis. Dit veld ligt weggestopt achter de bebouwing. In het middengebied staan in clusters telkens vier rijen eengezinswoningen, gescheiden door groenstroken van 13 tot 25 meter breed. In deze groenstroken zijn wandelroutes en speelterreintjes opgenomen. De groenstroken hebben aan de ene kant een scheidende functie tussen de verschillende clusters en aan de andere kant een schakelfunctie tussen de grotere groenvoorzieningen.



Groenstructuur Zwaanshoek

Ten noorden en westen van de begraafplaats wordt het groengebied Park Zwaanshoek gerealiseerd. Het daarvoor geldende bestemmingsplan is 'Zwaanshoek Noord en Boseilanden'. De onteigening van de laatste stukken grond is in behandeling.

Het bosgebied Zwaanshoek Noord zal de ecologische én recreatieve schakel vormen tussen de waardevolle landgoedbossen van de Binnenduinrand en de nieuw aan te leggen bosgebieden in de Haarlemmermeer. Door dit gebied komt het Duinpad te liggen, dat de verbinding vormt tussen enerzijds Floriande en de Boseilanden en anderzijds de Hanepoel en de Bennebroekerdijk. Wanneer dit gerealiseerd is, krijgen inwoners van Floriande een aantrekkelijke en directe fietsroute naar de binnenduinrand. Langs het Bennebroekbos, de Linneaushof, Manpad, Vinkenduin en Waterleidingduinen. Ook door de Waterleidingduinen is een fietsverbinding in voorbereiding tussen de Oase en de Zandvoortselaan.

Ook het aangrenzende kinderspeelbos is inmiddels aangelegd. In de komende jaren wordt de rest van Park Zwaanshoek ingericht.

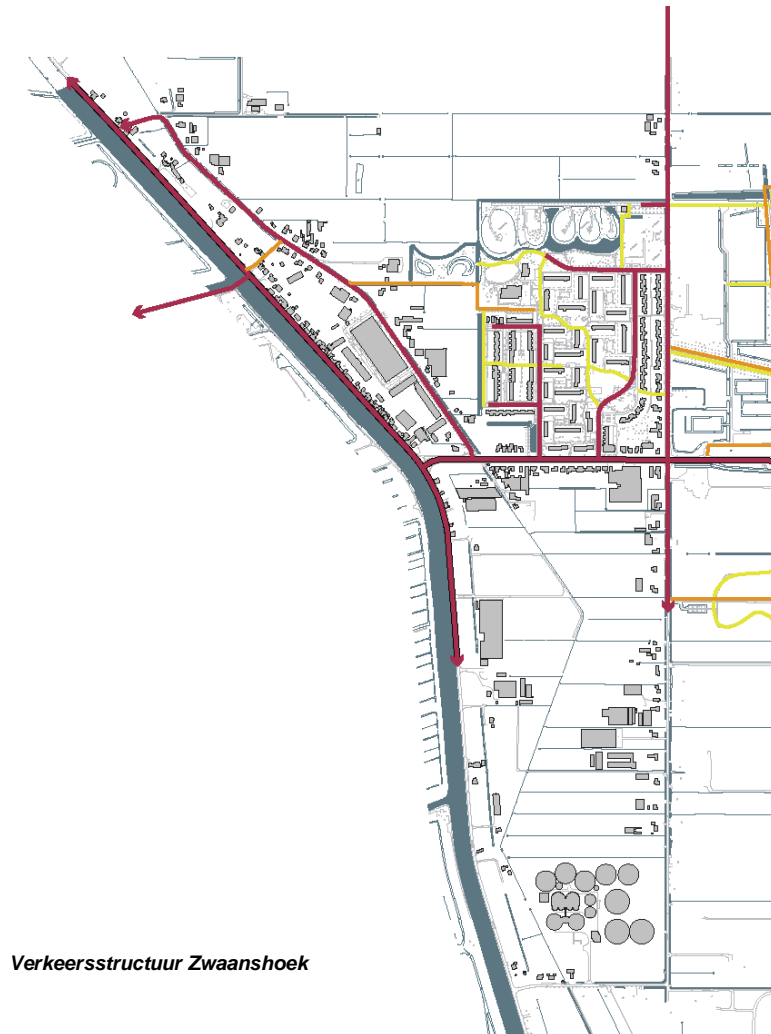
Boseilanden

Het 73 ha groot recreatiegebied is vanaf 2003 ontwikkeld als onderdeel van het strategisch groenproject, dat langs de westkant van de Haarlemmermeer wordt aangelegd als recreatiegebied voor bewoners van Haarlemmermeer. Het gebied moet aansluiten op bestaande en nog te ontwikkelen ecologische structuren. Om de doelstelling te kunnen realiseren, is het voor de gemeente uit financieel oogpunt noodzakelijk om 14 ha uit te geven voor woningbouw. De Boseilanden vormen een essentiële schakel in de ecologische en recreatieve verbindingen. Dit geldt zowel in noord-zuid- als in oost-westrichting. Voor de inrichting van het gebied is gekozen voor een grote openheid. Doel is om voor de bewoners van Floriande (en Zwaanshoek) een aantrekkelijk recreatiegebied te maken met een hoge belevingswaarde.

In 2011 is het grootste deel van het groengebied Boseilanden gerealiseerd. Het grootste deel van het gebied is verworven en ingericht. Dit geldt niet voor circa 6 ha in het verlengde van het Duinpad, ter hoogte van de begraafplaats de Meerterpen. Gevolg is dat het Duinpad als fietspad eindigt in een trap en dat de doorgaande fietsroute van noord naar zuid in een tijdelijke verharding langs de Driemerenweg loopt. De aansluiting van het Duinpad op de Spieringweg is niet gerealiseerd. Gezien de huidige politieke ontwikkelingen valt de onteigening of aankoop van de laatste 6 ha voorlopig niet te verwachten. Op dit moment start een studie naar een betere aansluiting van het Duinpad op de Spieringweg, gegeven de huidige situatie. Realisatie van dit pad zal de toegankelijkheid van de Boseilanden en Floriande/ Hoofddorp voor bewoners uit Zwaanshoek sterk verbeteren.



Groen in en bij Zwaanshoek



Verkeersstructuur Zwaanshoek

Verkeer

Zwaanshoek ligt aan de rand van de polder en wordt via de Meerweg en Bennebroekerdijk vanuit Bennebroek ontsloten. Vanuit Haarlemmermeer is het dorp bereikbaar vanaf de oude polderwegen de Bennebroekerweg en Spieringweg.

Doordat er geen gebiedsontsluitend middenniveau is, vormen deze wegen naast ontsluitingsweg ook een doorgaande verkeersstructuur vanuit de Bollenstreek naar Haarlemmermeer. Over de brug naar Bennebroek en door het dorp is dan ook veel last van doorgaand en vrachtverkeer. Met de ontwikkelingen als de nieuwe zuidelijke aansluiting op de A4, de Bennebroekerweg en de ontwikkelingen in de Zuidrand van Hoofddorp met het Huis van de Sport en nieuwe woningbouw is de verwachting dat het verkeer de komende jaren zal toenemen.

De fietser maakt gebruik van het wegennet. Daarnaast zijn er in Zwaanshoek een aantal specifieke fietspaden voor interne verbindingen. Zo is er een smal fietspad tussen de Hanepoel en de Bennebroekerdijk en een intern fietspad vanuit het 'nieuwere dorp' naar Hanepoel.

Naast de bestaande doorgaande fietsverbindingen over de dijk en de oude polderwegen is het door de ruimtelijke en sociale relatie tussen Hoofddorp-Floriande en Zwaanshoek van belang om de geplande fietsroute over de N205 (Duinpad) te realiseren. Deze fietsroute maakt onderdeel uit van het project de Boseilanden en het park Zwaanshoek Noord.

Zwaanshoek is met openbaar vervoer bereikbaar door een met vrijwilligers gerunde buurtbus lijn 401, die van Bennebroek, via Zwaanshoek en Cruquius naar Hoofddorp rijdt.



Spieringweg, brug en Bennebroekerweg

Water

De Ringvaart heeft behalve een belangrijke een functie binnen de beheersing van het watersysteem, een functie voor zowel de beroepsvaart als de recreatievaart. De Ringvaart is eigendom van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor het nautisch toezicht in de Ringvaart is de provincie Noord-Holland verantwoordelijk. Het technisch beheer, dat wil zeggen het onderhoud ten behoeve van de scheepvaart, wordt in opdracht van de provincie uitgevoerd door Rijnland.

Overige watergangen in het plangebied hebben geen functie voor beroepsvaart of recreatievaart. Wel zijn er hoofdwatergangen.

In paragraaf 5.1 staat een beschrijving van het watersysteem in het plangebied.



HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden, voor zover het beleid van belang is voor Zwaanshoek. De verschillende paragrafen zijn eerst gerangschikt naar overheidslaag, vervolgens naar onderwerp.

3.1. Europa en rijk

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR)

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 (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.

Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 en Haarlemmermeer

Enkele voor Haarlemmermeer relevante opgaven van nationaal belang zijn:

- Verbetering van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam
- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH). Hierin wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurale randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod;
- Het ontwikkelen van de Zuidas als economische toplocatie en infrastructuurknooppunt (weg, spoor en openbaar vervoer) samen met andere overheden. Deze ruimte is nodig voor het behoud en aantrekken van (internationale) hoofdkantoren met hoogwaardige werkgelegenheid en versterking van de mainport Schiphol;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV).

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. De bestemmingsplannen Buitengebied 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, zoals in het westen van Haarlemmermeer de hoogspanningsverbinding 150/380 kV Beverwijk – Zoetermeer/Bleiswijk.

3.1.2. Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (SMASH)

Het rijk heeft in de SVIR aangegeven om voor de Metropoolregio Amsterdam een deelstructuurvisie op te stellen. Dit gebeurt om de Mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen te versterken. In deze 'Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer' (SMASH) wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd. De samenhang met de overige ruimtelijke opgaven, zoals infrastructuur, woningbouw en energie komen ook in deze structuurvisie aan bod.

3.2. Provincie en regio

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 provincies 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.

Betekenis structuurvisiekaart voor Zwaanshoek:

Zwaanshoek en omliggende gronden zijn aangewezen als 'Transformatiegebied', dat wil zeggen verandering van landelijk gebied binnen een gebiedsontwikkeling vanuit een integrale opgave voor wonen, recreatie, natuur en

bedrijvigheid. De aanwijzing als transformatiegebied heeft betrekking op de gebiedsontwikkeling Bollenstreek/ Haarlemmermeer-Westflank. Uitgangspunten van die gebiedsontwikkeling zijn:

- het versterken van het internationaal vestigingsklimaat rond luchthaven Schiphol door de realisatie van een aantrekkelijk, duurzaam, klimaatbestendig woonmilieu door het combineren van wonen, water en groen/recreatie;
- het bereiken van een duurzaam waterbeheer voor waterkwaliteit en –kwantiteit waarbij huidige knelpunten en te verwachten knelpunten door klimaatverandering worden opgelost.

De kern van Zwaanshoek ligt in het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG, het lichtgrijze gedeelte op de kaart). Voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus verwacht de Provincie Noord-Holland dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied en de transformatiegebieden voldoende capaciteit beschikbaar is. Mocht bij de toepassing van de principes van de SERladder blijken dat tekorten ontstaan, sluiten nieuwe woonmilieus ontwikkeld buiten Bestaand Bebouwd Gebied zoveel mogelijk aan bij de bodemfysieke kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie (landschaps-DNA en dorps-DNA), in samenhang met recreatief groen en natuur. Vanwege het bovenlokaal en bovenregionale karakter van de identiteit en kwaliteit van de landschaps- en dorpstypen heeft de Provincie Noord-Holland hierbij een coördinerende rol.

Het bouwen met identiteit op basis van landschap en cultuurhistorie buiten Bestaand Bebouwd Gebied gaat uit van een samenhangende, integrale ontwikkeling en één sluitende financiële constructie. Dit houdt in dat bijvoorbeeld woningbouw, natuur en recreatie in samenhang worden ontworpen, ontwikkeld en gefinancierd. Dit betekent dat plangrenzen zorgvuldig moeten worden vastgesteld met alle betrokken partijen. De provincie Noord-Holland biedt het instrument Ruimte voor Ruimte aan en wil hiervoor ook het instrument gebiedsontwikkeling inzetten.

Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van het aantonen nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie), en op de (on)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem.

Naast de algemene regels voor bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied heeft de Provincie een aantal transformatiegebieden aangewezen, waaronder Haarlemmermeer/ Westflank en Park21.



kaart Structuurvisie Noord-Holland 2040, gedeelte Zwaanshoek, met aangeduid het Bestaand Bebouwd Gebied

Rond de kern Zwaanshoek zijn de gronden aangewezen als 'Recreatie om de Stad' (RodS). Uitgangspunt voor het provinciaal recreatiebeleid in relatie tot verstedelijking is: intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden, en extensieve recreatie daarbuiten. 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 en daarbinnen onder andere door herijking van het bufferzonebeleid. Op de kaart is verder ten zuiden van de kern Zwaanshoek de verbinding N206, N205/A4 aangegeven als nieuwe provinciale hoofdweg.

Tenslotte staat het bedrijventerrein aan de Hanepoel op de kaart als 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 landelijk gebied 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.

3.3. Gemeente

3.3.1. Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 (2012)

De gemeenteraad heeft op 18 oktober 2012 de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030 vastgesteld. Door middel van deze visie wil de gemeente "de samenhang laten zien van plannen en gewenste toekomstige ontwikkelingen". Het is een belangrijk ruimtelijk instrument waarin de inrichting van de ruimte beschreven wordt en dat de basis vormt voor alle bestemmingsplannen. Er staat bijvoorbeeld in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

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.

De structuurvisie beschrijft de grondslagen en ontwerpprincipes die als uitgangspunt worden gehanteerd bij de verdere ontwikkeling van Haarlemmermeer. Deze zijn samengevat in zes kernpunten:


1. Duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
2. Energie als speerpunt.
3. Netwerk (keten)mobiliteit: de knopen benut.
4. Synergie met Schiphol.
5. Ontmoeten en verbinden: ruimte voor attracties.
6. Cultuurhistorie en diversiteit als drager.

Een belangrijk onderdeel van dit raamwerk voor Zwaanshoek vormt het parallelle autowegennet. Buiten de grote kernen ontbreekt het gebiedsontsluitende middenniveau. Daardoor worden polderwegen onevenredig zwaar belast en ontstaat functionele onduidelijkheid op regionale routes. Bij de transformatie van agrarische polder naar een gemengde polder met wonen, werken, landbouw en recreatie is er behoefte om aan het oorspronkelijke raamwerk nieuwe

elementen toe te voegen. Het nieuwe parallel autowegennet ontsluit de nieuwe ontwikkelingen in de transformatiegebieden, waardoor de oorspronkelijke polderwegen uit de doorgaande verkeersstructuur worden gehaald.



uitsnede Zwaanshoek Structuurvisiekaart Haarlemmermeer 2030

	Wonen		Polderlinten		Autowegen: nationale infrastructuur + parallelstructuur
	Zoekgebied mix wonen, water en groen		Polderdwarswegen		Autowegen: regionale infrastructuur + reserveringen
	Kantoorlocaties, bedrijventerreinen en logistiek		Lanen		Autowegen: lokale hoofdontsluitingsroutes + reserveringen
	Uit te werken kantoorlocatie i.c.m. groen/sport/recreatie		Tochten		Ongestoord Logistieke Verbinding (OLV)
	Glastuinbouw; nieuwbouw en herstructurering		Polderpaden		
	Gepland groen		Groen blauwe structuur		

Uit de structuurvisie Haarlemmermeer 2030

(Hoofdstuk 6, Ruimtelijk raamwerk uitgewerkt op gebiedsniveau):

In het westen van de polder moeten in hoge ruimtelijke kwaliteit groen, water en woningen gecombineerd worden. Het is hierbij van belang om de voor de polder zo kenmerkende atypische stedelijkheid te bewaken en vast te houden aan de bestaande kernenstructuur. In het geval van zogenaamde dubbeldorpen moet ook de relatie met de dorpen aan de overkant worden meegenomen en versterkt.

Dit gebied kan een schakelfunctie bekleden in zowel de lokale als de regionale bereikbaarheid, door verknoping van het infrastructuurnetwerk van het zuidwestelijke deel van de Metropoolregio Amsterdam met dat van de Bollenstreek. In de huidige tijd is het echter de vraag hoe snel deze ontwikkelingen zullen gaan.

Water en groen

Bij de overgang van een overwegend agrarische landschap naar een landschap dat gekenmerkt wordt door natuur, water, recreatie en wonen, is er ruimte voor het creëren van oost-westverbindingen. Door aan beide zijden van deze recreatieve verbindingen water te graven, ontstaat er een natuurlijke scheiding met het aangrenzende gebied en kan aan een groot deel van de wateropgave voldaan worden. Deze recreatieve verbindingen kunnen gefaseerd aangelegd worden tussen de linten en de tochten op het moment dat er een ontwikkeling plaatsvindt of dat een boer een deel van zijn land wil afstaan.

Parallelstructuur

Op de N201/Kruisweg in Cruquius komt ten westen van Paswerk een nieuwe aansluiting die zowel de ontwikkelingen in het noorden als het zuiden ontsluit. De Spieringweg zal dan vrij onder de Kruisweg door moeten lopen, omdat de bestaande aansluiting komt te vervallen. Hierdoor krijgt de Spieringweg een autoluw karakter. Als er ten zuiden van Cruquius ontwikkeld gaat worden kan de aansluiting op de N201/Kruisweg ten westen van Paswerk verder naar het zuiden worden doorgetrokken om deze ontwikkelingen te ontsluiten. Zo ontstaat een parallelweg langs de Ringdijk, waardoor de Ringdijk zelf ontlast wordt en een verkeersluw karakter krijgt. In een later stadium moet onderzocht worden hoe en waar deze weg aan kan sluiten. En bij ontwikkelingen tussen Zwaanshoek en Beinsdorp is eveneens een parallelweg noodzakelijk om de Spieringweg te ontlasten. Deze weg sluit aan op de Bennebroekerweg.

3.3.2. Verkeer en vervoer

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 openbaarvervoernetwerk 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. Voor Zwaanshoek zijn van belang:

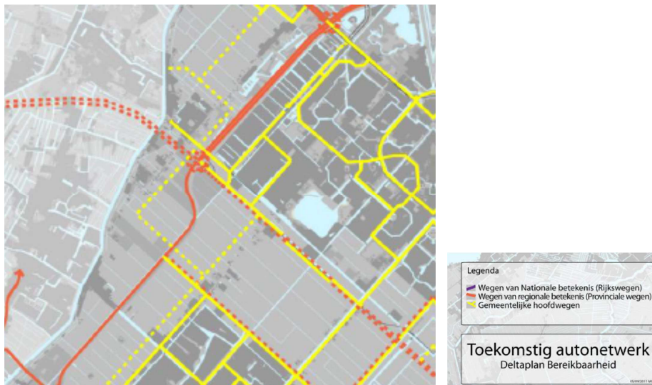
- Beperken overlast vrachtverkeer door weren vrachtverkeer op Bennebroekerweg en Spieringweg. Aanleg Duinpolderweg en beperking van bedrijvigheid op de Ringdijk.
- Doortrekking Bennebroekerweg vanaf de N205 (Drie Merenweg) naar de N206
- Verdubbeling van de Nieuwe Bennebroekerweg tussen Spoorlaan en N205
- Oplossen van sluipverkeer over Bennebroekerweg en Bennebroekerdijk. Onderzoek naar maatregelen voor de korte termijn.

Duinpolderweg

De verbinding van de A4 naar de N206 bij De Zilk in de Bollenstreek is een belangrijke nog ontbrekende schakel in het regionale net (zie de Bereikbaarheidsstudie *Grensstreek Noord- en Zuid-Holland*). Deze verbinding tussen Greenport, Mainport en Greenport is van groot economisch belang. De nu nog niet aanwezige verbinding van de N205 naar de N206 maakt hier deel van uit.

De verbinding N205 naar de N206 is in het Deltaplan opgenomen als maatregel op de korte termijn, dat wil zeggen voor 2020. Deze verbinding wordt de Duinpolderweg genoemd. Deze het doorgaande (sluip)verkeer door

Zwaanshoek-Bennebroek en Beinsdorp-Hillegom verminderen en zal de overlast van Noord-Zuid verkeer door Vogelenzang, Bennebroek en Heemstede verminderen. Nut en noodzaak van deze verbinding is onderzocht in de regionale verkenning *Van Greenport tot Mainport. MIRT-verkenning wegverbinding N205-N206* (provincies Noord- en Zuid-Holland, 2010).



3.3.3. Wonen

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. De Woonvisie is geen gedetailleerd voorschrift: 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 blik op de woningmarkt, met een termijn die verder reikt dan 2015.

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 op het woningbouwprogramma en de toewijzing aan woningzoekenden. Nieuwbouwaanbod is minder dan voorheen een 'draaiknop', omdat de vraagzijde de markt regeert.
3. Wonen en zorg / bijzondere doelgroepen. De vergrijzing zorgt voor een veranderende woonvraag. 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.

De doelstelling is in 16 beleidsspeerpunten vertaald: Een aantal daarvan zijn ruimtelijk en voor dit bestemmingsplan van belang:

De gemeente gaat met Ymere activiteitenprogramma's afstemmen voor woningen en woonomgeving op wijk- en gebiedsniveau af. Afspraken uit het Samenwerkingsconvenant, onder andere met betrekking tot sociaal duurzame wijken, worden uitgevoerd.

Voor de komende jaren hanteert de gemeente, evenals in de vorige Woonvisie, een zogenaamde 40%-60% verdeling voor nieuwbouwwoningen, zij het dat die 40% wel anders is samengesteld.

Ongewijzigd is het aandeel van 30% voor sociale huur. Die wordt gemeentebreed gerealiseerd, zij het niet meer per se in elk individueel woningbouwplan, maar vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en voornamelijk in plannen van enige omvang. Een streefpercentage voor de goedkope koop acht het college bij de huidige marktomstandigheden niet meer nodig. Wel vindt het college het belangrijk om de lage middeninkomens, die immers niet meer terecht kunnen in een sociale huurwoning, in de nieuwbouw huisvestingsmogelijkheden te bieden met behulp van nieuwbouw in het derde segment. Voor dat segment hanteert de gemeente nu een streefpercentage van 10%.

De richtlijn voor het gemeentelijk nieuwbouwprogramma wordt:

- sociaal segment 30%
- derde segment voor middeninkomens 10%
- marktsegment 60%

Particulier opdrachtgeverschap wordt een volwaardig onderdeel van de woningbouw in Haarlemmermeer.

3.3.4. Milieu en klimaat

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 broeikas effect 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

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 zal het Natuur- en milieucentrum Haarlemmermeer als expertisecentrum fungeren en bijdragen 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.

HOOFDSTUK 4: NIEUWE SITUATIE

4.1. Visie op het plangebied

4.1.1. Ruimtelijk Kader

De plannen voor de Westflank en de verbinding N206-A4, met voor Zwaanshoek de Duinpolderweg, geven nog grote onzekerheden voor de verdere ontwikkeling van Zwaanshoek. In het bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van het regelen van gebruik en bebouwing gebaseerd op de bestaande situatie, waarbij met name binnen het bebouwde gebied op sommige locaties mogelijkheden voor veranderingen worden gezien.

In het plan zijn daarbij enkele locaties voor woningbouw mogelijk. Diverse grondeigenaren hebben afzonderlijk of gezamenlijk initiatieven ingediend voor woningbouw.

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan is de ruimtelijke en bebouwingsstructuur van Zwaanshoek geanalyseerd. Veranderingen moeten passen binnen die structuur.

4.1.2. Behouden en versterken dorpse en groene karakter

Een van de belangrijke eigenschappen van Zwaanshoek is het dorpse en groene karakter. Zwaanshoek is een prettig, rustig en kindvriendelijk dorp met een bloeiend verenigingsleven. Het vele groen in en om Zwaanshoek zorgt voor een ruime opzet en veel recreatiemogelijkheden.

De gemeente streeft er daarom naar om - voor de komende 10 jaar - bij nieuwe initiatieven en ontwikkelingen het dorpse en groene karakter te behouden en waar mogelijk te versterken. Om dat te bereiken zijn de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

1 Ontwikkelingen conformeren aan het dorpse karakter.

Het dorpse karakter wordt bepaald door het prettige en rustige woonmilieu. Daarbij kent Zwaanshoek verschillende woonmilieus. Langs de Ringvaart en de Bennebroekerweg is het heel anders wonen dan in de uitbreiding van de jaren zeventig. De ontwikkeling van Zwaanshoek (de initiatieven) moet daarom aansluiten op de bestaande structuren in het dorp en deze verder versterken. De Bennebroekerweg en de Bennebroekerdijk vormen de hoofdwegen door het dorp. De woningen langs deze wegen zijn kleinschalig en vormen een duidelijk lint. De Hanepoel heeft een ander karakter. De woningen staan ook met een duidelijke rooilijn aan de weg, maar hebben een ruimere opzet met een grotere tuin, waardoor de weg een groenere uitstraling heeft. Door een verbinding te maken vanaf de Hanepoel naar de uitbreiding uit de jaren zeventig, wordt dit deel van het dorp beter verbonden met de rest van Zwaanshoek.

2 Het behouden en versterken van dorpse voorzieningen.

Kenmerk van een goed dorp is een sterke sociale samenhang. Deze sociale samenhang is te verbeteren door goede ontmoetingsplekken te maken: Dat kunnen voorzieningen zijn als de school en het buurthuis, maar ook groene plekken (buurtparkjes). De school en het dorps huis vormen belangrijke ontmoetingsplekken in het dorp. Het is dan ook belangrijk om deze te behouden.

Voor de belangrijkste voorzieningen zullen de Zwaanshoekers aangewezen blijven op Bennebroek (veldsportvoorzieningen en boodschappen) en Hoofddorp Floriande (dagelijkse boodschappen en voortgezet onderwijs). Daarvoor is het belangrijk dat er goede verbindingen zijn met Bennebroek en Floriande. Voor nieuwe

voorzieningen lijkt weinig ruimte, ook als het bevolkingsaantal door eventuele woningbouw toeneemt. Wel kunnen we een aantal locaties in het bestemmingsplan mogelijk maken voor uitbreiding van het voorzieningen areaal. Voor eventuele nieuwe functies kijken we eveneens naar de bestaande structuren. Langs de Bennebroekerweg is het traditionele hart van het dorp. Deze weg vervult - als het doorgaand verkeer gewend is - in de toekomst de rol van centrumgebied en ontmoetingsplek voor Zwaanshoek. Hier kan wonen gecombineerd worden met kleinschalige winkels en horeca. Daartoe zullen we - waar mogelijk - in het bestemmingsplan ruime bestemmingen opnemen. Het is dan aan de ondernemers of ze risico willen nemen om een winkel, café of restaurant te beginnen. Overigens achten wij de Bennebroekerdijk - ook na verkeersluw worden - minder geschikt voor winkels en horeca vanwege de bereikbaarheid en beperkte parkeermogelijkheden aan de dijk. De Hanepoel kent een traditie van woningen met kleinschalige bedrijvigheid. Dat kan ook in de toekomst. Voor de overige gebieden is wonen de hoofdfunctie.

3 *Verbindingen met groengebieden en Floriande verbeteren*

Het groene karakter wordt als een van de belangrijkste kwaliteiten van het dorp gezien. Voor de toekomst van Zwaanshoek is het dan ook van groot belang om de groengebieden rondom het dorp toegankelijk te houden of de toegankelijkheid te verbeteren. Een van de belangrijke gebieden daarbij is het park ten noorden van Zwaanshoek. Dit park ligt direct tegen Zwaanshoek aan en zal een grote rol gaan spelen als recreatiegebied voor de inwoners van Zwaanshoek. Vanuit het dorp moeten er goede verbindingen gemaakt worden naar het park.

Aan de noordkant van het dorp moet een goede verbinding gemaakt worden tussen Zwaanshoek en de Boseilanden, die tevens als route naar Floriande functioneert. Op dit moment functioneert deze verbinding niet goed voor fietsers, aangezien de fietsbrug niet afgerond is. Wij verwachten echter dat binnenkort de fietsbrug afgebouwd kan worden en dat in 2014 het fietspad tussen Zwaanshoek en Floriande-centrum gereed is.

De Bennebroekerweg vormt ten slotte de belangrijkste verbinding vanuit Zwaanshoek naar Park21, waarvan deelgebied 1 sinds de zomer van 2012 in aanleg is.

4.1.3. Verkeer

In het midden van het plangebied zal op termijn de Duinpolderweg worden aangelegd. Onduidelijk is op dit moment waar die weg komt te liggen, en op welke wijze deze weg vorm krijgt. Daarom kan hierop noch met een rechtstreekse bestemming noch met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden ingegaan.

Om rekening te houden met de ruimtereservering voor de weg, zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan opgenomen voor het gebied van ten zuiden van de Bennebroekerweg.

4.1.4. Planvorm

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie actueel bestemd. Een begrenzing van wat mogelijk is, is daarbij een juridisch vereiste. De stedenbouwkundige omgeving is mede bepalend voor die begrenzing. Uitgangspunt is echter wel dat waar mogelijk ruimte wordt gegeven voor aanpassing van de bestaande situatie.

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 functiaanduiding nader 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 waarover voldoende duidelijkheid bestaat en waarvoor wel kaders zijn aan te geven, zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

4.2. Ruimtelijke structuur

4.2.1. Ringdijk

De Ringdijkzone is een belangrijk cultuurhistorisch en landschappelijk element in het randstedelijk landschap. De zone bestaat uit de ringdijk rond de polder en het water van de ringvaart. De ringdijk bestaat uit de oever, de rijweg met trottoir en de bebouwing met achterliggende tuinen. De waterstaatkundige functie van Ringvaart en ringdijk staan voorop.

Langs de Bennebroekerdijk en het noordelijk deel van de Hillegommerdijk staat lintbebouwing. Deze bebouwing staat merendeel vrij, maar wel dicht opeen, zodat een wand langs de weg wordt gevormd. De rooilijn langs de dijk verspringt. De bebouwing bestaat uit vrijstaande of kort geschakelde woningen. De woningen zijn veelal één laag met een kap, soms twee lagen met een kap. Op grond van het geldend bestemmingsplan is al twee lagen met kap mogelijk. De maatvoering met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter wordt ook nu in het plan opgenomen. Het karakteristieke bouwpatroon van een wisselende rooilijn zal zo veel mogelijk worden behouden.

4.2.2. Bennebroekerweg

Door het hoogteverschil tussen de dijk en de polder staat langs het eerste stuk van de Bennebroekerweg geen bebouwing direct aan de weg. De bebouwing die er staat, is ontsloten vanaf de Hanepoel en is met de zijkant gericht op de Bennebroekerweg. De weg wordt van het trottoir gescheiden door een brede strook groen met lage struiken. Verderop langs de Bennebroekerweg zijn de woningen vrijstaand of 'kortgeschakeld'. De woningen staan in een duidelijke rooilijn en hebben een diepe voortuin. Ze hebben een bouwhoogte van overwegend één laag met een kap en soms twee bouwlagen met een kap. Op grond van het geldend bestemmingsplan is al twee lagen met kap mogelijk. De maatvoering met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter wordt ook nu in het plan opgenomen.

De hoek van de Bennebroekerdijk-Bennebroekerweg vraagt bijzondere aandacht. Deze hoek vormt een entree van het dorp. Deze plek zou benadrukt kunnen worden met bebouwing die iets hoger is dan langs de rest van de dijk. Gedacht kan worden aan een goothoogte van maximaal 8 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter, mits de architectuur aansluit bij de kleinschaligheid van de bebouwing langs de dijk. Er is echter geen concreet initiatief of idee waar in het bestemmingsplan kaders voor opgenomen kunnen worden.

Op andere locaties aan de Bennebroekerdijk wordt op dit moment wel een verandering voorzien.

Ontwikkellocaties (wijzigingsgebied 5 en wijzigingsgebied 6)

Aan de Bennebroekerweg 880 was de eierfabriek van Enthoven; aan de Bennebroekerweg 924 en 946 was met name de aardappelhandel van Schrama. Deze functies zijn achterhaald en kunnen worden ingewisseld voor woningbouw.

Er is voor beide gebieden geen stedenbouwkundig programma voorhanden. Wel zijn contouren aan te geven van wat gewenst is. Ten aanzien van de locatie 'Schrama' gaat het om het hele terrein. Ten aanzien van de locatie 'Enthoven' gaat het om een diepte van 60 meter, gemeten vanaf de Bennebroekerweg. Dit komt gelijk met de diepte van de kavels in de bestaande lintbebouwing.

Een herontwikkeling van de terreinen moet zorgdragen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Bennebroekerweg en aansluiting bij het dorp Zwaanshoek. Stedenbouwkundig uitgangspunt is een bouwvorm in de ruimtelijke schaal van het bebouwingslint, te weten twee-onder-een kapwoningen of vrijstaande woningen. Het wijzigingsgebied 5 omvat het ongeveer 6.400 m² grote terrein van de voormalige eierfabriek en de autopoetscentrale. Het wijzigingsgebied 6 omvat het ongeveer 3.650 m² grote terrein van aardappelhandel Schrama. Het maximale programma bedraagt 9 respectievelijk 6 woningen. De goothoogte mag maximaal 6 meter en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn, overeenkomstig de maatvoering voor de bestaande woningen aan de Bennebroekerweg. Nieuwe bebouwing moet zich voegen in de vaste rooilijn van de bestaande woonbebouwing aan de Bennebroekerweg. Op het terrein van de eierfabriek dient binnen het wijzigingsgebied rekening te worden gehouden met een ruimtereservering voor een toekomstige woonstraat die het achterste deel ontsluit op de Bennebroekerweg.

4.2.3. Hanepoel

De Hanepoel is de scheiding tussen het oude land en de polder. Dit is terug te zien in de verkavelingsrichting. Aan de westzijde van de Hanepoel staat de woonbebouwing evenwijdig aan de weg. De woningen staan in een duidelijke rooilijn met daarom heen een grote tuin. De woningen aan de oostzijde van de Hanepoel zijn veelal georiënteerd op de weg en staan in een duidelijke rooilijn. Echter, door de schuine ligging van de weg ontstaat op de kavels een hoekverdraaiing waarin voor enkele woningen een oriëntatie geldt op de richting van de kavel en daarmee schuin op de weg.

Ook hier wordt de geldende maatvoering van een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter opnieuw opgenomen.

Ontwikkellocaties (wijzigingsgebieden 2, 2a, 3 en 4)

De wijzigingsgebieden 2, 2a, 3 en 4 sluiten op elkaar aan maar hebben een verschillend eigendom.

De gronden van wijzigingsgebied 2 zijn eigendom van de gemeente en hebben een oppervlakte van 2,6 ha. Het terrein vormt nu een groene scheiding tussen oude lintbebouwing aan de Ringvaart annex Hanepoel en de uitbreiding van de woonbuurt uit de jaren 1970. Bij herontwikkeling kan het een programmatische verbinding tussen beide dorpsdelen vormen.

Ontsluiting zal moeten plaatsvinden op de Hanepoel met gebruikmaking van wijzigingsgebied 3 en met een noordelijke tak op de Waltmanstraat (noordelijke tak). Wijzigingsgebied 2a is later in het plan toegevoegd en kan de mogelijkheid bieden voor een andere oplossing voor de verkeersontsluiting. De gebieden zullen in samenhang met elkaar moeten worden uitgewerkt.

Op wijzigingsgebied 2 is met een bruto bebouwingsdichtheid van circa 40 woningen per hectare, hetgeen karakteristiek is voor de na-oorlogse uitbreidingswijk in Zwaanshoek, is een programma van maximaal 100 woningen haalbaar. Dat betreft voornamelijk grondgebonden woningen in diverse verschijningsvormen. Qua bebouwingshoogte kan aangesloten worden bij de bestaande zeventigerjarenwijk, met een goothoogte maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Op wijzigingsgebied 3 aan de Hanepoel tussen 13 en 19 staat bebouwing, waarvan de agrarische functie achterhaald is. Met de initiatiefnemer heeft overleg plaatsgevonden en, is afgesproken een plan voor maximaal tien woningen uit te werken met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Uitgangspunt is dat de woningen ontsloten worden op de Hanepoel middels een centrale woonstraat. Deze woonstraat is in potentie ook de ontsluiting bij een toekomstige ontwikkeling van het aangrenzende wijzigingsgebied 2.

Voor wijzigingsgebied 4 is een aanvaardbaar bevonden stedenbouwkundig plan overgelegd voor het perceel Hanepoel 11. Er worden vier woningen mogelijk gemaakt. Goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 meter en 10 meter sluiten aan bij de maatvoering voor de andere gebieden.

Wijzigingsgebied 2a omvat de percelen Hanepoel 45/45a en 47. Wanneer de betreffende percelen in samenhang met overige woningbouwontwikkeling wordt gezien, kan het een rol kunnen spelen in de ontsluiting van toekomstige woningbouw op Hanepoel. Op de percelen zelf is ruimte voor maximaal vier woningen met ook een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 meter en 10 meter.

4.2.4. Zwaanshoek noordzijde

Ontwikkellocatie (wijzigingsgebied 1)

De noordkant van Zwaanshoek grenst aan het aan te leggen park Zwaanshoek Noord. Op dit moment heeft het terrein dat benoemd is als 'bij Hanepoel 69' in het bestemmingsplan 'Zwaanshoek, 1^e wijziging' de bestemming 'Opslagterrein'. Dat is uitsluitend bestemd voor de opslag van schadeparkauto's, niet zijnde autowrakken. Het terrein is vervuild door het gebruik in het verleden.

Met de ontwikkeling van het park Zwaanshoek Noord is het mogelijk om op deze locatie woningbouw toe te voegen in een lage dichtheid en bijzondere typologie, die aansluit bij de typische dorpsbebouwing langs de Hanepoel. Deze nieuwe ontwikkeling omsluit als het ware de voorruimte of 'brink' die zo ontstaat aan de Hanepoel naar het park noordelijk ervan. Wel moeten er voldoende verbindingen zijn naar het park.

Het programma bestaat uit maximaal 20 woningen. De woningen bestaan uit grondgebonden vrijstaande, twee onder een kapwoningen, terwijl een langere rij woningen ook mogelijk is, het geheel met een centrale groene ruimte.

De bebouwingsgrenzen worden bepaald door de eigendomsgrenzen van de grond. Daarnaast dient er ruimte vrij te blijven van bebouwing om de doorsteek naar het park mogelijk te maken.

De bebouwing aan de randen van Zwaanshoek bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap. Voor de nieuwbouw in het gebied geldt daarom een bouwhoogte van maximaal 10 meter, goothoogten kunnen wisselen van maximaal 4 meter tot maximaal 6 meter. De hoekpunten van de kavel vormen hier een uitzondering op. Hier geldt een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 14 meter. De architectuur moet aansluiten bij de omliggende bebouwing. Indien de erfafscheidingen grenzen aan de openbare ruimte, dienen deze integraal onderdeel uit te maken van het bouwplan.

De wateropgave van 15% voor het toevoegen van verhard oppervlak wordt gerealiseerd door het versterken van het bestaande waterstructuur in het park Zwaanshoek Noord. Dit is bestemmingstechnisch zonder meer mogelijk op grond van de bestemming Recreatie die er geldt volgens het bestemmingsplan Zwaanshoek Noord en Boseilanden. De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf de bestaande aansluiting op de Hanepoel. Deze kan indien gewenst en in overleg met DLG verlegd worden. Daarom is de zone waarbinnen een 'gewone' rijwegbreedte mogelijk wordt gemaakt, ruim genomen. Deze weg dient aan te sluiten op het doorgaande fietspad.

4.2.5. Spieringweg

De bebouwing langs de Spieringweg bestaat in het dorp uit twee onder een kapwoningen van twee lagen met een kap. Deze woningen zijn projectmatig gebouwd en hebben een duidelijke voorgevelrooilijn. Net als in het aansluitend woongebied geldt hier een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Buiten de dorpskern bestaat de bebouwing langs de Spieringweg uit erven met een bedrijfswoning of boerderij en daarachter

schuren. De woning bestaat uit een laag met een kap. Hier geldt een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter.

4.2.6. Woongebied uit de jaren '70 en '90

Groen en water dat dragend is voor de inrichting van Zwaanshoek, wordt specifiek bestemd. Stedenbouwkundige kenmerken van de verschillende buurten uit de jaren '70 en '90 zijn leidend voor de bebouwingmogelijkheden op de woonpercelen. De gronden worden op perceelsniveau bestemd, daarbij ruimte gevend voor binnen de omgeving passende veranderingen. Vergelijkbare situaties worden op dezelfde wijze bestemd.

4.2.7. Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein wordt conserverend bestemd. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de bestaande bebouwing en bedrijvigheid en de bebouwingmogelijkheden uit het oude plan.

4.3. Functionele structuur

4.3.1. Wonen

Veel toegepaste mogelijkheden voor woninguitbreiding worden rechtsreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor alle woningen geldt dat ze tot 3 meter achter de op de verbeelding opgenomen achterste bouwgrens in één bouwlaag een aanbouw mogen hebben.

Er is incidenteel sprake van verzoeken/initiatieven voor vervangende bouw van een enkele woning of het invullen van vrije ruimte met een of meerdere woningen. Uiteraard zullen er wensen zijn van bewoners tot uitbreiding van de woning. Het bestemmingsplan zal hiervoor ruimte geven waar dat kan. De karakteristieken van de onderscheiden deelgebieden zijn hiervoor richtinggevend.

Uit een oogpunt van woonkwaliteit moet voor woningen die dicht op het trottoir staan, de mogelijkheid worden opgenomen deze bij herbouw meer naar achter te plaatsen.

In het verleden uitgegeven gronden die achter de woning liggen, worden bestemd met mogelijkheden voor erfbebouwing bij de woning en de mogelijkheid voor een erfafscheiding van 2 meter hoogte. In de bestemmingsplansystematiek betekent dit dat voor die gronden de bestemming 'Wonen' (buiten het bouwvlak) wordt opgenomen.

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

4.3.2. Bedrijven, detailhandel en horeca

De mate van bedrijfshinder wordt conserverend opgenomen ter bescherming van bestaande nabijgelegen woningbouw en mogelijk toekomstige woningbouw. Voor het toelaten van bedrijven is gebruik gemaakt van de Staat van

Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is opgesteld op basis van de huidige (planologisch geregelde) situatie in het bestemmingsplangebied. De Staat van Bedrijfsactiviteiten maakt als bijlage van de regels onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan zijn bedrijven in een directe woonomgeving bestemd in de milieucategorieën 1 tot en met 3. Enkele van oudsher bestaande kleine opslagloodsen in het grotere woongebied zijn als zodanig apart aangeduid. Op het bedrijventerrein is voor het grootste deel tot en met categorie 3.2 toegestaan, wat in het voorgaande bestemmingsplan voor het oudste deel van het bedrijventerrein ook mogelijk was.

Detailhandel

Het tuincentrum Global Garden wordt in dit bestemmingsplan positief bestemd.

Het gebouw van de voormalige supermarkt wordt, met inachtneming van mogelijke gevolgen voor de omgeving, ruim bestemd. Het is wenselijk dat dit gebouw weer in gebruik wordt genomen. Dit bestemmingsplan beoogt hiervoor de ruimte te bieden. Bij het toekennen van gebruiksmogelijkheden is gekeken welke invulling reëel en wenselijk is voor het dorp en hoe dit past in de directe omgeving.

Op Bennebroekerweg 946 is met een aparte aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' detailhandel toegestaan. Dit vanwege een ter plaatse al geruime tijd gevestigde winkel in tweedehands kleding.

Aan huis verbonden beroepen

Aan de aan huis verbonden beroepen zijn in de bestemming '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.

4.3.3. Maatschappelijke en sportvoorzieningen

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.

Dorpshuis De Oase kent een multifunctioneel gebruik. Het bestemmingsplan moet ook op mogelijke veranderingen in het gebruik inspelen.

Algemene inzet in de gemeente is te zoeken naar mogelijkheden voor combinatie van functies op een locatie, die elkaar kunnen aanvullen. Kinderopvang en sport zijn daar een goed voorbeeld van.

De bestaande tennisbanen zullen worden bestemd. Er is geen behoefte aan uitbreiding.

4.3.4. Verkeer

Zwaanshoek heeft een duidelijke verkeersstructuur, een zichtbaar onderscheid tussen de ruimten voor de verschillende verkeersdeelnemers, door de inrichting van straten en de openbare ruimte. De verkeersveiligheid van met name de zwakste verkeersdeelnemers verdient daarbij de nodige aandacht. Profiel en vormgeving van de wegen worden afgestemd op de functie.

In het bestemmingsplan wordt voor de diverse verkeersruimten de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Daarbinnen zijn de functies weg, berm, groen en spelen toegestaan. Verkeersveiligheid wordt voor een groot deel geregeld door verkeersmaatregelen. Niet het bestemmingsplan is daarvoor het geëigende instrument, maar de verkeerswetgeving.

Onderdeel van het verkeersbeleid is het terugdringen van de verkeersdruk op de ringdijk, waaronder de Hillegommerdijk en Bennebroekerdijk. Verkeerskundige maatregelen die zijn uitgevoerd in de bebouwde kom van Zwaanshoek, zijn het aanbrengen van verkeersremmende maatregelen op de dijk en op de Bennebroekerweg.

4.3.5. Water

De Ringvaart heeft meerdere functies: een waterstaatkundige functie als boezem van de omgeving, een ecologische functie als ecologische verbindingzone en een functie voor beroeps- en recreatief waterverkeer.

Voorkomen moet worden dat belemmeringen worden opgeworpen voor een goede waterhuishouding. Dit geldt ook voor de waterbergingsfunctie van de Ringvaart. Watergangen en waterpartijen ten behoeve van de waterhuishouding en daarbij ook de Ringvaart 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", "Verkeer", "Agrarisch".

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 vastgelegd.

De inrichting van bestaande of nieuwe watergangen moet worden afgestemd op een goede waterkwaliteit of verbetering ervan zoals door Rijnland wordt gevraagd.

Omdat de Ringdijk primair een waterkerende functie heeft, is op de Hillegommerdijk en de Bennebroekerdijk de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" van toepassing op de kernzone van de waterkering. De beschermingszone en buitenste beschermingszone hebben afdoende bescherming middels de Keur.

Ligplaatsen voor woonschepen zijn niet toegestaan.

4.3.6. Groen en natuur

Het groen dat van belang is voor de ruimtelijke structuur, wordt als 'Groen' bestemd.

Het overige groen wordt opgenomen in de bestemming 'Verkeer', zoals in paragraaf 4.3.4 is vermeld.

HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

5.1. Water

5.1.1 Wet- en 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 het rijk, de waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Het Nationaal Waterplan

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

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

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

Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan van Rijnland (WBP) 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 en goed te beheren. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de meest recente Keur is ingespeeld op de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatwerken. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatwerken alsmede voor het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels die bij de keur horen is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Datgene wat Rijnland zelf geregeld heeft in de keur wordt niet extra geregeld in het bestemmingsplan. Wel moeten de uitgangspunten van beleid in het kader van een goede ruimtelijke ordening terugkomen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap van Rijnland)

In de Waterstructuurvisie Haarlemmermeerpolder heeft Rijnland 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.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

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

5.1.2 Inventarisatie

De in het plangebied aanwezige watergangen behoren tot het stelsel van polderwateren in de Haarlemmermeer, ze zijn gekenmerkt als overig en primair polderwater dat afwatert op het boezemwater. De ringvaart is gekenmerkt als boezemwater.

Uit de gegevens van het Hoogheemraadschap blijkt dat er in of nabij het plangebied geen regionale waterkeringen aanwezig zijn.

Peilvakken

Volgens opgave van Rijnland is het plangebied in de volgende peilvakken gelegen:

GH-52.140.HW01	peil NAP min 5,62 m
GH-52.140.HW02	peil NAP min 5,22 m
GH-52.140.HW03	peil NAP min 5,02 m
GH-52.140.HW04	peil onbekend/ onvolledig
GH-52.140.HW05	peil onbekend/ onvolledig

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

In het plangebied zijn enkele ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het gaat hier om de invulling van oude agrarische of bedrijfspercelen met beperkte woningbouw. In algemene zin wordt bij incidentele nieuwbouw binnen de huidige bemalingsgebieden aangesloten op de bestaande riolering.

De nieuwe woningbouwlocaties in het plan zijn opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Als voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is gesteld dat een positief wateradvies van de waterbeheerder is verkregen.

5.1.3 Conclusie

Op het gebied van de waterhuishouding zijn geen knelpunten te verwachten door de in dit bestemmingsplan voorziene bestemmingen.

5.2. Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

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

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

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

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). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

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. Naarmate het detailniveau en de 'hardheid' in de planvorming toeneemt, is ook meer informatie over de bodemkwaliteit nodig.

5.2.2 Historisch bodemonderzoek

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het historisch bodemonderzoek is het aangeven van de verwachting of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging voorkomt. Het onderzoek dient in eerste instantie om te onderzoeken of de voorgenomen bestemming van een gebied strijdig is met de bodemverontreinigingstoestand. Het kan tevens in voorkomend geval als leidraad dienen om te komen tot een onderzoeksopzet voor het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek. Het gehele onderzoeksrapport is een bijlage van deze plantoelichting.

Zwaanshoek ligt aan de westkant van Haarlemmermeer aan de Ringdijk. De oever van het voormalige Haarlemmermeer is deels terug te vinden in de ondergrond, de venige bodem direct langs de Ringdijk en het hele gebied ingesloten door de Spieringweg, de Bennebroekerweg en de Ringdijk. In dit deel bevinden zich op de humusrijke ondergrond tuinderijen, kwekerijen en kleinschalige veeteelt. Ten noorden van Zwaanshoek ligt een meer zandige bodem. Deze grond is geschikt voor bollenteelt. De grondwaterstand in dit gebied is tot circa 50 cm onder maaiveld vanwege de bollenteelt. Op vele plekken langs de Ringvaart wordt water ingelaten en met verspreide kleine stuwteeltjes wordt het op de juiste hoogte gehouden.

Aan de overzijde van de Ringvaart wordt Zwaanshoek begrensd door het landgoed Reigersbos, de groen omzoomde sportvelden en het veenweidegebied van de Oosteinderpolder.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het gebruik dat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

5.3. Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Vogel- en habitatrichtlijn (1986/1992)

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

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

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

Flora- en faunawet

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

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

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in categorieën:

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

Habitatrichtlijn voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend als geen alternatief is voor de activiteit en er daarnaast sprake is van een maatschappelijk belang dat het schadelijke effect van de activiteit rechtvaardigt.

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

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

5.3.1.1 Inventarisatie verrichte onderzoeken

Het voorliggende bestemmingsplan voor Zwaanshoek is gedeeltelijk een conserverend plan met behoud van de huidige situatie. Er zal geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige beschermde dier- en plantensoorten in deze gebieden.

Ten behoeve van de ontwikkelingen die op basis van het plan mogelijk gemaakt worden, is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op aanwezige flora en fauna. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies weergegeven, gebruik makend van onderstaande onderzoeken.

Algemene onderzoeken voor de gehele gemeente:

- Vleermuizen in de gemeente Haarlemmermeer, zomeronderzoek, Altenburg & Wymenga, 2008.
- Rugstreeppadden in de Haarlemmermeer, Arda, september 2008.
- Viskartering van de Haarlemmermeer, ECOlogisch, juni 2010.
- Amfibieënonderzoek Haarlemmermeer, B&D natuuradvies.

Specifiek onderzoek voor Zwaanshoek:

- veldinventarisaties, polderecoloog gemeente Haarlemmermeer, juli en augustus 2012

5.3.1.2 Inventarisatie aanwezige biotopen

- Het oude dorp, bestaande uit een aantal rijen woningen gemengd met bedrijfsruimten langs Spieringweg, ringdijk, Bennebroekerweg en Hanepoel;
- Het nieuwe dorp, bestaande uit een vrijwel vierkant blok met rijtjeswoningen en bijbehorende wegen en recreatieve groenveldjes;
- De zuidelijke punt met een rioolzuivering, een heel groot tuincentrum, en verder een gemengd gebied van kassen en open weide;
- Een aantal open stukken midden in het dorp, met een relatief open bebouwing en veel ruimte daartussen.

5.3.2 Te beschermen waarden

5.3.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of vlakbij een Natura 2000-gebied, een staatsnatuurmonument, beschermd natuurmoment of ecologische hoofdstructuur. De Ringvaart is aangemerkt als ecologische verbindingzone voor water en moeras. Negatieve effecten op deze beschermde gebieden zijn niet te verwachten omdat de ontwikkelingen beperkt blijven tot het stedelijk gebied binnen de ringdijk.

5.3.2.2 Soortenbescherming

Op basis van de beschikbare onderzoeken en een veldinventarisatie is vastgesteld dat de volgende door de Flora- en faunawet beschermde soorten voorkomen c.q. dat er een grote kans is dat deze voorkomen in de te ontwikkelen gebieden:

1. Vleermuizen, te weten de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger, de meervleermuis, de watervleermuis en mogelijk de ruige dwergvleermuis.
2. Kleine modderkruiper
3. Bittervoorn
4. rugstreepad

Verder een aantal vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd

5. Huismussen
6. Gierzwaluwen
7. Ransuil
8. Kerkuil
9. Buizerd
10. Sperwer

En een aantal vogelsoorten waarbij de nesten alleen zijn beschermd als er geen alternatieve locaties voor de nesten in de directe omgeving voorhanden zijn.

11. Spreeuw
12. Ekster
13. Huiszwaluw
14. Boerenzwaluw
15. Koolmees
16. Pimpelmees,
17. zwarte kraai
18. IJsvogel
19. Torenvalk
20. Grote bonte specht.
21. Boomklever

Voor deze laatste soorten geldt dat er in een dergelijk buitengebied met dorp altijd voldoende vervangende mogelijkheden voor nesten aanwezig zijn. Daarom zullen ze ook verder niet meer in deze paragraaf voorkomen.

Vleermuizen

Het plangebied wordt door vleermuizen gebruikt als foerageergebied. De vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger jagen boven de straten en rondom de huizen in de tuinen van de bestaande woningen en boven kleine

wateren. De soorten meervleermuis en watervleermuis jagen boven de ringvaart, met incidentele uitstapjes naar meer naar binnen gelegen wateren. Waarschijnlijk jagen in de groene gebieden ruige dwergvleermuizen. Indien er verblijfplaatsen aanwezig zijn, zijn dit vermoedelijk alleen zomerverblijfplaatsen. Mogelijk zijn er voor de gewone dwergvleermuizen ook winterverblijven. Vanwege de sloop van bestaande bebouwing en ontginning van terrein ten behoeve van mogelijke nieuwbouw ontwikkelingen is onderzoek nodig naar het voorkomen van de gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger die waarschijnlijk hun foerageergebied in Zwaanshoek hebben. De vraag is of verwijdering van de begroeiing en woningen aldaar de essentiële foerageroutes en verblijfplaatsen van de vleermuizen aantast. Bewoners geven aan dat zij erg veel vleermuizen zien in Zwaanshoek.

Zwaluwen en huismussen

Mogelijk zijn zwaluwnesten van gierzwaluwen en huiszwaluwen aanwezig. Ook kunnen kolonies van huismussen onder de pannendaken aanwezig zijn. Nesten van gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd, omdat gierzwaluwen bijzonder honkvast zijn en grote moeite hebben met het vinden van een andere nestplaats bij sloop van de oude. Voor de andere twee geldt dat hun nestplekken jaarrond zijn beschermd, tenzij geschikte alternatieven in de directe omgeving aanwezig zijn. Vanwege de sloop van bestaande bebouwing ten behoeve van de ontwikkelingen moet nader onderzoek worden gedaan, of gierzwaluw, huiszwaluw of huismus in de te slopen gebouwen aanwezig zijn.

De roofvogels: sperwer, buizerd, kerkuil en ransuil

Niet bekend is of en waar dan deze soorten aanwezig zijn in Zwaanshoek. Wel zijn de nieuw te ontwikkelen locaties op deze soorten bekeken. Daar zijn geen nesten bij gevonden.

Kleine modderkruiper en Bittervoorn

In vrijwel alle kleinere wateren in de gemeente Haarlemmermeer zijn kleine modderkruipers en bittervoorns aanwezig, dus ook in het water binnen Zwaanshoek. Voor beide soorten zijn, omdat de plannen voor Zwaanshoek niet uitgaan van veranderingen aan de waterlopen, geen negatieve effecten te verwachten.

Rugstreepad

De rugstreepad is mogelijk aanwezig geweest op de begraafplaats van Zwaanshoek. De afgelopen tien jaren zijn geen exemplaren meer waargenomen. De te ontwikkelen gebieden zijn geen van alle geschikt als habitat voor deze soort, door een ongeschikte inrichting en/of een ongeschikt beheer.

De overige aangetroffen flora en fauna betreft algemeen beschermde soorten. Hiervoor is geen ontheffing nodig bij de uitvoering van het project. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht uit de Flora- en faunawet gelden. Dit betekent dat tijdens de uitvoering zorg wordt gedragen voor zo min mogelijke verstoring of aantasting van deze soorten.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de huidige beschikbare onderzoeken zijn als gevolg van de ontwikkelingen geen negatieve effecten op de populaties van beschermde planten of dieren te verwachten. Wel moeten een paar te ontwikkelen locaties nog nader worden onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen, zwaluwen en huismussen. Dat kan ter gelegenheid van de afzonderlijke procedures die nodig zijn om de ontwikkeling nader te regelen.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke ordeningsplannen. Tijdens de voorbereiding van de plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk. De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd. Onderstaande wetten en beleidsdocumenten zijn in deze van toepassing.

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europees archeologisch erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Er is sprake van bedreiging niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van de opgravingen: de veroorzaker betaalt.

In deze wet is de zorgplicht van gemeenten voor het archeologisch erfgoed geregeld. De gemeenten zijn verplicht om het archeologisch bodemarchief te beschermen en passend beleid te formuleren. Dat betekent ook dat archeologische waarden worden meegewogen in ruimtelijke planprocedures, in het bijzonder bestemmingsplannen, en bij aanvragen om een omgevingsvergunning.

Monumentenwet 1988

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. De bescherming geldt voor gebouwde monumenten en objecten, historische buitenplaatsen, stads- en dorpsgezichten, en archeologische monumenten boven en onder water. Ook provincies en gemeenten kunnen beschermde monumenten aanwijzen.

Gemeentelijk beleid in 'Erfgoed op de kaart'

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de nota 'Erfgoed op de kaart' vastgesteld, over cultureel erfgoed in brede zin. In deze nota is het beleid op het gebied van monumentenzorg, cultuurlandschappen en archeologie samengenomen. Het zwaartepunt ligt op de omgang met het *materieel* erfgoed. Uitgangspunt in de nota is dat het ruimtelijk beleid zo functioneert, dat in een vroeg stadium van de ruimtelijke planvorming geanticipeerd wordt op de mogelijke aanwezigheid van waardevol cultureel erfgoed binnen een plangebied.

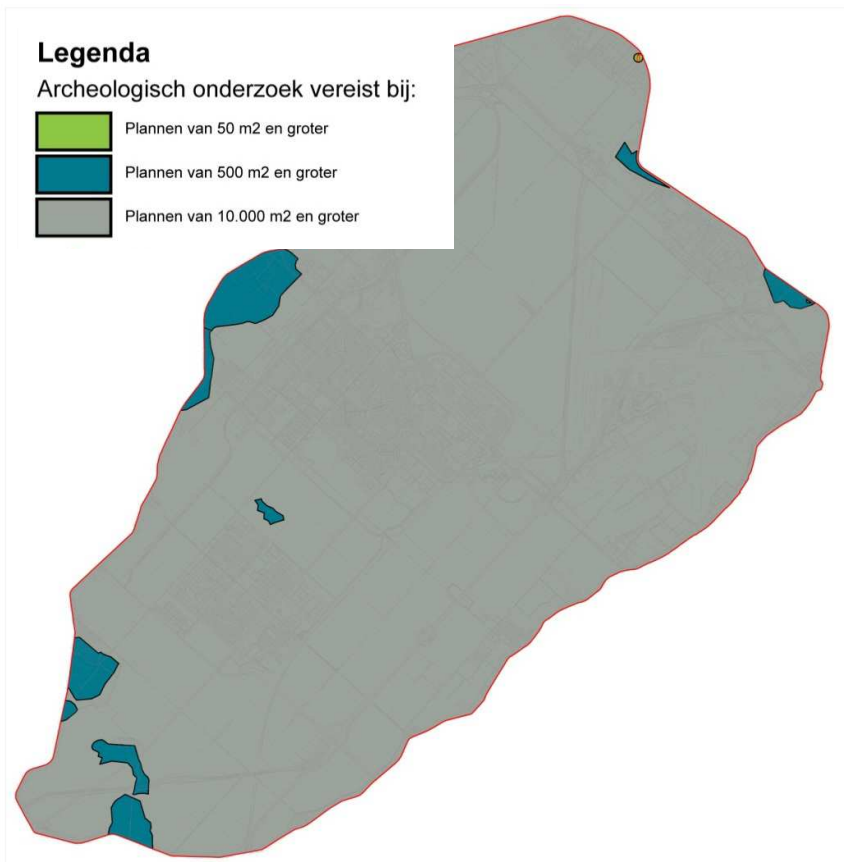
Het bestaande monumentenbeleid wordt voortgezet.

Behalve de vermelde nota is een Erfgoedverordening vastgesteld. Daarbij hoort een Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer. Aan de hand daarvan worden op bestemmingsplanniveau waarden kenbaar. De kaart vervult ook een rol in de besluitvorming op het vergunningenniveau.

De toegepaste archeologieregimes van de beleidskaart archeologie zijn:

1. Locaties waar op een klein oppervlak belangwekkende archeologische resten verwacht worden;
2. Zones waar een middelhoge tot hoge archeologische verwachting bestaat;
3. Gebieden met een geringe archeologische verwachting;
4. Speciale categorie: provinciaal monument.

Tot het regime behoort ook een oppervlakte-onderscheid: naarmate een perceel, een gebied, waarop een concreet aanleg- of bouwplan betrekking heeft, groter is, zijn zwaardere onderzoeksverplichtingen voorgeschreven.



archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer

In de welstandsnota is ten aanzien van monumenten opgenomen dat naast het monument zelf, ook de omgeving binnen 50 meter rondom het monument, een aandachtsgebied is, als toetsingszone.

5.4.2 Inventarisatie

We hebben hierna een uittreksel opgenomen uit bijlage 1 van de nota Erfgoed op de kaart. De bijlage biedt een overzicht van gewaardeerde cultuurhistorische elementen van Haarlemmermeer. Het uittreksel bevat wat in het plangebied voorkomt. We houden de nummering van de bijlage aan.

Lijst van cultuurlandschappelijke elementen en structuren

HLM04HG wegenpatroon Haarlemmermeer

HLM09HG Verspreide bewoning langs de polderwegen

HLM11HG Wegenpatroon droogmakerij

HLM12HG Lineaire bewoning langs de ringvaart

HLM13HG Ringvaart Haarlemmermeer

lijst van archeologische waarden

HLM07A strandwal nabij Bennebroek

Lijst van gemeentelijke monumenten

In het plangebied bevindt zich 1 gemeentelijk monument, de Aula van Rietveld. Deze ligt op de begraafplaats. Dit gemeentelijk monument is niet opgenomen in de nota Erfgoed op de kaart.

5.4.3 Conclusie

In het plangebied zijn diverse erfgoedwaarden aanwezig. In het bestemmingsplan kunnen deze waarden, voor zover ruimtelijk relevant, worden beschermd. Het gaat dan om het conserverend bestemmen wat betreft bouw- en uitbreidingsmogelijkheden. Gezien de archeologische verwachtingswaarde van het strandwal-gedeelte van het plangebied op de gemeentelijke archeologische beleidskaart, zal daar in de planvorming van projecten c.q. bouwplannen van 500 m² en groter rekening gehouden dienen te worden met archeologie.

In de regels is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Bij deze dubbelbestemming zijn bouwregels en een vergunningstelsel opgenomen.

Monumenten worden niet op de verbeelding van een bestemmingsplan als zodanig opgenomen. De bescherming van een gemeentelijk monument is geregeld op basis van de gemeentelijke Erfgoedverordening.

5.5. Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan is het van belang om rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai door middel van zonering. Concreet worden in de Wet geluidhinder de volgende objecten beschermd: woningen, andere geluidgevoelige gebouwen (zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verzorgingstehuizen) en geluidgevoelige terreinen.

Daarnaast vindt de beoordeling van het aspect geluid haar grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat. Naast de wettelijke kaders ter voorkoming van geluidhinder moet ook worden

gezorgd voor een "goede ruimtelijke ordening", lees een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het kan daarom belangrijk zijn om in het kader van een Wro-procedure ook objecten akoestisch te beschouwen die volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object zijn.

Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is het bij de vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en andere geluidgevoelige terreinen die binnen de geluidzone van een weg vallen. Langs wegen bevindt zich een zone, waarvan de breedte is opgenomen in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur of waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB of minder bedraagt.

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Volgens artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang.

Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek, aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Alleen bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" vindt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel plaats. Het gaat daarbij alleen om locaties waarvoor bijvoorbeeld een aanpassing van een weg plaatsvindt en waar uit bijbehorend onderzoek een te hoge geluidbelasting gebleken is. In een bestaande situatie zonder ontwikkeling is een onderzoek bij wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur niet aan de orde.

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe en te wijzigen woningen in de geluidzone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde 'hogere waarde' vaststellen. De hogere waarde mag slechts worden vastgesteld indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen of onder de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting te brengen, niet mogelijk of niet acceptabel zijn. Aan de hogere waarde zijn maxima verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaai

In artikel 105 van de Wet geluidhinder staat dat landelijke spoorwegen een zone hebben.

In artikel 106 en verder van de Wet geluidhinder staan grenswaarden voor het geluid dat geluidgevoelige bebouwing mag ondervinden van railverkeerslawaai. Voor woningen in nieuwe situaties is de voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 55$ dB. Het gemotiveerd vaststellen van een hogere waarde is mogelijk. De maximale hogere waarde is afhankelijk van de situatie. Zij is 68 dB voor spoorweglawaai bij nieuwe woningen in stedelijk gebied.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zware lawaaimakers' als bedoeld in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein niet meer zijn dan 50 dB. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidbelastingen voor woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaai

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidbelastingkaart vast die betrekking heeft op een geluidbelasting L_{den} en een geluidbelasting L_{night} veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen in het bestemmingsplan, rechtstreeks of door middel van een wijzigingsbevoegdheid, zal de geluidbelasting onderzocht moeten worden. Vastgesteld zal moeten worden dat de toegekende bestemming op akoestisch gebied realiseerbaar is.

Cumulatie

In de Wet geluidhinder staat dat een hogere grenswaarde alleen mag worden vastgesteld als de gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar is. Er dient gemotiveerd te worden dat er rekening is gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting, bij de te treffen maatregelen. Indien de zogenaamde voorkeurswaarde (48 dB wegverkeer, 55 dB railverkeer en 50 dB(A) industrielawaai) wordt overschreden, zal worden vastgesteld of er bijvoorbeeld bij een woning sprake is van een relevante geluidbelasting vanwege meerdere bronnen.

5.5.2 Akoestisch onderzoek

Het bestemmingsplan Zwaanshoek maakt geen aanleg van nieuwe wegen mogelijk. Alle (buitenstedelijke) wegen waren ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan reeds aanwezig. Daarnaast is geen reconstructie voorzien van bestaande wegen. Voor het bestemmingsplan Zwaanshoek is het onderzoeken van de gevolgen van het wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant voor het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Het luchtverkeerslawaai is beperkt en vormt daarom geen belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied (het plangebied ligt buiten de 58dB L_{den} -contour van de luchthaven Schiphol). Voor de nieuwbouwplannen zal uit onderzoek moeten blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid voordat deze plannen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

Wegverkeerslawaai

Omdat in dit bestemmingsplan vooral de bestaande situatie wordt vastgelegd, hoeft ten aanzien van het wegverkeerslawaai geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor de ontwikkellocaties geldt dat wel akoestisch onderzoek moet worden gedaan. Dat gebeurt ter gelegenheid van de procedure die per geval nodig is bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.

5.5.3 Conclusie

Daar waar geluidgevoelige bebouwing via wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, is het volgens de huidige inzichten mogelijk om, indien nodig, in de latere aparte procedures hogere waarden vast te stellen.

5.6. Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Algemeen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De wetgeving is uitgewerkt in een aantal AMvB's en Ministeriële Regelingen.

Bij de besluitvorming in de Wro-procedure dienen de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het bestemmingsplan, in acht genomen te worden. Concreet betekent dit dat het plan getoetst moet worden aan de bepalingen uit de Wet milieubeheer 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 en (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 een 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' (NIBM) 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 landdekkend 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 vorenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en dergelijke 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 zij deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate'-projecten of 'in betekenende mate'-projecten. De AMvB 'Gevoelige Bestemmingen' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Beoordeling plangebied

In en nabij het plangebied zijn geen rijkswegen gelegen, waarvoor een zone van 300 meter aangehouden hoeft te worden en onderzoek gedaan moet worden naar een overschrijding van de Europese normen voor fijn stof. Binnen het plangebied is ook geen provinciale weg gelegen, waarvoor een zone van 50 meter moet worden aangehouden waarbinnen onderzoek moet worden gedaan.

De ontwikkellocaties die als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan vallen in de regeling NIBM.

5.6.3 Conclusie

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

5.7. Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en 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.

Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;

- Transport van gevaarlijke stoffen 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 objecten¹ als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten² 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 de kans op maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van personen en bestrijdbaarheid van het ongeval maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

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

Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Beleid externe veiligheid buisleidingen'.

5.7.2 Beoordeling plangebied

In en om het bestemmingsplangebied zijn geen hoge druk aardgasleidingen aanwezig. In het zuiden van het plangebied (de Spieringweg en de Bennebroekerdijk) zijn in totaal 3 propaantanks aanwezig. Voor de berekeningen voor het transport van LPG/propan door Haarlemmermeer zijn deze tanks buiten beschouwing gelaten omdat er maximaal 3 keer per jaar bevoorrad wordt. Er is geen sprake van groepsrisico of een plaatsgebonden risicocontour. Ten slotte is er geen LPG tankstation in of in de buurt van het plangebied.

5.7.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is de conclusie dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden die worden geboden in het bestemmingsplan.

5.8. Geur

¹ Hieronder wordt o.a. verstaan: woningen, gebouwen met opvang van minderjarigen, ouderen en zieken en gebouwen waar grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

² Hieronder wordt o.a. verstaan: verspreid liggende woningen, kleinere winkel- en kantoorpanden en sportaccommodaties (zie artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen).

5.8.1 Wet- en 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. De mate van hinder die nog acceptabel is, moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan volgens de Wet milieubeheer.

5.8.2 Beoordeling plangebied

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden.

Aan de Spieringweg 1201 is een afvalwaterzuivering van het Hoogheemraadschap van Rijnland gevestigd. Rondom de zuivering liggen geurimmisiecontouren. Deze zijn aangeven in de volgende figuur (bron: geurrapport bij aanvraag milieuvergunning 2009):



De milieuhindercirkel van de AWZI in het zuiden van het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen deze cirkel worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Vanuit bedrijven en milieuzonering worden wel eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot geurgevoelige objecten. Bij een bedrijfsuitbreiding of een nieuwe vestiging van een bedrijf dienen de richtafstanden ten aanzien van geur uit de bedrijvenlijst van dit bestemmingsplan aangehouden te worden. Op basis van het vorenstaande worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van geurhinder.

5.8.3 Conclusie

Het aspect geur staat de uitvoering van dit bestemmingsplan, in het bijzonder de realisatie van de voorziene nieuwe woningen in het plangebied, niet in de weg.

5.9. Licht

5.9.1 Wet- en regelgeving en beleid

In de wetgeving zijn ten aanzien van lichthinder geen strikte duidelijke normafstanden geformuleerd. Wel is beleid ten aanzien van licht opgenomen in onder meer de Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling en het Meerjarenprogramma vitaal platteland (mjp).

Marktpartijen, provincies, gemeenten en de minister van Infrastructuur en Milieu maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting. Samengevat komt de kern van het beleid ten aanzien van licht neer op het respecteren van donkerte, rust en ruimte als kernkwaliteiten van het landschap. Het rijksbeleid is gericht op het veiligstellen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank).

5.9.2 Beoordeling plangebied

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

5.9.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geen belemmering verwacht ten aanzien van lichthinder.

5.10. Milieuzonerings

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande en nieuw te vestigen bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies, zoals bedrijven, en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden gelden voor ruimtelijk relevante milieuaspecten zoals geluid, geur en stof. De grootste richtafstand is uiteindelijk bepalend voor de milieucategorie. Geluid is in dergelijke gevallen vaak maatgevend.

5.10.2 Inventarisatie plangebied

In het plangebied is een aantal bedrijven en is een bedrijventerrein aanwezig. Om dit bedrijventerrein ligt geen geluidszone.

Alle aanwezige bedrijven moeten beoordeeld worden op hun geluidemissie. De meeste bedrijven vallen onder het activiteitenbesluit. In dit besluit zijn normen vastgelegd voor de bedrijven. Een aantal bedrijven valt onder het besluit Landbouw en het besluit Glastuinbouw. De geluidsnormen van die besluiten zijn vergelijkbaar met de geluidsnormen van het activiteitenbesluit.

Adres	Bedrijf	Categorie
Noppenstraat		
1	Tennisclub, tennisbanen met verlichting	3.1
36	kappersbedrijf	1
92	Scholen voor basisonderwijs	2

Hillegommerdijk		
535	Champignonkwekerijen	2
542	Reparatie tbv particulieren	1
550	Bouwmarkten, tuincentra, tuinbouw, kassen zonder verwarming	2
552B	Aannemersbedrijf met werkplaats	2
552	Tuinbouw	2
552	Maneges	3.1
552	Distributiecentrum	3.1
583	Tuinbouw	2
Spieringweg		
1083	Handel en reparatie van auto's en motorfietsen	2
1090	Akkerbouw en fruitteelt	2
1109	Akkerbouw en fruitteelt	2
1135B	Tuinbouw, kassen zonder verwarming	3.1
1135 A+C	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen, groothandel in hout en bouwmaterialen	3.1
1139	Tuinbouw, kassen met verwarming, sporthallen	3.1
1140	Opslag in bovengrondse tanks	2
1140	Musea, ateliers etc.	1
1143	Fokken en houden van pluimvee	4.1
1144	Detailhandel overig	1
1153	Akkerbouw en fruitteelt	2
1157	Paardendokters, artsenpraktijk, kliniek	3.1
1196	Akkerbouw en fruitteelt	2
1201	Rioolwaterzuiveringsinstallaties	4.2
1212	Fokken en houden van paarden	3.1
1212	Maneges	3.1
Bennebroekerweg		
860	Autowasserijen	2
880	Sporthallen	3.1
930	Autoplaatwerkerij	3.2
944A	Restaurants, cafetaria's, snackbars	1
946	Overige detailhandel (stichting sociale kringloop Het Zwaantje)	1
953	Kinderopvang	2
953	Buurt- en clubhuizen, scholen voor basis en voortgezet onderwijs	2
Hanepoel		
2	maneges	3.1
4	Autosloperijen	3.1

6	Distibutiecentra	3.1
6	Handel in auto's en motorfietsen	2
8	Autospuitinrichtingen	3.1
11	Akkerbouw en fruitteelt	2
12	Persoonlijke dienstverlening overig	1
14	Reparatie tbv particulieren	1
16-34 +100	Overige metaalbewerkende industrie, verspuitinstallatie en moffelovens	3.1
27	Constructiewerkplaatsen	3.2
36	Overige groothandel	2
45	Distibutiecentra	3.1
45	Timmerwerkfabriek	3.1
46	Overige metaalwarenfabrieken	3.2
56	Handel in auto's en motorfietsen	2
61	Opslaggebouw (verhuur opslagruimte)	2
62	Fabriek voor glas en glasproducten	3.2
64	Opslaggebouw (verhuur opslagruimte)	2
70	Constructiewerkplaatsen	3.2
72	Overige metaalbewerkende industrie	3.1
78 + 56	Deegwarenfabrieken	3.1
80	Handel in auto's en motorfietsen	2
86	Distibutiecentra	3.1
88 – 102	Overige metaalbewerkende industrie	3.1
104	Handel in auto's en motorfietsen	2
108	Handel in auto- en motorfietsonderdelen	2
109	Akkerbouw en fruitteelt	2
156A	Groothandel in overige consumentenartikelen	3.1
170	Handel in auto's en motorfietsen	2

Voor wat betreft de milieubelastingcategorieën van de bedrijven en voorzieningen geldt dat deze ingedeeld zijn in categorie 1 tot en met 5 volgens de VNG methode, waarbij categorie 1 een lichte categorie betreft en categorie 5 een relatief zware. In het plangebied komen voornamelijk bedrijven en voorzieningen in categorie 2 en 3 voor.

In het bedrijfsverzamelgebouw aan de Hanepoel 8 tot en met 110 komen bedrijven voor in de categorie 1 tot en met 3.2. Het oude bestemmingsplan Zwaanshoek worden slechts bedrijven met categorie 1 of 2 toegestaan met daarboven woningen of kantoren. Voor de meeste van deze te zware bedrijven geldt dat deze ingepast kunnen worden in het bestemmingsplan. De situatie op en om deze bedrijven is zodanig dat de bedrijven ondanks de hogere milieucategorie te combineren zijn met de omgeving van de bedrijven en dan met name de daarboven aanwezige woningen. Het is echter niet wenselijk dat deze bedrijven uitbreiden of dat de hogere milieucategorie blijvend mogelijk wordt gemaakt zodat ook eventueel nieuwe bedrijven met een hogere categorie zich hier kunnen vestigen. De huidige situatie wordt daarom positief bestemd met een bedrijfsgebonden overgangsrecht. Dit betekent dat de bedrijven die nu aanwezig zijn in deze vorm op deze locatie mogen blijven, maar als het bedrijf vertrekt, dan geldt weer de oorspronkelijke lagere milieucategorie uit het oude bestemmingsplan, categorie 1 of 2. Op deze manier wordt een balans gevonden tussen de

belangen van de vaak reeds lang aanwezige bedrijven en het beschermen van de goede ruimtelijke ordening in het gebied.

Voor 1 bedrijf geldt dit niet. Op de nummers Hanepoel 16-18, 20-34 en 100 zit een bedrijf gevestigd in de categorie 3.2, overige metaalbewerkende industrie, verfspuitinstallatie en moffelovens. Dit is een bedrijf dat niet is in te passen op deze locatie. Het is niet een bedrijf waarvan de activiteiten in de praktijk meevallen en dat positief bestemd zou kunnen worden. Daarom wordt dit bedrijf net zoals de rest van het gebouw bestemd en krijgt het niet het bedrijfsgebonden overgangsrecht dat de andere bedrijven met een te hoge categorie krijgen.

Lijst van toegelaten bedrijfstypen

Als bijlage van de regels is een lijst van toegelaten bedrijfstypen opgenomen, de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid die niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is toelaatbaar door middel van een afwijking.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, op het bedrijf aan de Hanepoel 16-18, 20-34 en 100 na, er geen bedrijven en voorzieningen binnen het plangebied aanwezig zijn die vanuit milieuoogpunt gezien een overmatige vorm van hinder veroorzaken voor de woonomgeving, mits op de juiste locatie gestitueerd, met name vanwege de verkeersaantrekkende werking en geluidhinder. Dit neemt overigens niet weg dat het om andere redenen (bijvoorbeeld ruimtelijke kwaliteit, uitstraling) wenselijk kan zijn in het plangebied andere functies dan de bestaande mogelijk te maken.

5.11. Luchtvaartverkeer

5.11.1 Wet- en regelgeving en beleid

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met de veiligheid rond de luchthaven Schiphol. Concreet legt het LIB het luchthavengebied met een bijbehorend beperkingengebied vast. In dat gebied gelden hoogtebeperkingen, beperkingen ten aanzien van het toelaten van nieuwe bebouwing en (vogelaantrekkende) bestemmingen.

Het Luchthavenverkeerbesluit is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het vliegverkeer van en naar de luchthaven. Tezamen vormen deze besluiten een uitwerking van hoofdstuk 8 van de Wet luchtvaart.

5.11.2 Inventarisatie plangebied

Beperkingengebied Bebouwing

Het plangebied valt niet binnen het gebied met sloopzones, individuele risicocontour of 58 dB(A) L_{den} -contour.

Hoogtebeperkingen

Voor het gebied geldt conform het LIB een maximale bebouwingshoogte. Hoger bouwen is mogelijk met een ontheffing, na afweging door de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Waterstaat en de Luchtverkeersleiding Nederland. Het plangebied valt voor het grootste deel in de hoogtebeperking 'Horizontaal vlak' 150 meter'. Een klein deel van het AWZI-terrein valt in de hoogtebeperking 92,5 tot 100 meter, helling 0,9°.

5.11.3 Conclusie

Onlangs de op het plangebied van toepassing zijnde beperkingen uit het LIB zijn er geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

5.12.1 Wet- en regelgeving en beleid

Kabels en leidingen

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

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

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

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

5.12.2 Inventarisatie plangebied

De kabels en leidingen zijn besproken in paragraaf 4.7 over de externe veiligheid. Bij ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen en waar nodig worden deze ruimtelijk ingepast.

5.12.3 Conclusie

Het aspect kabels, leidingen en dergelijke vormt geen belemmering voor het plangebied.

5.13. Explosieven

5.13.1 Wet- en regelgeving en beleid

De opslag van munitie en/of explosieven valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op de opslag van munitie en/of explosieven is de circulaire "Opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik" van toepassing. Deze circulaire kent een effectbenadering in tegenstelling tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat een risicobenadering kent.

Er worden categorieën explosieven onderscheiden, waarvoor per categorie aan te houden afstanden gelden. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn.

5.13.2 Onderzoek explosieven

In het plangebied zijn op basis van de beschikbare informatie geen explosieven aanwezig.

5.13.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen opslagplaatsen voor explosieven aanwezig. Er hoeft dan ook met dit aspect in het bestemmingsplan verder geen rekening gehouden te worden.

5.14. Milieueffectrapportage

5.14.1 Wet- en regelgeving en beleid

In de Wet milieubeheer is bepaald dat een m.e.r.-procedure verplicht is bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeling van een specifiek project dient met name gekeken te worden naar het Besluit milieueffectrapportage. Dat besluit is op de Wet milieubeheer gebaseerd. In het Besluit mer zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet *beoordelen* of deze belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). Naast die activiteiten is aangegeven in welke gevallen, of bij welke drempelwaarden, een milieueffectrapportage nodig is (bijvoorbeeld bij een bepaalde omvang van een activiteit).

Mede naar aanleiding van jurisprudentie van het Hof van Justitie van de EU d.d. 15 oktober 2009, heeft het Besluit mer in 2011 een aantal wijzigingen ondergaan. Zo is het zogenaamde drempelwaardensysteem aangepast, omdat dat systeem niet overeen kwam met de systematiek van de Europese Richtlijn milieu-effectbeoordeling (85/337). Daarnaast is de inhoud van het Besluit mer meer in overeenstemming gebracht met de inhoud van de Europese Richtlijn.

5.14.2 Beoordeling plangebied

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

5.14.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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. Daarbij is aangegeven in welke gevallen er volgens de wet sprake is van een bouwplan. Dit zijn onder meer de bouw van één of meer woningen, de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen en bepaalde functiewijzigingen.

Voor het bestemmingsplan Zwaanshoek geldt dat er geen sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in de Afdeling Grondexploitatie van de Wro. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Bouwplannen binnen wijzigingsgebieden

In het plangebied is voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat binnen de planperiode van het bestemmingsplan een herontwikkeling kan plaatsvinden. Voor deze locaties zijn ruimtelijk-functionele randvoorwaarden geformuleerd. Ten aanzien van het kostenverhaal is de randvoorwaarde opgenomen dat bij vaststelling van een wijzigingsplan voldaan moet zijn aan de eisen van de Afdeling Grondexploitatie van de Wro.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het vooroverleg met de reguliere overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van bewoners en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan een breed gedragen en haalbaar bestemmingsplan. Bij het vooroverleg met de reguliere overlegpartners wordt daarom ook de dorpsraad of wijkraad van het plangebied betrokken. De reacties uit zowel het vooroverleg als de zienswijzenperiode kunnen leiden tot aanpassingen in het plan.

6.2.1 Resultaten wettelijk vooroverleg en overleg wijkraad

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

- Provincie Noord-Holland te Haarlem, ro-info@noord-holland.nl;
- Hoogheemraadschap van Rijnland te Leiden, ruimtelijkeplannen@rijnland.net.
- Gemeente Bloemendaal, per e-mail.

Daarnaast is de dorpsraad in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp te reageren.

Zienswijzen die eventueel tijdens de tervisieligging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend, krijgen vermelding en afweging in het raadsvoorstel tot vaststelling van het plan.

Wij geven hierna de reacties weer en onze beantwoording.

Reactie provincie, per e-mail d.d. 11 oktober 2012

De provincie vraagt om duidelijkheid over het beoogde woningaantal in wijzigingsgebied 1 en om meer tekst om de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende initiatief weer te geven nu daar sprake is van een transformatiegebied. Het

andere onderwerp waarvoor de provincie aandacht vraagt, is dat de Ringvaart onderdeel vormt van een ecologische verbindingzone; dat vergt vermelding op de verbeelding en in de regels.

Tot slot schrijft zij de aanduiding 'brug' niet op de verbeelding te kunnen vinden.

Antwoord gemeente

In alle planstukken is het woningaantal van 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' nu op 20 gesteld en in de toelichting is een passage opgenomen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. De ecologische verbindingzone is intussen zowel op de verbeelding als in de regels verwerkt. En de aanduiding 'brug' is geschrapt.

Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland, per brief d.d. 28 september 2012

Rijnland vraagt om tekst aan de toelichting toe te voegen over 'riolering en afkoppelen' en om twee leidingen voor rioolwater (één voor effluent) aan de bestemmingsregeling toe te voegen.

Antwoord gemeente

Er is gevolg gegeven aan beide aanwijzingen: aan de toelichting is de aangereikte tekst toegevoegd en de genoemde leidingen zijn verbeeld en geregeld.

Reactie gemeente Bloemendaal, per e-mail d.d. 29 oktober 2012

De gemeente Bloemendaal heeft laten weten over dit bestemmingsplan geen op- of aanmerkingen te hebben.

Antwoord gemeente

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Reactie Dorpsraad Zwaanshoek, per brief d.d. 12 november 2012.

De dorpsraad schrijft geijverd te hebben voor de bouw van nieuwe woningen in het dorp, inclusief aandacht voor senioren, starters en sociale koopwoningen, die voldoen aan de richtlijnen van de gemeente. Ook hecht men belang aan behoud van het groene en open karakter van Zwaanshoek. Ten opzichte hiervan vindt men het feit dat er – in een overleg met de gemeente in november 2011 – sprake was van zeventien initiatieven voor nieuwbouwplannen in en rond Zwaanshoek verontrustend.

Nu dan het voorontwerp voor beoordeling tot de dorpsraad is gekomen, valt het hem op dat het voorontwerp voorziet in het binnenplannen wijzigen van de bestemming van percelen, waarvan vier naar woningbouw. Er is weinig duidelijkheid over de samenstelling van die plannen. En er zijn geen bestemmingswijzigingen voorzien voor de percelen van Enthoven en Schrama, die nog steeds als bedrijven zijn aangegeven.

Daarom vraagt men om meer duidelijkheid over de plannen in relatie tot de gemeentelijke uitgangspunten van de 'Woningbouwnotitie' en om voor de genoemde bedrijfspercelen een wijziging tot woningbouw op te nemen, tot aan de achtergrens van de woonpercelen langs de zuidzijde van de Bennebroekerweg.

De dorpsraad vindt het verbazingwekkend dat in de ecologische corridor een wijzigingslocatie is opgenomen, aan de Hanepoel.

Antwoord gemeente

Met waardering voor de betrokkenheid die de dorpsraad betoont, reageren wij op de gemaakte opmerkingen met de volgende informatie.

In het algemeen legt de gemeente bestemmingen voor zover wettelijk mogelijk en beleidsmatig aanvaardbaar. Dat kan op verschillende manieren. Als nog niet voldoende duidelijkheid bestaat om nieuwe bebouwing rechtstreeks mogelijk te

maken, is het leggen van een wijzigingsbevoegdheid een methode. Zo wordt aangekondigd dat op den duur, via een aparte procedure, iets anders mogelijk is dan de gegeven bestemming. Over de toekomstige samenstelling en verdere detaillering van wat via zo'n wijziging wordt mogelijk gemaakt, zijn wel regels opgenomen. Die regels behelzen ook voorwaarden, waaraan moet worden voldaan voordat wordt gewijzigd.

De periode tussen de vaststelling van het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan is in dit geval benut om voor meer duidelijkheid te zorgen over de diverse locaties, zowel op de verbeelding als in de regels.

Er is nog een ander instrument om te borgen dat het beleid adequaat kan worden uitgevoerd. Dat is gelegen in het aspect kostenverhaal. De gemeente is wettelijk verplicht de kosten die zij moet maken voor vervaardiging van de ruimtelijke plannen, te verhalen op de particulieren die met die plannen gebaat zijn. Bij voorkeur worden daarover voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan onderlinge afspraken in een overeenkomst vastgelegd. En als het gaat om gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid, krijgt dat laatste zijn beslag voorafgaand aan de vaststelling van het betreffende wijzigingsplan. Ook zo'n anterieure overeenkomst wordt ingezet om bijvoorbeeld een woningbouwplan samen te stellen volgens de uitgangspunten in de Woonvisie, ook die over prijscategorieën. En de Woonvisie biedt ruimte om een goede samenstelling van het woningbouwprogramma niet slechts binnen één wijzigingsgebied te bereiken, maar over meerdere wijzigingslocaties tezamen. Zo is er in het voorliggende bestemmingsplan een relatief grote wijzigingslocatie geïntroduceerd in het gebied tussen de Hanepoel en de Waltmanstraat. En financieel vindt zodanige compensatie plaats, dat dit voor de gemeente niet onvoordeliger is dan alles per locatie proberen te regelen. Deze zaken per locatie regelen is des te lastiger naarmate het om kleinere stukken grond gaat, zoals de dorpsraad terecht aanduidt.

Het noordelijkste van de opgenomen wijzigingsgebieden aan de Hanepoel is geen onderdeel van een ecologische corridor. Het grenst wel aan het park ten noorden van Zwaanshoek. De wijzigingsregels bewerkstelligen dat de nieuwe ontwikkeling goed kan aansluiten op de directe omgeving.

Wij zijn ook tegemoetkomend ingegaan op de wens van de dorpsraad om op de eerder genoemde bedrijfspercelen bepaalde wijzigingen mogelijk te maken.

In paragraaf 4.2 van deze toelichting hebben wij de wijzigingslocaties beschreven en in paragraaf 7.4 zijn zij per functie genoemd vanuit de juridische invalshoek.

6.3. Handhaafbaarheid

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

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

Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in

de praktijk toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de regels zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de regels wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de regels gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

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

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

7.1. Algemeen

De doelstelling van het bestemmingsplan Zwaanshoek is het bieden van een actueel juridisch-planologisch kader voor de komende tien jaar voor het plangebied. De opzet van het bestemmingsplan is zo overzichtelijk mogelijk gehouden. Er is gestreefd naar een evenwicht tussen flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid om het bestaande gebruik en waarden te kunnen behouden en de voorziene en gewenste toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Nieuwe ontwikkelingen die zich gedurende de totstandkoming van het plan hebben aangediend, zijn voor zover mogelijk in het bestemmingsplan meegenomen.

7.2. Opzet regels en verbeelding

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

Op de verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De weergave van de 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 onderdeel van de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen geven in samenhang met de regels duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak is toegestaan, of wat juist is uitgesloten.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.3. Inleidende bepalingen

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende bepalingen. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd van de verschillende hoogten en oppervlakten van gebouwen en dergelijke.

7.4. Bestemmingsregels

7.4.1. Bestemmingen

Agrarisch

Bestaande agrarische gronden aan de Hanepoel, Hillegommerdijk en Spieringweg zijn voorzien van de bestemming Agrarisch. Bestaande bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming opgenomen met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Aan de Hanepoel is door middel van een aanduiding een hovenier toegestaan.

Ter plaatse van enkele agrarische percelen langs de Hanepoel is een wijzigingsbevoegdheid (nr. 1 en 2) opgenomen. Bij bedrijfsbeëindiging- of verplaatsing mogen de bestemmingen van de betreffende gronden gewijzigd worden ten behoeve van een woningbouw.

Bedrijf

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

Voor het toelaten van de diverse soorten en categorieën bedrijven wordt gebruik gemaakt van de indeling van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de zogenaamde Lijst van Bedrijfstypen uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Uitgangspunt van dit plan is de bestemming van de bestaande (planologische) situatie. Een verdere uitbreiding van de (zware) bedrijvigheid in het dorp is niet wenselijk.

In principe geldt voor alle percelen ten aanzien van bebouwing en type bedrijf het volgende. De hoofdbebouwing moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak. De geldende bouw- en goothoogten en het maximale bebouwingspercentage zijn aangegeven op de verbeelding en de in de regels aangegeven categorie in combinatie met de bij het bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst bepaalt welke type bedrijf op de locatie is toegestaan.

Ter plaatse van een bedrijfsperceel bij Hanepoel 69 is wijzigingsbevoegdheid 1 en ter plaatse van Hanepoel 45/45a en 47 wijzigingsbevoegdheid 2a opgenomen. De bestemming van de betreffende gronden mag gewijzigd worden voor woningbouw met bijbehorende gronden.

Detailhandel

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' is detailhandel toegestaan. Dit is met het oog op een mogelijke invulling van de oude leegstaande supermarkt in de toekomst. Bij detailhandel gaat het om 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. Ten aanzien van de toegestane bebouwing geldt dat de hoofdbebouwing gesitueerd moet worden binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

Op Bennebroekerweg 946 is met een aparte aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' detailhandel toegestaan.

Detailhandel – Tuincentrum

De gronden aan de Hillegommerdijk 554 waar het tuincentrum Global Garden ligt, worden bestemd als 'Detailhandel - Tuincentrum'. De bestaande bedrijvigheid en bebouwing worden in dit bestemmingsplan planologisch geregeld. Voor de uitbreiding van de overkapping van het tuincentrum en het toevoegen van een bedrijfswoning is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, respectievelijk nr 7 en nr 8.

Gemengd (1 en 2)

De bestemming Gemengd wordt opgenomen indien sprake is van een locatie met een menging van functies uit ten minste twee verschillende hoofdgroepen.

Bij de bestemming Gemengd - 1, opgenomen voor het bedrijfsverzamelgebouw aan de Hanepoel, gaat het om een menging van de functies bedrijf en wonen. Hier zijn op de verdieping boven de bedrijven woningen aanwezig en toegestaan.

De bestemming Gemengd - 2 is opgenomen voor het woongebouw met de op dit moment leegstaande oude supermarkt, het gaat het om een menging wonen, detailhandel, maatschappelijk en horeca. Nu nog niet bekend is welke invulling de oude supermarkt zal krijgen, is op deze manier ruimte geboden voor in de omgeving passende functies.

Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdstructuur van groenvoorzieningen in het plangebied. Wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen, (ondergrondse) bergbezinkbassins en waterpartijen zijn binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan.

Voor de mogelijkheid van wijziging van een stuk Groen tussen Hanepoel en Waltmanstraat ten behoeve van woningbouw is een wijzigingsbevoegdheid (nr. 2) opgenomen.

Horeca

In deze bestemming worden bedrijfsfuncties, gericht op het ter plaatse kunnen nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie opgenomen. Hotels en discotheken en erotisch getinte horeca zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

In het plangebied is de bestemming Horeca (maximaal categorie 2) opgenomen voor de locatie van de snackbar aan de Bennebroekerweg bij 994.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor specifieke maatschappelijke voorzieningen, zoals de begraafplaats, een kinderdagverblijf en onderwijsvoorzieningen.

Recreatie

Het deel van het recreatiegebied Zwaanshoek Noord dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, is voorzien van de bestemming Recreatie. Het recreatief gebruik van de gebieden is daarmee vastgelegd. Binnen de bestemming Recreatie is de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterspaden mogelijk alsmede ontsluitingswegen, ligweiden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en waterpartijen.

Sport

Onder deze bestemming vallen de sportvelden van de in het plangebied aanwezige tennisvereniging. De toegestane hoogte van bouwwerken bij sportvoorzieningen is afgestemd op de specifieke inrichting van sportvelden met bijvoorbeeld tribunes, lichtmasten en ballenvangers.

Tuin

In het plan is aan voortuinen de bestemming 'Tuin' gegeven. Voor tuinen aan de straatzijde geldt dat in beperkte mate woninguitbreiding is toegestaan. Uitbreiding van het hoofdgebouw aan de voorzijde van de woning is bijvoorbeeld alleen toegestaan tot een diepte van maximaal 1 meter, mits de afstand tussen dat bouwwerk en de grens van de tuin tenminste minimaal 1 meter blijft. Daarbij zijn er beperkingen gesteld aan de breedte van die woninguitbreiding. Voor zijtuinen is de situatie divers. Afhankelijk van het stedenbouwkundige beeld (doet bebouwing afbreuk aan de openheid van een straat of niet) zijn deze soms bestemd als Tuin, soms als Wonen (buiten bouwvlak). Voor de voortuinen (en soms de zijtuinen) geldt dat erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Overige bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

Verkeer

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

Water

Binnen het plangebied zijn alle primaire watergangen bestemd als 'Water'. Het gaat hierbij in ieder geval om de Ringvaart. Daarnaast zijn zowel de in de woonomgeving gelegen bestaande watergangen opgenomen. Binnen de bestemming Water zijn bruggen voor langzaam verkeer toegestaan, alsmede bouwwerken zoals vlonders en steigers. Als uitvloeisel van de provinciale ruimtelijke verordening heeft de Ringvaart de aanduiding 'ecologische verbindingzone' gekregen.

Wonen

De grondgebonden woningen (met uitzondering van de bedrijfswoningen) in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen', waarbij de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak vallen. Buiten het bouwvlak, maar nog steeds binnen de bestemming Wonen, zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Afhankelijk van de situering van deze bouwwerken (vrijstaand of tegen het hoofdgebouw aangebouwd) is hiervoor de hoogte bepaald. Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden kan voor bewoners zorgen voor vergroting van het woongenot. Tegelijkertijd is het van belang dat uitbreidingswensen van de één, niet onevenredig ten koste gaan van het woongenot van de ander (privacy, bezonning). Om die reden is bijvoorbeeld bepaald dat een bijbehorend bouwwerk dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, niet dieper mag zijn dan 3 meter.

Binnen de woondoeleinden is het toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

Aparte bestemmingen zijn tot slot opgenomen voor gestapelde woningen en appartementengebouwen ('Wonen – Gestapeld') en het terrein met woonwagens (Wonen – Woonwagenstandplaats').

7.4.2. Dubbelbestemmingen

Leiding – Riool en Leiding – Water

In het plangebied zijn enkele leidingen gelegen met een belangrijke (boven)lokale functie op het gebied van water en afvalwater. De betreffende leidingen zijn voorzien van de dubbelbestemming Leiding – Water en Leiding – Riool. Dubbelbestemmingen hebben in het geval van een belangenafweging voorrang boven de eveneens van toepassing zijnde overige bestemmingen, behalve de overige dubbelbestemmingen.

Waarde - Archeologie

Gelet op de verwachte hoge archeologische waarden heeft een gebiedsdeel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' gekregen.

Waterstaat – Waterkering

De in het gebied gelegen waterkeringen Hillegommerdijk en Bennebroekerdijk zijn voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. In het geval van belangenafweging heeft deze dubbelbestemming voorrang boven de eveneens van toepassing zijnde bestemming(en). Op de gronden van deze dubbelbestemming mag slechts worden gebouwd voor zover dit verenigbaar is met de waterstaatsbelangen en nadat hiervoor een keurvergunning is verkregen van de beheerder van de waterkering

7.4.3. Gebiedsaanduidingen

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan gebieden aan te geven, waarbinnen één of meerdere bestemmingen gewijzigd mogen worden naar andere bestemmingen. Van deze flexibiliteitsbepaling is in dit bestemmingsplan op diverse locaties gebruik gemaakt. Afzonderlijke wijzigingsgebieden zijn op de verbeelding aangegeven door middel van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' met een volgnummer. De wijzigingsbevoegdheden zijn hiervoor beschreven bij de bestemmingen die gewijzigd mogen worden.

Voor elk van deze gebieden is in de regels specifiek aangegeven in welke bestemmingen gewijzigd mag worden en onder welke voorwaarden die wijziging kan plaatsvinden. Bij deze voorwaarden gaat niet alleen om het ruimtelijk-functionele programma maar ook om onderzoeksverplichtingen.

Een andere gebiedsaanduiding is opgenomen voor de milieucontour rond de gezoneerde AWZI. Een deel van deze contour valt namelijk over het plangebied. In de regels is aangegeven dat binnen deze zone, 'milieuzone', geen bestemmingen voor nieuwe geurgevoelige functies zijn toegestaan.

7.4.4. Algemene regels

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

7.4.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

- op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn;
- op grond van een reeds verleende vergunning gebouwd mogen worden;
- op grond van een vergunning die nog moet worden verleend, gebouwd mogen worden.

Zij mogen blijven staan of, als een vergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking van de bouwregels niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

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

Slotregel

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

Planregels

bestemmingsplan Zwaanshoek

vastgesteld

mei 2013

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' van de gemeente Haarlemmermeer

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand "NL.IMRO.0394.BPGzwhzwaanshoek00-C001" met de bijbehorende regels

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

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

agrarische bedrijfsactiviteiten:

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

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

bebouwingspercentage:

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

bedrijf:

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

bedrijfsgebouw:

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

bedrijfswoning:

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

beperkt kwetsbaar object:

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

bergbezinkbassin:

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

bestaand bouwwerk:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bruto bedrijfsvloeroppervlak:

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

bijbehorend bouwwerk:

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

cultuurhistorische waarde:

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

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

discotheek/ bar-dancing:

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

ecologische waarden:

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

erker:

een aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel.

erotisch getinte horeca:

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

extensieve recreatie:

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

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

geschakelde woning:

een eengezinswoning waarbij de muren of muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere) woningen grenzen.

geschakelde twee onder een kapwoning:

een twee onder een kapwoning waarbij de muren van aanbouwen gedeeltelijk aan (aanbouwen van) andere woningen grenzen. Ook wanneer de woningen elk een afzonderlijke dakconstructie hebben, vallen deze onder dit begrip.

hoofdgebouw:

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

horeca:

- a. horecacategorie 1: zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op verstrekking van spijs en alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen, toeristisch-recreatieve gebieden en dergelijke. Daaronder worden begrepen een ijssalon, lunchroom, snackbar, koffie/theehuis en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.
- b. horecacategorie 2: zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek. Daaronder worden begrepen een bar, restaurant en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.
- c. horecacategorie 3:
 - zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen, dat wil zeggen 1.000 m² bruto vloeroppervlak of meer, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het dansen en/of het bieden van ander vermaak en
 - zelfstandige, grootschalige fastfoodvestigingen, dat wil zeggen 1.000 m² bruto vloeroppervlak of meer.Daaronder worden begrepen: partycentrum, discotheek, grootschalige fastfood en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

hotel:

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

intensieve veehouderij:

niet-grondgebonden veehouderij, die functioneel geheel of overwegend niet afhankelijk is van de ter plaatse bij het agrarische bedrijf behorende grond als productiemiddel en die plaatsvindt zonder of nagenoeg zonder weidegang; typerende voorbeelden zijn de varkenshouderij, de pluimveehouderij en de vleeskalverhouderij

kantoor:

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

kas:

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

kunstobject:

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

kunstwerk:

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

kwetsbaar object:

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

ligplaats woonschepen:

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

maaiveld:

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

maatschappelijke voorzieningen:

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

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, ondersteunende dienstverlening, ondersteunende detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel

permanente bewoning:

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

planverbeelding:

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

praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door zijn inrichting en indeling geschikt is om te worden gebruikt door beoefenaren van vrije beroepen; onder vrije beroepen worden in dit plan

verstaan (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen

prostitutie:

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

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning

recreatief medegebruik:

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

restaurant:

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

risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. de risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

seksinrichting:

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

snackbar:

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

tuincentrum:

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

tuinhuis:

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

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

woonwagenstandplaats:

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

zend-/ ontvanginstallatie:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

goothoogte van een bouwwerk:

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

hoogte van een windturbine:

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

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

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

inhoud van een bouwwerk:

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

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

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

peil:

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

verticale diepte:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de 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 bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

2.1 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij;
- b. hovenier ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- c. agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- e. intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- f. praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- g. sporthal ter plaatse van de aanduiding 'sporthal'

met daarbij behorend(e):

- h. verhardingen;
- i. paden;
- j. groen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter;
- c. gebouwen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 5 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde van die voorgevel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goothoogte en bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

- a. per bedrijf mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
- b. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. voor niet-inpandige agrarische bedrijfswoningen mag de goothoogte niet meer zijn dan 6 meter;
- d. voor niet-inpandige agrarische bedrijfswoningen mag de bouwhoogte niet meer zijn dan 9 meter;
- e. de oppervlakte van bijgebouwen mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 60 m²;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag per agrarische bedrijfswoning niet meer zijn dan 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 5 meter;
- h. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens mag niet minder zijn dan 5 meter.

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' is het gebruik van het gebouw voor tennissport toegestaan jaarlijks in de periode van 1 oktober tot en met 1 april.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten behorende tot bedrijfscate
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot
 4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijfsactiviteiten behorende tot
 5. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. uitsluitend opslag van schade-auto's niet zijnde autowrakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vor
- d. alsmede detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

- l. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
- m. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- n. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- o. 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- en bouwhoogte' zijn de aangegeven maximale goothoogte en bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot-, bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- 4.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
- de goothoogte niet meer mag zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 5 meter;

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 4.1 sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 4.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

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

4.4.3 Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 750 m² toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in zowel 4.1 als 4.4.1 sub a voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten die één categorie hoger zijn ingeschaald en voor bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

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

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening', aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot maximaal de bedrijfs categorie 4.2, uitsluitend voor afvalwaterzuivering, zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

met daarbij behorend(e):

- c. verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

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

- a. ondergrondse gebouwen zijn toegestaan in maximaal één bouwlaag met een diepte van maximaal 4 meter;
- b. ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig gebouw.

Artikel 6 Detailhandel - Tuincentrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, zijnde een tuincentrum

met daarbij behorend(e):

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage 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 2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingomschrijving

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

- a. bedrijf, uitsluitend op de begane grond;
- b. wonen, uitsluitend op de eerste verdieping.

met daarbij behorend(e):

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is 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 afwijken van de bouwregels

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

7.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 voor de volgende bedrijven geldt in afwijking van het bepaalde 4.1 onder a. een bedrijfsgebonden overgangsrecht:

Adres	Bedrijf	Categorie
Hanepoel		
8	Autospuitinrichtingen	3.1
46	Overige metaalwarenfabrieken	3.2
62	Fabriek voor glas en glasproducten	3.2
70	Constructiewerkplaatsen	3.2
72	Overige metaalbewerkende industrie	3.1
78	Deegwarenfabrieken	3.1
88-102	Overige metaalbewerkende industrie	3.1

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan op vorenstaande adressen aanwezige bedrijven met hogere milieucategorieën mogen daar gevestigd blijven zolang deze aan de overige wet- en regelgeving blijven voldoen;
- b. In geval van een juridische structuurwijziging blijft het recht behouden, wanneer de nieuwe (rechts)persoon reeds minimaal 3 jaar zakelijk verbonden was met de oude structuur;
- c. In geval van erfopvolging tot in de tweede graad blijft het recht behouden;
- d. bij beëindiging of verplaatsing van het onder a. omschreven bedrijf geldt voor deze locatie ten hoogste de milieucategorie zoals vermeld op de verbeelding.

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

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

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomchrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. horeca tot en met categorie 2 zoals opgenomen in artikel 1;
- c. detailhandel;
- d. maatschappelijk

met daarbij behorend(e):

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 de aangegeven maximale bouwhoogte
- c. toegestaan.

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

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

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

- a. ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag met een maximale diepte van 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

8.4 Specifieke gebruikregels

8.4.1 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.

8.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. 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 van 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.

8.4.3 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 bergingen.

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

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

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen

met daaraan ondergeschikt:

- b. wandel- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. kunstobjecten.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-activiteiten zoals opgenomen in artikel 1, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' horeca-activiteiten behorende tot horecacategorieën 1 en 2 zijn toegestaan;

met daarbij behorend(e):

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere horeca-activiteiten dan de horeca-activiteiten die zijn bedoeld in 10.1 sub a;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte horeca.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 sub a en toestaan dat horeca-activiteiten worden gevestigd die één categorie hoger zijn ingeschaald of die niet voorkomen in artikel 1, met dien verstande dat deze naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorie die maximaal is toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorend(e):

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

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' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

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

11.3 afwijken van de bouwregels

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

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

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. intensieve recreatie;
- c. extensieve recreatie;

met daarbij behorend(e):

- d. wandelpaden, fietspaden en ruiterspaden;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

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 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport;
- a. uitsluitend manege ter plaatse van de aanduiding 'manege'

met daarbij behorend(e):

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

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 bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van ballenvangers mag niet meer zijn dan 10 meter;
- c. de hoogte van (licht)masten mag niet meer zijn dan 20 meter;
- d. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 sub a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

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

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 14 Tuin

14.1 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn erkers;
- b. de diepte van erkers mag niet meer zijn dan 1 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de erker en de bouwperceelsgrens niet minder dan 1 meter is;
- c. de breedte van erkers mag niet meer dan 65% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van erkers mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een gebouw toegestaan in de vorm van een overkapping met maximaal twee wanden, met een bouwhoogte die niet meer mag zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter.

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

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

14.3 Specifieke gebruiksregels

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

- 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 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling 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.

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

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bergbezinkbassins;
- d. bruggen voor langzaam verkeer
- e. ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone'

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins, behalve ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone';
- b. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

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

16.3 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 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met (de) daarbij behorende:

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. in afwijking van sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'twee woningen toegestaan' op één bouwperceel twee woningen toegestaan;
- c. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- g. de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- h. het bepaalde in 17.2.1 sub f is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
- i. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- j. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 60 m², dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

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

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

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

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

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.1 sub d 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.

17.3.2 Voor de in 17.3.1 genoemde afwijkingen kan slechts vergunning worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

17.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de maximale goothoogte van hoofdgebouwen in geval deze lager is bepaald dan 6 meter, tot een goothoogte van maximaal 6 meter.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

17.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. het bij aan huis verbonden beroepsuitoefening ontplooiën van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 van de tot dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van webwinkels aan huis, wanneer deze voldoen aan de bepalingen van 17.4.1.

Artikel 18 Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep en praktijk aan huis;
- c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende voorzieningen als:

- d. tuinen;
- e. erven;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. toegangspaden;
- i. verhardingen;
- j. parkeren.

18.2 Bouwregels

18.2.1 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.

18.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen alsmede (ondergeschikte) aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan, mits het een overschrijding van niet meer dan 0.5 meter betreft;
- c. de inhoud van de woning met inbegrip van aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 1.000 m³.
- d. de goothoogte van een woning mag niet meer zijn dan 6 meter en de bouwhoogte van een woning mag niet meer zijn 10 meter;
- e. de omvang van de vrijstaande bijbehorende gebouwen mag niet meer zijn dan de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken binnen het bouwvlak met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

18.2.3 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.

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

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

18.3 Specifieke gebruiksregels

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

18.3.2 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken;

- b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van ruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan.
- c. aan huis verbonden beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ontplooiën van bedrijfsmatige die vallen in een hogere categorie dan categorie 2 uit de tot dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

18.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.3.1 en toestaan dat vrijstaande bijbehorende gebouwen tijdelijk worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

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

18.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.3.2 en toestaan dat de oorspronkelijke vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen, daaronder begrepen, met dien verstande dat:

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

Artikel 19 Wonen - Woonwagenstandplaats

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorend(e):

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woonwagens niet meer zijn dan het aangegeven aantal wooneenheden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor woonwagens de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de woonwagen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 100 m²;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter;
- f. de afstand tussen woonwagens mag niet minder zijn dan 2 meter;
- g. de afstand tot de perceelgrens mag niet minder zijn dan 1 meter;

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 3 meter.

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

19.3.2 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 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 van de bij tot plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
- d. het ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
- e. het gebruiken van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van webwinkels aan huis, wanneer deze voldoen aan de bepalingen van 18.3.1.

2.2 Dubbelbestemmingen

Artikel 20 Leiding - Riool

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van afvalwater met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 21 Leiding – Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van water met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

21.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

21.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of 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, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

21.4.2 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 van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemmingen betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

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

Artikel 22 Waarde - Archeologie

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

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

22.2.2 Het in 22.2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

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

22.2.3 De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in 22.2.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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

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

22.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met (de) daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

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

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

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

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

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.1 en toestaan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in een andere voor die gronden aangewezen bestemmingen.

23.3.2 De in 23.3.1 genoemde vergunning wordt verleend, mits:

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

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

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

- a. door die werken of werkzaamheden tevens geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatsbelangen, zoals omschreven in 23.1;

b. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken waterbeheerder.

23.5 Specifieke gebruiksregels

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

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 24 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 25 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

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

- a. het afwijken met niet meer dan 10% van de in dit bestemmingsplan aangegeven percentages, maten en oppervlakten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.
- g. het op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze behuizen van de technische installaties, met dien verstande dat maximaal 25% van het dakvlak mag worden bebouwd en de hoogte met niet meer dan 5 meter wordt verhoogd;
- h. het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogte van een gebouw en toestaan dat deze worden vergroot met niet meer dan 1 meter.

Artikel 27 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 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 28 geluidzone - gezoneerd industrieterrein

28.1 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.

28.2 Gebruiksregels

Het is niet toegestaan gebouwen en gronden binnen het gezoneerde industrieterrein zodanig te gebruiken, 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.

Artikel 29 geluidzone - industrie

29.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan.

29.2 Bouwregels en gebruiksregels

De bouw van een 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 voor de vaststelling van dit plan is verleend;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Artikel 30 Milieuzone

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone' zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.

Artikel 31 wro-zone - wijzigingsgebied 1

<Hanepoel bij 69>

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' en in samenhang daarmee de bestemming 'Recreatie' wijzigen in de bestemming 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 20 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 11 meter, met dien verstande dat op de hoeken van het gebied een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter is toegestaan;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. het wijzigen van de bestemming Recreatie leidt tot een rijwegbreedte van maximaal 6 meter;
- e. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- f. een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;
- g. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- i. uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- j. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- k. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- l. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 32 wro-zone - wijzigingsgebied 2

<tussen Hanepoel en Waltmanstraat>

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2', de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemmingen en/of aanduidingen 'Tuin', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Wonen - Gestapeld', met inachtneming van de volgende regels:

- a. er zijn maximaal 100 woningen toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter zijn, en onder voorwaarde dat:
- c. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- d. er een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;
- e. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- g. uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 33 wro-zone - wijzigingsgebied 2a

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2a', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 34 wro-zone - wijzigingsgebied 3

<Hanepoel tussen 13 en 19>

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3', de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. er maximaal 14 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- i. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- j. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- k. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 35 wro-zone - wijzigingsgebied 4

<Hanepoel 11>

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4', de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 4 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;

- h. uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- i. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- j. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- k. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 36 wro-zone - wijzigingsgebied 5

<Bennebroekerweg 924 en 946>

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 5', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 6 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- i. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- j. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- k. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 37 wro-zone - wijzigingsgebied 6

<Bennebroekerweg 880>

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal 9 woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- i. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- j. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- k. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 38 wro-zone - wijzigingsgebied 7

<Hillegommerdijk 554, bedrijfsruimte>

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 7', de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' wijzigen zodanig dat het geldende bouwvlak er wordt vergroot, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een uitbreiding van de overkapping in de vorm van een kas met 3.500 m² aan de zuidoostzijde van de bebouwing is toegestaan, en onder voorwaarde dat:
- b. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- c. er een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;
- d. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- f. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- g. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- h. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 39 wro-zone - wijzigingsgebied 8

<Hillegommerdijk 554, bedrijfswoning>

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 8', de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' te wijzigen zodanig dat zij wordt voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', met inachtneming van de volgende regels:

- a. binnen het wijzigingsgebied wordt een bouwvlak gelegd ter maximale oppervlakte van 144 m²;
- b. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 10 meter zijn, en onder voorwaarde dat:
- c. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- d. er een positief advies van de waterbeheerder verkregen is;
- e. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- g. uit onderzoek moet blijken dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van geluid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

Artikel 40 wro-zone - wijzigingsgebied 9

Burgemeester en wethouders kunnen onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 9', de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' onder voorwaarde dat:

- a. maximaal één woning is toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied;
- d. de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende gebied niet onevenredig worden aangetast;
- e. er een positief wateradvies van de waterbeheerder verkregen is;
- f. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies;
- g. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid;
- h. uit onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit;
- i. uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- j. de economische uitvoerbaarheid op grond van artikel 6.12 Wro verzekerd is.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 41 Overgangsrecht

41.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

41.2 Overgangsrecht gebruik

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

41.3 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 42 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:
regels van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek' van de gemeente Haarlemmermeer.

Nota van zienswijzen en ambtshalve voorstellen bestemmingsplan 'Zwaanshoek'

behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Zwaanshoek'

1. Procedure
2. Zienswijze beoordeling
3. Ambtshalve voorstellen

1. Procedure

Het ontwerpbesluit tot vaststelling is op 23 januari 2013 bekendgemaakt en heeft met daarop betrekking hebbende stukken vanaf 24 januari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. In deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn zeventien zienswijzen binnengekomen, afkomstig van:

1. de heer E. Deakin;
2. Onink Interieurbouw;
3. J.T. van der Staay;
4. W. van der Prijt;
5. de familie H. Homma;
6. Mr. C. Hoogenboom, mede namens J. Hoogenboom en M. Hoogenboom;
7. de heer M.P. Vester (1);
8. de heer M.P. J. Vester (2);
9. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw F. Schotmeijer;
10. M.P.M. Luijben;
11. GinArt Architectuur, mw. Ir. Regina Jacobsen;
12. mevrouw C. M. M. Christoffels;
13. DAS Rechtsbijstand te Amsterdam namens mevrouw A.F. Muller;
14. mevrouw L.C. Kroon;
15. De heer P. Schrama;
16. Mr. C. Hoogenboom;
17. de heer J. Mom.

De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ingediend en zijn daarom allen ontvankelijk.
De zienswijzen zijn bijgevoegd.

2. Zienswijzen beoordeling

Onderstaand hebben wij de zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien.

Zienswijze 1

Zienswijze 2

De zienswijzen 1 en 2 zijn gelijklopend.

Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid voor de bouw van 100 woningen achter het perceel Hanepoel 45a en Hanepoel 45. Zij hebben hier beide een eigen bedrijf gevestigd.

a. De nabijheid van woningen kan de bedrijfsvoering ernstig hinderen.

b. Deze bedrijfsgronden zijn het enige stukje grond dat dan geen woonbestemming heeft. Verzocht wordt daarom voor de percelen de bestemming aan te passen in 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'.

Reactie

b. In beginsel zijn wij van mening het bouwen van woningen op het perceel Hanepoel 45/45a past binnen het voornemen in dit bestemmingsplan om woningen toe te voegen aan Zwaanshoek. Het perceel grenst aan de achterzijde aan wijzigingsgebied 2, waarin de mogelijkheid voor de bouw van 100 woningen is opgenomen. Dit betreft gemeentegrond. In de nabijheid liggen ook wijzigingsgebieden 3 en 4, die zien op de mogelijkheid voor maximaal veertien respectievelijk vier woningen. Deze gronden zijn bezit van particulieren. In een eerder stadium van het bestemmingsplanproces is voor deze gronden op initiatief van de eigenaren al een eerste opzet gemaakt voor een invulling met woningbouw. Op het moment dat er sprake is van haalbare

bouwplannen en het wettelijk kostenverhaal hiervoor verzekerd is, zullen wij van deze bevoegdheden gebruik maken om de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Woningbouw op het perceel Hanepoel 45/45a kan passend zijn bij danwel aansluiten op de al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voornemens voor woningbouw. Reclamanten vragen om een directe woonbestemming. Hun verzoek gaat niet vergezeld van een schetsvoorstel of gedetailleerd bouwplan.

Voor een directe woonbestemming dient de toekomstige situatie duidelijk te zijn. Daar is hier echter geen sprake van. Bij het direct bestemmen van nieuwe woningen geldt ook dat dit een aangewezen bouwplan betreft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waartoe voor de gemeente het verhaal van kosten verzekerd moet zijn. Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dient voor dergelijke te verhalen kosten een exploitatieplan te zijn vastgesteld dan wel op andere wijze in het kostenverhaal te zijn voorzien. Gezien de korte periode tot vaststelling van het bestemmingsplan en gezien het ontbreken van een bouwplan, kunnen wij niet tijdig in een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst voor het verhaal van kosten voorzien. Ook om die reden kunnen wij geen directe woonbestemming opnemen.

Een andere mogelijkheid is om de bestaande situatie te bestemmen en hierbij een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Kostenverhaal is dan aan de orde wanneer de bevoegdheid wordt toegepast. Voor een wijzigingsbevoegdheid hoeft de toekomstige situatie nog niet helemaal duidelijk te zijn, maar dient wel sprake te zijn van een voor ons aanvaardbaar stedenbouwkundig kader. Het is in principe aan belanghebbende(n) om hierin verder initiatief te nemen. Gezien de situatie is voor ons echter duidelijk dat hier passend in de omgeving en aansluitend op de voorgenomen woningbouw in de directe omgeving, ruimte is voor maximaal twee woningen op ruime kavels. In relatie tot zienswijze 3 willen wij niet uitsluiten dat wanneer de betreffende percelen in samenhang met overige woningbouwontwikkeling wordt gezien, deze mede een rol kunnen spelen in de ontsluiting van toekomstige woningbouw op Hanepoel. Wij vinden het wenselijk een wijzigingsgebied 2a op te nemen voor de percelen Hanepoel 45/45a en 47 en daarbinnen maximaal vier woningen toe te staan en ook de mogelijkheid open te houden voor een verkeersontsluiting van het achtergebied.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en op de percelen Hanepoel 45/45a en 47 de aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 2a' op te nemen en in de bijbehorende regels te bepalen dat kan worden voorzien in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor maximaal vier woningen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter en dat tevens kan worden voorzien in de bestemming 'Verkeer'.

a. Door reclamanten wordt op Hanepoel 45/45a al geruime tijd een hoveniersbedrijf (milieucategorie 2) respectievelijk een interieurbouwbedrijf (milieucategorie 3.1) en garageboxverhuur (milieucategorie 2) uitgeoefend. Wanneer op de gronden achter dit perceel aan wijzigingsbevoegdheid 2 voor woningbouw uitvoering wordt gegeven, doch ten aanzien van het perceel Hanepoel 45/45a geen woningbouwplan beschikbaar is, zou er woningbouw gepleegd worden nabij de bestaande bedrijven van reclamanten. Op korte afstand van de bedrijven, kan dit een verdere beperking geven voor de bedrijfsvoering dan de bestaande situatie dat met zich mee brengt. Met reclamant zijn wij van mening dat dit zich niet voor moet kunnen doen. In de regels van de wijzigingsbevoegdheid is in het ontwerpbestemmingsplan daarom ook opgenomen dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast. Daarbij kan niet op voorhand worden aangegeven dat een bepaalde minimale afstand dient te worden aangehouden. Hierover willen wij het volgende opmerken.

Bij milieucategorie 2 en 3.1. geldt een richtafstand tot woningen van 30 meter respectievelijk 50 meter. Dit hoeft echter niet te betekenen dat in de nieuwe situatie woningen op minimaal die afstand dienen te worden geplaatst om beperking van de bedrijfsvoering te voorkomen. In de bestaande situatie zijn aan de Hanepoel-zijde immers al twee woningen op ongeveer 10 meter afstand van de bedrijfsbebouwing gesitueerd, die beperkingen geven voor de bedrijfsvoering. Echter dient ook te worden opgemerkt, dat dat niet automatisch wil zeggen dat als aan de andere zijde van het perceel nieuwe woningen ook op een afstand van tenminste 10 meter komen te staan, de bedrijven niet verder zouden worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Voor sommige milieuvoorschriften is niet alleen de afstand tot het gebouw of perceel bepalend, maar onder andere ook de situering van bijvoorbeeld de geluidsbron binnen het bedrijfspand of op het perceel. Om duidelijkheid te krijgen over de juist aan te houden afstanden, is op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid 2 nader onderzoek nodig.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Hanepoel 45/45a de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze constateren wij dat dit niet passend is voor het huidige gebruik. Wij constateren ook dat het huidige gebruik niet past binnen de geldende specifieke vorm van bedrijfsbestemming 'Agrarische handels- en hulpbedrijven', waarbinnen bijvoorbeeld een grondverzetbedrijf is toegestaan. Wij overwegen dat gezien de ligging in Zwaanshoek het vasthouden aan een bestemming voor agrarische handels- en hulpbedrijven of voor agrarische bedrijven ter plaatse niet logisch of doelmatig is. Ook overwegen wij dat met een onjuiste bestemming 'Agrarisch' er onduidelijkheid wordt gecreëerd over de rechtmatigheid van de bedrijfsactiviteiten. Wij vinden het geëigend om voor dit perceel de bestemming 'Bedrijven' op te nemen voor maximaal de eerder genoemde milieucategorieën.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en de bestemming 'Agrarisch' voor het perceel Hanepoel 45/45a te wijzigen in 'Bedrijf' met ter plaatse van het interieurbouwbedrijf de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en voor het overige de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Zienswijze 3

Reclamant voert aan dat de agrarische bestemming op zijn perceel Hanepoel 47 niet reëel is. Dit vanwege de geringe afmetingen.

De ligging is strategisch ten opzichte van de wijzigingsbevoegdheid 2.

Verzocht wordt het perceel de bestemming 'Wonen' te geven.

Reclamant behoudt zich het recht voor zijn zienswijze aan te vullen met aanvullende gegevens over zijn plan.

Reactie

Het door reclamant aangeduide perceel betreft de braakliggende gronden tussen Hanepoel 49 en Hanepoel 43 met achterliggend 45/45a. Dit perceel grenst dus gedeeltelijk aan de gronden betreffende zienswijzen 1 en 2.

Uit de zienswijze maken wij op dat reclamant vraagt om een bestemming 'Wonen' voor de bouw van één woning.

Gelijk aan onze reactie op de zienswijzen 1 en 2, constateren wij dat wij in principe niet onwelwillend staan tegenover woningbouw op dit perceel. Wij overwegen twee aspecten.

Allereerst wijzen wij erop dat voor een directe woonbestemming de toekomstige situatie duidelijk dient te zijn. Daar is hier echter geen sprake van. Bij het direct bestemmen van nieuwe woningen geldt ook dat dit een aangewezen bouwplan betreft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waartoe voor de gemeente het verhaal van kosten verzekerd moet zijn. Zoals ook uiteengezet in onze reactie op

zienswijze 1 en 2, zal kostenverhaal niet tijdig geregeld kunnen zijn. Ook om die reden kunnen wij hier geen directe woonbestemming opnemen.

Ten tweede overwegen wij dat wij het wenselijk vinden de mogelijke bouw van een woning af te stemmen op de uitwerking van toekomstige woningbouw op aan dit perceel aangrenzende gronden. Wij willen niet uitsluiten dat wanneer dit perceel in samenhang met overige woningbouwontwikkeling wordt gezien, dit perceel mede een rol kan spelen in de ontsluiting daarvan en/of een tweede woning achter op het perceel kan worden gesitueerd. Het direct toestaan van een woning nu, kan de mogelijkheden daartoe beperken. Voor een wijzigingsbevoegdheid hoeft de toekomstige situatie nog niet helemaal duidelijk te zijn, maar dient wel sprake te zijn van een voor ons aanvaardbaar stedenbouwkundig kader. Het is in principe aan belanghebbende(n) om hierin verder initiatief te nemen. Gezien de situatie is voor ons echter duidelijk dat hier passend in de omgeving en aansluitend op de voorgenomen woningbouw in de directe omgeving, ruimte is voor maximaal twee woningen op ruime kavels. De voorkeur gaat daarbij uit naar één woning die is gesitueerd in het bebouwingslint aan Hanepoel en één woning die is gesitueerd op het achterste deel van het perceel.

In samenhang met onze reactie op zienswijze 1 en 2, vinden wij het wenselijk een wijzigingsgebied 2a op te nemen voor de percelen Hanepoel 47 en 45/45a en daarbinnen maximaal vier woningen toe te staan en ook de mogelijkheid open te houden voor een verkeersontsluiting van het achtergebied.

Ten aanzien van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Agrarisch', zijn wij met reclamant van mening dat dit ter plaatse niet een reële bestemming is. Wij constateren daarbij ook dat voor dit perceel de nog geldende specifieke bedrijfsbestemming 'Agrarische handels- en hulpbedrijven' is. Gezien die geldende bestemming en de ligging in Zwaanshoek, vinden wij het geëigend de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Conclusie:

Wij stellen u voor - mede in relatie tot onze overwegingen ten aanzien van zienswijzen 1 en 2 - gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en:

- op de percelen Hanepoel 45/45a en 47 de aanduiding 'wro-wijzigingsgebied 2a' op te nemen, en in de bijbehorende regels te bepalen dat kan worden voorzien in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' voor maximaal vier woningen met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter en dat tevens kan worden voorzien in de bestemming 'Verkeer';
- de bestemming 'Agrarisch' op het perceel Hanepoel 47 te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Zienswijze 4

Reclamant is eigenaar van het bedrijfspand Hanepoel 156. De mondelinge zienswijze is tijdig ingediend en zoals daarbij aangekondigd binnen twee weken aangevuld met een motivering op schrift. Reclamant geeft aan al enige tijd met andere grondeigenaren van percelen tussen de Hanepoel en de Bennebroekerdijk te werken aan een woningbouwinitiatief voor die gronden. Dit is nog niet zo ver dat hiertoe voor het gehele gebied een zienswijze of aanvraag kan worden gedaan.

Omdat het pand van reclamant per 1 juli a.s. leeg komt te staan, ziet reclamant aanleiding nu te verzoeken voor zijn perceel woningbouw mogelijk te maken door dit perceel aan te wijzen als wijzigingsgebied zoals al meer wijzigingsgebieden zijn aangewezen. Dit zou passen binnen het gemeentelijk beleid in het westen van Haarlemmermeer de woningvoorraad uit te breiden. Bovendien wordt voorkomen dat het leegstaande pand zal verpauperen.

Bij de zienswijze zijn enkele inrichtingstekeningen gevoegd.

Reactie

In beginsel zijn wij van mening het bouwen van woningen op het perceel Hanepoel 156 past binnen het voornemen in dit bestemmingsplan om woningen toe te voegen binnen Zwaanshoek. Het kan daarbij ook passend zijn binnen de bestaande bebouwing aan de Hanepoel. Voor een wijzigingsbevoegdheid hoeft de toekomstige situatie nog niet helemaal duidelijk te zijn, maar dient wel sprake te zijn van een voor ons aanvaardbaar stedenbouwkundig kader. Het is in principe aan belanghebbende(n) om hierin verder initiatief te nemen. De bijgevoegde inrichtingstekeningen laten een ontwerp zijn wat wij niet vinden passen binnen de aansluitende bestaande bebouwing, omdat de ontworpen woningen een te dicht op elkaar staan in verhouding tot andere woningen langs de Hanepoel. Inpassing op dit tussenliggende perceel brengt een ontwerp opgave met zich mee, waarvoor op voorhand en binnen de korte termijn tot de vaststelling van dit bestemmingsplan, geen kader kan worden gegeven wat kan dienen als basis voor de op te stellen wijzigingsbevoegdheid. Wanneer op termijn een voor ons aanvaardbaar uitgewerkt bouwplan met ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld, kan een planologische procedure op grond van de WABO gevoerd worden om af te wijken van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

Zienswijze 5

- a. *Deze reclamant wil de schuur tussen de woningen Hanepoel 170 en 174 vervangen door een nieuwe woning.*
- b. *Op de verbeelding is de achterste perceelsgrens niet juist weergegeven.*

Reactie gemeente

- a. Bij de indiening van de zienswijze is ook naar voren gekomen dat het reclamant te doen is om het huisvesten van moeder dichtbij de eigen woning, om haar goed te kunnen verzorgen.

Wij zijn van mening dat de locatie van de schuur tussen Hanepoel 170 en 174 zodanig is, dat het hier past om een woning te bouwen overeenkomstig de overheersende maat en schaal van bestaande woonpercelen en woningen aan de Hanepoel. Dat wil zeggen een woning van maximaal 8 meter breed, 10 meter diep en een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Er is echter geen sprake van een concreet bouwplan, op basis waarvan de situering van het op te nemen bouwvlak kan worden beoordeeld.

Bovendien wijzen wij erop dat een bestemming voor een nieuwe woning een aangewezen bouwplan betreft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waartoe voor de gemeente het verhaal van kosten verzekerd moet zijn. In de overeenkomsten die wij met initiatiefnemers sluiten over het verhaal van kosten, nemen wij ook altijd mee dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Van een dergelijke overeenkomst is hier geen sprake.

Aangezien het hier één woning betreft en de omstandigheden van het perceel zodanig zijn dat de verhaalbare kosten alleen betrekking op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen, is aannemelijk dat de te verhalen kosten minder zijn dan € 10.000,-. Laatstgenoemde kosten, indien deze zich voordoen, kunnen verhaald worden via de leges (op basis van een aanvraag voor een aansluiting op het openbaar riool of middels een inritvergunning). Artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan in een dergelijke situatie kostenverhaal niet verplicht is.

Echter, ook met die constatering kan niet op dit moment een woonbestemming worden opgenomen, omdat in dit stadium van het bestemmingsplanproces de tijd ontbreekt om tijdig voor het vaststellen van ons raadsvoorstel tot een garantstelling voor eventuele planschade te komen.

Methodisch kan op het verzoek van reclamant ingegaan worden door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Het garant stellen voor planschade en eventueel kostenverhaal is dan aan de orde wanneer de bevoegdheid wordt toegepast.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit punt van de zienswijze en op de gronden tussen Hanepoel 170 en 174 ter plaatse van de bestaande schuur binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bouw van een woning met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

b. De door reclamant bedoelde lijn is niet een kadastrale lijn, doch de grens van de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

Conclusie:

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit punt van de zienswijze.

Zienswijze 6

Genoemde personen zijn de gezamenlijke eigenaren van gronden gelegen achter Spieringweg 1131B. Er wordt gewezen op het volgende:

a. In wijzigingsgebied 8 kan worden voorzien in de bouw van een bedrijfswoning. Dit is op zichzelf niet bezwaarlijk, doch verzocht wordt om als voorwaarde op te nemen dat het bouwvlak op het noord/oostelijk gedeelte van het betreffende perceel komt te liggen.

b. Verzocht wordt om op de gronden achter Spieringweg 1131B een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Dit gelijk aan wijzigingsgebieden 1 t/m 6.

Reactie

a. Het wijzigingsgebied 8 ligt nabij de agrarische gronden achter Spieringweg 1131 B, op een afstand van ongeveer 7 meter van de noordelijke punt die gronden. Wij zien op voorhand niet in dat de belangen van reclamant met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid zouden worden geschaad. In de zienswijze wordt ook niet aangegeven waarom een nadere beperking van de situering van de bedrijfswoning, voor reclamanten van belang is.

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

b. De locatie ligt buiten de in de Provinciale Structuurvisie 2030 als 'Bestaand Bebouwd Gebied' aangegeven gronden. Artikel 13 van de Provinciale Verordening schrijft voor dat buiten dit gebied geen verstedelijking is toegestaan. Een bestemmingsplan mag daartoe niet in woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied voorzien. Indien een bestemmingsplan toch voorziet in woningbouw in het landelijk gebied, dient de noodzaak van verstedelijking te worden aangetoond. Bovendien dient te worden aangetoond dat dit niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied.

Een woningbouwlocatie op de gronden achter Spieringweg 1131 B zou als een aparte woonenclave gesitueerd zijn, zonder aansluiting op het bestaande dorp. Een dergelijke woningbouwontwikkeling achten wij niet wenselijk.

Wij constateren dat het verzoek niet past binnen ons eigen beleid en dat hier geen sprake is van een aantoonbare noodzaak als bedoeld in de provinciale verordening.

In relatie tot de wijzigingsbevoegdheden aan de Bennebroekerweg wijzen wij erop dat die gronden wél aansluiten op het bestaande dorp en daarbij vallen binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

Conclusie:

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 7

In het ontwerpplan is onder andere een wijzigingsbevoegdheid nummer 8 opgenomen om voor reclamant de bouw van een bedrijfswoning bij het tuincentrum Hillegommerdijk 554 mogelijk te maken. Verzocht wordt tevens een wijzigingsgebied 9 op te nemen naast het hoofdgebouw van het tuincentrum, voor de bouw van de bedrijfswoning op die locatie indien de Duinpolderweg niet wordt aangelegd.

Reactie

In januari 2012 hebben heeft de gemeenteraad het 'Deltaplan Bereikbaarheid' vastgesteld. De verbinding tussen N205 en N206 ofwel de Duinpolderweg is hierin opgenomen om op voor 2020 op te pakken. Deze is ook opgenomen in het Uitvoeringsprogramma. Kort daarvoor in 2010 zijn op provinciaal niveau studies gedaan naar de haalbaarheid, nut en noodzaak van de aanleg van deze weg. Op dit moment wordt gestudeerd op de uitwerking van het voornemen.

Wij zien geen reden er nu van uit te gaan dat de Duinpolderweg niet zal worden aangelegd.

Conclusie:

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

Zienswijze 8

Reclamant wijst erop dat bij de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' ten behoeve van het perceel Hillegommerdijk 554 één in-/uitrit is aangegeven op de verbeelding. Verzocht wordt ook de tweede in-/uitrit op de verbeelding op te nemen.

Reactie

Wij constateren dat ten onrechte de tweede in-/uitrit niet op de verbeelding is opgenomen.

Conclusie:

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en ter plaatse van de tweede in-/uitrit bij het perceel Hillegommerdijk 554 de bestemming 'Groen' te wijzigen in 'Detailhandel – Tuincentrum' (buiten het bouwvlak).

Zienswijze 9

Het ontwerp voorziet in de bestemming 'Agrarisch' op het perceel Hillegommerdijk 552. Hier worden echter al vijf jaar de ondernemingen Da Vinci Designers B.V. en Arteliervloeren B.V. gevoerd. Er wordt op gewezen dat voor de overige bedrijven in de directe omgeving (het bouwbedrijf Tebbens en het tuincentrum Global Garden) wel een bedrijfsbestemming is opgelegd. Uit oogpunt van rechtsgelijkheid dient ook voor genoemd perceel een bedrijfsbestemming te worden opgelegd. Niet in te zien valt wat de bestemming Bedrijf hierin de weg zou kunnen staan in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

De loods op het perceel Hillegommerdijk 552 is ruim voor de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' uit 1989, als agrarisch bedrijfsgebouw gebouwd op een agrarische bestemming. In 2005 is hier sprake geweest van een manege, welke activiteit na korte tijd is beëindigd. De laatste ongeveer vijf jaar wordt het gebouw gebruikt door de door reclamant genoemde bedrijven. Dit betreft bedrijven die houten- of parketvloeren bewerken tot rustieke vloeren.

De loods staat ingeklemd tussen de naastgelegen bedrijfsloods van onder andere een aannemersbedrijf en de achtergelegen gebouwen behorende bij een groot tuincentrum. Een bedrijfsfunctie hier geeft in de concrete toepassing bezwaren. De toegang tot de loods 552 en de aanliggende loods 552 A/B, is bij recht van overpad geregeld over de inrit van het naastgelegen tuincentrum vanaf de Ringdijk. Wij merken op dat de loods 552 A/B in het ontwerpbestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft, op grond van een bestaande overgangsrechtsituatie. Voor 552 is daarvan geen sprake. Vanaf de inrit is de loods 552 A/B direct bereikbaar. De verdere toegang langs 552 A/B naar 552 is beperkt. Grotere bedrijfswagens hebben onvoldoende ruimte om goed bij de loods 552 te komen voor aanleveren en ophalen van materiaal/producten. Dit kan gevolgen hebben voor de toegang van het tuincentrum en de loods 552 A/B. Dit kan ook gevolgen hebben voor de verkeerssituatie op de Ringdijk.

De situatie overwegend vinden wij het ongewenst de loods Hillegommerdijk 552 een bedrijfsbestemming te geven.

Conclusie

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

Zienswijze 10

Deze zienswijze handelt over de volgende aspecten:

- a. Reclamant constateert dat de definities van de geuremissiecontouren rond de AWZI zijn veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Gevraagd wordt te bevestigen dat een vervangende woning aan Hillegommerdijk 530 binnen zone 1 is toegestaan.*
- b. Gevraagd wordt om de vrijstellingsmogelijkheid voor een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter uit het geldende bestemmingsplan, algemeen danwel specifiek voor deze locatie, te behouden. Reclamant wil hier ten behoeve van het bijgevoegde bouwplan gebruik van maken.*
- c. Het ontwerpbestemmingsplan kent een kleiner bouwvlak toe dan het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt om het bouwvlak op te nemen overeenkomstig het geldende plan. Dit is ook uitgangspunt geweest bij de bouwplannen voor een vervangende woning.*
- d. Het perceel Hillegommerdijk 530 valt voor een klein deel binnen een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Gevraagd wordt wat hier de reden voor is en of voorkomen kan worden dat dit beperkingen geeft voor de te bouwen vervangende woning.*

Reactie

- a. In het ontwerpbestemmingsplan 'Zwaanshoek' is de geurzone als een gebiedsaanduiding 'milieuzone' te zien, waarbinnen ook het perceel Hillegommerdijk 350 valt.

Binnen deze zone zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten – waaronder verstaan woningen - toegestaan. Aangezien het voornemen van reclamant de bouw van een vervangende woning op nagenoeg dezelfde plek betreft, is hier geen sprake van een nieuw object en vormt de milieuzone hierin geen belemmering.

- b. Wij constateren allereerst dat het ontwerpbestemmingsplan een goothoogte van maximaal 3 meter aangeeft, waar het geldende bestemmingsplan een goothoogte van 4 meter aangeeft. Dit kan op de verbeelding worden aangepast.

Wij constateren ook dat de vrijstellingsmogelijkheid voor een hogere goot- en bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' binnen de bestemming 'Eengezinswoningen', inderdaad niet in dit bestemmingsplan is overgenomen. Dit kan worden hersteld. Hiertoe kan in de bestemming 'Wonen' een artikel worden opgenomen met de mogelijkheid om af te wijken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter. Daarnaast kan in de algemene regels

een bepaling worden opgenomen met de mogelijkheid om af te wijken van maximale goot- en bouwhoogten voor gebouwen, met een extra hoogte van maximaal 1 meter. In nieuwe bestemmingsplan wordt dit laatste doorgaans opgenomen, doch wij constateren dat dit in dit ontwerpbestemmingsplan nog ontbreekt. Met die regel is er de mogelijkheid om de hier op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte van 9 meter te verhogen naar 10 meter. Wij wijzen er echter wel op, dat karakteristiek aan dit deel van de dijk is dat de woningen in één laag met een (hoge) kap zijn gebouwd. Het bij de zienswijze gevoegde bouwplan met een goothoogte van 5 meter en een lage kap, voldoet niet aan die karakteristiek. Bij de afweging over toepassing van de afwijkingsmogelijkheid, zal dit worden meegewogen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en:

- in de regels van de bestemming 'Wonen' de mogelijkheid op te nemen om af te wijken van de maximale goothoogte tot een hoogte van maximaal 6 meter;
- in de algemene afwijkingsregels de mogelijkheid op te nemen om af te wijken van maximale goot- en bouwhoogten voor gebouwen, met een extra hoogte van maximaal 1 meter.

Wij stellen u ambtshalve voor het ontwerpbestemmingsplan op perceel Hillegommerdijk 530 aan te passen en ter plaatse de goothoogte op maximaal 4 meter te bepalen.

c. Ons is bekend dat er een WABO-vooroverleg wordt gevoerd voor de bouw van een vervangende woning op Hillegommerdijk 530. Dit bouwplan is nog niet definitief. Binnen het WABO-vooroverleg is inmiddels gebleken dat de aanvrager de woning verder naar achter plaatsen als ten tijde van het indienen van de zienswijze. Dit houdt verband met de eisen van het Hoogheemraadschap ten aanzien van bouwdiepte aan de dijk. Met die aangepaste situering kan onder de gehele woning in een kelder worden voorzien.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie, waarin de woning op 2,5 meter uit de voorste perceelsgrens staat. In het geldende bestemmingsplan ligt de voorste bouwgrens op 10 meter uit de voorste perceelsgrens en is binnen een bouwvlak met een diepte van 30 meter een ruimere te bebouwen oppervlakte en flexibele situering mogelijk. Wij vinden het passend binnen de karakteristiek van de overige bebouwing aan dit deel van de ringdijk, om de voorste bouwgrens op een afstand van 5 meter tot 10 meter uit de voorste perceelsgrens te situeren. Wij constateren echter dat de door reclamant gewenste situering past binnen het geldende bestemmingsplan, waar wij niet aan voorbij kunnen gaan. Overeenkomstig de positie in het bouwplan kan hier in het bestemmingsplan een passend bouwvlak worden opgenomen. De bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Tuin' dienen hiermee overeenkomstig aan te worden gepast.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor het perceel Hillegommerdijk 530 de bestemming 'Wonen' te wijzigen door:

- het opnemen van een veranderd bouwvlak van 10 meter breed en 11 meter diep, op een afstand van 14 meter uit de voorste perceelsgrens en een afstand van 7 meter uit de noordelijk gelegen zijdelingse perceelsgrens;
- de grens tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' vast te leggen op 3 meter achter de voorste bouwgrens;
- op de bestemming 'Tuin' aangrenzend aan de woning en aan de garage, over een breedte van 5 meter en een diepte van 3 meter de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op te nemen.

d. In de 'Wet op de archeologische monumentenzorg' is de zorgplicht van gemeenten voor het archeologisch erfgoed geregeld. De gemeenten zijn verplicht om het archeologisch bodemarchief te beschermen en passend beleid te formuleren. Dat betekent ook dat archeologische waarden worden mee gewogen in ruimtelijke planprocedures, in het bijzonder bestemmingsplannen, en bij bouwvergunningen.

Door de gemeenteraad is de nota 'Erfgoed op de kaart' (2011) vastgesteld, als ook een Erfgoedverordening met een archeologische beleidskaart. Op de Archeologische Beleidskaart Haarlemmermeer wordt per archeologisch waardevol gebied in de gemeente een regime aangegeven, dat vaststelt bij welke planomvang rekening gehouden moet worden met archeologische waarden en welke eisen daaraan worden gesteld. Voor de archeologisch waardevolle gebieden wordt in de planregels van nieuwe bestemmingsplannen opgenomen dat aan reguliere bouw- en aanlegvergunningen archeologische voorschriften kunnen worden verbonden.

Voor Zwaanshoek wordt aangegeven dat voor de gronden die begrenst worden door de Hanepoel archeologische waarden verwacht kunnen worden. Dit omdat deze gronden ten tijde van de inpoldering bestaand land betroffen. Er geldt een beschermingsregime voor plannen van 500 m² en groter. Daarom is voor de betreffende gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In de regels is aangegeven welke beperkingen en voorwaarden er zijn voor werken en werkzaamheden bij projecten groter dan 500 m².

Conclusie

Wij stellen u voor niet in te stemmen met dit deel van de zienswijze.

Zienswijze 11

In opdracht van de eigenaar heeft reclamant in november jl. een ontwerp gemaakt voor vervangende bouw van de woning Hillegommerdijk 530 binnen het bouwvlak. Dit is in overleg met de gemeente gedaan.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft echter een ander bouwblok aan, waardoor het bouwplan niet meer past. Verzocht wordt dit te herstellen.

Reactie

Ons is bekend dat aanvrager een WABO-vooroverleg voert voor de bouw van een vervangende woning op Hillegommerdijk 530. Dit bouwplan is nog niet definitief. Binnen het WABO-vooroverleg is gebleken dat de aanvrager de woning verder naar achter plaatsen als ten tijde van het indienen van de zienswijze. Behalve reclamant heeft ook de eigenaar van het perceel zelf een zienswijze ingediend (zie zienswijze 10). In het ontwerpbestemmingsplan zijn wij uitgegaan van de feitelijk bestaande situatie, waarin de woning op 2,5 meter uit de voorste perceelsgrens staat. In het geldende bestemmingsplan ligt de voorste bouwgrens op 10 meter uit de voorste perceelsgrens en is binnen een bouwvlak met een diepte van 30 meter een ruimere te bebouwen oppervlakte en flexibele situering mogelijk.

Wij vinden het passend binnen de karakteristiek van de overige bebouwing aan dit deel van de ringdijk, om de voorste bouwgrens op een afstand van 5 meter tot 10 meter uit de voorste perceelsgrens te situeren. Wij constateren echter dat de door reclamant gewenste situering past binnen het geldende bestemmingsplan, waar wij niet aan voorbij kunnen gaan.

Overeenkomstig de positie in het bouwplan kan hier in het bestemmingsplan een passend bouwvlak worden opgenomen. De bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Tuin' dienen hiermee overeenkomstig aan te worden gepast.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met dit deel van de zienswijze en voor het perceel Hillegommerdijk 530 de bestemming 'Wonen' te wijzigen door:

- het opnemen van een veranderd bouwvlak van 10 meter breed en 11 meter diep, op een afstand van 14 meter uit de voorste perceelsgrens en een afstand van 7 meter uit de noordelijk gelegen zijdelingse perceelsgrens;
- de grens tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' vast te leggen op 3 meter achter de voorste bouwgrens;
- op de bestemming 'Tuin' aangrenzend aan de woning en aan de garage, over een breedte van 5 meter en een diepte van 3 meter de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' op te nemen.

Zienswijze 12

Opgemerkt wordt dat op het perceel Hillegommerdijk 570 feitelijk geen bedrijfsactiviteiten meer worden uitgeoefend. Verzocht wordt om een woonbestemming. Reclamant wenst een verhard pad vanaf de dijk naar het eind van de kas aan te leggen.

Reactie

Het perceel Hillegommerdijk 570 is een langgerekt perceel, dat in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' bestemd als 'agrarische doeleinden III'. Hierbinnen is geen bedrijfswoning toegestaan. Voor de woning Hillegommerdijk 570 is in 1997 een artikel 19 WRO-vrijstelling en vergunning verleend als bedrijfswoning.

Wij constateren dat tussen 2005 en 2007 de bedrijfsactiviteiten op dit perceel zijn teruggelopen en inmiddels geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Wij achten het gezien de geringe omvang als agrarisch perceel en de geringe omvang van het omringende gebiedje met glastuinbouw, onwaarschijnlijk dat de agrarische functie hier zal terugkeren.

Reclamant vraagt om een woonbestemming. In andere bestemmingsplannen hebben wij overwogen voor dergelijke situaties het meest doelmatige gebruik te bestemmen, door de bestemming 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf' op te nemen. Naast de woonfunctie geeft deze bestemming niet alleen de gebruikelijke mogelijkheden voor beroep aan huis, maar ook mogelijkheden voor in de regels nader beperkte kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De regels geven ons daarnaast de mogelijkheid om binnen bepaalde voorwaarden af te wijken van dat gebruik en toe te staan dat de oorspronkelijke vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor stille opslag, opslag van caravans en andere kampeermiddelen. Wij vinden het passend om ten aanzien van het perceel Hillegommerdijk 570 het gedeelte waarop zich de woning en de (voormalige) kas bevinden te bestemmen als 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf'. Het aanleggen van een pad en dienste van die bestemming is daarbinnen toegestaan.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met deze zienswijze en ten aanzien van het perceel Hillegommerdijk 570 het gedeelte waarop zich de woning en de (voormalige) kas bevinden de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen – Voormalig agrarisch bedrijf'.

Zienswijze 13

Het ontwerp voorziet voor de woningen aan de Bennebroekerweg in de bestemming 'Wonen'. Daarachter is een gebied met de bestemming 'Bedrijf'. Er zijn twee stroken grond met de bestemming 'Bedrijf' die de woonbestemmingen doorkruisen.

Reclamant wijst erop dat het gebruik van de gronden naast haar woning al jaren uitsluitend voor woondoeleinden is. Bovendien wijst zij erop dat het bedrijfsmatig gebruik tussen de woningen volstrekt

niet in overeenstemming is met de eisen van goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt opgemerkt dat het ontwerpplan ter plaatse bedrijven tot en met categorie 5 toestaat. Ook wordt opgemerkt dat een maximale bouwhoogte van 12 meter en goothoogte van 8 meter volstrekt niet passend is in dit deel van de straat, waar de bebouwing slechts twee woonlagen heeft.

Het perceel Bennebroekerweg 934 van reclamant naast gronden met bestemming 'Bedrijf'. Hiermee leidt het ontwerp tot een onaanvaardbare achteruitgang van het woongenot, zoals verminderde bezonning, geluidsoverlast en de toename van verkeersactiviteiten. Het ontwerp voorziet niet in een parkeeroplossing voor de bedrijfsbestemming.

Tot slot is er geen vluchtroute meer van het achterperceel naar de Bennebroekerweg, indien het perceel naast haar zou worden volgebouwd.

Verzocht wordt op de twee bedoelde stroken grond de bestemming 'Wonen' ('Tuin') te leggen. Of anders het bouwvlak ter plaatse zo op te nemen dat de bouwmogelijkheden tussen de woonpercelen nihil zijn en daarbij de categorie van bedrijvigheid zoveel mogelijk terug te schroeven.

Reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is achter en tussen de woningen Bennebroekerweg 922 t/m 942 de bestemming 'Bedrijf' opgenomen waarbij maximaal categorie 5 wordt toegestaan. Al in het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek' zijn de gronden achter de woningen aan de Bennebroekerweg de bestemd als 'Bedrijven', met een goothoogte van maximaal 8 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Daarbij is echter maximaal categorie 2 van de bijbehorende 'Staat van Inrichtingen' is toegestaan. Aan één zijde zijn de gronden tussen de woning Bennebroekerweg 930 en 924 daarbij inbegrepen. Deze gronden zijn ook bekend als 930A.

Het resterende gedeelte van de gronden, te weten het andere tussenliggende perceel

Bennebroekerweg 932, heeft in het geldende plan de bestemming 'Bedrijven met bovenwoningen of kantoren', waarbij maximaal categorie 2 is toegestaan. Hier is een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan.

Wij constateren dat de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5' in het ontwerpbestemmingsplan voor het gehele terrein is ingegeven door een bedrijfsvestiging op het gedeelte Bennebroekerweg 930A, waarvan bedrijfsactiviteiten voorheen waren ingedeeld als "kunststofsfabriek" in categorie 5.

Wij constateren ook het volgende:

- Bij verhuizing van het op Bennebroekerweg 930A gevestigde bedrijf naar elders in oktober 2012, is de bedrijfsvoering nog eens nader beschouwd en zijn de activiteiten van dit bedrijf bepaald op "kunststofverwerker" behorend in categorie 3.2. Het pand Bennebroekerweg 930A staat sindsdien leeg.
- In het direct achter Bennebroekerweg 930A gelegen bedrijfsgebouw Bennebroekerweg 930B, is een autoherstelinrichting met autoplaatwerkerij in categorie 3.2 gevestigd. Deze is gevestigd al vóór de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek' uit 1991. Op basis van het overgangrecht van het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek' mag dit als zodanig gevestigd blijven.
- Op de achterliggende gronden zijn verder enkele bedrijven in maximaal categorie 2 gevestigd.
- Voor het andere tussenliggende perceel Bennebroekerweg 932, is in 1980 vergunning verleend voor de bouw van een loods met bovenwoning met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. In zienswijze 9 wordt hier ook op gewezen. Deze vergunning is echter niet gerealiseerd. In het geldende plan zijn de gronden overeenkomstig bestemd.

Nu is gebleken dat de aanduiding voor maximaal categorie 5 in het ontwerpbestemmingsplan onterecht is opgenomen, stemmen wij in met het standpunt van reclamant dat vanwege een goede ruimtelijke ordening voor het terrein een lagere categorie dient te worden opgenomen. Wij zijn gezien de geldende bestemming van mening dat maximaal categorie 2 dient te worden toegestaan, met uitzondering van het perceel Bennebroekerweg 930B. Omdat de bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2 op

het perceel Bennebroekerweg 930B onder overgangsrecht vallen, is de juiste handelswijze om in het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse categorie 3.2 toe te staan.

Ten aanzien van het perceel Bennebroekerweg 932 overwegen wij daarnaast het volgende. Gezien onze constatering is er geen aanleiding hier een ruimere hoogte toe te staan dan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Gezien de ligging in het bebouwingslint vinden wij het ook niet wenselijk hier een ruimere hoogte toe te staan. Wij vinden dan ook dat de toegestane hoogten in het ontwerpbestemmingsplan tot de nu geldende hoogten dienen te worden beperkt. Wij zijn daarnaast van mening dat de woonfunctie die hier in het geldende bestemmingsplan bij de bedrijfsfunctie is toegestaan, ook in het nieuwe bestemmingsplan dient te worden bestemd. Het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswooning' doet daar recht aan.

De stelling van reclamant dat het perceel Bennebroekerweg 932 al lange tijd voor woondoeleinden in gebruik zijn en dat de bedrijfs- en bouwmogelijkheden voor deze gronden daarom minimaal zouden moeten zijn, delen wij niet. Het is niet aan de orde de bestaande rechten hier te ontnemen.

Conclusie

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

- de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5' voor het perceel Bennebroekerweg 930B te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en dit voor de overige bedrijfsgronden naast en achter Bennebroekerweg 922 t/m 942 te wijzigen in 'bedrijf tot en met categorie 2';
- op het perceel Bennebroekerweg 932 de aanduiding 'bedrijfswooning' toe te voegen, alsmede de maatvoeringaanduiding ter plaatse te wijzigen in een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Zienswijze 14

Reclamant is eigenaar van het perceel Bennebroekerweg 948a met woning. In het ontwerp heeft dit de bestemming 'Agrarisch'. Vanaf 1985 heeft zij geprobeerd hier een bollenteeltbedrijf uit te oefenen, maar dat bleek ook vanwege de gesteldheid van de grond niet haalbaar. Sinds jaren hier sprake van alleen bewoning met een aan huis gevestigd kantoor. Verzocht wordt daarom om een woonbestemming.

Op 15 juni 2010 is een aanvraag ingediend voor een vervangende woning ingediend. Deze is afgewezen vanwege overschrijding van de bestaande bebouwing. Hierover is reclamant nog in overleg met de gemeente.

Reactie

Met de aanvraag van reclamant voor de bouw van een vervangende woning hebben wij destijds niet ingestemd. Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' laat op grond van de bestemming 'Agrarische doeleinden III' geen woning is toe. Wij willen hier geen nieuwe woonbestemming opnemen omdat dit een mogelijke verbinding tussen de N-205 en de N-206 in de weg kan staan. In januari 2012 heeft de gemeenteraad het 'Deltaplan Bereikbaarheid' vastgesteld. De verbinding tussen N205 en N206 is hierin opgenomen om op voor 2020 op te pakken en dit is ook opgenomen in het Uitvoeringsprogramma.

Wij zien geen aanleiding nu anders over dit verzoek te oordelen. Wij willen daarom de bestaande agrarische bestemming handhaven.

Conclusie

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

Zienswijze 15

- a. *Voor het perceel Bennebroekerweg 932 van reclamant is vergunning verleend voor een loods met bovenwoning. Dit past ook in het nog geldende bestemmingsplan. In dit ontwerpplan is echter alleen de bestemming bedrijf opgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen.*
- b. *Reclamant wijst erop dat in het doodlopende stukje Bennebroekerweg 946 t/m 950 geen aansluiting op het riool is.*
- c. *De woning Bennerboekerweg 948 van reclamant is ingetekend. Echter staat tegen de achtergevel van de woning een huisje, waarvoor vergunning voor bewoning is verleend, welke niet bestemd is.*
- d. *In het bestemmingsplan wordt over de locatie Bennebroekerweg 926 en 946 een omvang genoemd van 2800 m². Dit moet echter zijn 3630 m².
Gevraagd wordt hoe de zes woningen van de wijzigingsbevoegdheid over de percelen met verschillende eigenaren wordt verdeeld.*
- e. *Reclamant mist de voor het perceel Bennebroekerweg 946 al jaren geleden vergunde detailhandel voor de Kringloopwinkel.*

Reactie

a. Wij constateren dat in 1980 vergunning is verleend voor de bouw van een loods met bovenwoning op het perceel Bennebroekerweg 932, met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Tot op dit moment is deze niet gerealiseerd, doch de vergunning is nog steeds rechtsgeldig. In het ontwerpbestemmingsplan is voor dit perceel de bestemming 'Bedrijf' voor maximaal categorie 5 opgenomen, waarbij een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. Zoals wij in onze reactie op zienswijze 2 hebben aangegeven, hebben wij ten onrechte gedacht dat dit perceel deel uitmaakte van gronden die in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven' hebben, met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Nadere toetsing wijst echter uit dat de gronden van reclamant in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven en bovenwoning of kantoren' hebben, waarbij maximaal categorie 2 is toegestaan. De bijbehorende maatvoering behelst een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Wij zijn het met reclamant eens dat de op grond van de verleende vergunning en op grond van het geldende bestemmingsplan, de loods met bovenwoning positief dient te worden bestemd. Daartoe geëigend is de bestemming 'Bedrijf' voor maximaal categorie 2, met ook toegestaan een 'bedrijfswoning', waarbij een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en de aanduiding 'maximaal categorie 5' voor het perceel Bennebroekerweg 932, te wijzigen in de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en ter plaatse de aanduiding 'bedrijfswoning' toe te voegen, alsmede de maatvoeringaanduiding ter plaatse te wijzigen in een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

b. Wij nemen hier nota van, doch dit is geen onderwerp wat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan wordt geregeld en vergt hier geen nadere reactie.

c. Wij constateren dat wij in 2005 een handhavingszaak hebben gevoerd, gericht tegen het vermeend in strijd met het bestemmingsplan bewoond hebben van een gebouwtje bij/aan de woning Bennebroekweg 948. Daarbij hebben wij geconcludeerd dat de bewoning van dat gebouwtje onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan valt. De handhavingszaak is daarop door ons ingetrokken. De juiste handelswijze is om nu in het nieuwe bestemmingsplan de bewoning van het gebouwtje positief te bestemmen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en het bouwvlak op het perceel Bennebroekerweg 948 te vergroten zodat het gebouwtje ook binnen het bouwvlak valt en ter plaatse de aanduiding 'twee woningen toegestaan' op te nemen.

d. Wij constateren dat de oppervlakte van het wijzigingsgebied inderdaad niet 2600 m² bedraagt, maar ongeveer 3650 m². Wij zullen dit in de tekst van paragraaf 4.2.2 van de toelichting aanpassen. Passend binnen het bebouwingslint van de Bennebroekerweg, is om op de percelen Bennebroekerweg 930A en 932 ieder één woning te situeren. De overige vier woningen dienen op de achterliggende gronden te worden gesitueerd. Hoe dat laatste uitgewerkt wordt is een ontwerpogave en kan niet nu worden aangegeven.

e. Wij constateren dat wij in 2007 in een met reclamant gevoerde correspondentie hebben aangegeven, dat het gebruik als kringloopwinkel van een deel van het pand Bennebroekerweg 946 valt onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. Dit overgangsrecht heeft betrekking op de verkoopvloeroppervlakte zoals die op dat moment sinds 1989 (of eerder) voor deze winkel in gebruik was. De maximale oppervlakte is daarbij bepaald op 750 m². De juiste handelwijze is om nu in het nieuwe bestemmingsplan het gebruik als kringloopwinkel in deze omvang positief te bestemmen. Dit kan door op de verbeelding ter plaatse een passende functieaanduiding en maatvoeringaanduiding op te nemen.

Conclusie

Wij stellen u voor in te stemmen met dit deel van de zienswijze en ter plaatse van de winkel op het perceel Bennebroekerdijk 946 de aanduiding 'detailhandel' op te nemen en in regels op te nemen dat ter plaatse maximaal 750 m² detailhandel is toegestaan.

Zienswijze 16

Reclamant is eigenaar van de woning en het perceel Bennebroekerweg 900. Hij heeft de volgende opmerkingen:

- a. In wijzigingsgebied 5 zijn zes woningen voorzien. Verzocht wordt in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat aan de Bennebroekerweg uitsluitend lintbebouwing conform de rooilijn aan de Bennebroekerweg is toegestaan en dat ook vanaf de Hanepoelzijde lintbebouwing een voorwaarde is.
- b. In wijzigingsgebied 6 wordt lintbebouwing van negen woningen voorzien over een diepte van 60 meter vanaf de Bennebroekerweg. Het plangebied (/wijzigingsgebied?) is echter dieper. Reclamant heeft bezwaar tegen een mogelijke woonstraat in het gebied achter genoemde 60 meter. Hij verzoekt om de woonstraat en het achterliggende gebied niet in de wijzigingsbevoegdheid mee te nemen.
- c. Er wordt gesproken over verruiming van de mogelijkheden op de locatie van de voormalige supermarkt. Verzocht wordt duidelijk te maken wat die verruiming betekent.
- d. Er wordt in het bestemmingsplan nog geen rekening gehouden met de verhoging van de verkeersintensiteit op de Bennebroekerweg als gevolg van de wijzigingen van het bestemmingsplan. Verzocht wordt hier duidelijkheid over te geven.

Reactie

a. Het is onze intentie om de woningen aan de Bennebroekerweg te laten voegen in het lint binnen de bestaande rooilijn. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in 4.2.2 ook terug te lezen dat de woningen dienen te passen in de maat en schaal van het bebouwingslint. Voor het gedeelte achter het lint vinden wij het van belang dat de woningen aan de Hanepoel met de voorzijde georiënteerd zijn op de Hanepoel. Hoe het geheel ingepast wordt is een ontwerpogave. Wij zullen dit toetsen op een goede inpassing in de directe omgeving.

Conclusie:

Wij stellen u voor in te stemmen met dit gedeelte van de zienswijze, doch constateren dat dit geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

b. Het is onze intentie om de woningen aan de Bennebroekerweg te laten voegen in het lint binnen de bestaande rooilijn. In de toelichting bij het bestemmingsplan is in 4.2.2 ook terug te lezen dat de woningen dienen te passen in de maat en schaal van het bebouwingslint.

Conclusie:

Wij stellen u voor in te stemmen met dit gedeelte van de zienswijze, doch constateren dat dit geen gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

c. In het geldende bestemmingsplan 'Zwaanshoek' zijn de winkel en de woningen op de hoek Goudriaanstraat en Bennebroekerweg, gedetailleerd bestemd met gedeeltelijk 'Winkels', gedeeltelijk 'Winkels met bovenwoningen' en gedeeltelijk 'Wonen (b)'. In het ontwerpbestemmingsplan is voor deze locatie als geheel de bestemming 'Gemengd – 2' opgenomen. Artikel 8 van de regels geeft aan dat daar is toegestaan wonen, horeca t/m categorie 2, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Dat is dus een verruiming van de mogelijkheden.

De omvang van het bouwvlak en de maximale bouwhoogten zijn niet verruimd.

Dit deel van de zienswijze vergt geen nadere conclusie van onze kant.

d. De toevoeging van ongeveer 150 woningen in de omgeving, betekent een aantal verkeersbewegingen van ongeveer 600, waarvan er naar verwachting ongeveer de helft gebruik zal maken van de Bennebroekerweg richting Bennebroek en de helft richting Hoofddorp. De weg kan die capaciteit ook verwerken. Zeker wanneer de Duinpolderweg gerealiseerd gaat worden en een deel van niet-bestemmingsverkeer van de Bennebroekerweg weggehouden zal worden.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal het verkeersaspect nader beschouwd worden.

Onze reactie op dit deel van de zienswijze vergt geen nadere conclusie ten aanzien van de zienswijze.

Zienswijze 17

De woonpercelen Bennebroekerdijk 47, 48, 49 en 50 liggen onder aan de dijk op ongeveer 6 meter van het dijklichaam. Ze liggen in de zone van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Reclamant als één van de bewoners maakt hiertegen mede namens de overige bewoners bezwaar. Gezien de ligging van de woningen is het onnodig hier beperkingen. Voor bouwen en voor werkzaamheden in de tuin zal altijd vergunning nodig zijn van Rijnland.

Verzocht wordt uit oogpunt van rechtsgelijkheid als op Bennebroekerdijk 6 t/m 37 de bestemming voor de waterkering te beperken tot het dijklichaam zelf.

De zienswijze is later aangevuld met de eerder ontbrekende ondertekening zowel van indiener als van overige bewoners.

Reactie

De legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft onder andere de regionale waterkeringen aan. De kernzone van deze waterkeringen dienen in bestemmingsplannen planologisch beschermd te worden. In genoemde legger ligt de waterkering tot aan de achterzijde van de woningen Bennebroekerdijk 47 t/m 52. Wij constateren dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ruimer is. Deze ligt op enige afstand achter de woningen. Dit betekent een onnodige beperking van de mogelijkheden voor reclamant. Wij vinden het dan ook wenselijk de grens van genoemde dubbelbestemming te verplaatsen naar de grens van de kernzone.

Conclusie

Wij stellen u voor gedeeltelijk in te stemmen met de zienswijze en de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' te verplaatsen van de positie achter op de percelen Bennebroekerdijk 47 tot en met 52 naar de achterste rooilijn van de woningen op deze percelen.

3. Ambtshalve wijzigingen

1. De nog geldende bestemming op het perceel Bennebroekerdijk 1-3 is 'Garagebedrijf' waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. Op dit perceel staan een woning, bedrijfsbebouwing, showroom en bijbehorende werken. Passend binnen de geldende bestemming komt hier een bedrijfsvestiging. Ons is gebleken dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf', voor bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 2, niet de mogelijkheid voor een bedrijfswoning heeft en niet toestaat dat hier een voor het bedrijf noodzakelijke verfspuitcabine zou worden gebruikt.

Wij stellen u voor het plan te wijzigen en op het perceel Bennebroekerdijk 1-3:

- een aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen ter plaatse van nummer 3a;
- in afstemming op het bovenstaande het bouwvlak in geringe mate aan te passen en ter plaatse van de op dit perceel naast 3a gelegen bedrijfsloods op nummer 3 de maatvoering aan te passen naar een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
- op het achterste gedeelte van de op het achterterrein gelegen bedrijfsloods de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' op te nemen.

2. Gebleken is dat de gronden achter Hillegommerdijk 575-687 in het ontwerpbestemmingsplan zijn bestemd als 'Agrarisch', doch dat de aanwezige glastuinbouw daarbij niet is aangeduid zoals elders in het plangebied wel is gebeurd.

Wij stellen u voor op deze gronden de aanduiding 'glastuinbouw' op te nemen.

3. De woning en bijbehorende gronden op Hanepoel 49 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. In het geldende bestemmingsplan is het bestemd als 'Agrarische handels- en hulpbedrijven'. Beide bestemmingen doen geen recht aan de huidige situatie. In 1998 is bij de aanvraag voor de bouw van een hobbyruimte al gebleken dat hier geen bedrijf meer gevestigd was en dat hier inmiddels sprake was van een burgerwoning en bijbehorende gronden. Passend is hier nu een woonbestemming op te nemen.

Wij stellen u voor op het perceel Hanepoel 49 de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen' en 'Tuin' overeenkomstig de bestaande situatie.

4. Wij constateren dat wij verzuimd hebben om ter mogelijke verkeersontsluiting van het wijzigingsgebied 2 op het naastgelegen woongebied, gronden in het wijzigingsgebied op te nemen die de verbinding vormen met dat woongebied.

Wij stellen u voor het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen door op de verbeelding over een breedte van 15 meter gronden op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid die de verkeersontsluiting kunnen vormen van het wijzigingsgebied met Waltmanstraat van het naastgelegen woongebied.

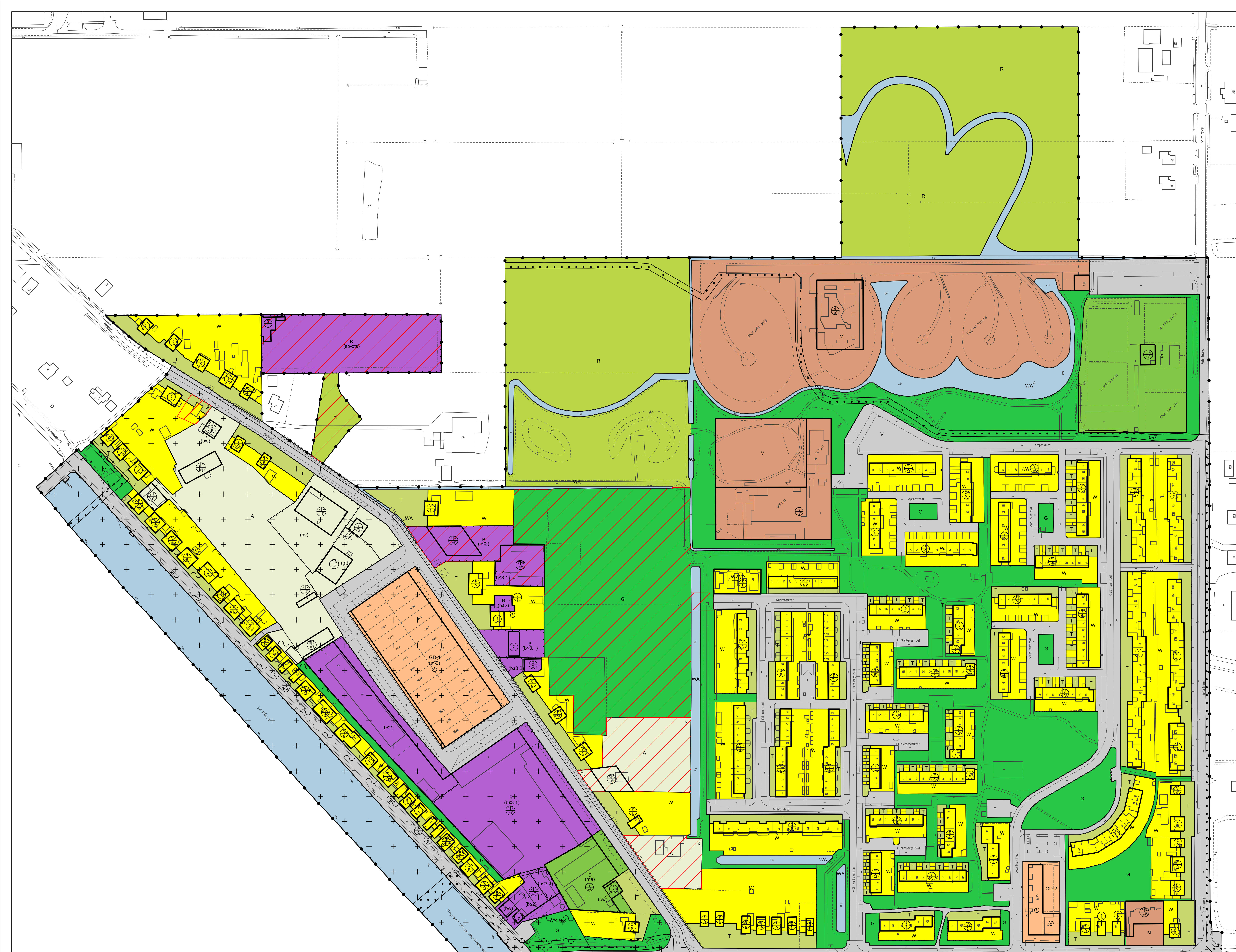
5. Wij constateren dat in de regels de artikelen voor de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen, per ongeluk in hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' zijn opgenomen. Dit hoort echter thuis in hoofdstuk 3 'Algemene regels'.

Wij stellen u voor de regels voor de gebiedsaanduidingen, zijnde artikel 19 tot en met 29, te verplaatsen naar achter artikel 37 'Algemene wijzigingsregels' en de nummering van de artikelen overeenkomstig aan te passen.

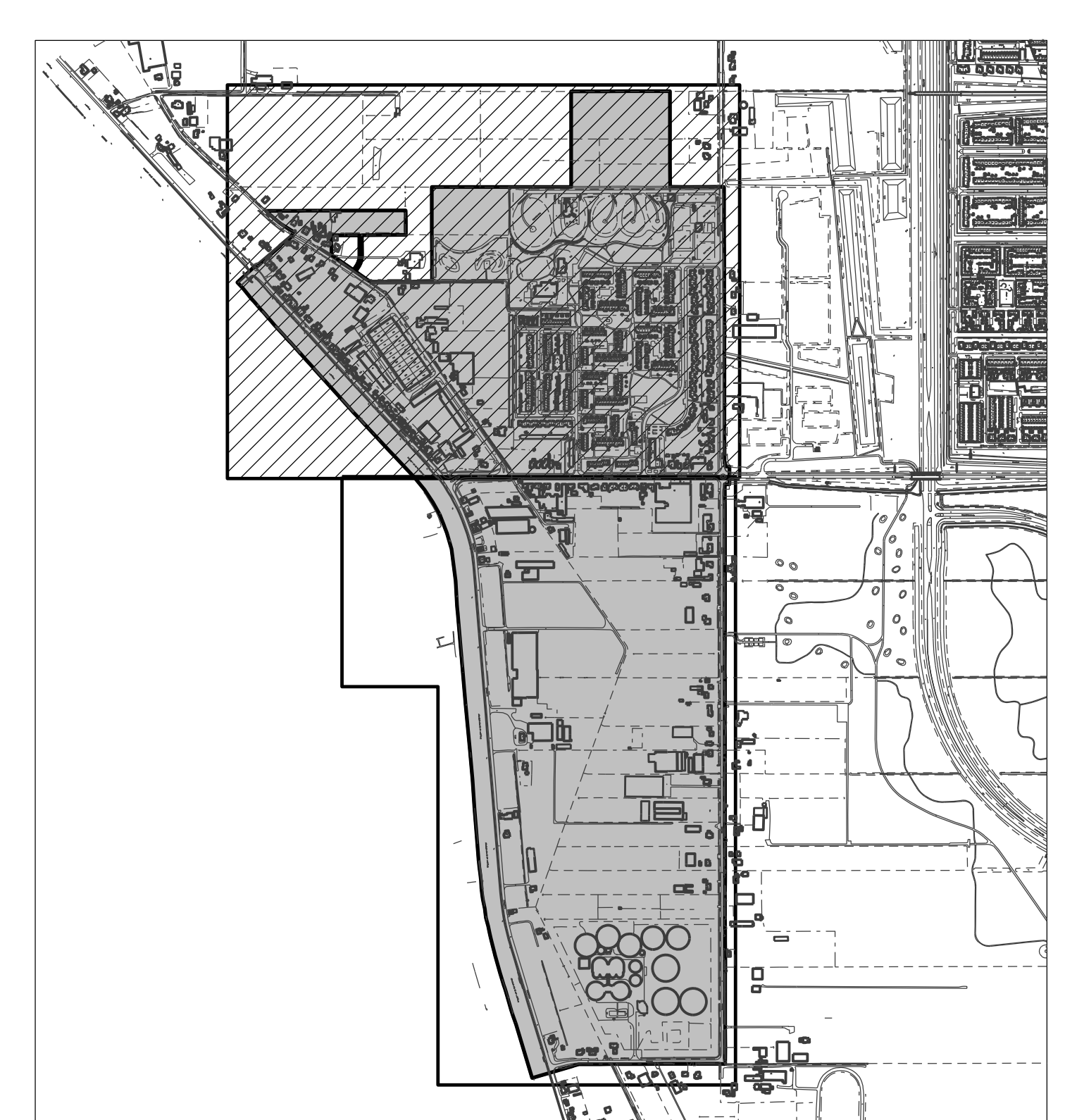
6. Wij constateren dat in enkele wijzigingsbevoegdheden de maximale hoogten van de te bouwen woningen niet zijn opgenomen. Ook constateren wij dat voor wijzigingsgebied 1 wel hoogten zijn opgenomen, maar dat de in de toelichting aangegeven verbijzonderingen op hoeken van het gebied niet zijn opgenomen.

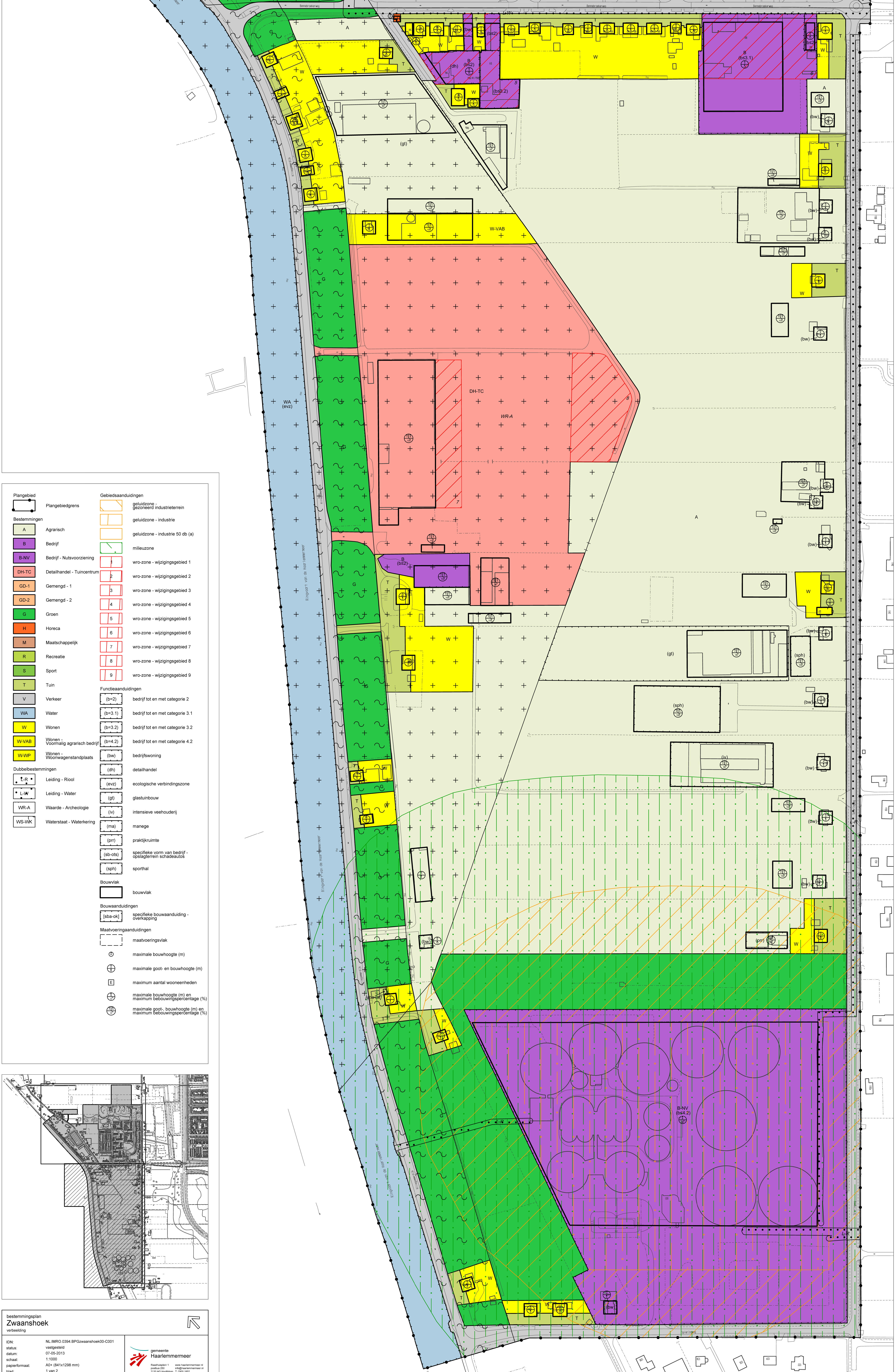
Wij stellen u voor in de artikelen 'wro-zone – wijzigingsgebied 3', 'wro-zone – wijzigingsgebied 4', 'wro-zone – wijzigingsgebied 5' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 6' een op te nemen dat de goothoogte maximaal 6 meter is en de bouwhoogte maximaal 10 meter is.

Ook stellen wij u voor in artikel 'wro-zone wijzigingsgebied 1' sub b aan te vullen met de zinsnede: "... met dien verstande dat op de hoeken van het gebied een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter is toegestaan"

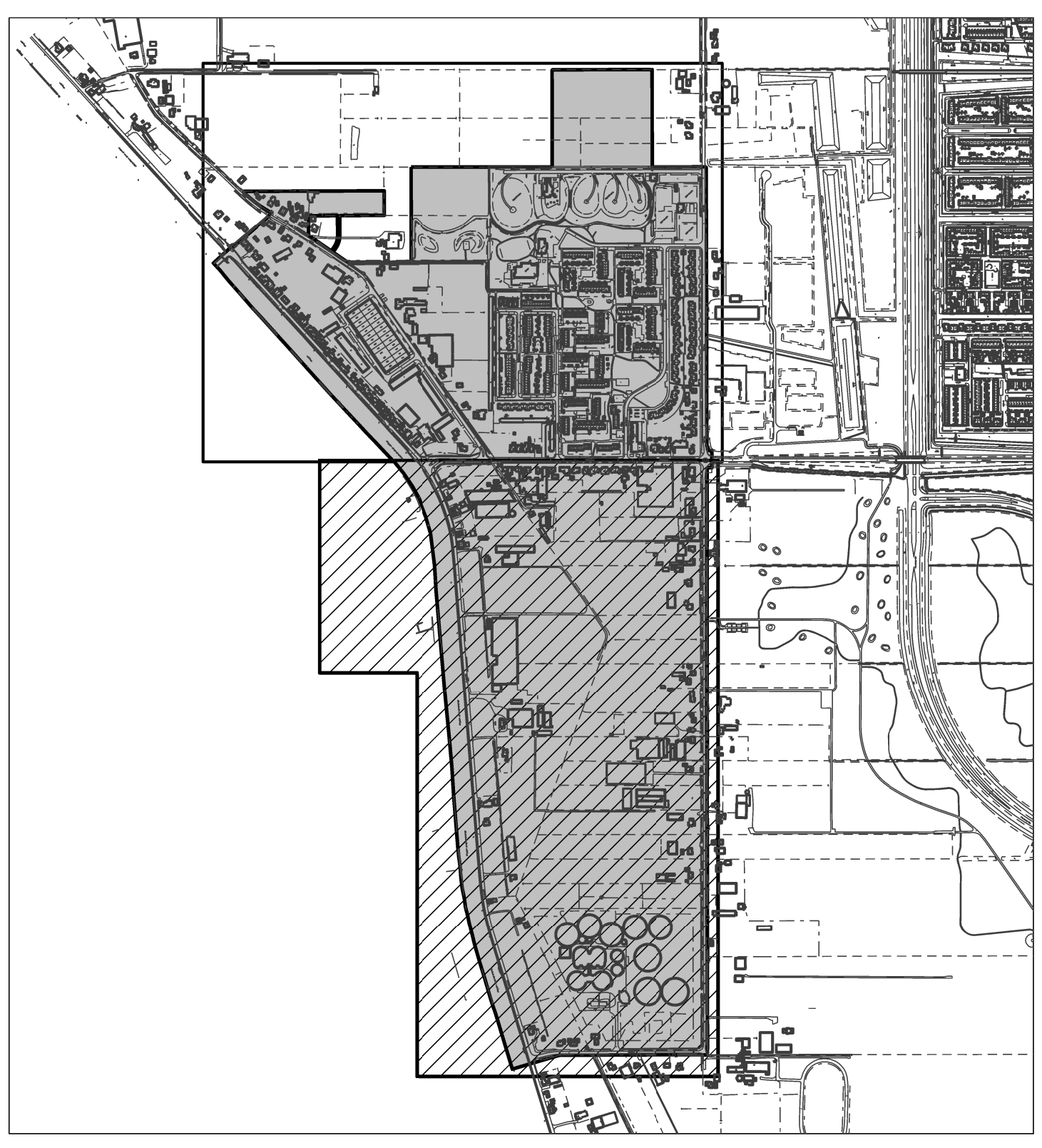


Plangebied		Gebiedsaanduidingen	
	Plangebiedsgrens		geluidzone - gezoneerd industrieterrein
	Bestemmingen		geluidzone - industrie
	Agrarisch		geluidzone - industrie 50 db (a)
	Bedrijf		milieuzone
	Bedrijf - Nutvoorziening		wro-zone - wijzigingsgebied 1
	Detailhandel - Tuincentrum		wro-zone - wijzigingsgebied 2
	Gemengd - 1		wro-zone - wijzigingsgebied 3
	Gemengd - 2		wro-zone - wijzigingsgebied 4
	Groen		wro-zone - wijzigingsgebied 5
	Horeca		wro-zone - wijzigingsgebied 6
	Maatschappelijk		wro-zone - wijzigingsgebied 7
	Recreatie		wro-zone - wijzigingsgebied 8
	Sport		wro-zone - wijzigingsgebied 9
	Tuin	Funcieaanduidingen	
	Verkeer		bedrijf tot en met categorie 2
	Water		bedrijf tot en met categorie 3.1
	Wonen		bedrijf tot en met categorie 3.2
	Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf		bedrijf tot en met categorie 4.2
	Wonen - Voorwagenstandplaats		bedrijfswoning
Dubbelbestemmingen			detailhandel
	Leiding - Riol		ecologische verbindingzone
	Leiding - Water		glasstunbouw
	Waarde - Archeologie		intensieve veehouderij
	Waterstaat - Waterkering		manege
			praktijkruimte
			specifieke vorm van bedrijf - opslagterrein schadeauto's
			sporthal
		Bouwvlak	
			bouwvlak
		Bouwaanduidingen	
			specifieke bouwaanduiding - overkapping
		Maatvoeringsaanduidingen	
			maatvoeringsvlak
			maximale bouwhoogte (m)
			maximale goot- en bouwhoogte (m)
			maximum aantal wooneenheden
			maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
			maximale goot- en bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)





Plangebied		Gebiedsaanduidingen	
	Plangebiedsgrens		geluidzone - gezond gebied
	Bestemmingen		geluidzone - industrie
	Agrarisch		geluidzone - industrie 50 db (a)
	Bedrijf		milieuzone
	Bedrijf - Nutvoorziening		wro-zone - wijzigingsgebied 1
	Detailhandel - Tuincentrum		wro-zone - wijzigingsgebied 2
	Gemengd - 1		wro-zone - wijzigingsgebied 3
	Gemengd - 2		wro-zone - wijzigingsgebied 4
	Groen		wro-zone - wijzigingsgebied 5
	Horeca		wro-zone - wijzigingsgebied 6
	Maatschappelijk		wro-zone - wijzigingsgebied 7
	Recreatie		wro-zone - wijzigingsgebied 8
	Sport		wro-zone - wijzigingsgebied 9
	Tuin		Functieaanduidingen
	Verkeer		bedrijf tot en met categorie 2
	Water		bedrijf tot en met categorie 3.1
	Wonen		bedrijf tot en met categorie 3.2
	Wonen - Voormalig agrarisch bedrijf		bedrijf tot en met categorie 4.2
	Wonen - Woonwagendplaats		bedrijfswoning
	Dubbelbestemmingen		detailhandel
	Leiding - Riol		ecologische verbindingzone
	Leiding - Water		glasuinbouw
	Waarde - Archeologie		intensieve veehouderij
	Waterstaat - Waterkering		manege
			praktijkruimte
			specifieke vorm van bedrijf - opslagterrein schadeautos
			sporthal
			bouwvlak
			Bouwaanduidingen
			specifieke bouwaanduiding - overkapping
			Maatvoeringaanduidingen
			maatvoeringvlak
			maximale bouwhoogte (m)
			maximale goot- en bouwhoogte (m)
			maximum aantal wooneenheden
			maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
			maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)



Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	0	Tuinbouw:											
0112	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B		
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B		
0112	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G				
0121		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0122	0	Fokken en houden van overige graasdieren:											
0122	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0122	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1			
0124	0	Fokken en houden van pluimvee:											
0124	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1			
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:											
0125	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1			
0125	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0125	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1			
0125	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1			
0125	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1			
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
02	-												
02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW											
020		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1			
05	-												
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
10	-											
10	-	TURFWINNING										
103		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
15	-											
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	-											
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	0	Weven van textiel:										
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	-											
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-											
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-											
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	-											
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
22	-											
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	-											
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
24	-											
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2464		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	-											

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1			
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2			
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:											
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1			
26	-												
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
261	0	Glasfabrieken:											
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L	
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L	
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:											
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2			
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2			
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:											
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100	3.2	3 G	2			
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:											
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2			
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2			
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2			
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2			
28	-												
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	0	Constructiewerkplaatsen:											
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B		
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B		
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	-											
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:										
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	-											
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	-											
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	-											
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	-											
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	-											
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
354		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	-											
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	-											
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:										
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2			
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	F0	windmolens:											
40	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2			
41	-												
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:											
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2			
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1			
45	-												
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B		
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	-												
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1			
5020.4	A	Autoplaatswerkhuizen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1			
5020.4	B	Autobekleedhuizen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L	
5020.5		Autowasserhuizen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1			
505	0	Benzineservicestations:											
505	2	- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B		
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B		
51	-												
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.3		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.2 /3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1		Grth in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5162	0	Grth in machines en apparaten:										

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-											
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-											
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-											
60	-	VERVOER OVER LAND										
601	0	Spoorwegen:										
601	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	-											
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	-											
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	-											
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	B0	zendinstallaties:										
642	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	-											
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	-											
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	-											
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
73	-												
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	-												
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
75	-												
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
80	-												
80	-	ONDERWIJS											
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1			
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1			
85	-												
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8511		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2			
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1			
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
90	-												
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING											
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1			
9002.1	A	Vuillophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1			
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B		
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:											
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L	
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L	
9002.2	A5	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L	
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L	

Bijlage bij regels bestemmingsplan Zwaanshoek: Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
9002.2	C0	Composteerbedrijven:											
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B		
91	-												
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1			
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1			
92	-												
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9253.1		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1			
9261.1	0	Zwembaden:											
9261.1	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1			
9261.2	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1			
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9261.2	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1			
9261.2	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1			
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2			
9261.2	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2			
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9261.2	I	Kunstslibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2			
9262	0	Schietinrichtingen:											
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1			
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
9262	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B		
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1			
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
93	-												

