



## Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen  
Collegevergadering 12 februari 2013  
Inlichtingen H. Grootveld-Teune  
Registratienummer 2013.0008459

### Samenvatting

Het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost heeft gedurende de maand december van het afgelopen jaar het vooroverleg doorlopen. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpplan.

Wij stellen het ontwerpbestemmingsplan met deze nota vast. Na bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder gelegenheid zienswijzen tegen het plan in te dienen.



Begrenzing plangebied Nieuw-Vennep Oost

### Inleiding

Het bestemmingsplangebied omvat de oostflank van Nieuw Vennep; het bedrijventerrein Spoorzicht (inclusief Vicon), het stationsgebied en het bedrijventerrein Nieuw Vennep Zuid. De begrenzing wordt gevormd door de Noordelijke Randweg, de spoorlijn aan de oostzijde,

de Leimuiderweg (N207) in het zuiden en delen van de Hoofdvaart samen met de Oosterdreef.

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het bestaande en toekomstig gewenste gebruik van gronden en bebouwing.

### **Het plan**

Naast het regelen van de bestaande situatie, zal het bestemmingsplan ook de ter plaatse relevante ontwikkelingen, initiatieven en beleidsuitgangspunten faciliteren. Dit is uiteraard afhankelijk van gebleken concreetheid, wenselijkheid en financiële uitvoerbaarheid.

#### *Zone kantoorvilla's Hoofdvaart Nieuw Vennep Zuid*

De 2 bestaande kantoorvilla's staan leeg, de overige percelen worden niet ontwikkeld. Het stedenbouwkundig concept van losse gebouwen in een lint aan de Hoofdvaart wordt nog altijd onderschreven, mede verwijzend naar het geslaagde ruimtelijk beeld bij Graan voor Visch Zuid in Hoofddorp. De essentie van het stedenbouwkundig beeld, losse gebouwen van maximaal 20 meter breed en 16 meter hoog met een onderlinge tussenruimte van minimaal 12,5 meter, blijft overeind. Om de mogelijkheden voor de markt te verruimen, wordt het mogelijk gemaakt losse gebouwen aan de achterzijde met elkaar te verbinden, onder architectonische voorwaarden. Dit betekent een aanpassing / nuancering van het geldende beeldkwaliteitsplan. Daarnaast vindt er een functieverruiming plaats van slechts kleinschalige lokale dienstverlening naar een gemengd pakket van dienstverlening, bedrijf en maatschappelijke functies middels een directe bestemming Gemengde Doeleinden (1) met een Wijzigingsbevoegdheid (1) naar Gestapeld Wonen. Dezelfde visie is ook van toepassing voor het tussengelegen woonperceel. De verbeelding toont hier een directe bestemming van het bestaande woonhuis en een Wijzigingsbevoegdheid (2) naar dienstverlening, maatschappelijke functies en wonen.

#### *Tuincentrum Hoofdvaart*

Het bestaande tuincentrum is als zodanig bestemd. Het toegestane bebouwingspercentage is bepaald op 50%. Conform het vigerende bestemmingsplan blijft het mogelijk het terrein te herontwikkelen naar woningbouw (vrijstaande woningen of 2kappers) aan de Hoofdvaart en Bedrijvigheid (t/m cat.2) op het achterterrein. Wijzigingsbevoegdheid 3 voorziet erin dat aan de Hoofdvaart in een zone van 25 meter diep het mogelijk is om maximaal 10 woningen te ontwikkelen met goothoogte 6 en nokhoogte 10 meter. Op het achterterrein wordt gedacht aan bedrijfsbebouwing tot 18 meter hoog met een bebouwingspercentage van 70%.

#### *Kleinschalige horeca en servicepunt in Nieuw Vennep Zuid*

Het bestemmingsplan voldoet in een behoefte om een kleinschalige horecavestiging (tot maximaal 200 m<sup>2</sup>) en één servicepunt met detailhandel en/of dienstverlening te kunnen realiseren op het bedrijvenpark. Er is daartoe een gebiedsaanduiding 'functioneel gemengd' opgenomen in de centrale groenstrook en op de bedrijfspercelen tussen de Lireweg en Schillingweg.

#### *Zuiderdreef / Herontwikkeling Kikkereiland*

De voorgenomen doortrekking van de Zuiderdreef is op de verbeelding opgenomen als bestemming Verkeer, met de mogelijkheid voor een rotonde op de hoek Oosterdreef. Het voormalige tennispark heeft een nieuwe bestemming Bedrijf gekregen. De toegestane bedrijfscategorie is beperkt tot en met cat. 3.1 i.v.m. de stedenbouwkundige representatieve uitstraling van het terrein en de ligging aan de rand van het dorp. Tegen deze achtergrond is

een aandeel bijbehorende kantoorruimte tot 50% toegestaan. Maximale bebouwingshoogte en – percentage zijn overeenkomstig de aangrenzende bedrijfspercelen. De oriëntatie / uitstraling van toekomstige bedrijven dient op de door te trekken Zuiderdreef plaats te vinden, de verkeersontsluiting van de percelen echter dient te geschieden via de Lireweg. Daartoe is een functieaanduiding over de bestaande sloot opgenomen dat er een duiker voor autoverkeer mag worden gerealiseerd.

#### *Sportvelden Oosterdreef / Vespohal e.o.*

Het totale sportcomplex heeft de bestemming Sport. De bijbehorende clubgebouwen zijn niet vastgelegd in een bebouwingsvlak, maar als gezamenlijk toegestaan bebouwingspercentage geregeld, teneinde een zekere mate van flexibiliteit te kunnen faciliteren. Dit mede tegen de achtergrond van een onzekere toekomst voor de bestaande Vespohal. Functieverruiming van de Vespohal in de sfeer van horeca, dagrecreatie of cultuur / ontspanning wordt niet voorgestaan op deze plek.

#### *Zwembadterrein e.o.*

Het voormalige zwembadterrein is bestemd voor Recreatie. Er is een wijzigingsbevoegdheid (7) opgenomen om de gronden te wijzigen in Cultuur en Ontspanning, inclusief of exclusief de mogelijkheid tot gebruik als evenemententerrein, en/of Horeca. In tegenstelling tot de sportterreinen rondom de Vespohal, wordt zodoende de gelegenheid geboden voor vrijetijdsbesteding in ruimere zin dan alleen buitensport. De reden hiervan is het beter kunnen inspelen op de centrale locatie van het station, met een intensivering van de bebouwingsmogelijkheden tot 50%. Op het terrein ligt een bebouwingshoogte tot maximaal 12 meter.

Hiermee wordt ook een andere beleidsrichting ingeslagen dan in de Structuurvisie uit 1997, waar de stationsomgeving nog werd aangewezen als kantorenlocatie. Hetzelfde geldt voor het aangrenzende terrein aan de overzijde van de Spoorlaan, momenteel in gebruik t.b.v. hondentraining.

#### *Voorzieningen Station*

Rondom het huidige stationsgebouw wordt voorzien in de mogelijkheid om een kleine supermarkt of verkooppunt voor dagelijkse boodschappen tot max. 200 m<sup>2</sup> te realiseren. De verbeelding toont daartoe een functieaanduiding 'detailhandel' in de bestemming Groen.

#### *Crossterrein / volkstuintencomplex Oosterdreef*

Het bestaande crossterrein en het volkstuintencomplex aan de Oosterdreef worden bestemd conform de vigerende bestemming; bedrijventerrein zonder bebouwingsmogelijkheid (oorspronkelijk demonstratieterrein van Vicon) respectievelijk Recreatie. Inspelend op de wens tot ruimtelijke intensivering van het gebied rondom het station, wordt over de twee gebieden een Wijzigingsbevoegdheid (4) gelegd tot woningbouw. Op basis van een bebouwingsdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen in gestapelde vorm met een maximale bouwhoogte van 4 lagen aan de Oosterdreef, oplopend tot 8 lagen aan de Spoorlaan. Parkeren dient te worden geïntegreerd in het plan, met gebruik als openbaar parkeren bij het station.

Voorwaarde voor een dergelijke ontwikkeling is het voldoen aan de geldende milieu-eisen t.g.v. de naastgelegen ijzergieterij Waeles (cat. 5 bedrijf), de LIB-contouren en geluidszones van de spoorlijn en Spoorlaan.

Hiermee wordt het huidige gebruik als terrein voor een crossevenement dat 3x per jaar plaatsvindt niet geformaliseerd. Ook wordt een ander beleidsrichting ingeslagen dan in de



Structuurvisie uit 1997, waarin de stationsomgeving nog werd aangewezen als kantorenlocatie.

#### *Noorderdreefzone*

Teneinde in te kunnen spelen op de vraag naar locaties voor kleine sport- en recreatieverenigingen en mogelijkheden voor de markt te kunnen bieden om leegstaande panden breder weg te kunnen zetten, hebben we percelen in een zone van 25 – 40 meter aan weerszijden van de Noorderdreef hierin laten voorzien. We hebben geconstateerd dat er verscheidene aanvragen ingediend zijn voor vestigingen van trampolineverenigingen en dansscholen in Spoorzicht. Om te voorkomen dat dergelijke functies zich ongewenst gaan vermengen met zwaar industriële activiteiten en vrachtverkeer, stellen we voor deze functiewijzigingen te sturen en te bundelen aan de Noorderdreef, waar de ontsluiting voor langzaam verkeer en sociale veiligheid optimaal zijn, en waar de panden aan de entrees van het gebied kunnen bijdragen aan een meer levendige uitstraling van het gebied. Middels Wijzigingsbevoegdheid (5) kan de bestemming Bedrijf worden omgezet naar Cultuur en Ontspanning en/of Sport. De geldende bebouwingsmogelijkheden op de plankaart blijven ongewijzigd.

Een speciale aanvulling geldt daarbij voor het perceel van horecaondernemer H.de Jong op de hoek Boekweitstraat middels Wijzigingsbevoegdheid (6). Dat perceel kan ook worden omgezet naar een zelfstandige horecafunctie (t/m categorie 2 – restaurant e.d.)

#### *Luzernestraat / hoek Spoorlaan*

Tijdens de inventarisatie is gebleken dat de zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat / Spoorlaan met andersoortige activiteiten is aangevuld, meer in de richting van dienstverlening. Derhalve is deze zone bestemd als Gemengd 2. Tegen deze achtergrond is een aandeel kantoorruimte tot 50% toegestaan. De aanwezige kinderopvang is met een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven, teneinde de uitzonderingssituatie hiervan te benadrukken in het gebied met bedrijvigheid t/m cat. 3.

#### **Milieueffecten**

Voor de ontwikkellocaties in dit bestemmingsplan is onderzocht of er in het kader van de bodemkwaliteit, water, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, geluid, externe veiligheid, milieuzoneringen en luchtkwaliteit belemmeringen zijn.

Geconcludeerd is dat met betrekking tot bovenstaande aspecten geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

#### **Resultaten wettelijk vooroverleg**

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland, provincie Noord-Holland en aan de dorpsraad Nieuw-Vennep.

Voor de dorpsraad Nieuw-Vennep en de Provincie Noord-Holland heeft het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen die eventueel later in de procedure worden ingediend, krijgen vermelding en afweging in het raadsvoorstel tot vaststelling van het plan.



### **Middelen**

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.

### *Rechtstreekse bouwtitel*

In het plangebied wordt op de locatie van Kikkereiland een directe bouwmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het doortrekken van de Zuiderdreef in combinatie met de herontwikkeling van Kikkereiland als bedrijfslocatie. De aanlegkosten van de Zuiderdreef zijn gedekt uit het uitvoeringsprogramma Deltaplan Bereikbaarheid, waarbij geldt dat gemeente zelf eigenaar is van de betreffende gronden binnen het plangebied. Het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro is derhalve niet aan de orde.

### *Wijzigingsbevoegdheden*

In het plangebied is een aantal locaties opgenomen waar binnen de planperiode een herontwikkeling wordt verwacht. Voor deze locaties zijn de randvoorwaarden op stedenbouwkundig, functioneel en ruimtelijk gebied bepaald. Ten aanzien van het kostenverhaal geldt dat het plan economisch uitvoerbaar dient te zijn en er een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst gesloten dient te worden voordat gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid.

### **Procedure**

Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door ons college wordt het ontwerpraadsvoorstel met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op het ontwerpbestemmingsplan kunnen dan zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt over de zienswijzen een met redenen omkleed besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van het plan krijgen hierover persoonlijk bericht. Dan volgen de bekendmaking en de ter inzage legging van het vastgestelde plan met de mogelijkheid van het instellen van beroep bij de Raad van State. Als het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen, kan het daarna in werking treden.

### **Communicatie**

De overlegpartners worden op de hoogte gesteld van de gemeentelijke reactie op hun opmerkingen en van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Van de terinzagelegging en de mogelijkheid die een ieder krijgt om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad, geven wij officieel kennis in de Staatscourant, de Informeer-pagina's van de het Witte Weekblad en op de gemeentelijke website.

**Besluit**

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost vast te stellen;
2. het ontwerpraadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. het ontwerpraadsvoorstel en het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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



drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n)  
Ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost  
Ontwerpraadsvoorstel



Bestemmingsplan

Nieuw-Vennep Oost  
ontwerp

toelichting  
januari 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 bestemmingsplannen - regelingen.....	2
1.5. Planproces.....	3
1.6. Leeswijzer .....	3
HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE .....	4
2.1. Ruimtelijke structuur .....	4
2.2. Functionele structuur .....	6
HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING .....	9
3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen.....	9
3.2. Provinciaal en regionaal beleid.....	11
3.3. Gemeentelijk beleid .....	13
HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED.....	21
4.1. Planvorm.....	21
4.2. Ruimtelijke en functionele structuur.....	21
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN.....	25
5.1. Bodem .....	25
5.2. Water .....	27
5.3. Cultuurhistorie en archeologie .....	30
5.4. Flora en fauna.....	31
5.5. Luchthavenindelingbesluit .....	34
5.6. Bedrijven en milieuzonering .....	36
5.7. Licht- en geurhinder .....	37
5.8. Geluid .....	38
5.9. Luchtkwaliteit .....	42
5.10. Externe veiligheid.....	44
5.11. M.e.r.-procedure.....	47
5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie .....	47
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID .....	49
6.1. Financiële uitvoerbaarheid .....	49
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	49
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN .....	50
7.1. Algemeen.....	50
7.2. Opzet regels en planverbeelding.....	50
7.3. Inleidende regels .....	51

7.4.	Bestemmingsregels .....	51
7.5.	Algemene regels.....	55
7.6.	Overgangs- en slotregels .....	55
7.7.	Handhaafbaarheid .....	56



## HOOFDSTUK 1: INLEIDING

### 1.1. Aanleiding en naamgeving

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

Er gelden voor het gebied ondermeer nog plannen uit 1965, 1970 en halverwege de jaren '90.

De naam van dit bestemmingsplan is **Nieuw-Vennep Oost**. Op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) komt het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar. De digitale kaart met de geometrisch bepaalde planobjecten, regels en bijlagen staan in het GML-bestand: NL.IMRO.0394.BPGnwvoost00000000-A001.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingplangebied omvat de oostflank van Nieuw Vennep buiten de dreven; het bedrijventerrein Spoorzicht (inclusief Vicon), het stationsgebied en het bedrijventerrein Nieuw Vennep Zuid. De begrenzing wordt gevormd door de Noordelijke Randweg, de spoorlijn aan de oostzijde, de Leimuiderweg (N207) in het zuiden en delen van de Hoofdvaart samen met de Oosterdreef.



### 1.3. Doel en planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader waarbij verschillende initiatieven mogelijk worden gemaakt. Daarnaast worden ook regelingen uit vigerende bestemmingsplannen geactualiseerd. Enerzijds leidt dit tot een conserverende regeling voor de reeds bestaande delen, anderzijds zullen diverse ontwikkelingen (o.a. woningen) mogelijk worden gemaakt via verschillende flexibiliteitsbepalingen.

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

### 1.4. Geldende bestemmingsplannen - regelingen

Het bestemmingsplan "Nieuw-Vennep Oost" vervangt – geheel of voor een gedeelte – de volgende bestemmingsplannen:

Plannaam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid	19-10-2000	29-05-2001
Hogesnelheidslijn Zuid en A4	30-03-2000	11-07-2000
Nieuw-Vennep Kagertocht	06-11-1969	15-12-1970
Nieuw-Vennep Oost I	07-09-1961	29-01-1963
Nieuw-Vennep Spoorzicht	22-12-1994	11-04-1995
Schiphol Spoorlijn	01-02-1979	08-04-1980
Spoorlaan Zuid	31-01-2002	15-05-2002
Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1958 3 <sup>e</sup> wijz.	03-10-1963	07-09-1965

Alsmede de overkoepelende regelingen:

- Paraplubestemmingsplan Luchthavenindeling (GS, 2004);
- Bestemmingsplan Paraplubepaling antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie (GS, 2002);
- Besluit Herziening gebruiks- en overgangsbepalingen (GS, 1990);
- Besluit Aanvulling/Aanpassing van uitwerkingsplanvoorschriften en bestemmingsplanvoorschriften (GS, 1988);
- Paraplubestemmingsplan sexinrichtingen (GS, 06-02-01).

## 1.5. Planproces

Een bestemmingsplan doorloopt verschillende fases. Allereerst wordt het voorontwerp bestemmingsplan door het college van Burgemeester en wethouders vrijgegeven voor bestuurlijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit overleg wordt afhankelijk van de inhoud daarvan, gevoerd met het Rijk, de provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en, afhankelijk van de ligging van een bestemmingsplangebied, met buurgemeenten. De Wet ruimtelijke ordening kent voor het bestemmingsplan geen verplichting meer voor het voeren van een inspraakprocedure. Wel wordt door de gemeente Haarlemmermeer in dit stadium van planvorming de betreffende dorps- of wijkraad in de gelegenheid gesteld op het voorontwerp bestemmingsplan te reageren.

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

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

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

## 1.6. Leeswijzer

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



## HOOFDSTUK 2: BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ruimtelijke structuur

#### *Historie*

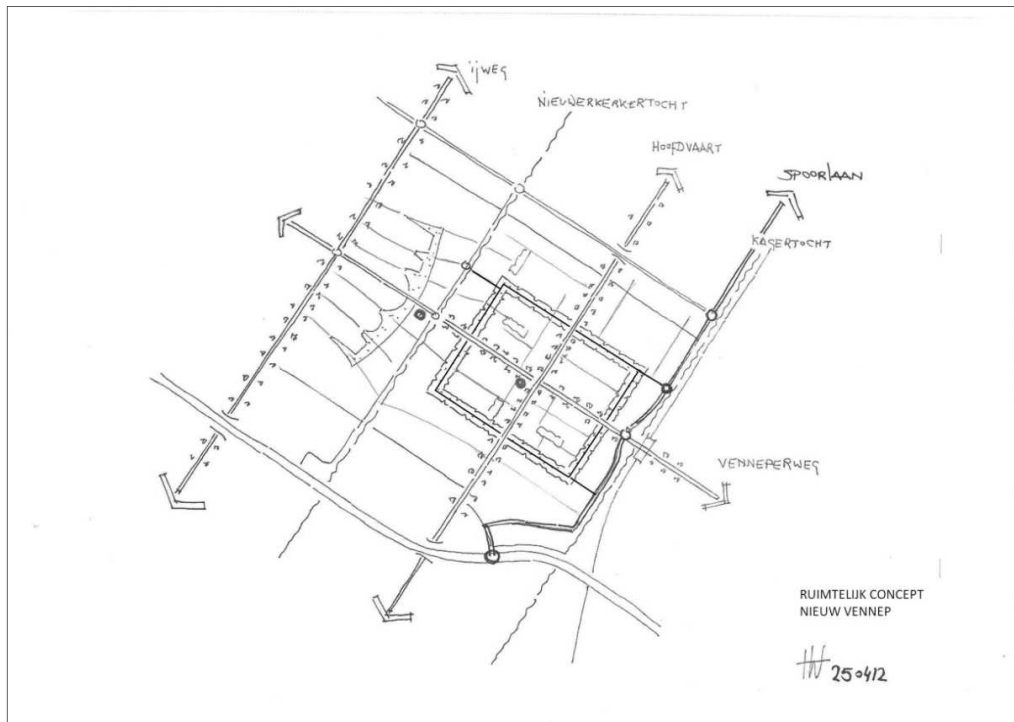
Nieuw-Vennep is te karakteriseren als typisch polderdorp, waarbij het oorspronkelijk plan zich laat samenvatten als 'Kruisdorp'. Net als Hoofddorp en Lijnden ligt het dorp op de kruising van de Hoofdvaart een belangrijke dwarsverbinding, i.c. de Vennepweg.

Het oorspronkelijke dorp was opgezet in vier kwadranten van elk ca. 2 hectare, gelegen rondom het kruispunt van Hoofdvaart en Vennepertocht. Tot aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw bleef alle bebouwing langs en rondom deze twee waterlijnen geconcentreerd. Direct na de 2<sup>e</sup> WO werd een 2<sup>e</sup> uitbreidingsplan vastgesteld waarin de huidige dreven het belangrijkste element vormden. Tot in de jaren 60 van de 20<sup>e</sup> eeuw werd het gebied binnen de dreven grotendeels opgevuld met woonwijken, m.u.v. noordoostelijk kwadrant, hoek Noorderdreef en Oosterdreef. In de jaren 70 ontwikkelde zich hier het bedrijf Vicon, producent van landbouwwerktuigen.

Met het bedrijventerrein Spoorzicht en Spoorzicht Noord wordt vanaf de jaren 80 het dorp in het noordoostelijke kwadrant buiten de dreven afgerond.

Vanaf 2003 is met de aanleg van de Noordelijke Randweg boven Nieuw Vennep en het doortrekken van de Spoorlaan in zuidelijke richting naar de N207, een nieuwe stedenbouwkundige context voor Spoorzicht ontstaan. Deze ontwikkelingsslag keert in feite het gehele dorp om. Waar van oudsher het dorp met de achterzijde aan de spoorlijn lag, is deze kant verworden tot hoofdentree langs een snelle en directe bovenlokale autoverbinding, parallel aan de spoorlijn.

Waar het dorp zelf wordt gekenmerkt door een rechthoekig stratenpatroon, analoog aan de polderverkaveling, is het gebied buiten de dreven gerealiseerd in een meer gevarieerd wegenpatroon.



**Figuur 2.1** Ruimtelijk concept Nieuw-Venep

### 2.1.1. Gebiedsbeschrijving

#### *Spoorzicht en Vicon-terrein*

De oorspronkelijke hoofdstructuur wordt gevormd door twee noordzuid-gerichte ontsluitingslussen, haaks op de Noorderdreef. Aan de zijde van de Hoofdvaart vormen de Haver-, Rogge- en Tarwestraat een lus, aan de zijde van de spoorlijn zijn dit de Boekweit- en Luzernestraat. Een smal middengebied, omgeven door openbaar groen en water, is ontsloten door de (doodlopende) Gersteweg. De profielen van deze wegen, met bomen in grasbermen van 6-8 meter aan weerszijden van een centrale rijbaan, vormen een herkenbare verwijzing naar de dreven van Nieuw Venep.

De oriëntatie van het terrein is gericht op de aangrenzende Noorderdreef.

Een directe relatie met het dorp binnen de dreven is er niet. Waar in alle andere kwadranten van het dorp verbindingen over de dreven zijn doorgetrokken, blokkeert het complex van Vicon deze relatie.

#### *Stationsgebied*

Dit gebied omvat de terreinen ingeklemd tussen de Oosterdreef en het station / spoorlijn. Na de aanleg van de drevenstructuur is dit gebied duidelijk begrensd t.o.v. het dorp zelf. De ring van Dreven rondom het oude dorp is een opvallende en karakteristieke verschijning met een groene uitstraling, een ruime opzet en een belangrijke verkeersontsluiting. De Oosterdreef heeft net als de Noorderdreef een karakteristiek wegprofiel met brede grasbermen met bomen aan weerszijden.

Het hele gebied heeft een groene uitstraling; sport- en recreatieve functies omzoomd door bomenrijen en opgaand groen. Er is een stedenbouwkundige samenhang met de groene recreatieve zone direct ten zuiden van de Zuiderdreef, waar het wandelpark, de kinderboerij en de ijbaan / evenemententerrein zijn gevestigd. Die zone valt achter buiten dit bestemmingsplangebied.

### *Nieuw-Vennep Zuid*

Dit bedrijventerrein ligt aan de zuidrand van Nieuw Vennep. Het ontstane ruimtelijke spanningsveld tussen de haakse polder-richtingen en de gebogen vorm van de N207 / Leimuiderweg als bovenlokale verbinding is als thema gebruikt voor de opzet van het plan.

Het gebied is vanaf 2000 ontwikkeld als laagwaardig en Schiphol-georiënteerd logistiek bedrijventerrein, voornamelijk vanwege de gunstige ligging t.o.v. de N207 en de Rijksweg A4. De ruimtelijke opzet komt voort uit de behoefte om een eigentijds werkgebied te realiseren, dat zich onderscheidt van de monotone doelmatig opgezette bedrijventerrein in de jaren 60 en 70 van de 20<sup>e</sup> eeuw (vergelijk Spoorzicht). Naar Engelse voorbeelden is het 'park' daarbij het sleutelwoord; een ruimere opzet met een centraal park en groene verbindingen, meer aanvullende voorzieningen en zorg voor de omgeving rondom de gebouwen.

De Eurolaan is de centrale ontsluitings-ader, die een directe verbinding vormt tussen de Spoorlaan en de N207. De Pesetaweg, Pondweg, Lireweg, Schillingweg, Markweg en Escudoweg vormen daarnaast een interne ontsluitingslus.

## **2.2. Functionele structuur**

Het gebied heeft functioneel gezien twee duidelijke kenmerken, te weten Spoorzicht en Nieuw Vennep Zuid als bedrijventerreinen aan de flanken en een centraal gebied rondom het station met recreatie en sport.

### *Spoorzicht*

Spoorzicht is een lokaal laagwaardig bedrijventerrein (normaal en minder geoutilleerd bedrijfsterrein voor handels- en industriële activiteiten), inclusief kleine startende bedrijven die de vestiging in een woonbuurt ontgroeid zijn.

Het terrein is functioneel in drie milieucategorieën bedrijven onder te verdelen; t/m categorie 2 ten westen van de Haverstraat, t/m categorie 3 rondom de Tarwe-, Boekweit- en Luzernestraat en tenslotte in het middengebied aan de Gerstestraat minder geoutilleerd bedrijfsterrein.

Rondom de hoek Noorderdreef en Oosterdreef is er sprake van gecombineerde kantoor- en bedrijfsbebouwing (tot 50% kantoor) van (agrarische) handels- en hulpbedrijven.

Langs de Hoofdvaart is een zone met woningen. Bedrijfswoningen komen alleen in het westelijk deel van het gebied voor, aan de Haver- en Tarwestraat.

### *Stationsgebied*

De zone ingeklemd tussen de beide bedrijventerrein heeft in grote lijnen een functie als recreatie- en sportgebied.

Het meest noordelijke perceel aansluitend op Spoorzicht is in gebruik als zgn. crossterrein. Dit voormalige 'demonstratieterrein' van Vicon wordt drie keer per jaar voor specifieke evenementen gebruikt en is als zodanig ingericht met een crossparcours en binnenterrein. Het perceel is afgesloten en is niet openbaar toegankelijk. Door de specifieke inrichting is het terrein ongeschikt voor andere activiteiten. Zuidelijk daarvan ligt een complex volkstuinen.

Aan de andere kant van de Venneperweg ligt het voormalige zwembadterrein, het sportterrein rondom de Vespohal en het voormalige tenniscomplex de Kikkers. Mede ten gevolge het in zuidelijke richting doortrekken van de Spoorlaan hebben er wat verplaatsingen plaatsgevonden. De softbalvelden zijn in vorm en ligging aangepast aan het wegtracé en de tennisvereniging de Kikkers is verhuisd naar de locatie tussen de Vespohal en het voormalige zwembadterrein.

### *Nieuw-Vennep Zuid*

Op Nieuw Vennep Zuid zijn bedrijven gevestigd in milieucategorie 1 t/m 4, oplopend in oostelijke richting vanaf de Hoofdweg; t/m cat. 2 tussen de Hoofdweg en Markweg, t/m cat. 3 tussen de Markweg en Euroweg, t/m cat. 4a rondom het centrale park en aan de oostzijde, aan de Spoorlaan t/m cat. 4b.

Aan de Hoofdweg is het tuincentrum Suidgeest gevestigd, inclusief een bedrijfswoning, op een terrein van ca. 7000 m<sup>2</sup>. De ontsluiting geschiedt aan de achterzijde, via de Frankweg. Het vigerende bestemmingsplan Nieuw Vennep Zuid voorziet voor deze kavel reeds in een herontwikkeling met 2 vrijstaande woningen en een uitbreiding van het bedrijventerrein. Ook komen er hier nog enkele woonkavels voor. De woningen hebben een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 10 meter.

In de groene overgangszone ten noordoosten van het bedrijventerrein (vallend buiten het bestemmingsplangebied), ingeklemd tussen de Hoofdvaart en de Kagertocht, bevinden zich een ijsbaan annex evenemententerrein, kinderboerderij en het voormalige tenniscomplex van de Kikkers.



Figuur 2.2 Functionele structuur Nieuw-Venep Oost

## HOOFDSTUK 3: BELEID EN REGELGEVING

### 3.1. Rijksbeleid en Europese richtlijnen

#### 3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040

De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

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

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd.

Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.



Figuur 3.1 Kaart uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040



Hiervoor moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Behalve wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven. Dan zal het Rijk haar verantwoordelijkheid nemen. Met name gaat het dan om een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld bij ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports (w.o. Schiphol), brainport en greenports; of over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed; of over het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, water en de bescherming van gezondheid van inwoners. Concreet betekent dit onder meer dat het Rijk een separate AMvB 'grondreservering parallelle Kaagbaan Schiphol' gaat opstellen.

#### *Mainport Schiphol is een nationaal belang*

*Het eerste nationaal belang is: Een excellent en internationaal bereikbaar*

*vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren*

Vanwege deze concentratie en de nationale baten die daarmee gemoeid zijn, wil het Rijk in de internationaal bereikbare stedelijke regio's -waaronder de Metropoolregio Amsterdam- extra inzetten op versterking van de concurrentiekracht. Hiervoor wordt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak ingezet. Het Rijk zal prioriteit geven aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). Het stimuleren van gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (zoals Zuidas en Schiphol-Almere) zet het Rijk door.

De rijksverantwoordelijkheid voor deze regio heeft ook te maken met de programmering van de woningbouw. In tegenstelling tot andere regio's zal het Rijk in de stedelijke regio's rond de mainports afspraken maken over de woningbouw. In deze stedelijke regio's worden de bestaande verstedelijkingsafspraken onderdeel van de integrale aanpak voor deze gebieden.

#### *Structuurvisie en Bestemmingsplan*

Het Rijk gaat voor de Metropoolregio Amsterdam, waaronder ook het plangebied Nieuw-Vennep Oost valt, een structuurvisie opstellen. Dit om de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen te versterken. In deze Rijksstructuurvisie voor de Schipholregio (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.

Het Rijk zal bestemmingsplannen (tijdens de vaststellingsprocedure) niet meer toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of ze aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

## 3.2. Provinciaal en regionaal beleid

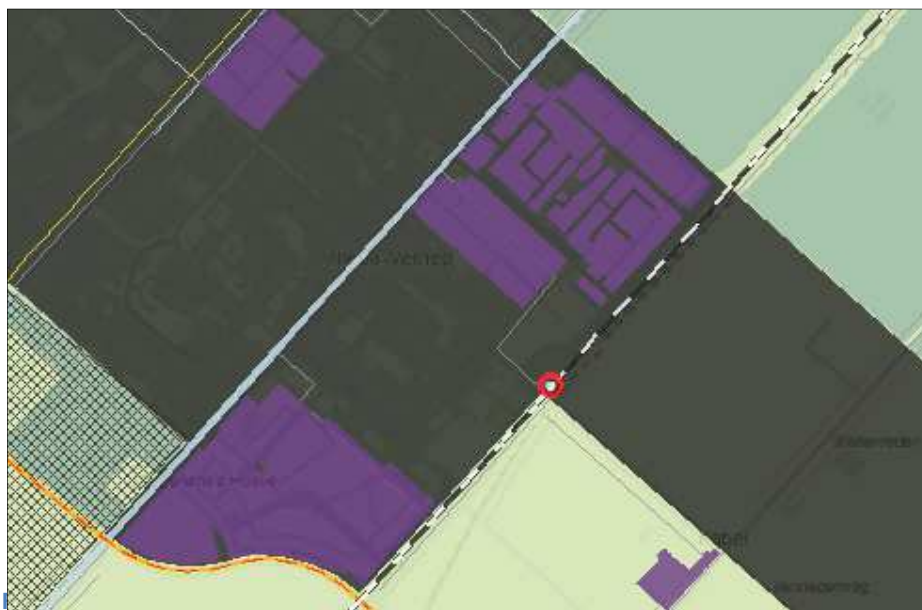
### 3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. Dit kan door waar nodig de ruimtelijke ordening aan te passen.

Daarnaast kan dit door de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De aspecten waarop de structuurvisie zich richt zijn de volgende:

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

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het hele plangebied van Nieuw-Vennep Oost opgenomen als bestaand bebouwd gebied. Spoorzicht en Nieuw-Vennep Zuid zijn tevens aangewezen als vastgesteld bedrijventerrein (donker paars, zie figuur 3.2).



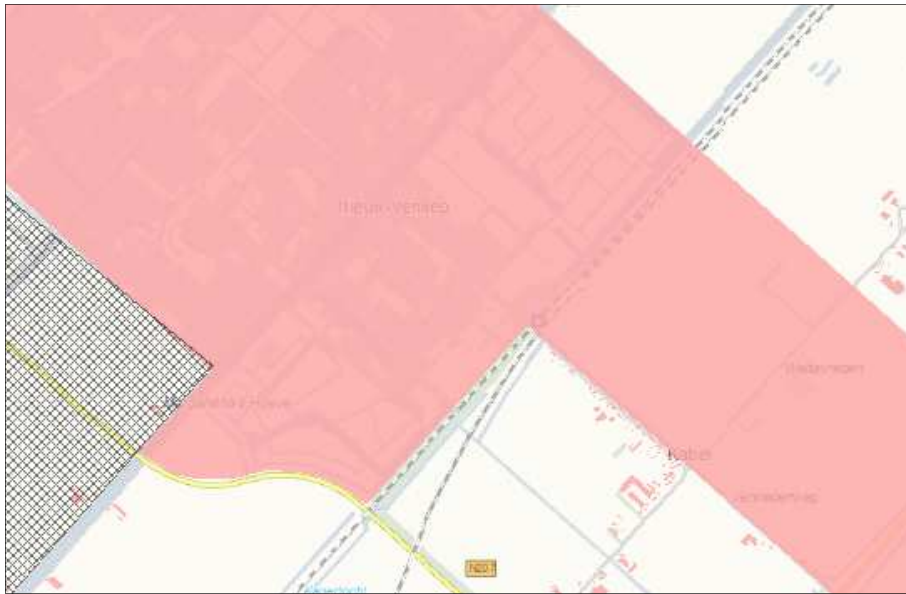
Figuur 3.2: Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040

#### *Provinciale verordening*

De Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland geeft een beschrijving waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De verordening richt zich op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij niet alleen om de inhoud in strikt juridische zin, maar ook om eisen aan de

toelichting. In de verordening is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het opnemen van een voorbereidingsbescherming conform artikel 4.1. derde lid van de Wro. Het streekplanbeleid is van 2003/2004 en veel bestemmingsplannen zijn met in achtname van dit beleid goedgekeurd. Alle bestemmingsplannen zullen overeenkomstig de verordening aangepast moeten worden. Dit geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost is alleen het in de verordening opgenomen aspect bestaand bebouwd gebied (art. 19) bindend. Het gehele plangebied is aangewezen als bestaand bebouwd gebied (zie figuur 3.3). De functies van bedrijventerrein c.a. en infrastructuur passen zodoende binnen de kaders van de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale ruimtelijke verordening.



**Figuur 3.3:** Uitsnede Provinciale ruimtelijke verordening

### 3.2.2. Economische Agenda 2012-2015 Noord-Holland

De Economische Agenda is door Gedeputeerde Staten op 8 november 2011 vastgesteld en bevat het economische beleid van de provincie voor de komende vier jaar. De hoofddoelstelling is het verbeteren van de (internationale) concurrentiepositie van Provincie Noord-Holland. Een van de thema's die hieraan moet bijdragen is het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede vestigingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe bedrijven op werklocaties. Dat wil de provincie bereiken door:

1. Een zorgvuldige planning van nieuwe terreinen en het efficiënt benutten van de bestaande terreinen. Voorwaarden voor zo'n zorgvuldige planning zijn gesteld in de provinciale structuurvisie (SER-ladder).
2. De doelstellingen van de provincie ten aanzien van herstructurering van bedrijventerreinen zijn in 2009 vastgesteld en opgenomen in het Provinciaal Herstructurerings Programma (PHP). De totale doelstelling van het PHP is herstructurering van 870 ha in de periode 2009-2013.

3. Regionale samenwerking: regionale samenwerking staat centraal in het provinciaal bedrijventerreinenbeleid en is in Noord-Holland al ver gevorderd.
4. De Verzakelijking: verzakelijking is een langetermijnstrategie, gericht op behoud en groei van de waarde van bedrijventerreinen door een professionele en gebiedsgerichte aanpak, via een grotere (financiële) betrokkenheid van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, beheerders) in samenspraak met overheden.

De thema's uit de agenda zijn verder geconcretiseerd in ondermeer Plabeka (*Platform Bedrijven en Kantoren*) en de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer (zie paragraaf 3.3.2).

### **3.2.3. Plabeka**

Haarlemmermeer werkt in de Metropoolregio Amsterdam samen in Plabeka. In juni 2011 hebben bestuurders van gemeenten, stadsregio en provincies uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) commitment gegeven aan de Uitvoeringsstrategie 2010 – 2040 van Plabeka. De aanpak moet de economische toppositie van de MRA in Europa versterken. Het doel van de uitvoeringstrategie is om 2.200 ha verouderde bedrijventerreinen te herstructureren, 1,5 miljoen m2 aan bestaande kantoren duurzaam te herontwikkelen en nog eens 1,5 miljoen m2 aan incurante kantoorpanden aan de kantorenmarkt te onttrekken voor andere functies. Daarnaast zijn afspraken gemaakt om in de periode tot 2040 van het planaanbod van nieuwe kantoren 1,9 miljoen m2 te schrappen en meer dan 500 ha aan nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen te bevriezen. Er wordt ingezet op het beter benutten van de bestaande voorraad kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Ook zijn scherpe keuzes nodig over nieuwe ontwikkelingen in de MRA. Zuinig en duurzaam ruimtegebruik staan daarbij hoog in het vaandel. Samenwerking met private partijen is hierbij noodzakelijk en onmisbaar. De overheid wil initiatieven vanuit de markt optimaal faciliteren. Het college van B&W van Haarlemmermeer heeft in dit kader op 8 mei 2012 de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer vastgesteld.

## **3.3. Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1. Ruimtelijk beleid**

#### *Structuurvisie Haarlemmermeer 2030*

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 in hoofdlijnen in waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd mag worden.

In de structuurvisie is het stationsgebied Nieuw-Vennep aangewezen als (verkeers)knooppunt. Specifiek met betrekking tot knooppunten zegt de structuurvisie daarover het volgende:

*Op de knooppunten in het infrastructurele netwerk worden mobiliteit en ruimtelijke programma's aan elkaar gekoppeld. Ontmoeten en verbinden staat hier centraal. De knooppunten zijn veilig en*

*aantrekkelijk om te bezoeken. Knooppunten zijn ook van belang voor het combineren van verschillende manieren van verplaatsing (ketenmobiliteit). Mensen kunnen bijvoorbeeld met de fiets of de auto naar een knooppunt rijden, daar op de trein stappen en daarna het laatste stukje naar hun werk met de bus of de tram reizen. Het trefzeker organiseren van ketenmobiliteit is een belangrijke strategie om verstopping van het wegennetwerk en de economische en milieuschade die daar het gevolg van is, te voorkomen.*

Specifiek met betrekking tot bereikbaarheid, wordt benadrukt dat Haarlemmermeer zorgt draagt voor een goede lokale en regionale bereikbaarheid, optimale doorstroming, een betere verkeersstructuur en een vergroting van de verkeersveiligheid. In dat licht past de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte doortrekking van de Zuiderdreef op de Spoorlaan binnen de kaders van de structuurvisie.

De wijzigingsbevoegdheid om in de toekomstig woningbouw mogelijk te maken op het crossterrein en het volkstuintencomplex aan de Oosterdreef is niet voorzien in de structuurvisie, maar maakt wel onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Specifiek voor Nieuw-Vennep is het Structuurplan Nieuw-Vennep (1998) nog vigerend (zie volgende sub-paragraaf).

#### ***Structuurplan Nieuw-Vennep (1998)***

Het Structuurplan Nieuw-Vennep dat op 17 december 1998 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft aan welke functies het plangebied kan herbergen. Het voorgeschreven beleid is inmiddels voor een deel achterhaald door de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer (2012). Daarin geldt ondermeer niet meer de visie uit het structuurplan dat de terreinen rond het NS-station zijn aangewezen voor de ontwikkeling van een werkzone van ca. 4 ha. met kantoren.

Voor het bestemmingsplan is relevant dat het Vicon-terrein is aangewezen als aandachtsgebied. Mocht de eigenaar vertrekken van het terrein dan is herbesteding in en rond het gebied voor meerdere functies gewenst; wonen, groen, niet-hinderlijke bedrijven en kantoren. Bij herbesteding is het opheffen van de A-zonering gewenst. Daarnaast zijn de groene profielen rond de dreven als karakteristieke en beeldbepalende zones vastgelegd.

Als hoofdstructuur voor het autoverkeer is gekozen voor een randwegstelsel waar het autoverkeer zo mogelijk naar wordt afgevoerd. De nieuwe Spoorlaan maakt hier deel van uit. Daartoe is de Noorderdreef in oostelijke richting doorgetrokken naar de Spoorlaan. Het in oostelijke richting doortrekken van de Zuiderdreef naar de Spoorlaan is niet in het Structuurplan voorzien, maar maakt wel onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

### **3.3.2. Bedrijven en kantoren**

#### ***Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer***

Op 8 mei 2012 is door het college de Kantoren- en bedrijvenstrategie Haarlemmermeer vastgesteld. Door middel van deze strategie wil de gemeente een gezond evenwicht creëren tussen vraag en aanbod van werklocaties. Het gaat daarbij niet alleen om de

kwantiteit, maar vooral ook om de kwaliteit van werklocaties. Dit betekent een aanbod van voldoende, gedifferentieerde en toekomstbestendige werklocaties om aan de vestigingswensen van (potentiële) bedrijven tegemoet te komen. Op deze wijze is de gemeente in staat nieuwe werkgelegenheid aan te trekken en bestaande werkgelegenheid te behouden. Daarnaast wordt beoogd de kwaliteit van bestaande locaties behouden en versterken. Dit geldt voor zowel de kantorenmarkt als voor de bedrijventerreinen. Met de strategie wordt voor de Metropoolregio Amsterdam en daarbinnen Haarlemmermeer ingezet op vier opgaven:

1. De positie van Haarlemmermeer als vestigingsplaats voor kantoren en bedrijventerreinen koesteren en versterken  
*We zetten in op kansrijke clusters en locaties en via marketing en acquisitie promoten we onze werklocaties.*
2. Meer evenwicht creëren tussen vraag en aanbod naar werklocaties  
*We hebben samen met de regio afspraken gemaakt over de programmering van kantorenlocaties en bedrijventerreinen en gaan selectief om met het ontwikkelen en in productie nemen van nieuwe kantoorlocaties en bedrijventerreinen.*
3. Aanpak van de leegstand van kantoren  
*We nemen maatregelen om de leegstand van kantoren aan te pakken en hebben een strategie per locatie opgesteld.*
4. Herstructurering van bedrijventerreinen  
*We continueren de herstructurering van bedrijventerreinen en hebben een strategie per locatie opgesteld.*

In de strategie is aangegeven dat er in Nieuw-Vennep Zuid, bij de zone aan de Hoofdweg nog enkele uit te geven plots bestemd zijn voor kleine kantoorvilla's. Gelet op het beperken van m2 kantoorvloeroppervlakte is het programma van deze plots te heroverwegen. Met dit bestemmingsplan vindt er dan ook een functieverruiming plaats van slechts kleinschalige lokale dienstverlening naar een gemengd pakket van dienstverlening in het algemeen, maatschappelijke functies middels een directe bestemming Gemengde Doeleinden (1) met een Wijzigingsbevoegdheid (1) naar Gestapeld Wonen.

Met betrekking tot Spoorzicht ziet de gemeente dat de laatste jaren er zich verscheidende functies op Spoorzicht willen vestigen die niet passen binnen het traditionele bedrijfsterrein profiel, zoals een kerk of dansschool. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is verkend of het wenselijk is om de toegestane bestemmingen op Spoorzicht te verruimen. Tijdens de inventarisatie is gebleken dat de zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat en Spoorlaan al met andersoortige activiteiten is aangevuld, meer in de richting van dienstverlening. Derhalve is deze zone bestemd is op de verbeelding als Gemengde Doeleinden (2).



### **3.3.3. Verkeer en vervoerbeleid**

#### *Deltaplan Bereikbaarheid*

De gemeente Haarlemmermeer werkt aan een nieuw beleidsplan voor verkeer en vervoer. Het plan met de werktitel 'Deltaplan Bereikbaarheid' is gericht op een optimale doorstroming in de polder, een goede regionale bereikbaarheid, het verbeteren van de verkeersstructuur en ontsluiting van de kernen, een verdere ontwikkeling van het HOV-netwerk en verbetering van de verkeersveiligheid.

Het plan zal bereikbaarheid breed benaderen en extra aandacht schenken aan de uitvoerbaarheid van mobiliteitsbeleid. Naast automobilititeit dragen alle andere modaliteiten bij aan een optimale doorstroming in de polder.

Concreet wordt er in het uitvoeringsprogrammaprioriteit gegeven aan de doortrekking van Zuiderdreef naar Spoorlaan-Zuid om zo de Oosterdreef te ontlasten. Dit voornemen is op de planverbeelding opgenomen met de bestemming Verkeer, met mogelijkheid voor een rotonde op de hoek Oosterdreef.

### **3.3.4. Horecabeleid**

In het gemeentelijke integrale horecabeleid, dat door de raad in juni 2009 is vastgesteld, gaat de gemeente werken aan passende horecavoorzieningen nabij de leef-, werk- en verblijfsgebieden en een gezond investering- en ondernemingsklimaat voor de horecasector binnen de gemeente. Besloten is om het beleid met betrekking tot ondersteunende horeca voort te zetten en in de te actualiseren bestemmingsplannen de volgende horecacategorieën te benoemen:

1. ondersteunende horeca;
2. alcoholvrije horeca;
3. horeca met een drank- en horecaverunning;
4. overige/bijzondere horeca.

Dit moet leiden tot een toekomstig passend horeca-aanbod nabij leef-, werk- en recreatiegebieden.

Het gemeentelijk horecabeleid is met name gericht op het verbeteren van de horecamogelijkheden in de bestaande kernen van Haarlemmermeer en is daarmee niet expliciet gericht op de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt.

De algemene beleidslijnen voor kantoor-/bedrijventerreinen ten aanzien van ondersteunende horeca (max. 150 m<sup>2</sup> bvo) gelden ook voor bedrijventerreinen Spoorzicht voor Nieuw-Vennep Zuid. Dit geldt ook voor het stationsgebied ten aanzien van ondersteunende horeca onder de bestemmingen gelieerd aan het sport en speelterrein.

Het bestemmingsplan voldoet ook in een behoefte om een kleinschalige horecavestiging (lunchroom tot max. 150 m<sup>2</sup>) te kunnen realiseren op het bedrijvenpark. Er is een functieaanduiding voor lichte horeca (categorie 2) opgenomen in de centrale groenstrook en op de bedrijfsperven tussende Lireweg en Schillingweg.

### 3.3.5. Detailhandelsbeleid

In mei 2009 is de Integrale nota Detailhandelsbeleid 2009 vastgesteld. In de gemeente Haarlemmermeer moet goed gewoond, gewerkt en gerecreëerd kunnen worden. De detailhandelsector vervult daarbij belangrijke maatschappelijke taken.

Het doel van het gemeentelijk integraal detailhandelsbeleid is om kwantitatief en kwalitatief passende winkelvoorzieningen voor de burgers en bezoekers alsmede een gezond ondernemersklimaat voor winkeliers te creëren.

Het uitgangspunt van het gemeentelijk detailhandelsbeleid is dat:

- het is afgestemd op zowel de klantmarktwensen als het beleid van de andere gemeentelijke taakvelden en het beleid van de provincie Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam;
- de bestaande winkelstructuur waar mogelijk wordt gehandhaafd en/of versterkt;
- ruimte wordt geboden aan de dynamiek in de detailhandelsector (die inspeelt op verandering van de samenleving in het algemeen en het bedrijfsleven in het bijzonder). De gemeente verwacht van ondernemers dat zij zorg dragen voor voldoende parkeren en bevoorrading op eigen terrein;
- de nota kan dienen als toetsingskader voor de beoordeling van ontwikkelingsvragen vanuit de markt en als planningdocument voor de uitwerking van het structuurplan Haarlemmermeer, aandachtsgebieden, deelplannen, projecten en actiepunten (op het gebied van bijvoorbeeld economie, planvorming, verkeer, beheer, handhaving, etc.);
- deze integrale nota detailhandel in 2013 wordt geactualiseerd. De implementatie van het beleid wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld.

Op de bedrijventerreinen Nieuw-Vennep en Spoorzicht staat de gemeente geen zelfstandige detailhandel toe. De gemeente wil niet dat ondernemers hun pand(en) op bedrijventerreinen gebruiken (in gebruik gegeven of laten gebruiken) voor het verkopen of ter verkoop aanbieden van goederen. In de regels van dit bestemmingsplan wordt zelfstandige detailhandel uitgesloten.

### 3.3.6. Woonbeleid

Op 4 december 2008 heeft de gemeenteraad de nota "Woonvisie 2008-2011" vastgesteld. Leidraad voor nog op te stellen woningbouwprogramma's is voortaan 40 procent sociale huur en goedkope koop en 60 procent (middel)dure segment. De woonruimteverdeling in de sociale sector in de Stadregio Amsterdam is nog altijd een kwestie van het verdelen van schaarste. Woningtoewijzing blijft maatwerk waarbij de gemeente extra aandacht geeft aan kwetsbare groepen.

De uitvoeringagenda omvat concrete woonproductie afspraken met wooncorporaties:

- Het voortvarend tot uitvoering brengen van de woningproductie;
- Programma's van stedelijke vernieuwing en transformatie: Het stimuleren van duurzaamheid, veiligheid en toegankelijkheid in (met name) de bestaande woningvoorraad;
- Samenhang aanbrengen tussen de fysieke en sociale aanpak van buurten die extra kwaliteitsimpulsen nodig hebben;
- Het leveren van een hogere bijdrage aan lokale doorstroming en de huisvesting van kwetsbare groepen, waaronder starters.

De punten genoemd in het uitvoeringsprogramma zijn belangrijk voor dit bestemmingsplan. Hoewel er op dit moment geen concrete initiatieven zijn voor woningbouw, worden hiertoe in het bestemmingsplan wel mogelijkheden geboden. Zo staan in de zone aan de Hoofdweg, twee bestaande kantoorvilla's, waarbij de overige percelen niet worden ontwikkeld. Om de mogelijkheden voor de markt te verruimen, wordt het mogelijk gemaakt - onder architectonische voorwaarden - met een wijzigingsbevoegdheid (1) de bestemming te wijzigen voor gestapelde woningen. Ook het bestaande crossterrein aan de Oosterdreef wordt bestemd conform de vigerende bestemming; bedrijventerrein zonder bebouwingsmogelijkheid (oorspronkelijk demonstratieterrein van Vicon). Inspelend op de wens tot ruimtelijke intensivering van het gebied rondom het station, wordt over het terrein een wijzigingsbevoegdheid (4) gelegd tot woningbouw. Op basis van een bebouwingsdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen in gestapelde vorm met een maximale bouwhoogte van 4 lagen aan de Oosterdreef, oplopend tot 8 lagen aan de Spoorlaan.

### **3.3.7. Welstandsbeleid**

De Welstandsnota geeft het geldende welstandsbeleid van Haarlemmermeer weer. De Welstandsnota is op 18 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en is op 5 maart 2010 in werking getreden.

In de nieuwe welstandsnota is het grondgebied van Haarlemmermeer onderscheiden naar welstandsregimes van verschillende 'zwaarte': een beperkt, een regulier en een bijzonder regime, met een oplopende reeks toetsingscriteria. Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime wordt door of namens het college getoetst aan de loketcriteria. Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal sowieso voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie. Bij een aanvraag die valt onder het bijzonder welstandsregime zal de voltallige welstandscommissie een advies aan het college geven. De welstandscommissie beoordeelt de gevolgen van de ruimtelijke ingreep voor de kwaliteit van de openbare ruimte, het algemene belang. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen en kleuren.

In de Welstandsnota vallen de Hoofdweg en Vennepeweg onder het reguliere regime. De Leimuideweg, Oosterdreef, Noorderdreef en Zuiderdreef vallen onder het beperkt regime polderlijnen. Het overige gebied valt onder het beperkte regime bebouwd gebied.

- Een aanvraag die valt onder het beperkte welstandsregime wordt door of namens het college getoetst aan de loketcriteria.
- Een aanvraag die valt onder het reguliere of bijzondere welstandsregime, zal sowieso voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bij een aanvraag die valt onder het regulier welstandsregime zal worden volstaan met een enkelvoudige toets door een lid van de welstandscommissie.

Met dit bestemmingsplan worden geen initiatieven gefaciliteerd die vallen onder een van de hierboven genoemde welstandsregimes.

### 3.3.8. Milieubeleid

#### *Beleidsregels verkoop consumentenvuurwerk*

De beleidsregel regelt een maximumstelsel voor de vestiging van verkoop van consumentenvuurwerk met daaraan gekoppeld een differentiatie in gebieden. De beleidsregel is de basis voor de afgifte van een vergunning ingevolge de Algemene Plaatselijke Verordening. De verkoop van consumentenvuurwerk valt onder detailhandel. Er is in binnen het plangebied, aan de Hoofdweg 1432 in Tuincentrum Suidgeest 1 bestaande vestiging.

De bestaande vestiging wordt in het bestemmingsplan buitengebied bestemd, waarbij wordt uitgegaan van de bestaande vergunde situatie.

#### *Op weg naar een duurzaam evenwicht in 2030*

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 CO<sub>2</sub> de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

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

#### *Klimaatbeleid Haarlemmermeer*

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

Algemene doelstelling van het klimaatbeleid is (1) een reductie van de CO<sub>2</sub>-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.

## HOOFDSTUK 4: VISIE OP HET PLANGEBIED

### 4.1. Planvorm

Met dit bestemmingsplan is de bestaande situatie actueel bestemd. Een objectieve begrenzing van wat mogelijk is, is daarbij een juridische 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, dus voor flexibiliteit.

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

Daar waar voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure een wijziging voorzien wordt die niet past binnen de reikwijdte van de bestemming voor de bestaande situatie en waarvoor nog geen concrete kaders kunnen worden aangegeven, zal indien mogelijk een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

### 4.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Naast het regelen van de bestaande situatie, zal het bestemmingsplan ook de ter plaatse relevante ontwikkelingen, initiatieven en beleidsuitgangspunten faciliteren. Dit is uiteraard afhankelijk van gebleken concreetheid, wenselijkheid en financiële uitvoerbaarheid.

#### *Zone kantoorvilla's Hoofdvaart Nieuw Vennep Zuid*

De 2 bestaande kantoorvilla's staan leeg, de overige percelen worden niet ontwikkeld. Het stedenbouwkundig concept van losse gebouwen in een lint aan de Hoofdvaart wordt nog altijd onderschreven, mede verwijzend naar het geslaagde ruimtelijk beeld bij Graan voor Visch Zuid in Hoofddorp. De essentie van het stedenbouwkundig beeld, losse gebouwen van maximaal 20 meter breed en 16 meter hoog met een onderlinge tussenruimte van minimaal 12,5 meter, blijft overeind. Om de mogelijkheden voor de markt te verruimen, wordt het mogelijk gemaakt losse gebouwen aan de achterzijde met elkaar te verbinden, onder architectonische voorwaarden. Dit betekent een aanpassing / nuancering van het geldende beeldkwaliteitsplan. Daarnaast vindt er een functieverruiming plaats van slechts kleinschalige lokale dienstverlening naar een gemengd pakket van dienstverlening, bedrijf en maatschappelijke functies middels een directe bestemming Gemengde Doeleinden (1) met een Wijzigingsbevoegdheid (1) naar Gestapeld Wonen. Dezelfde visie is ook van toepassing voor het tussengelegen woonperceel. De verbeelding toont hier echt een directe bestemming van het bestaande woonhuis en een Wijzigingsbevoegdheid (2) naar dienstverlening, maatschappelijke functies en wonen.



### *Tuincentrum Hoofdvaart*

Het bestaande tuincentrum is als zodanig bestemd. Het toegestane bebouwingspercentage is bepaald op 50%. Conform het vigerende bestemmingsplan blijft het mogelijk het terrein te herontwikkelen naar woningbouw (vrijstaande woningen of 2kappers) aan de Hoofdvaart en Bedrijvigheid (t/m cat.2) op het achterterrein. Wijzigingsbevoegdheid 3 voorziet erin dat aan de Hoofdvaart in een zone van 25 meter diep het mogelijk is om maximaal 10 woningen te ontwikkelen met goothoogte 6 en nokhoogte 10 meter. Op het achterterrein wordt gedacht aan bedrijfsbebouwing tot 18 meter hoog met een bebouwingspercentage van 70%.

### *Kleinschalige horeca en servicepunt in Nieuw Vennep Zuid*

Het bestemmingsplan voldoet in een behoefte om een kleinschalige horecavestiging (tot maximaal 200 m<sup>2</sup>) en één servicepunt met detailhandel en/of dienstverlening te kunnen realiseren op het bedrijvenpark. Er is een gebiedsaanduiding 'functioneel gemengd' opgenomen in de centrale groenstrook en op de bedrijfspercelen tussen de Lireweg en Schillingweg.

### *Zuiderdreef / Herontwikkeling Kikkereiland*

De voorgenomen doortrekking van de Zuiderdreef is op de verbeelding opgenomen als bestemming Verkeer, met mogelijkheid voor een rotonde op de hoek Oosterdreef. Het voormalige tennispark heeft een nieuwe bestemming Bedrijven gekregen. De toegestane bedrijfscategorie is beperkt tot en met cat. 3.1 i.v.m. stedenbouwkundige representatieve uitstraling van het terrein en de ligging aan de rand van het dorp. Tegen deze achtergrond is een aandeel kantoorruimte tot 50% toegestaan. Maximale bebouwingshoogte en –percentage zijn overeenkomstig de aangrenzende bedrijfspercelen. De oriëntatie / uitstraling van toekomstige bedrijven dient op de door te trekken Zuiderdreef plaats te vinden, de verkeersontsluiting van de percelen echter dient te geschieden via de Lireweg. Daartoe is een functieaanduiding over de bestaande sloot opgenomen dat er een duiker voor autoverkeer mag worden gerealiseerd.

### *Sportvelden Oosterdreef / Vespohal e.o.*

Het totale sportcomplex heeft de bestemming Sport. De bijbehorende clubgebouwen zijn niet vastgelegd in een bebouwingsvlak, maar als gezamenlijk toegestaan bebouwingspercentage geregeld, teneinde een zekere mate van flexibiliteit te kunnen faciliteren. Dit mede tegen de achtergrond van een onzekere toekomst voor de bestaande Vespohal. Functieverruiming van de Vespohal in de sfeer van horeca, dagrecreatie of cultuur / ontspanning wordt niet voorgestaan op deze plek.

### *Zwembadterrein e.o.*

Het voormalige zwembadterrein is bestemd voor Recreatie. Er is een wijzigingsbevoegdheid (7) opgenomen om de gronden te wijzigen in Cultuur en Ontspanning, inclusief of exclusief de mogelijkheid tot gebruik als evenemententerrein, en/of Horeca. In tegenstelling tot de sportterreinen rondom de Vespohal, wordt zodoende de gelegenheid geboden voor vrijetijdsbesteding in ruimere zin dan alleen buitensport. De reden hiervan is het beter inspelen op de centrale locatie van het station, met een

intensivering van de bebouwingmogelijkheden tot 50%. Op het terrein ligt een bebouwingshoogte tot maximaal 12 meter. Hiermee wordt ook een ander beleidsrichting ingeslagen dan de Structuurvisie uit 1997, waar de stationsomgeving nog werd aangewezen als kantorenlocatie. Hetzelfde geldt voor het aangrenzende terrein aan de overzijde van de Spoorlaan, momenteel in gebruik t.b.v. hondentraining.

#### *Voorzieningen Station*

Rondom het huidige stationsgebouw wordt voorzien in de mogelijkheid om een kleine supermarkt of verkooppunt voor dagelijkse boodschappen tot max. 200 m<sup>2</sup> te realiseren. De verbeelding toont een functieaanduiding 'kleinschalige detailhandel'.

#### *Crossterrein / volkstuintencomplex Oosterdreef*

Het bestaande crossterrein en het volkstuintencomplex aan de Oosterdreef worden bestemd conform de vigerende bestemming; bedrijventerrein zonder bebouwingmogelijkheid (oorspronkelijk demonstratieterrein van Vicon) en respectievelijk Recreatie. Inspelend op de wens tot ruimtelijke intensivering van het gebied rondom het station, wordt over de twee gebieden een Wijzigingsbevoegdheid (4) gelegd tot woningbouw. Op basis van een bebouwingdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen in gestapelde vorm met een maximale bouwhoogte van 4 lagen aan de Oosterdreef, oplopend tot 8 lagen aan de Spoorlaan. Parkeren dient te worden geïntegreerd in het plan, met gebruik als openbaar parkeren bij het station.

Voorwaarde voor een dergelijke ontwikkeling is het voldoen aan de geldende milieu-eisen t.g.v. de naastgelegen ijzergieterij Waeles (cat. 5 bedrijf), de LIB-contouren en geluidszones van de spoorlijn en Spoorlaan.

Hiermee wordt het huidige gebruik als terrein voor een crossevenement dat 3x per jaar plaatsvindt niet geformaliseerd. Ook wordt een ander beleidsrichting ingeslagen dan de Structuurvisie uit 1997, waar de stationsomgeving nog werd aangewezen als kantorenlocatie.

#### *Noorderdreefzone*

Teneinde in te kunnen spelen op de vraag naar locaties voor kleine sport- en recreatieverenigingen en mogelijkheden voor de markt te kunnen bieden om leegstaande panden breder weg te kunnen zetten, hebben we percelen in een zone van 25 – 40 meter aan weerszijden van de Noorderdreef hierin voorzien. We hebben geconstateerd dat er verscheidene aanvragen ingediend worden voor een vestiging van trampolineverenigingen en dansscholen in Spoorzicht. Om te voorkomen dat dergelijke functies zich ongewenst gaan vermengen met zwaar industriële activiteiten en vrachtverkeer, stellen we voor deze functiewijzigingen te sturen en bundelen aan de Noorderdreef, waar de ontsluiting voor langzaam verkeer en sociale veiligheid optimaal zijn, plus waar de panden aan de entrees van het gebied kunnen bijdragen aan een meer levendige uitstraling van het gebied.

Middels Wijzigingsbevoegdheid (5) kan de bestemming Bedrijven worden omgezet tot Cultuur en Ontspanning en/of Sport. De geldende bebouwingmogelijkheden op de plankaart blijven ongewijzigd.

Een speciale aanvulling daarbij voor het perceel van Horeca-ondernemer H.de Jong op de hoek Boekweitstraat middels Wijzigingsbevoegdheid (6). Dat perceel kan ook nog worden omgezet naar een zelfstandige horecafunctie (t/m categorie 2 – restaurant e.d.)

*Luzernestraat / hoek Spoorlaan*

Tijdens de inventarisatie is gebleken dat de zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat / Spoorlaan met andersoortige activiteiten is aangevuld, meer in de richting van dienstverlening. Derhalve is deze zone bestemd als Gemengde Doeleinden (2). Tegen deze achtergrond is een aandeel kantoorruimte tot 50% toegestaan. De aanwezige kinderopvang is met een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven, teneinde de uitzonderingssituatie hiervan te benadrukken in het gebied met bedrijvigheid t/m cat. 3.

## HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN

### 5.1. Bodem

#### 5.1.1. Wet- en regelgeving en beleid

##### *Besluit bodemkwaliteit*

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

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

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). 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.

#### 5.1.2. Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan is ter plaatse van de ontwikkelingsgebieden bekeken of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Uit de scan zijn enkele gebieden gekomen welke mogelijk in aanmerking komen voor actualiserend bodemonderzoek ten behoeve van de geplande bestemmingswijzigingen.

### *Toekomstige situatie*

#### Zone Hoofdvaart

Deze zone krijgt een wijzigingsbevoegdheid naar wonen en maatschappelijk. Voor het industriegebied Nieuw-Vennep Zuid was tot 1 juli 2009 een vrijstelling van kracht. Door deze vrijstelling was het mogelijk te bouwen zonder de verplichting tot het aanleveren van een bodemonderzoek. De vrijstelling is inmiddels verlopen waardoor het noodzakelijk is (volgens WABO) om bij omgevingsvergunningen voor de activiteit bouw een bodemonderzoek aan te leveren. In het kader van bestemmingswijziging is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### Bedrijvenbestemming locatie oude tennisbanen 'Kikkereiland'

Op het terrein van 'De Kikkers' staat een bedrijvenbestemming op de planning. Omdat op het terrein van de tennisclub geen gegevens over de bodemkwaliteit bekend zijn, zal voorafgaand aan de bouw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Zeker wanneer de bedrijven gaan werken met bodembedreigende stoffen zal de nulsituatie moeten worden vastgelegd. Op basis van historische gegevens is geen bodemverontreiniging te verwachten.

#### Locatie voormalig zwembad Nieuw-Vennep

Het zwembad is tussen 2008 en 2009 verwijderd. Om de gemengde bestemming met cultuur en ontspanning, maatschappelijk en horeca mogelijk te maken zal voor de bouw een bodemonderzoek moeten worden ingediend. Momenteel zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Op basis van luchtfotoïnterpretatie zijn er veel grondbewegingen geweest, en is de bodemkwaliteit onzeker. In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek niet noodzakelijk, voorafgaand aan de bouw wel.

#### Woonbestemming (wijzigingsbevoegdheid 4) Volkstuinen/Crossterrein

Over het algemeen zijn volkstuinen verdacht op het voorkomen van asbest. Dit komt voort uit het gebruik van asbestbloembakken in het verleden. Ook is als beschoeiing in het verleden asbest gebruikt. Voor het Crossterrein is mogelijk kans op verontreiniging met minerale olie. Dit hangt samen met eventuele calamiteiten en gebruik als crossterrein (in ieder geval vanaf 2005). In het gebied zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd, en zal voorafgaand aan de bouw in het kader van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

### **5.1.3. Conclusie**

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

## 5.2. Water

### 5.2.1. Wet- en regelgeving en beleid

#### *Waterbeheerplan 2010-2015 (Hoogheemraadschap van Rijnland)*

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

#### *Keur en Beleidsregels 2009*

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege 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 kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. 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 op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (vult: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

#### *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.

### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater*

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

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

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

### **5.2.2. Onderzoek**

Het plangebied is gelegen in de Haarlemmermeerpolder. Deze polder is onderverdeeld in verschillende peilvakken.

In het plangebied zijn de volgende peilvakken van de Haarlemmermeerpolder gelegen:

GH-52.140.00 (Polderboezem)	zp N.A.P min 5,87 m	wp N.A.P min 6,02 m
GH-52.140.05	zp N.A.P min 6,07 m	wp N.A.P min 6,27 m
GH-52.140.40	vast peil min 5,87 m.	wp N

Er spelen in het gebied geen knelpunten.

#### *Waterkwaliteit*

De Hoofdvaart vormt aan de noordwestzijde de begrenzing van het plangebied. Dit is een vaak matig snelstromend water van zeer matige waterkwaliteit (eutroof, brak). Riet is vrijwel niet aanwezig. Door de diepe ligging en kale oevers met gras en enkele bomen is dit water voor de beleving van het gebied relatief onbelangrijk. Tussen de Spoorlaan en de spoorlijn loopt een gedeelte van de oude Kager Tocht. Ook een water dat grotendeels onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke raster van vaarten dat de polder na aanleg opdeelde in gelijkmatige stukken. De waterkwaliteit is eveneens matig (eutroof, brak). In de bedrijventerreinen zelf liggen geen waterpartijen van betekenis. Alleen de oude Vennepertocht steekt vanaf het buitengebied naar binnen, en kruist het plangebied.

#### *Toekomstige situatie*

Met dit bestemmingsplan wordt grotendeels uitgegaan van het regelen van gebruik en bebouwing gebaseerd op de bestaande situatie. Het is daarbij van belang dat de in het bestemmingsplan aanwezige hoofdwatergangen een passende bestemming krijgen. Ter plaatse van de ontwikkelingsgebieden is de toekomstige situatie beschreven.

#### Zuiderdreef / Herontwikkeling Kikkereiland

De voorgenomen doortrekking van de Zuiderdreef is op de verbeelding opgenomen als bestemming Verkeer, met mogelijkheid voor een rotonde op de hoek Oosterdreef. Door deze ontwikkeling zal het areaal verhard oppervlak toenemen met  $\pm 2500$  m<sup>2</sup>. Door de toename van het verharde oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd wat de werking van het watersysteem kan verslechteren. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen geldt een compensatieplicht van 15% voor de toename van het verharde oppervlak, wat neerkomt op 375 m<sup>2</sup> te graven water. Dit water zal elders, in hetzelfde peilgebied, worden gerealiseerd. Bij de aanvraag om watervergunning wordt de exacte plaats nader ingevuld.

Het voormalige tennispark (Kikkereiland) heeft een nieuwe bestemming Bedrijven gekregen. De verkeersontsluiting van de percelen dient te geschieden via de Lireweg. Daartoe is een functieaanduiding over de bestaande sloot opgenomen dat er een duiker voor autoverkeer mag worden gerealiseerd

#### Woningbouwmogelijkheden (zone Hoofdvaart / crossterrein Oosterdreef)

Hoewel er op dit moment geen concrete initiatieven zijn voor woningbouw, worden hiertoe in het bestemmingsplan wel mogelijkheden geboden. Zo wordt het in de zone aan

de Hoofdweg mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen voor gestapelde woningen.

Ook het bestaande crossterrein aan de Oosterdreef wordt bestemd conform de vigerende bestemming. Inspelend op de wens tot ruimtelijke intensivering van het gebied rondom het station, wordt over het terrein een wijzigingsbevoegdheid gelegd tot woningbouw. Op basis van een bebouwingsdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen in gestapelde vorm.

Voor beide wijzigingsbevoegdheden geldt op het moment van toepassing, waarbij het programma geconcretiseerd wordt, er een watertoets dient te worden verricht.

### **5.2.3. Conclusie**

In het bestemmingsplan is het van belang dat de in het bestemmingsplan aanwezige hoofdwatergangen een passende bestemming krijgen. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft per brief d.d. 17 december 2012 ingestemd met onderhevige bestemmingsplan en een positief wateradvies afgegeven.

## **5.3. Cultuurhistorie en archeologie**

### **5.3.1. Wet- en regelgeving en beleid**

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1988 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

### **5.3.2. Onderzoek**

In het kader van het Verdrag van Malta en de wijziging van de Monumentenwet 1988 is gekeken naar de waarden die op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland voor het plangebied worden verwacht.

#### *Archeologie*

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft geen archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied.

#### *Cultuurhistorie*

Er zijn geen cultuurhistorische verwachtingen ten aanzien van het plangebied aangegeven op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie.

Binnen het plangebied zijn geen MIP-objecten gelegen. MIP staat voor het gemeentelijke Monumenten inventarisatieproject. MIP-objecten zijn niet wettelijk beschermd maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden. Er zijn tevens geen rijksmonumenten binnen het plangebied gelegen.

### **5.3.3. Conclusie**

Op grond van het ontbreken van de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied is het doen van archeologisch onderzoek

niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

## 5.4. Flora en fauna

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

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

#### *Flora- en faunawet*

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

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

voortplantings- of vaste rust of verblijfsplaatsen te beschadigen, vernielen, weg te nemen of verstoren.

Alle beschermde soorten van de Flora- en Faunawet zijn opgenomen in drie tabellen: tabel 1 voor algemene soorten, tabel 2 voor overige soorten en tabel 3 voor soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn/bijlage 1 AMvB. Verder zijn alle vogelsoorten in Nederland beschermd (behalve exoten). In de volgende paragraaf wordt aangegeven of, en zo ja welke beschermde soorten in het plangebied voorkomen.

#### **5.4.2. Onderzoek**

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied, noch vormt het onderdeel van de Ecologische Hoofd Structuur, zodat allen de Flora- en Faunawet hier opgeld doet.

#### *Beschrijving aanwezige biotopen*

##### Water

De Hoofdvaart vormt aan de noordwestzijde de begrenzing van het bestemmingsplangebied. Dit is een vaak matig snelstromend water van zeer matige (eutroof, brak) waterkwaliteit. Riet is vrijwel niet aanwezig. Door de diepe ligging en kale oevers met gras en enkele bomen is dit water voor de beleving van het gebied relatief onbelangrijk.

Tussen de Spoorlaan en de spoorlijn loopt een gedeelte van de oude Kager Tocht. Ook een water dat grotendeels onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke raster van vaarten dat de polder na aanleg opdeelde in gelijkmatige stukken. De waterkwaliteit is eveneens matig (eutroof, brak).

In de bedrijventerreinen zelf liggen geen waterpartijen van betekenis. Alleen de oude Vennepertocht steekt vanaf het buitengebied naar binnen, en kruist het bestemmingsplangebied.

##### Gebouwen en straten

De bedrijventerreinen bestaan voor het overgrote deel uit bedrijfsgebouwen als garages, drukkerijen en dergelijke. Vrij brede wegen met vrij weinig openbaar groen. Wel ligt er een sportcomplex in, met tennisbanen, een sporthal, een tennishal, een clubgebouw voor het honkbal.

##### Bermen en graslanden

De berm van de hoofdvaart is geheel met gras begroeid, dat jaarlijks wordt gemaaid.. Bijzondere soorten planten of dieren zijn er niet.

De bermen in de bedrijventerreinen zijn begroeid met kort gemaaid gras, daarin staan vrij kleine bomen.

Een aparte vermelding verdient de strook naast het oude dorp, die de twee bedrijventerreinen koppelt. Hierin liggen een circuit voor crossen, een volkstuincomplex, en een aantal sportterreinen met een oude groene zoom. Langs de spoorlijn.

Deze strook bevat dan ook verreweg de meeste en verschillende biotopen: een ruig terrein met vrij ruige voedselrijke begroeiing (bramen), maar ook met mogelijke plekje voor broedende zangvogels (bramen), een kleinschalig volkstuincomplex waar allerlei

kruiden van hakvruchtenakkers en andere pioniers kunnen voorkomen, opgaand loofbos met soms vrij oude (> 50 jaar) bomen.

### *Aanwezige en mogelijk aanwezige beschermde soorten*

#### Flora

In het gebied zijn de volgende soorten beschermde planten aangetroffen:

Brede wespenorchis	Tabel I	Enkele tientallen
Dotterbloem	Tabel I	Enkele exemplaren
Gewone vogelmelk	Tabel I	Enkele exemplaren

#### Vissen

Het water in de wijk en langs het spoor is in principe geschikt voor de kleine modderkruiper (tabel II) en mogelijk de bittervoorn (tabel III). Andere beschermde vissoorten zijn hier niet te verwachten. De Hoofdvaart is bewoond door de meerval (tabel II).

#### Amfibieën en reptielen

Tijdens diverse bezoeken zijn bruine kikkers aangetroffen en meerkikkers gehoord.

Waarschijnlijk komen hier de volgende algemene amfibieën voor:

- Bruine kikker
- Meerkikker
- Gewone pad
- Middelste groene kikker
- Kleine watersalamander

Geen reptielen, geen rugstreeppadden.

#### Broedvogels

Het gebied wordt waarschijnlijk door een aantal algemene vogelsoorten als broedgebied gebruikt, bij gebrek aan bomen en struiken. Op de bedrijventerreinen zelf staan wel enkele bomenrijen, maar vrijwel geen struiken. Mogelijk dat mussen bij een bedrijf broeden. Broedende zwaluwen zijn hier nooit geconstateerd.

Zo nu en dan wordt het ijsvogeltje gesignaleerd boven de Kager tocht langs de Spoorlaan. Broedgevallen zijn niet bekend en heel onwaarschijnlijk bij gebrek aan een goede nestwand. Mogelijk dat op platte daken scholeksters broeden. Alleen in de bosjes op het crossterrein, de heggen rondom de volkstuinten, de groene randen op het sportterrein en langs het spoor kunnen mogelijk zangvogeltjes broeden.

#### Vleermuizen

de volgende soorten zijn vermoedelijk in het gebied regelmatig aanwezig

- gewone dwergvleermuis
- laatvlieger
- watervleermuis

Meestal alleen voedsel zoekend.

Er zijn in het gebied geen zomer of winterverblijven bekend, maar zeker voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger is de kans op zomerverblijven aanwezig, mogelijk op



een plek in of tegen een bedrijf, in een oude boom of een ouder gebouw. Er is een kans op ruige dwergvleermuizen vooral langs het spoor, en mogelijk dat rosse vleermuizen wel eens hoog over vliegen.

#### Overige zoogdieren

Voor andere zoogdiersoorten is minder ruimte. Mollen komen voor, kleinere muizen en spits-muizensoorten zullen er beslist zijn, maar dan de algemene soorten. (alle tabel I). Egels zijn vermoedelijk aanwezig, de biotoop is geschikt vooral bij de bosstroken rondom het sportpark. Ook op de bedrijventerreinen kunnen egels wel een rustig hoekje vinden.

#### Kansen voor de natuur

Door gericht beheer is de biodiversiteit en het aantal beschermde soorten op sommige plekken verder omhoog te brengen. Dat geldt vooral voor de kale bermen binnen de bedrijventerreinen, braakliggende velden en het crossterrein. De bosranden rondom de sportvelden kunnen verder ontwikkelen richting volwaardige bosrand, met stinsenplanten, konijnen, vlinders enzovoort.

#### **5.4.3. Conclusie**

Op het gebied van flora en fauna zijn geen knelpunten te verwachten door de in dit bestemmingsplan voorziene bestemmingen en ontwikkelingen.

## **5.5. Luchthavenindelingbesluit**

### **5.5.1. Wet- en regelgeving en beleid**

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

Het LIB legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. Indien het plangebied gelegen is binnen het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid en milieu. Er zal overleg moeten plaatsvinden met de inspectie Leefomgeving en Transport. Het gaat daarbij om afwegingen die moeten worden gemaakt met betrekking tot hoogtebeperkingen, beperkingen bij het toelaten van functies (bestemmingen), het voorkomen van geluidhinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

### **5.5.2. Onderzoek en conclusies**

#### *bouwbeperkingen*

Het plangebied ligt gedeeltelijk in zone 4 van het LIB, hetgeen beperkingen vanwege geluid en veiligheid met zich meebrengt (zie figuur 5.2). Nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen en gezondheidsgebouwen) is binnen deze zone in principe niet toegestaan. Nieuwbouw van bedrijfsbebouwing is wel toegestaan.

In het bestemmingsplan wordt binnen in deze zone aan de Oosterdreef en Spoorlaan (locatie op en nabij demonstratieterrein van Vicon) een wijzigingsbevoegdheid

opgenomen voor woningbouw. Op basis van een bebouwingsdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen in gestapelde vorm met een maximale bouwhoogte van 4 lagen aan de Oosterdreef, oplopend tot 8 lagen aan de Spoorlaan.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een verklaring van geen bezwaar te worden aangevraagd bij de inspectie van Leefomgeving en Transport.



**Figuur 5.2:** Uitsnede bijlage 3b, Luchthavenindelingbesluit

#### *hoogtebeperkingen*

Voor Nieuw-Vennep oost gelden volgens het Luchthavenindelingbesluit hoogtebeperkingen. Op het deel van Spoorzicht mag variërend van 80 tot 90 meter gebouwd worden, rondom het station en Nieuw-Vennep zuid mag variërend van 140 tot 150 meter gebouwd worden.

De toegestane bouwhoogten leveren voor dit bestemmingsplan geen reële beperkingen op

#### *Vogelaantrekkende beperkingen*

Het zuidoostelijke deel van Spoorzicht(-noord) valt deels binnen het gebied dat beperkingen oplegt ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Tot de vogelaantrekkende bestemmingen worden in het Luchthavenindelingbesluit genoemd (artikel 2.2.3): industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water. Spoorzicht(-noord) heeft alleen bestaande waterpartijen.

## 5.6. Bedrijven en milieuzonering

### 5.6.1. Wet- en regelgeving en beleid

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

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

### 5.6.2. Onderzoek

Nieuw-Vennep Zuid en Spoorzicht/Vicon zijn bestaande bedrijventerrein waarop bedrijven in verschillende milieucategorieën zijn gevestigd. De bestaande bedrijven op de twee bedrijventerreinen zijn verschillend qua omvang. Daarnaast loopt de mate van hinder die zij veroorzaken ook sterk uiteen. De milieucategorie varieert op Nieuw-Vennep Zuid en Spoorzicht/Vicon van 2 tot en met 4.2 en incidenteel 5. Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief zijn bestemd.

#### *Toekomstige situatie*

##### Bedrijfswoningen

De bestaande vergunde bedrijfswoningen in het plangebied zijn positief bestemd. De realisering van nieuwe bedrijfswoningen wordt toegestaan binnen de gebieden tegen de Hoofdweg met bedrijvigheid t/m categorie 2.

##### Bedrijvenbestemming locatie oude tennisbanen 'Kikkereiland'

Het voormalige tennispark (Kikkereiland) aan de Lireweg heeft een nieuwe bestemming Bedrijven gekregen. De toegestane bedrijfscategorie is beperkt tot en met cat. 3.1 i.v.m. stedenbouwkundige representatieve uitstraling van het terrein en de ligging aan de rand van het dorp.

##### Bedrijfskavels Luzernestraat / Spoorlaan

Tijdens de inventarisatie is gebleken dat de zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat / Spoorlaan met andersoortige activiteiten is aangevuld, meer in de richting van dienstverlening. Derhalve is deze zone bestemd als Gemengde Doeleinden (2). De aanwezige kinderopvang is met een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven, teneinde de uitzonderingssituatie hiervan te benadrukken in het gebied met bedrijvigheid t/m categorie 3.

#### Wijzigingsbevoegdheid crossterrein / volkstuintencomplex

In gebied rondom het station is er op crossterrein en volkstuintencomplex een wijzigingsbevoegdheid (4) gelegd tot woningbouw. Door de aanwezigheid van een ijzergieterij aan de hoofdweg 1268 geldt een richtafstand van maximaal 200 meter.

#### *Lijst van toegelaten bedrijfstypen*

Als bijlage bij 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 van het bedrijventerrein. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

#### **5.6.3. Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat geen bedrijven binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn die vanuit bedrijven en milieuzonering belemmeringen opleveren. Omgekeerd worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### **5.7. Licht- en geurhinder**

#### **5.7.1. 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.

Samengevat komt de kern van het rijksbeleid ten aanzien van licht neer op het volgende. Donkerte hoort samen met onder andere rust en ruimte tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingkwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank).

#### **5.7.2. Onderzoek**

##### *Geurhinder*

Vanuit bedrijven en milieuzonering worden er eisen gesteld aan de afstand van een bedrijf tot gevoelige objecten vanuit het aspect geur. In het plangebied zijn bedrijven aanwezig waarvoor een minimale afstand tot een geurgevoelig object aangehouden dient te worden. Voor het bestemmingsplan zijn drie bedrijven van belang:

- composteerbedrijf aan de Luzernestraat 106 waarbij een richtafstand geldt van maximaal 300 meter (uitgaande van <5000 ton verwerking per jaar);
- vleesverwerkingsbedrijf aan de Pondweg 8 waarbij een richtafstand geldt van maximaal 300 meter;

- ijzergieterij aan de hoofdweg 1268 waarbij een richtafstand geldt van maximaal 200 meter.

#### *Lichthinder*

In het Activiteitenbesluit staan weinig specifieke voorschriften m.b.t. de uitvoering van verlichtingsinstallaties. Gesteld wordt dat lichthinder voorkomen dan wel beperkt moet worden tot een aanvaardbaar niveau. Voor de bepaling hiervan wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangesloten bij de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. De lampen in de armaturen mogen in ieder geval niet vanuit de woning waarneembaar zijn en bij twijfel over mogelijke hinder en bij klachten wordt getoetst aan normen voor verticale verlichtingssterkte en lichtsterkte van de lampen. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijven of sportvoorzieningen mogelijk gemaakt in de nabijheid van woningen.

#### **5.7.3. Conclusie**

Aangezien binnen de hanteren richtafstanden geen geurgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, leidt dit niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### **5.8. Geluid**

#### **5.8.1. Wet- en regelgeving en beleid**

##### *Wegverkeer*

In artikel 76 van de Wet geluidhinder is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de (ten hoogste toelaatbare) geluidsbelasting in acht genomen moet worden die optreedt als gevolg van de aanwezigheid van wegen in (buiten)stedelijk gebied. Het meten van deze geluidsbelasting is relevant voor de gevel van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Echter, indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, geldt het in acht nemen van die geluidsbelasting niet voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen die op dat tijdstip reeds aanwezig zijn.

##### *Industrielawaai*

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die gaan of blijven behoren tot een zone dient de (ten hoogste toelaatbare) geluidbelasting in acht genomen te worden die wordt veroorzaakt door het industrieterrein. Relevant hierbij is de geluidbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en de geluidsbelasting aan de grens van geluidsgevoelige terreinen.

### *Luchtverkeerslawaaï*

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

### *Cumulatie van geluidsbelasting*

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

### **5.8.2. Akoestisch onderzoek**

In het bestemmingsplangebied is sprake van de aanleg van een nieuwe weg in de vorm van het doortrekken van de Zuiderdreef. Alle overige (buitenstedelijke) wegen waren ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan reeds aanwezig. Aan doorgetrokken Zuiderdreef zullen op de locatie van de oude tennisbanen 'Kikkereiland' de gronden worden bestemd naar Bedrijf. Tevens worden er in het bestemmingsplan - via een wijzigingsbevoegdheid - nieuwe woningen aan de Hoofdweg en tevens op de locatie van het crossterrein / volkstuintencomplex aan de Oosterdreef mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeer is derhalve noodzakelijk.

Binnen het plangebied bevindt zich het gezoneerde industrieterrein Spoorzicht/Vicon. De zonegrens van het industrieterrein valt zodoende voor binnen het bestemmingsplangebied. Het in acht nemen van de geluidsbelasting als gevolg van industrieelawaai is daarom eveneens aan de orde.

Na aanleiding van bovenstaande heeft onderzoeksbureau M+P heeft op basis van geluidsonderzoek de effecten voor de toekomstige situatie onderzocht. Het onderzoeksrapport, d.d. 25 januari 2013, is toegevoegd als bijlage 1.

### Bedrijvenbestemming locatie oude tennisbanen 'Kikkereiland'

In de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering ("het Groene Boekje") staat voor bedrijven uit de categorie 3.1 een richtafstand van 50 meter tot nabijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen (rustige omgeving). Voor deze locatie zijn de woningen aan de Weegbree de dichtstbij gelegen woningen. De afstand tot deze woningen bedraagt meer dan 100 meter. Het realiseren van een bedrijventerrein op deze locatie zal dan dus niet tot beperkingen met betrekking tot geluidsoverlast leiden.

### Doortrekking Zuiderdreef

Met behulp van Geomilieu versie 2.13 is een berekening gemaakt op een aantal waarneempunten ter plaatse van de woningen op de hoek Zuiderdreef/Oosterdreef. Dit betreft de achterzijde van de woningen aan de Weegbree. Berekend is de huidige situatie (2012) en de toekomstige situatie in 2023. Uit onderzoek blijkt dat vanwege het doortrekken van de Zuiderdreef er geen sprake is van een relevante toename van de geluidsbelasting. In het kader van de wet geluidhinder is er geen sprake van een reconstructie en is het niet noodzakelijk maatregelen te treffen.

### Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw crossterrein / volkstuintencomplex

#### *Weg- en railverkeerslawaai*

Ter plaatse van het huidige volkstuintencomplex en het crossterrein is uitgegaan van toekomstige bebouwing met een maximale hoogte van 24 meter aan de zijde van het spoor en van 12 meter aan de zijde van de Oosterdreef. Bij de geluidsberekeningen is uitgegaan van de wettelijke toegestane rijsnelheid, te weten 50 km/u. De wegdekverharding bestaat uit een standaard DAB asfalt. Deze asfaltsoort is niet als geluidsreducerend aan te merken. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de Spoorlaan het hoogst is, waarbij het zwaarste licht op 63 db. Dit is de maximale onthefbare grenswaarde voor wegverkeer.

Uit berekeningen op basis van het geluidsregister spoor ([www.geluidregisterspoor.nl](http://www.geluidregisterspoor.nl)) (peildatum 21 januari 2013), blijkt dat de geluidsbelasting vanwege spoorverkeer maximaal 62 dB bedraagt.

Derhalve is bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, na onderzoek naar mogelijk toepassing van geluidsreducerende maatregelen, het vaststellen van een hogere waarde voor zowel het weg- als het railverkeerslawaai noodzakelijk.

#### *Industrielawaai*

Voor industrielawaai is een geluidsbelasting tot 55 dB(A) onthefbaar. De huidige 55 dB(A) contour geeft de grens van mogelijk nieuwbouw aan (zie figuur 5.3). Het bouwen van woningen binnen de 55 dB(A)-contour is mogelijk indien er maatregelen aan de bron worden getroffen en/of eraan de woningen een dove gevel worden toegepast. Dit zodat dat het geluidsniveau op de gevel wordt uitgesloten van toetsing aan de wettelijke normering of voldaan wordt aan de maximale normering voor industrielawaai, wat 55 dB(A) bedraagt.

#### *Geluidscumulatie*

De berekening van de cumulatieve geluidsbelasting van het weg-, rail- en industrielawaai dient concreet beschouwd te worden op het moment dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de hogere grenswaarde wordt verleend.





**Figuur 5.3** de 50dB(A)- (groen) en 55 dB(A) (oranje) contour

#### Woningbouw in de zone langs de Hoofdvaart

Berekend is de geluidsbelasting op de twee bestaande kantoorvilla's langs de Hoofdweg en ter plaatse van een leeg kavel aan de Hoofdweg nabij de aansluiting Guldenweg. Berekend is de toekomstige situatie (2023).

Uitgegaan is bij de berekeningen van de wettelijke toegestane rijsnelheid, te weten 80 en 50 km/u voor de Hoofdweg en 60 km/u voor de Valutaweg. De wegdekverharding bestaat uit een standaard DAB asfalt. Deze asfaltsoort is niet als geluidsreducerend aan te merken.

Voor beide kantoren geldt dat er op alle vier de gevels een geluidsbelasting is en dat er ook sprake is van een cumulatief effect door de verschillende wegen. De geluidsbelasting blijft wel onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, namelijk 62 dB op de noordoostgevel. Derhalve dient er bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai worden vastgesteld, waarbij tevens een dove gevel wordt toegepast dan wel geen geluidgevoelige ruimtes worden geprojecteerd aan de betreffende geluid belaste gevel(s).

Op een lege kavel verder langs de Hoofdweg is een gebouw gemodelleerd. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel circa 58 dB bedraagt. Hier zal echter wel sprake zijn van een geluidsluwe achtergevel vanwege wegverkeer, wat een acceptabel uitgangspunt biedt voor eventuele woonbebouwing.

#### **5.8.3. Conclusies**

##### Bedrijvenbestemming locatie oude tennisbanen 'Kikkereiland'

Het realiseren van bedrijven uit de categorie 3.1 levert op deze locatie geen problemen op met betrekking tot geluidsoverlast.

### Doortrekking Zuiderdreef

Het doortrekken van de Zuiderdreef leidt niet tot een significante geluidsbelasting voor de langs gelegen woningen.

### Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw crossterrein / volkstuintencomplex

De geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeer is onder de maximaal te ontheffen waarde is. De berekening van de cumulatieve geluidsbelasting van het weg-, rail- en industrielaawaai dient concreet beschouwd te worden op het moment dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de hogere grenswaarde wordt verleend.

### Woningbouw in de zone langs de Hoofdvaart

De geluidsbelasting op de bestaande kantoorvilla's vanwege wegverkeer blijft onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, namelijk 62 dB. Derhalve dient er bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai worden vastgesteld, waarbij tevens een dove gevel wordt toegepast dan wel geen geluidgevoelige ruimtes worden geprojecteerd aan de betreffende geluid belaste gevel(s).

## **5.9. Luchtkwaliteit**

### **5.9.1. Wet- en regelgeving en beleid**

#### *Algemeen*

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

#### *Luchtkwaliteitsnormen*

In bijlage II van de Wet milieubeheer zijn voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht opgenomen: stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

#### *Toetsingskader*

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

Grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of

per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>), of het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De AMvB '*Niet In Betekenende Mate bijdragen*' legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3 %-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijn stof (PM<sub>10</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel stikstofdioxide als fijn stof. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

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

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

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en/of NO<sub>2</sub>. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

### **5.9.2. Onderzoek**

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen provinciale of rijkswegen gelegen. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden er via een wijzigingsbevoegdheid woningenbouwmogelijkheden gegeven aan de zone bij de Hoofdweg en op de locatie van het bestaande crossterrein voor respectievelijk maximaal 10 en 200 woningen. Dit valt op grond van het Besluit Niet in Betekenende Mate in een categorie die is vrijgesteld

van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven.

### **5.9.3. Conclusie**

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

## **5.10. Externe veiligheid**

### **5.10.1. 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. Dit geldt niet alleen voor inrichtingen, waarbij er bijvoorbeeld risico's zijn als gevolg van opslagplaatsen gevaarlijke stoffen (PGS-15), maar ook voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor, over het water en per buisleiding.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten<sup>1</sup> als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten<sup>2</sup> als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

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

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). De nota heeft geen wettelijk bindende

---

<sup>1</sup> 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.

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

werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

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

### **5.10.2. Onderzoek**

In en nabij het plangebied is een aantal bedrijven en installaties met veiligheidsafstanden of risicocontouren aanwezig namelijk:

- Een bedrijf dat consumentenvuurwerk opslaat en verkoopt;
- Een bedrijf met opslag van chloorbleekloog in tanks;
- Een aantal gasdrukmeet- en regelstations.

#### *Verkoop en opslag van consumentenvuurwerk*

Binnen het plangebied, aan de Hoofdweg 1432 is een tuincentrum gevestigd. In dit bedrijf wordt consumentenvuurwerk opgeslagen en verkocht. Dit bedrijf heeft voor dit vuurwerk twee bewaarplaatsen (3628 en 3414 kg) en één bufferbewaarplaats (2000 kg) waar vandaan een veiligheidsafstand van 8 meter moet worden gehanteerd. De veiligheidsafstanden bevinden zich binnen de grenzen van de inrichting.

#### *Opslag chloorbleekloog*

Bij een bedrijf (bakkerij), aan de Gersteweg 18, zijn 5 bovengronds opslagtanks voor chloorbleekloog aanwezig. Het betreft één tank van 27,5 m<sup>3</sup> met chloorbleekloog (15%) en vier kleinere tanks (12 (3x), 14 (1x) m<sup>3</sup>) met verdunningen van chloorbleekloog. De opslag van chloorbleekloog valt niet onder het BEVI. Geconcludeerd kan worden dat er derhalve ook geen sprake is van ruimtelijke risico-invloed.

#### *(Voormalige) Bevi-bedrijven i.v.m. ammoniakkoelinstallatie*

In het plangebied is een aantal bedrijven met een ammoniakkoelinstallatie aanwezig, namelijk:

- vleesverwerkingsbedrijf aan de Pondweg 8
- groothandel in voedingsmiddelen aan de Roggestraat 20
- distributiecentrum in pak en koelhuizen aan de Roggestraat 20

De installaties van het vleesverwerkingsbedrijf en de groothandel bevatten minder dan 1500 kg en vallen sinds de wijziging van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) per 1 januari 2009 niet meer onder het Bevi.

De installatie van het distributiecentrum aan de Roggestraat 20 bevatte 2000 kg ammoniak en viel daarmee wel onder het Bevi. In oktober 2011 is echter geconstateerd dat deze installatie verwijderd is. De vergunning hiervoor kan echter pas 3 jaar na de constatering van de verwijdering worden ingetrokken, dus op dit moment is er nog wel een vergunning aanwezig voor deze installatie.

Uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) volgt overigens dat het plaatsgebonden risico rondom de, inmiddels verwijderde, installatie kleiner is dan  $10^{-6}$  per jaar en dat er geen afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten in acht hoeft te worden genomen. In het Revi wordt ook aangegeven dat de grens van het invloedsgebied niet relevant is en dat het niet nodig is om het groepsrisico te verantwoorden.

In dit bestemmingsplan worden ammoniakkoelinstallaties die onder het Bevi vallen, niet meer toegestaan.

*Veiligheidscontouren van transportroutes (propan/LPG) en buisleidingen*

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen transportroutes en buisleidingen gelegen. Hierdoor is een verantwoording met betrekking tot groepsrisicoberekeningen niet aan de orde.

**5.10.3. Conclusie**

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

## 5.11. M.e.r.-procedure

### 5.11.1. Wet- en regelgeving en beleid

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

Voor de beoordeling van een specifiek project dient met name gekeken te worden naar het (op de Wet milieubeheer gebaseerde) Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit m.e.r. 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).

In de Wet milieubeheer is voorts bepaald dat een milieueffectrapport verplicht is bij de voorbereiding van een plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet (passende beoordeling van de gevolgen van een activiteit voor een Natura 2000-gebied (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)).

### 5.11.2. Onderzoek en conclusie

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

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

## 5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie

### 5.12.1. Wet- en regelgeving en beleid

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

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

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



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

#### **5.12.2. Onderzoek en conclusie**

Voor het bestemmingsplan is het alleen relevant om die leidingen op te nemen en te beschermen die van (groot) belang zijn. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan leidingen die gevaarlijke stoffen transporteren of leidingen die een bovenlokale functie hebben zoals leidingen die van belang zijn voor de toevoer van drinkwater. De enige relevante leiding is een waterleiding parallel aan de Oosterdreef en Noorderdreef die door middel van de dubbelbestemming Leiding - Water beschermd wordt. Op de verbeelding is de ligging van de leiding aangegeven. De breedte van de dubbelbestemming van de waterleiding is bepaald door de omvang van de belemmeringsstrook c.q. zakelijk rechtsstrook. Deze strook bedraagt voor de waterleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

## HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

### 6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

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

### 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 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

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

- Dorpsraad Nieuw-Vennep
- Provincie Noord-Holland te Haarlem
- Hoogheemraadschap Rijnland te Leiden

Voor de dorpsraad Nieuw-Vennep en de Provincie Noord-Holland heeft het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. De opmerkingen van het Hoogheemraadschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen die eventueel later in de procedure worden ingediend, krijgen vermelding en afweging in het raadsvoorstel tot vaststelling van het plan.

## HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE ASPECTEN

### 7.1. Algemeen

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

### 7.2. Opzet regels en planverbeelding

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

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

#### *Conserverend deel*

Een groot deel van het plangebied Nieuw-Vennep Oost, inclusief de bedrijventerreinen, wordt bestemd conform het bestaande gebruik.

#### *Wijzigingsgebieden*

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

### **7.3. Inleidende regels**

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

### **7.4. Bestemmingsregels**

#### **7.4.1. Bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels**

Elke bestemming kent een regeling omtrent gebruik en bouwen. De regeling omtrent gebruik is opgenomen onder de 'bestemmingsomschrijving'. Hierin staat per bestemming precies beschreven welke functies zijn toegestaan. In veel bestemmingen is verder een zogenaamde specifieke gebruiksregeling opgenomen. Deze regeling kan gezien worden als een nadere uitwerking van de bestemmingsomschrijving en regelt zaken als beroep of bedrijf aan huis of ondersteunende horeca. Voor het bestemmen van het gebruik is uitgegaan van de bestaande situatie die in beeld is gebracht aan de hand van een veldinventarisatie en een (digitale) inventarisatie (zoals luchtfoto's, meldingen activiteitenbesluit e.d.). De bestemming op de verbeelding is dan ook in overeenstemming met het huidige gebruik. Op sommige percelen is een uitzonderingsregeling getroffen. Dit houdt in dat naast de hoofdbestemming nog een ander gebruik is toegestaan.

#### **7.4.2. Bouwregels en bouwvlaksystematiek**

Voor het bouwen is uitgegaan van de 'bouwvlaksystematiek'. Binnen het bouwvlak dat is aangegeven op de verbeelding is het hoofdgebouw toegestaan. Binnen en buiten het bouwvlak mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

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

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

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

#### **7.4.3. Flexibiliteitsregelingen**

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

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

#### **7.4.4. Relatie met de Wabo**

Onlangs is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft inhoudelijk niet zoveel gevolgen voor het bestemmingsplan, maar wel voor de gebruikte begrippen. Dit bestemmingsplan is 'Wabo-proof' gemaakt. Zo is bijvoorbeeld het begrip 'aanlegvergunning' vervangen door het begrip 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. Dit bestemmingsplan bevat verder geen aparte procedure regelingen meer. De procedureregels inzake afwijking, wijziging of uitwerking zijn geregeld in de Wabo, respectievelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

#### **7.4.5. Bestemmingen**

##### *Agrarisch*

De gronden met een bestemming Agrarisch zijn bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering. Gebouwen zijn niet toegestaan.

##### *Bedrijf*

Voor de in het plangebied gelegen bedrijven wordt de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Binnen deze bestemming worden ondernemingen opgenomen, die tot doel hebben het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en/of verhandelen van goederen. Eventuele detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte

of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen. Dit laatste blijkt uit de begripsbepaling zoals opgenomen in de regels.

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

#### *Detailhandel - Tuincentrum*

Het bestaande tuincentrum aan de Hoofdweg is bestemd als Detailhandel - Tuincentrum. Hierbinnen zijn bijkomende functies als verhardingen, in- en uitritten, groen, waterpartijen, parkeervoorzieningen en reclame-uitingen ook toegestaan.

#### *Gemengd - 1*

Op de locatie in de zone aan de Hoofvaart bij Nieuw-Vennep zuid wordt bij de bestaande kantoren door middel van functieverruiming ook functies als dienstverlening en maatschappelijk toegestaan. Bijkomende functies als verhardingen, erven, parkeren, groen, waterpartijen en nutsvoorzieningen zijn ook toegestaan.

#### *Gemengd - 2*

De zone bedrijfskavels aan de Luzernestraat en Spoorlaan is bestemd als Gemengd – 2, waarnaast bedrijfsactiviteiten ook dienstverlening is toegestaan. Daarbij is een aandeel kantoorruimte tot 50% toegestaan. De aanwezige kinderopvang is met een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven, teneinde de uitzonderingssituatie hiervan te benadrukken in het gebied met bedrijvigheid t/m categorie 3. Bijkomende functies als verhardingen, erven, parkeren, groen, waterpartijen en nutsvoorzieningen zijn ook toegestaan.

#### *Groen*

Groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur zijn bestemd als Groen. Hierbinnen zijn bijkomende functies als wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen en waterpartijen ook toegestaan.

#### *Sport*

Onder deze bestemming vallen de sportvelden van de in het plangebied aanwezige sportverenigingen. In het kader van multifunctioneel gebruik van sportvoorzieningen mogen gebouwen en gronden mede gebruikt worden door specifieke vormen van maatschappelijk gebruik zoals het verenigingsleven. De toegestane hoogte van bouwwerken bij sportvoorzieningen is afgestemd op de specifieke inrichting van sportvelden met bijvoorbeeld lichtmasten en ballenvangers.

#### *Tuin*

Aan voortuinen is de bestemming 'Tuin' gegeven. Waar zijtuinen aan een openbare weg liggen wordt als verlengde van haaks hierop liggende voortuinen, wordt doorgaans ook de bestemming Tuin opgenomen. In deze bestemming is in beperkte mate een

vooraanbouw toegestaan. Erf- of terreinafscheidingen, zoals schuttingen, mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

#### *Verkeer, Verkeer – Railverkeer*

De bestemming Verkeer is van toepassing op alle wegen in het gebied. In deze bestemming zijn behalve straten dan wel wegen ook openbare ruimte in de vorm van voet- en fietspaden, groen, speelplekken en water toegestaan. De Schipholspoorlijn die deels door het plangebied loopt is bestemd als Verkeer - Railverkeer. Binnen deze bestemming zijn railwegen en bijbehorende spoorvoorzieningen toegestaan.

#### *Water*

Door het Hoogheemraadschap van Rijnland aangewezen hoofdwatertgangen en watergangen die bepalend zijn voor de ruimtelijke structuur zijn als Water bestemd. In deze bestemming zijn behalve water ook groen (oevers) en (aanleg)steigers. Bruggen zijn specifiek aangeduid met een functieaanduiding. Woonschepen zijn niet toegestaan.

#### *Wonen*

De gezinshuizen langs de Hoofdweg hebben de bestemming Wonen. Uitbreidingen en aanpassingen van de oorspronkelijke woning is binnen bepaalde grenzen mogelijk. Het gaat daarbij om aanbouwen in de vorm van de woonkamer, werkruimten, bijkeukens en dergelijke. Erf- of terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 meter. Het is toegestaan om een beroep dan wel bedrijf aan huis in of aan de woning te hebben. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie wonen en moet toegankelijk zijn via het hoofdgebouw.

### **7.4.6. Dubbelbestemmingen**

#### *Leiding – Water*

In het plangebied komt een waterleiding voor die door middel van de dubbelbestemming Leiding - Water beschermd worden. Op de verbeelding is de ligging van de leiding aangegeven. De breedte van de dubbelbestemming van de waterleiding is bepaald door de omvang van de belemmeringsstrook c.q. zakelijk rechtsstrook. Deze strook bedraagt voor de waterleiding 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### **7.4.7. Gebiedsaanduidingen**

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

Er zijn in het plangebied Nieuw-Vennep Oost zeven locaties aanwezig waarvoor een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het gaat om locaties waarvoor de stedenbouwkundige invulling bekend is of waarbij het wenselijk is de stedenbouwkundige opzet te willen wijzigen.



Concreet betreft het:

- Wro-zone 1: Zone kantoorvilla's Hoofdvaart Nieuw Vennep Zuid
- Wro-zone 2: Zone kantoorvilla's Hoofdvaart Nieuw Vennep Zuid
- Wro-zone 3: Tuincentrum Hoofdvaart
- Wro-zone 4: Crossterrein Oosterdreef
- Wro-zone 5: Noorderdreefzone
- Wro-zone 6: Noorderdreefzone

Voor elk van deze gebieden is in de regels specifiek aangegeven naar welke bestemmingen gewijzigd mag worden en onder welke voorwaarden die wijziging kan plaatsvinden.

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

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

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

De aanduiding Geluidzone – gezoneerd industrieterrein is opgenomen op het bedrijventerrein Spoorzicht met als een te hoge geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein, buiten de aangewezen gronden, tegen te gaan.

## **7.5. Algemene regels**

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

## **7.6. Overgangs- en slotregels**

### *Overgangsrecht*

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

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

### *Slotregel*

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

## **7.7. 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.

**ontwerpbestemmingsplan  
Nieuw-Vennep oost**

**Februari 2013**

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling  
Team Gebied West  
Februari 2013

# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>1</b>
Artikel 1 Begrippen.....	1
Artikel 2 Wijze van meten.....	8
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....</b>	<b>10</b>
Artikel 3 Agrarisch .....	10
Artikel 4 Bedrijf .....	10
Artikel 5 Detailhandel - Tuincentrum .....	12
Artikel 6 Gemengd - 1 .....	13
Artikel 7 Gemengd - 2 .....	14
Artikel 8 Groen .....	16
Artikel 9 Recreatie .....	16
Artikel 10 Sport.....	17
Artikel 11 Tuin .....	18
Artikel 12 Verkeer.....	19
Artikel 13 Verkeer – Railverkeer .....	19
Artikel 14 Water.....	20
Artikel 15 Wonen.....	21
Artikel 16 Leiding – Water .....	23
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS .....</b>	<b>25</b>
Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling .....	25
Artikel 18 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening .....	25
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels .....	25
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels.....	26
Artikel 21 geluidzone – gezoneerd industrieterrein.....	26
Artikel 22 geluidzone – industrie .....	26
Artikel 23 functioneel - gemengd .....	27
Artikel 24 luchtvaartverkeerzone – lib .....	27
Artikel 25 wro-zone – wijzigingsgebied 1 .....	27
Artikel 26 wro-zone – wijzigingsgebied 2 .....	27
Artikel 27 wro-zone – wijzigingsgebied 3 .....	28
Artikel 28 wro-zone – wijzigingsgebied 4 .....	28
Artikel 29 wro-zone – wijzigingsgebied 5 .....	29
Artikel 30 wro-zone – wijzigingsgebied 6 .....	29
Artikel 31 wro-zone – wijzigingsgebied 7 .....	29
<b>HOOFDSTUK 4: OVERGANGS-EN SLOTREGEL .....</b>	<b>30</b>
Artikel 32 Overgangsrecht.....	30
Artikel 33 Slotregel .....	31

# HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

plan: (digitaal)

het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost van de gemeente Haarlemmermeer.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0394.BPGnwvoost00000000-B001' met de bijbehorende regels

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

aan huis verbonden beroepsuitoefening:

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

agrarische bedrijfsactiviteiten:

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

archeologische waarde:

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

baliefunctie:

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

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

bebouwingspercentage:

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

bedrijf:

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

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 voorgevel of zijgevel van een hoofdgebouw uitgebouwd deel

erotisch getinte horeca:

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

garagebedrijf:

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

garagebox:

gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen

gebouw:

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



geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

hoofdgebouw:

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

horeca:

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

hotel:

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

kantoor:

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

kas:

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

kunstobject:

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

kunstwerk:

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

kwetsbaar object:

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

ligplaats woonschepen:

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

maaiveld:

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

maatschappelijke voorzieningen:

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

monument:

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

natuurwaarden:

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

nutsvoorzieningen:

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

normaal onderhoud:

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

ondergronds bouwen:

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

ondersteunende horeca/ dienstverlening/ detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel

permanente bewoning:

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

planverbeelding:

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

praktijkruimte:

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

prostitutie:

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

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning

recreatief medegebruik:

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

restaurant:

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

risicovolle inrichting:

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

seksinrichting:

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

snackbar:

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

stedenbouwkundige waarde:

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

tuinhuis:

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

volkstuin:

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

volkstuincomplex:

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

voorkeursgrenswaarde:

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

woning:

een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden

woongebouw:

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

woonschip:

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

woonwagen:

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

standplaats:

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

zend-/ ontvanginstallatie:

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand:

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

(bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

goothoogte van een bouwwerk:

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

hoogte van een windturbine:

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

hoogte van een zend-/ ontvangstinstallatie:

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

inhoud van een bouwwerk:

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

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

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

peil:

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

verticale diepte:

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

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

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### 2.1 Bestemmingen

#### Artikel 3 Agrarisch

##### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten met een, in hoofdzaak, grondgebonden bedrijfsvoering, met uitzondering van glastuinbouw, intensieve veehouderij en stoeterij;

met daarbij behorend(e):

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

##### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling: gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 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.

#### 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:  
ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2', 'bedrijf tot en met categorie 3.1', 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijfsactiviteiten behorende tot resp. bedrijfsp categorie 1 en 2, bedrijfsp categorie 1, 2 en 3.1, bedrijfsp categorie 1, 2, 3.1 en 3.2, bedrijfsp categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 en bedrijfsp categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 zijn toegestaan;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. uitsluitend een brandweerkazerne ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- d. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- e. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- f. een geluidzoneringsplichtige inrichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – wgh inrichting';



- g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg';

met daarbij behorend(e):

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

met dien verstande dat:

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

## **4.2 Bouwregels**

4.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.2 Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

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

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer 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**

4.3.1 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 gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer mag zijn dan 20 m<sup>2</sup>;
- 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 administratieve ruimte toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup>.

4.4.3 Ter plaatse van de aanduiding 'maximum percentage bijbehorende administratieve ruimte' is per bedrijf het aangegeven maximum percentage aan bijbehorende administratieve ruimte 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 Detailhandel - Tuincentrum**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel –Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. tuincentrum;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - verkooppunt vuurwerk" is tevens de opslag en verkoop van consumenten vuurwerk toegestaan;

met daarbij behorend(e):

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

#### **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' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

- e. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- d. de oppervlakte van bijbehorende administratieve ruimte mag per vestiging niet meer zijn dan 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte.

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

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

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-branchegerelateerde detailhandel in levensmiddelen, persoonlijke verzorging, kleding en mode, schoenen en lederwaren, goud en zilver, optische artikelen, hobby.

5.3.2 Detailhandel in overige branches als bouwmarkten, keukens en sanitair, meubels en woninginrichting, vervoer- en transportmiddelen mag niet meer beslaan dan 20% van de, al dan niet geheel overdekte, bruto bedrijfsvloeroppervlakte.

5.3.3 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en dienstverlening, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan. Daarbij geldt dat :

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> ;
- 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 6 Gemengd - 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. dienstverlening;
- c. kantoor;
- d. maatschappelijk;

met daarbij behorend(e):

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

## **6.2 Bouwregels**

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- a. binnen een zone van 10 m vanaf de naar de Hoofdweg toegekeerde bouwgrens mag elk deel van de voorgevel niet meer dan 20 m breed zijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale 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 bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1, sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan. Daarbij geldt dat :

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> in geval van horeca en een maximum van 100 m<sup>2</sup> 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.

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere functies dan de functies die zijn bedoeld in 6.4.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 6.4.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

## **Artikel 7 Gemengd - 2**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1, zoals opgenomen in bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

- b. dienstverlening;
- c. een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf';

met daarbij behorend(e):

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

## **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 en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

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

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

## **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1, sub a. voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de gebouwen per bouwperceel niet meer dan 40 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals horeca en detailhandel, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan. Daarbij geldt dat :

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> in geval van horeca en een maximum van 100 m<sup>2</sup> 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.

7.4.2 Per bedrijf is het gebruik van bijbehorende administratieve ruimte toegestaan tot een oppervlakte van 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup>.

7.4.3 Ter plaatse van de aanduiding 'maximum percentage' is in afwijking van het bepaalde in 7.4.2 per bedrijf het aangegeven maximum percentage aan bijbehorende administratieve ruimte toegestaan.

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

- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 7.4.1 sub a;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca anders dan ten behoeve van ondersteuning van de hoofdfunctie als bedoeld in 7.4.1;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting dan wel prostitutie.

## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsenstalling';

met daaraan ondergeschikt:

- e. wandel- en fietspaden;
- f. in- en uitritten ten behoeve van aanliggende percelen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. bergbezinkbassins;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. kunstobjecten.

### **8.2 Bouwregels**

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
- b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m<sup>2</sup>;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mag het op deze gronden bebouwde oppervlak ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen, terwijl de bouwhoogte ten hoogste 4 meter mag zijn.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. dat de hoogte niet meer mag zijn dan 6 meter.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsenstalling' mag een overkapping ten behoeve van de stalling van fietsen worden gebouwd.

## **Artikel 9 Recreatie**

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorend(e):

- d. wandel- fiets en ruiterspaden;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

## 9.2 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 10 Sport

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport;

met daarbij behorend(e):

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

### 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 en maximum bebouwingspercentage' zijn de aangegeven maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
- b. de hoogte van tribunes mag niet meer zijn dan 25 meter (tribune is gebouw);
- c. de hoogte van ballenvangers mag niet meer zijn dan 10 meter;
- d. de hoogte van (licht)masten mag niet meer zijn dan 20 meter;
- e. de hoogte van de 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 m<sup>2</sup>;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

### 10.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m<sup>2</sup> in geval van horeca en een maximum van 100 m<sup>2</sup> 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 11 Tuin

### 11.1 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.

### 11.2 Bouwregels

11.2.1 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.

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

### 11.3 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 12 Verkeer

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden;
- b. parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen;
- e. bergbezinkbassins;
- f. kunstwerken;

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

- k. kunstobjecten;
- l. reclame-uitingen.

### 12.2 Bouwregels

12.2.1 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 m<sup>2</sup>;
- d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

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

## Artikel 13 Verkeer – Railverkeer

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer- Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. dienstwegen;

- c. groen;
- d. bergbezinkbassins;
- e. kunstwerken;

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

- i. kunstobjecten;
- j. reclame-uitingen.

### **13.2 Bouwregels**

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale oppervlakte van een gebouw voor de in 13.1 onder a. aangegeven functie bedraagt 250 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 4 meter;
- c. toegestaan zijn bergbezinkbassins met een diepte van niet meer dan 4 meter

13.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag zijn dan 12 meter.

## **Artikel 14 Water**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bergbezinkbassins;
- d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens een brug ten behoeve van gemotoriseerd en/of langzaam verkeer;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van waterstaatkundige infrastructuur en het waterkwaliteitsbeheer;

met daarbij behorend(e):

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

met daaraan ondergeschikt:

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

### **14.2 Bouwregels**

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bergbezinkbassins;

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

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

### 14.3 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 15 Wonen

### 15.1 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.

### 15.2 Bouwregels

15.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn voor hoofdgebouwen de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- e. de bouwhoogte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, tot een maximum van 4 meter;
- f. de diepte van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan;
- g. het bepaalde in 15.2.1 sub f is niet van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken op percelen met vrijstaande woningen;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- i. op de gronden buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer zijn dan 50% van de buiten het bouwvlak gelegen gronden tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>, dan wel de gezamenlijke oppervlakte van bestaande bouwwerken met inachtneming van de bestaande lengte, breedte, goot- en bouwhoogte per gebouw.

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

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

15.2.3 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.

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

15.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.1 sub e en toestaan dat de bouw- respectievelijk bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

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

15.3.2 De in 15.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

15.4.1 Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroepsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

15.4.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

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

## **Artikel 16 Leiding – Water**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. een ondergrondse waterleiding met een diameter van maximaal 800 mm ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – water 1';
- b. een ondergrondse waterleiding met een diameter van minimaal 1000 mm ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – water 2'.

### **16.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

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

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

16.4.1 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 werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, 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.

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

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;

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

16.4.3 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.

### **16.5 Adviesprocedure**

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 3 of lid 4 wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling

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

### Artikel 18 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

### Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders, 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 verdiepingsvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.



## **Artikel 20 Algemene wijzigingsregels**

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 21 geluidzone – gezoneerd industrieterrein**

### **21.1 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.

### **21.2 Gebruiksregels**

Het is niet toegestaan bedrijfsgebouwen en gronden binnen het gezoneerde industrieterrein te gebruiken, zodanig, dat als gevolg van dit gebruik:

- a. de geluidbelasting op de buitenste grens van de als 'geluidzone – industrie' aangewezen gronden hoger wordt dan 50 dB(A);
- b. de geluidbelasting op de gevel van woningen en van andere geluidgevoelige gebouwen binnen de als 'geluidzone – industrie' aangewezen gronden hoger is dan 50 dB(A), dan wel hoger dan de hogere grenswaarde die voor de vaststelling van dit bestemmingsplan is verleend.

## **Artikel 22 geluidzone – industrie**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **22.2 Bouw- en gebruiksregels**

Een woning of gebouw als bedoeld in lid 1 is binnen deze geluidzone niet toegestaan, tenzij:

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

## **Artikel 23 functioneel - gemengd**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding ' functioneel - gemengd ' zijn maximaal twee horecavestigingen en één servicepunt met detailhandel of dienstverlening toegestaan.

### **23.2 Bouw- en gebruiksregels**

- a. De omvang van een horecavestiging of servicepunt bedraagt ten hoogste 200 m<sup>2</sup> ;
- b. Indien een horecavestiging of servicepunt als zelfstandig gebouw in de bestemming Groen wordt gerealiseerd bedraagt de bouwhoogte maximaal 5 m.

## **Artikel 24 luchtvaartverkeerzone – lib**

### **24.1 Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.1**

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.1, zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage LIB 221, gelden de beperkingen met betrekking tot bebouwing en het gebruik daarvan, gesteld in artikel 2.2.1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

### **24.2 Luchtvaartverkeerzone- LIB 2.2.2**

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

## **Artikel 25 wro-zone – wijzigingsgebied 1**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in Wonen- Gestapeld, al dan niet in combinatie met de geldende bestemming Gemengd – 1, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de in de regels en op de verbeelding voor de bestemming Gemengd - 1 aangegeven bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd;
- b. zo nodig wordt een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai vastgesteld, waarbij tevens een dove gevel wordt toegepast dan wel geen geluidgevoelige ruimtes worden geprojecteerd aan de betreffende geluid belaste gevel(s);
- c. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## **Artikel 26 wro-zone – wijzigingsgebied 2**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 2' de bestemming wijzigen in Gemengd – 1 en Wonen – Gestapeld met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de in de regels en op de verbeelding voor de bestemming Gemengd -1 aangegeven bouwmogelijkheden worden van toepassing;
- b. zo nodig wordt een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai vastgesteld;
- c. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

### **Artikel 27 wro-zone – wijzigingsgebied 3**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 3' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Bedrijf en de bestemming Wonen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. toegestaan zijn bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot en met categorie 2;
- b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is 18 m;
- c. het maximum bebouwingspercentage van de bedrijfsgronden is 70%;
- d. in een zone langs de Hoofdweg met een diepte van 25 m mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- e. de woningen zijn grondgebonden en maximaal met twee aaneen gebouwd;
- f. het maximum aantal woningen is 10;
- g. de maximale goot- en bouwhoogte is 6 en 10 m.

### **Artikel 28 wro-zone – wijzigingsgebied 4**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 4' de bestemming wijzigen in de bestemmingen Verkeer, Verkeer-Parkeren, Water en Wonen-Gestapeld, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld dient voor de woningen een verklaring van geen bezwaar op basis van artikel 8.9 van de Wet luchtvaart afgegeven te zijn;
- b. indien en voor zover er woningen geprojecteerd worden binnen de 55 dB(A)-contour van het industrieterrein Vicon Spoorzicht dienen maatregelen aan de bron te worden getroffen en/of dient aan de woningen een dove gevel te worden toegepast, dan wel dienen geen geluidgevoelige ruimtes worden geprojecteerd aan de betreffende geluid belaste gevel(s), zodanig dat het geluidsniveau op de gevel wordt uitgesloten van toetsing aan de wettelijke normering of voldaan wordt aan de maximale normering voor industrielawaai zijnde 55 dB(A);
- c. indien en voor zover er bij de gevel van geprojecteerde woningen een overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai dient voor die woningen, na onderzoek naar mogelijke toepassing van geluid reducerende maatregelen, een hogere waarde wegverkeerslawaai te worden vastgesteld;
- d. indien en voor zover er bij de gevel van geprojecteerde woningen een overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai dient voor die woningen, na onderzoek naar mogelijke toepassing van geluid reducerende maatregelen, een hogere waarde spoorweglawaai te worden vastgesteld;
- e. de cumulatieve geluidbelasting dient als aanvaardbaar te worden beoordeeld;
- f. het aantal woningen bedraagt maximaal 280;
- g. de maximale bouwhoogte varieert tussen 12 m aan de Venneperweg en Oosterdreef en 24 m aan de oostzijde van het terrein (hoek Noorderdreef en Spoorlaan);
- h. de ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Oosterdreef;
- i. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen binnen het wijzigingsplan;

- j. in het woongebouw kan voorzien worden in parkeer gelegenheid voor gebruikers van het station.

#### **Artikel 29 wro-zone – wijzigingsgebied 5**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 5' de bestemming wijzigen in de bestemmingen Cultuur en Ontspanning en/of Sport, met inachtneming van de volgende bepaling:  
de in de regels en op de verbeelding voor de bestemming Bedrijf aangegeven bouw mogelijkheden blijven ongewijzigd.

#### **Artikel 30 wro-zone – wijzigingsgebied 6**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 6' de bestemming wijzigen in de bestemmingen Cultuur en Ontspanning, Sport of Horeca of een combinatie van die bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een horecabedrijf mag ten hoogste in categorie 2 van de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten vallen;
- b. de in de regels en op de verbeelding voor de bestemming Bedrijf aangegeven bouw mogelijkheden blijven ongewijzigd.

#### **Artikel 31 wro-zone – wijzigingsgebied 7**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone – wijzigingsgebied 7' de bestemming geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Cultuur en Ontspanning, inclusief of exclusief de mogelijkheid tot gebruik als evenemententerrein, en/of de bestemming Horeca, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. indien het gebruik als evenemententerrein wordt bestemd wordt daarbij de aard, omvang en frequentie van evenementen vastgelegd;
- b. een horecabedrijf mag ten hoogste in categorie 2 van de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten vallen;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 50% van de aangegeven wijzigingsgebieden;
- d. de bouwhoogte is maximaal 12 m.

## HOOFDSTUK 4: OVERGANGS-EN SLOTREGEL

### Artikel 32 Overgangsrecht

#### 32.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

#### 32.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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.

#### 32.3 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 afwijken.

**Artikel 33 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:  
Regels van het bestemmingsplan **Nieuw-Vennep Oost** van de gemeente  
Haarlemmermeer.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

**BIJLAGEN**

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Horeca-activiteiten

LIB 221 en 222



SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND							
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2						
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2						
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2						
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2						
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2						
1561	0	Meelfabrieken:												
1561	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2						
1561	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1						
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1						
1562	0	Zetmeelfabrieken:												
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1						
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2						
1571	0	Veevoerbabrieken:												
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2						
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1						
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2						
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1						
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:												
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2						
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2						
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2						
1583	0	Suikerfabrieken:												
1584	0	Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:												
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2						
1584	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2						
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	3.2						
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1						
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:												
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2						
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1						
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1						
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1						
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:												
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2						





SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND							
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1						
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1						
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2						
203, 204, 205	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2						
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1						
21	-													
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN												
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1						
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:												
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1						
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1						
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2						
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2						
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:												
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2						
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1						
22	-													
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA												
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2						
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2						
23	-													
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN												
2320.1														
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2						
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2						
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2						
233														
24	-													
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN												
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:												
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1						
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:												
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2						
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:												
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND							
2414.1	B0	Methanolfabrieken:												
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1						
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2						
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):												
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2						
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:												
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2						
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:												
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2						
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:												
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1						
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2						
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2						
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:												
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2						
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2						
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1						
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1						
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2						
25	-													
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF												
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2						
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1						
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1						
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2						
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:												
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1						
252	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2						
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1						
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						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND							
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2						
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2						
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:												
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2						
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1						
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1						
2651	0	Cementfabrieken:												
2652	0	Kalkfabrieken:												
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1						
2653	0	Gipsfabrieken:												
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1						
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:												
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1						
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2						
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:												
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2						
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2						
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2						
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:												
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	100 R	100	3.2						
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	50 R	300	4.2						
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						
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2						
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:												
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	3.2						
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1						
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2						
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1						
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:												
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2						
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):												
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2						
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE							
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND								
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100		50	100 D	3.2						
2682	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200		30	200	4.1						
2682	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	Z	50	300	4.2						
27	-														
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN													
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:													
271	2														
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:													
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen:													
273	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300		30	300	4.2						
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:													
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300		30 R	300	4.2						
274	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:													
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieten/ -smelten:													
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C		30 R	300	4.2						
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieten/ -smelten:													
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C		30 R	300	4.2						
28	-														
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30	100	3.2						
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50		10	50	3.1						
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200		30	200	4.1						
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300	Z	30	300	4.2						
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:													
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300		30 R	300	4.2						
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200		30	200	4.1						
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200		30	200	4.1						
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30	100 D	3.2						
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50		10	50 D	3.1						
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	- algemeen	50	50	100		50	100	3.2						
2851	10	- stralen	30	200	200		30	200 D	4.1						
2851	11	- metaalharderen	30	50	100		50	100 D	3.2						
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100		50 R	100 D	3.2						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND							
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2						
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2						
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2						
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2						
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2						
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2						
2851	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	3.2						
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2						
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2						
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1						
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:												
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1						
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2						
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1						
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN												
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:												
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2						
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1						
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2						
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS												
30	-													
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2						
31	-													
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.												
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	200	4.1						
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1						
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1						
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2						
315		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2						
3162														
32	-													
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.												
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1						
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1						

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE							
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND								
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							
34	-														
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven													
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1							
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2							
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1							
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1							
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2							
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							
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2							
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1							
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2							
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2							
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:													
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1							
354		Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2							
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2							
36	-														
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2							
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1							
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2							
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2							
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1							
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1							
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2							
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1							

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND							
37	-													
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING												
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:												
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2						
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2						
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2						
40	-													
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)												
40	A4													
40	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:												
		- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen												
40	B1	voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2						
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2						
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2						
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1						
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2						
40	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2						
40	D0	Gasdistributiebedrijven:												
40	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2						
40	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1						
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2						
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						
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2						
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2						
41	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2						
45	-													
45	-	BOUWNIJVERHEID												
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2						







SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE						
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND							
6311.2	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2						
6311.2	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2						
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2						
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2						
6311.2	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2						
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50	300	4.2						
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1						
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2						
64	-													
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE												
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2						
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1						
71	-													
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN												
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1						
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2						
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2						
74	-													
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1						
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2						
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1						
75	-													
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	A0	RWZI's en giervenwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:												
9001	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1						
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2						
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2						
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1						
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldspots)	30	30	50	30 R	50	3.1						
9002.1	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2						











































































**BIJLAGE 2: Staat van Horeca-activiteiten  
behorende bij het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost**

Type	Activiteit
<p><b>Categorie 1</b></p>	<p>Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op spijsverstrekking en het verstrekken van alcoholvrije dranken aan bezoekers en werknemers van winkelgebieden, kantoor- en bedrijventerreinen en toeristisch-recreatieve gebieden e.d.</p> <p>Voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ijssalon</li> <li>- lunchroom</li> <li>- snackbar</li> <li>- koffie/theehuis</li> </ul> <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>
<p><b>Categorie 2</b></p>	<p>Zelfstandige horeca-inrichtingen, hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, maaltijden en het bieden van gelegenheid om te luisteren naar (mechanische) muziek.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bar</li> <li>- restaurant</li> </ul> <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>
<p><b>Categorie 3</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zelfstandige, grootschalige horeca-inrichtingen (1.000 m<sup>2</sup> bvo of meer), hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met het geven van gelegenheid tot het luisteren naar (live) muziek, het kunnen dansen en/of het bieden van ander vermaak en</li> <li>2) zelfstandige grootschalige fastfoodvestigingen (1.000 m<sup>2</sup> bvo of meer).</li> </ol> <p>Voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- partycentrum</li> <li>- discotheek</li> <li>- grootschalige fastfood</li> </ul> <p>en andere naar aard en invloed op de omgeving hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.</p>



Mensen met oplossingen

M+P | MBBM groep  
www.mp.nl



Rapport

---

# Bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost, onderzoek weg- en railverkeerslawaai

## Colofon

Opdrachtnemer M+P Raadgevende ingenieurs BV

Opdrachtgever Gemeente Haarlemmermeer  
Postbus 250  
2130 AG HOOFFDORP

Opdrachtnummer -

Titel Bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost, onderzoek weg- en railverkeerslawaaai

Rapportnummer M+P.GHMM.12.06.1

Revisie 1

Datum 29 januari 2013

Aantal pagina's 29

Auteurs ing. Marc Burgmeijer  
ir. Theodoor Höngens

Contactpersoon ir. Theodoor Höngens | 0297-320651 | aalsmeer@mp.nl

M+P Visserstraat 50 Aalsmeer | Postbus 344, 1430 AH Aalsmeer  
Wolfskamerweg 47 Vught | Postbus 2094, 5260 CB Vught

[www.mp.nl](http://www.mp.nl) | onderdeel van de Müller-BBM groep | Lid NLingenieurs | ISO 9001 gecertificeerd

Copyright © M+P Raadgevende ingenieurs BV | Niets van deze rapportage mag worden gebruikt voor andere doeleinden dan is overeengekomen tussen de opdrachtgever en M+P (DNR 2011 Artikel 46).

## Inhoud

1	Inleiding	4
2	Situatie	6
2.1	Bedrijventerrein (ter plaatse van oude tennisbanen)	6
2.2	Doortrekken Zuiderdreef	6
2.3	Woningbouwlocatie crossterrein en volkstuinten	7
2.4	Woningbouwlocatie kantoren langs Hoofdweg.	7
3	Rekenresultaten	8
3.1	Bedrijventerrein (ter plaatse van oude tennisbanen)	8
3.2	Doortrekken Zuiderdreef	8
3.3	Woningbouwlocatie crossterrein en volkstuinten	11
3.4	Woningbouwlocatie kantoren langs Hoofdweg.	17
4	Conclusie	20
5	Literatuur	21
bijlage A	figuren	23



# 1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Haarlemmermeer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de herontwikkeling van het bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost.

Het bestemmingsplan Nieuw-Vennep is grotendeels conserverend van aard. Het voornemen is om de volgende nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken:

- bedrijventerrein (ter plaatse van oude tennisbanen);
- doortrekken Zuiderdreef (tussen Zuiderdreef/Oosterdreef en Spoorlaan)
- woningbouwlocatie (tussen Spoorlaan, Venneperweg, Oosterdreef en waterpartij noordoostzijde)
- woningbouwlocatie (ca. 100 woningen) in voormalige kantoren langs de Hoofdweg

Deze nieuwe ontwikkelingen zijn ofwel zelf geluidsgevoelig, of hebben mogelijk gevolgen voor bestaande geluidsgevoelige functies.



figuur 1 functionele structuur Nieuw-Vennep Oost

In onderhavig onderzoek is onder andere de geluidsbelasting bepaald voor de mogelijke toekomstige woonbebouwing ter plaatse van de locatie crossterrein en volkstuinten en ter plaatse van de kantoorlocaties bedrijventerrein Nieuw-Vennep Zuid langs de Hoofdweg. Verder is het effect van het doortrekken van de Zuiderdreef beoordeeld ten aanzien van de geluidsbelasting op de achterzijde van de woningen aan de Weegbree. Ook is het effect van een te ontwikkelen bedrijventerrein langs de Zuiderdreef op de geluidsbelasting beschouwd.

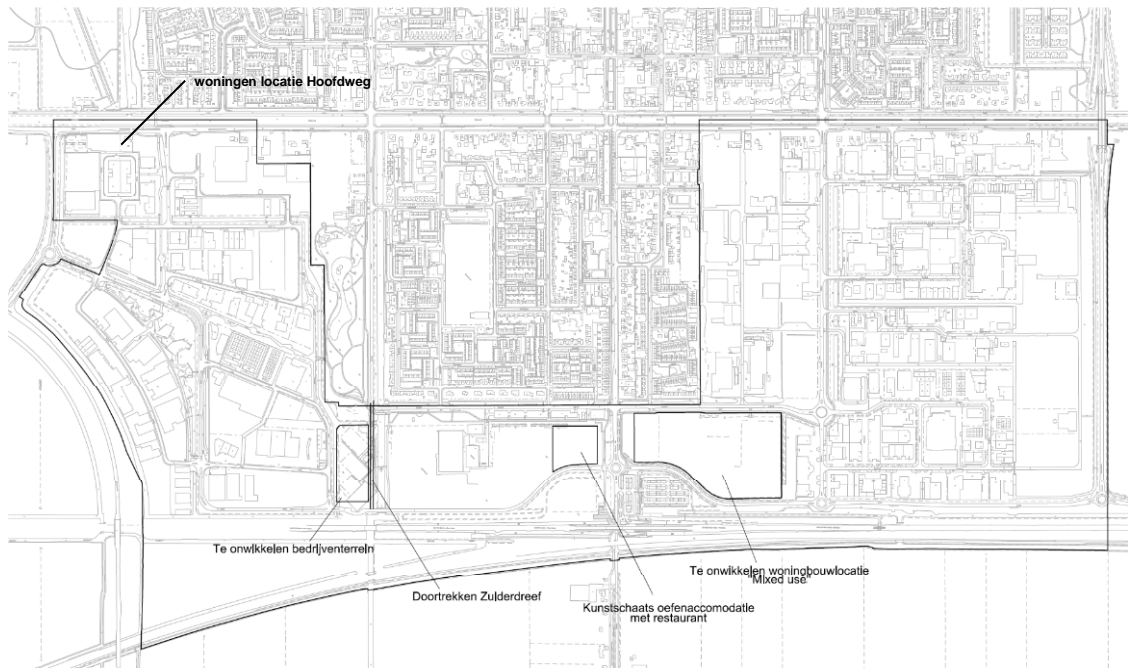
De geluidsbelasting ten gevolge van het weg- en railverkeer is bepaald met *Standaard-Rekenmethode II* van de *Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG 2012)* [3] en getoetst aan de grenswaarden uit de *Wet geluidhinder* [1].

Bij het onderzoek is onder meer gebruik gemaakt van het Ontwerp bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost van oktober 2012. De verbeelding van dit ontwerpbestemmingsplan is tevens gebruikt als ondergrond voor het rekenmodel.

Verder is gebruik gemaakt van door de gemeente Haarlemmermeer ter beschikking gestelde verkeersgegevens.

## 2 Situatie

De indelingstekening van het te wijzigen bestemmingsplan is schematisch opgenomen in onderstaand figuur 2. Deze worden per locatie besproken met uitzondering van de kunstschaats oefenlocatie welke is komen te vervallen.



figuur 2 schematische weergave bestemmingsplan Nieuw-Vennep Oost

### 2.1 Bedrijventerrein (ter plaatse van oude tennisbanen)

Langs de nieuw door te trekken Zuiderdreef wordt de ontwikkeling bedrijfsactiviteiten voorzien. Toegelaten worden bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1

### 2.2 Doortrekken Zuiderdreef

Het doortrekken van de Zuiddreef heeft mogelijk tot gevolg dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer wijzigt vanwege veranderde verkeersstromen. De doorgetrokken Zuiddreef betreft een nieuw wegvak. Echter zijn aan weerszijden van deze weg geen geluidsgevoelige bestemmingen gelegen. Dit is wel het geval ter plaatse van de aansluiting nabij de bestaande Zuiderdreef en de Oosterdreef. Hier is sprake van een fysiek wijziging van de weg.

Een aantal woningen aan de Weegbree is binnen de geluidszone van deze wegen gelegen. Mogelijk is er sprake van een reconstructie conform de *Wet geluidhinder* [1]. Getoetst wordt of dit het geval is.

### **2.3 Woningbouwlocatie crossterrein en volkstuinen**

Binnen het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor mogelijke woningbouw op deze locatie. De woningbouw zal tot 8 bouwlagen hoog worden aan de zijde van het spoor en aflopen tot maximaal 4 bouwlagen aan de zijde van de Oosterdreef.

Rond deze locatie zijn een aantal doorgaande 50 km/u wegen gelegen. De locatie is binnen de zone van de Spoorlaan, de Venneperweg, de Oosterdreef en de Luzernestraat gelegen. De geluidsbelasting vanwege deze wegen moet beschouwd worden.

Het doorgaande spoor tussen Leiden en Hoofddorp en de HSL is op een afstand van circa 90 meter gelegen. Het terrein ligt daarmee binnen de zone van de spoorwegen en wordt eveneens in het onderzoek betrokken.

Het industrieterrein Vicon en Spoorzicht ligt direct naast de hier beschouwde locatie. Dit industrieterrein is gezoneerd. De mogelijke woningbouwlocatie is volledig binnen de zone van dit industrieterrein gelegen.

### **2.4 Woningbouwlocatie kantoren langs Hoofdweg.**

Langs de Hoofdweg zijn twee leegstaande kantoren aanwezig. Een aantal kavels zijn nog leeg. Middels een wijzigingsbevoegdheid wil men hier ook de mogelijkheid voor woonbestemming vastleggen. De onderzochte locatie is gelegen binnen de geluidszone van drie wegen namelijk de Hoofdweg aan beide zijden van de Hoofdvaart en de Valutaweg.

Ten westen van beschouwde locatie is ook de grens van de bebouwde kom gelegen. De hier beschouwde kavels zijn op de rand van bedrijventerrein Nieuw-Vennep Zuid gelegen. Het bedrijventerrein zelf is binnen de bebouwde kom gelegen zodat er sprake is van een binnenstedelijke situatie.

### 3 Rekenresultaten

#### 3.1 Bedrijventerrein (ter plaatse van oude tennisbanen)

##### *Industrielawaai*

In de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering ("het Groene Boekje") staat voor bedrijven uit de categorie 3.1 een richtafstand van 50 meter tot nabijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen (rustige omgeving). Voor deze locatie zijn de woningen aan de Weegbree de dichtstbij gelegen woningen. De afstand tot deze woningen bedraagt meer dan 100 meter. Het realiseren van een bedrijventerrein met maximaal categorie 3.1 op deze locatie zal dan dus niet tot beperkingen met betrekking tot geluidsoverlast leiden.

#### 3.2 Doortrekken Zuiderdreef

##### *Wegverkeerslawaaï*

Met behulp van Geomilieu versie 2.13 is een berekening gemaakt op een aantal waarneempunten ter plaatse van de woningen op de hoek Zuiderdreef/Oosterdreef. Dit betreft de achterzijde van de woningen aan de Weegbree. Berekend is de huidige situatie (2012) en de toekomstige situatie in 2023. In figuur 9 is het rekenmodel voor de bestaande situatie opgenomen en figuur 10 toont de situatie na aanpassing van de weg.

De door de gemeente Haarlemmermeer opgegeven verkeersintensiteiten zijn opgenomen in onderstaande tabel I.

*tabel I* *geprognosticeerde verkeersintensiteiten Zuiderdreef en Oosterdreef*

wegvak	etmaalintensiteit [mvt/uur] en uurintensiteiten [%]			
	etmaal-intensiteit	dag	avond	nacht
Zuiderdreef bestaand peiljaar 2012	1.000	6,8 %	3,5 %	0,5 %
Zuiderdreef bestaand peiljaar 2023 <sup>1)</sup>	1.200	6,8 %	3,6 %	0,6 %
Zuiderdreef (zuid) nieuw 2021	1.200	6,8 %	3,6 %	0,6 %
Oosterdreef bestaand peiljaar 2012	1.000	6,8 %	3,5 %	0,5 %
Oosterdreef bestaand peiljaar 2023 <sup>1)</sup>	900	6,7 %	3,8 %	0,5 %

1) inclusief realisatie Zuiderdreef zuid

In tabel II is de verdeling van de verschillende voertuigcategorieën over de etmaalperiode voor bovengenoemde wegen opgenomen.

tabel II verdeling voertuigcategorieën

wegvak	verdeling in voertuigcategorie (dag/avond/nacht)		
	lichte motorvoertuigen	middelzwaar vrachtverkeer	zwaar vrachtverkeer
Zuiderdreef bestaand peiljaar 2012 <sup>2)</sup>	92,0%	6,8%	1,2%
Zuiderdreef bestaand peiljaar 2023 <sup>1)2)</sup>	92,0%	6,8%	1,2%
Zuiderdreef (zuid) nieuw 2021 <sup>2)</sup>	92,0%	6,8%	1,2%
Oosterdreef bestaand peiljaar 2012 <sup>2)</sup>	92,0%	6,8%	1,2%
Oosterdreef bestaand peiljaar 2023 <sup>1)2)</sup>	91,1/91,4/91,7%	5,7/5,5/5,2%	3,2/3,1/3,1

1) inclusief realisatie Zuiderdreef zuid

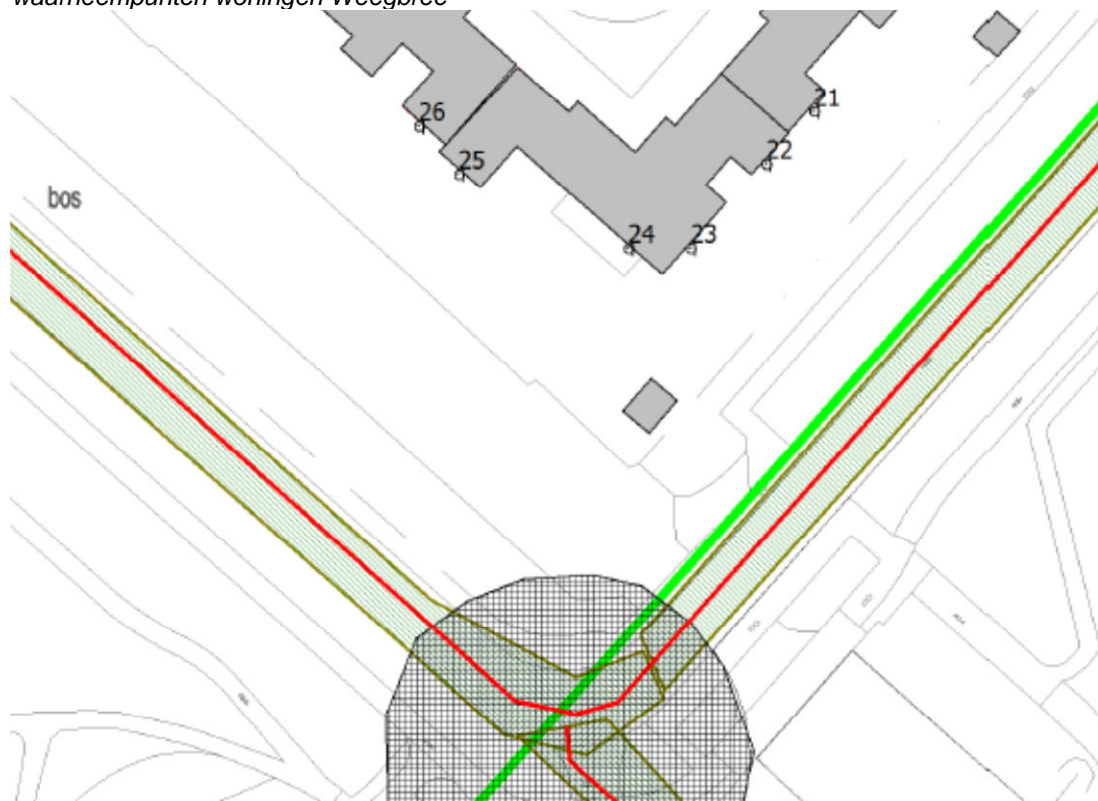
2) de verdeling is gelijk voor alle perioden

Uitgegaan is bij de berekeningen van de wettelijk toegestane rijsnelheid, te weten 50 km/u. De wegdekverharding bestaat uit een standaard DAB asfalt. Deze asfaltsoort is niet als geluidsreducerend aan te merken. Bij de berekeningen is een toeslag berekend voor de realisatie van een rotonde ter plaatse van de nieuwe aansluiting.

Indien de toename van het geluid 2 dB of meer bedraagt is er sprake van een reconstructie conform de *Wet geluidhinder* [1]. In onderstaand figuur 3 is de ligging van de waarneempunten weergegeven en in tabel III zijn de rekenresultaten opgenomen.

figuur 3

waarneempunten woningen Weegbree



tabel III

geluidsbelasting wegverkeer Zuiderdreef en Oosterdreef

waarneempunt (zie figuur 3)	waarneem- hoogte [m]	geluidsbelasting $L_{den}$ [dB] (na aftrek art. 110g <i>Wgh</i> )			verschil (van niet afgeronde waarde)
		2012	basis voor beoordeling	2023	
21_A Weegbreestraat 14	1,5	<b>50</b>		<b>50</b>	0,1
21_B Weegbreestraat 14	4,5	<b>51</b>		<b>51</b>	0,1
21_C Weegbreestraat 14	7,5	<b>52</b>		<b>52</b>	0,2
22_A Weegbreestraat 16	1,5	<b>50</b>		<b>50</b>	0,3
23_A Weegbreestraat 16A	1,5	<b>50</b>		<b>50</b>	0,4
24_A Weegbreestraat 16A	1,5	47	48	<b>49</b>	0,8
25_A Weegbreestraat 18	1,5	47	48	<b>49</b>	0,9
26_A Weegbreestraat 20	1,5	47	48	<b>48</b>	0,5
26_B Weegbreestraat 20	4,5	<b>49</b>		<b>50</b>	1,4
26_C Weegbreestraat 20	7,5	<b>49</b>		<b>51</b>	1,4

Vanwege het doortrekken van de Zuiderdreef is er geen sprake van een relevante toename van de geluidsbelasting. In het kader van de wet geluidhinder is er geen sprake van een reconstructie en is het niet noodzakelijk maatregelen te treffen.

### 3.3 Woningbouwlocatie crossterrein en volkstuinen

#### *Wegverkeerslawaaï*

Ter plaatse van het bestemmingsplan op het huidige volkstuinencomplex en het crossterrein is uitgegaan van toekomstige bebouwing met een maximale hoogte van 24 meter aan de zijde van het spoor en van 12 meter aan de zijde van de Oosterdreef. Op deze fictieve bebouwing zijn een aantal waarneempunten gelegd. In figuur 6 is het rekenmodel voor wegverkeerslawaaï opgenomen.

De door de gemeente Haarlemmermeer opgegeven verkeersintensiteiten zijn opgenomen in onderstaande tabel IV. De intensiteiten zijn opgegeven voor het peiljaar 2023.

*tabel IV* *geprognosticeerde verkeersintensiteiten rond stationslocatie*

wegvak	etmaalintensiteit [mvt/uur] en uurintensiteiten [%]			
	etmaal-intensiteit	dag	avond	nacht
Spoorlaan	7.800	6,7 %	3,8 %	0,5 %
Oosterdreef	2.200	6,7 %	3,8 %	0,5 %
Venneperweg	6.800	6,7 %	3,8 %	0,5 %
Luzernestraat	5.800	6,8 %	3,7 %	0,5 %

In de onderstaande tabel V is de verdeling van de verschillende voertuigcategorieën over de etmaalperiode voor bovengenoemde wegen.



tabel V

verdeling voertuigcategorieën

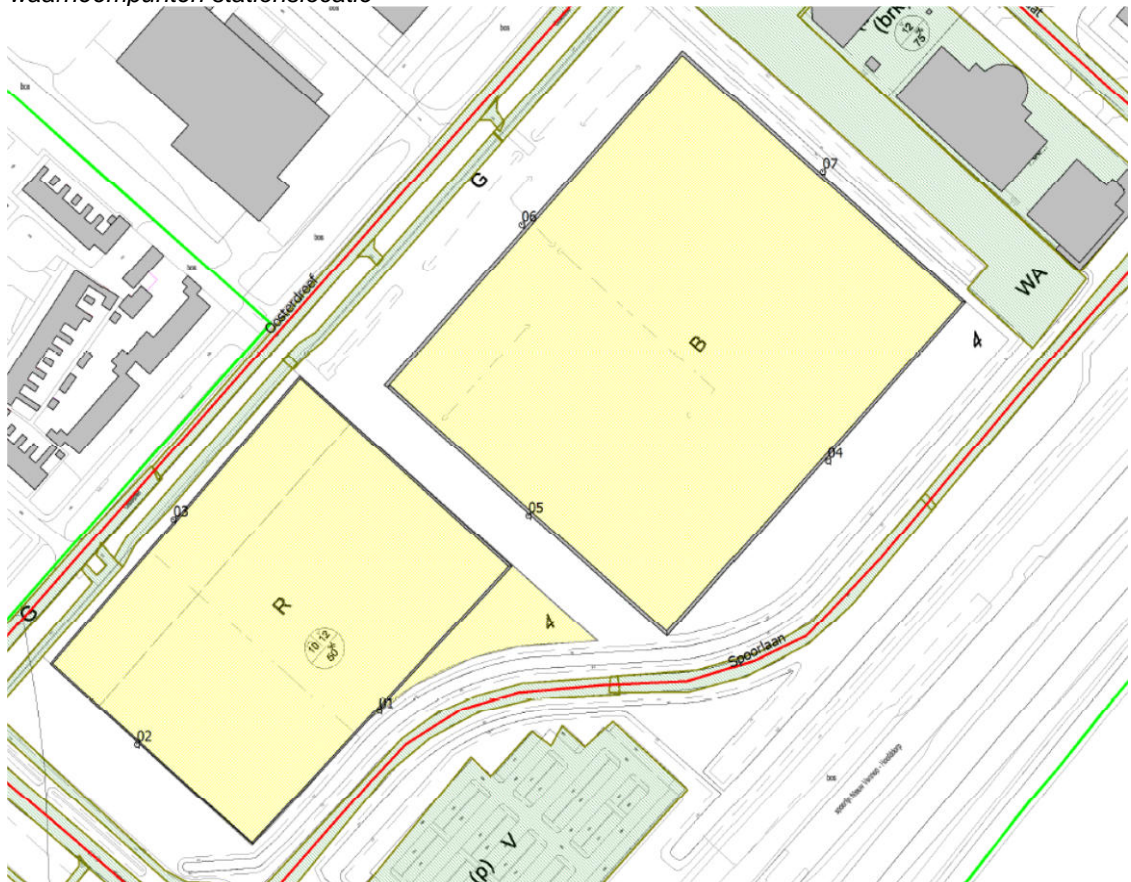
wegvak	verdeling in voertuigcategorie (dag/avond/nacht)		
	lichte motorvoertuigen	middelzwaar vrachtverkeer	zwaar vrachtverkeer
Spoorlaan	91,4 %	5,5 %	3,1 %
Oosterdreef	91,4 %	5,5 %	3,1 %
Venneperweg	91,4 %	5,5 %	3,1 %
Luzernestraat	95,6 %	3,1 %	1,4 %

Uitgegaan is bij de berekeningen van de wettelijk toegestane rijsnelheid, te weten 50 km/u. De wegdekverharding bestaat uit een standaard DAB asfalt. Deze asfaltsoort is niet als geluidsreducerend aan te merken.

In onderstaand figuur 4 is de ligging van de waarneempunten weergegeven en in tabel VI zijn de rekenresultaten opgenomen.

figuur 4

waarneempunten stationslocatie



tabel VI geluidsbelasting wegverkeer stationslocatie

waarneempunt (zie figuur 4)	waarneem- hoogte [m]	geluidsbelasting per weg $L_{den}$ [dB] (na aftrek art. 110g <i>Wgh</i> )			
		Oosterdreef	Spoorlaan	Venneper- weg	Luzerne- straat
01_A Nieuwbouw volkstuinten ZO	1,5	< 40	<b>62</b>	47	< 40
01_B Nieuwbouw volkstuinten ZO	4,5	< 40	<b>63</b>	47	< 40
01_C Nieuwbouw volkstuinten ZO	7,5	< 40	<b>63</b>	48	< 40
01_D Nieuwbouw volkstuinten ZO	10,5	< 40	<b>63</b>	<b>49</b>	< 40
01_E Nieuwbouw volkstuinten ZO	16,5	< 40	<b>62</b>	<b>49</b>	< 40
01_F Nieuwbouw volkstuinten ZO	22,5	< 40	<b>62</b>	<b>49</b>	< 40
02_A Nieuwbouw volkstuinten ZW	1,5	44	44	<b>56</b>	< 40
02_B Nieuwbouw volkstuinten ZW	4,5	46	45	<b>58</b>	< 40
02_C Nieuwbouw volkstuinten ZW	7,5	47	47	<b>58</b>	< 40
02_D Nieuwbouw volkstuinten ZW	10,5	47	47	<b>58</b>	< 40
03_A nieuwbouw volkstuinten NW	1,5	<b>58</b>	< 40	43	< 40
03_B nieuwbouw volkstuinten NW	4,5	<b>58</b>	< 40	44	< 40
03_C nieuwbouw volkstuinten NW	7,5	<b>58</b>	< 40	45	< 40
03_D nieuwbouw volkstuinten NW	10,5	<b>58</b>	< 40	46	< 40
04_A nieuwbouw crossterrein ZW	1,5	< 40	<b>56</b>	< 40	< 40
04_B nieuwbouw crossterrein ZW	4,5	< 40	<b>58</b>	< 40	< 40
04_C nieuwbouw crossterrein ZW	7,5	< 40	<b>58</b>	< 40	< 40
04_D nieuwbouw crossterrein ZW	10,5	< 40	<b>58</b>	< 40	< 40
04_E nieuwbouw crossterrein ZW	16,5	< 40	<b>58</b>	< 40	< 40
04_F nieuwbouw crossterrein ZW	22,5	< 40	<b>58</b>	< 40	< 40
05_A nieuwbouw crossterrein ZW	1,5	< 40	<b>49</b>	< 40	< 40
05_B nieuwbouw crossterrein ZW	4,5	< 40	<b>51</b>	< 40	< 40
05_C nieuwbouw crossterrein ZW	7,5	< 40	<b>52</b>	< 40	< 40
05_D nieuwbouw crossterrein ZW	10,5	< 40	<b>52</b>	< 40	< 40
06_A nieuwbouw crossterrein NW	1,5	<b>50</b>	< 40	< 40	< 40
06_B nieuwbouw crossterrein NW	4,5	<b>52</b>	< 40	< 40	< 40
06_C nieuwbouw crossterrein NW	7,5	<b>53</b>	< 40	< 40	< 40
06_D nieuwbouw crossterrein NW	10,5	<b>53</b>	< 40	< 40	< 40
07_A nieuwbouw crossterrein NO	1,5	40	45	< 40	45
07_B nieuwbouw crossterrein NO	4,5	42	46	< 40	47

waarneempunt (zie figuur 4)	waar- neem- hoogte [m]	geluidsbelasting per weg $L_{den}$ [dB] (na aftrek art. 110g <i>Wgh</i> )			
		Oosterdreef	Spoorlaan	Venneper- weg	Luzerne- straat
07_C nieuwbouw crossterrein NO	7,5	43	46	< 40	48
07_D nieuwbouw crossterrein NO	10,5	44	47	< 40	<b>49</b>

De geluidsbelasting vanwege de Spoorlaan is hoog. Bij de locatie volkstuinten bedraagt deze zelfs 63 dB op de rand van het gebied. Dit is de maximaal onthefbare grenswaarde voor wegverkeer. Ook de Venneperweg en de Oosterdreef geven een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer. Dit betekent dat van drie zijden sprake is van verkeerslawaai.

#### *Railverkeerslawaai*

In figuur 7 wordt het rekenmodel voor het railverkeerslawaai getoond. De invoergegevens zijn ontleend aan het geluidsregister spoor ([www.geluidregisterspoor.nl](http://www.geluidregisterspoor.nl)) peildatum 21 januari 2013. Onderstaande tabel toont de rekenresultaten.

tabel VII

#### *geluidsbelasting railverkeer stationslocatie*

waarneempunt (zie figuur 4)	waar- neem- hoogte [m]	geluidsbelasting railverkeer $L_{den}$ [dB]
01_A Nieuwbouw volkstuinten ZO	1,5	<b>61</b>
01_B Nieuwbouw volkstuinten ZO	4,5	<b>63</b>
01_C Nieuwbouw volkstuinten ZO	7,5	<b>64</b>
01_D Nieuwbouw volkstuinten ZO	10,5	<b>65</b>
01_E Nieuwbouw volkstuinten ZO	16,5	<b>66</b>
01_F Nieuwbouw volkstuinten ZO	22,5	<b>66</b>
02_A Nieuwbouw volkstuinten ZW	1,5	<b>57</b>
02_B Nieuwbouw volkstuinten ZW	4,5	<b>59</b>
02_C Nieuwbouw volkstuinten ZW	7,5	<b>61</b>
02_D Nieuwbouw volkstuinten ZW	10,5	<b>61</b>
03_A nieuwbouw volkstuinten NW	1,5	42
03_B nieuwbouw volkstuinten NW	4,5	45
03_C nieuwbouw volkstuinten NW	7,5	49
03_D nieuwbouw volkstuinten NW	10,5	44
04_A nieuwbouw crossterrein ZW	1,5	<b>57</b>
04_B nieuwbouw crossterrein ZW	4,5	<b>62</b>
04_C nieuwbouw crossterrein ZW	7,5	<b>64</b>

waarneempunt (zie figuur 4)	waar- neem- hoogte [m]	geluidsbelasting railverkeer $L_{den}$ [dB]
04_D nieuwbouw crossterrein ZW	10,5	<b>65</b>
04_E nieuwbouw crossterrein ZW	16,5	<b>66</b>
04_F nieuwbouw crossterrein ZW	22,5	<b>67</b>
05_A nieuwbouw crossterrein ZW	1,5	<b>57</b>
05_B nieuwbouw crossterrein ZW	4,5	<b>60</b>
05_C nieuwbouw crossterrein ZW	7,5	<b>61</b>
05_D nieuwbouw crossterrein ZW	10,5	<b>61</b>
06_A nieuwbouw crossterrein NW	1,5	41
06_B nieuwbouw crossterrein NW	4,5	43
06_C nieuwbouw crossterrein NW	7,5	45
06_D nieuwbouw crossterrein NW	10,5	45
07_A nieuwbouw crossterrein NO	1,5	51
07_B nieuwbouw crossterrein NO	4,5	54
07_C nieuwbouw crossterrein NO	7,5	<b>56</b>
07_D nieuwbouw crossterrein NO	10,5	<b>57</b>

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de geluidsbelasting vanwege spoorverkeer maximaal 67 dB bedraagt ter plaatse van het bestemmingsplan stationsgebied. Dit is fors hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer maar minder dan de maximaal te ontheffen waarde van 68 dB.

#### *Industrielawaai*

De locatie is gelegen binnen de huidige zone van de industrieterreinen Vicon en Spoorzicht. Voor deze industrieterreinen worden nieuwe contouren vastgesteld. De procedure loopt momenteel bij de gemeente Haarlemmermeer en is vanwege die reden niet meegenomen in dit onderzoek. Voor de akoestische beoordeling van dit bestemmingsplan is deze zone wel van belang en wordt door de gemeente separaat beschouwd.

#### *Geluidscumulatie*

In onderstaande tabel VIII is de berekening van de cumulatieve geluidsbelasting voor de stationslocatie weergegeven. De geluidsbelasting vanwege industrie is niet meegenomen in deze cumulatie.

tabel VIII

## cumulatieve geluidsbelasting stationslocatie

waarneempunt (zie figuur 4)	waarneem- hoogte [m]	geluidsbelasting per bron		$L_{cum}$ [dB]
		weg	rail	
01_A Nieuwbouw volkstuinen ZO	1,5	67	61	68
01_B Nieuwbouw volkstuinen ZO	4,5	68	63	68
01_C Nieuwbouw volkstuinen ZO	7,5	68	64	69
01_D Nieuwbouw volkstuinen ZO	10,5	68	65	69
01_E Nieuwbouw volkstuinen ZO	16,5	67	66	69
01_F Nieuwbouw volkstuinen ZO	22,5	67	66	68
02_A Nieuwbouw volkstuinen ZW	1,5	61	57	62
02_B Nieuwbouw volkstuinen ZW	4,5	63	59	64
02_C Nieuwbouw volkstuinen ZW	7,5	63	61	65
02_D Nieuwbouw volkstuinen ZW	10,5	63	61	65
03_A nieuwbouw volkstuinen NW	1,5	63	-	63
03_B nieuwbouw volkstuinen NW	4,5	63	-	64
03_C nieuwbouw volkstuinen NW	7,5	63	-	64
03_D nieuwbouw volkstuinen NW	10,5	63	-	64
04_A nieuwbouw crossterrein ZW	1,5	61	57	63
04_B nieuwbouw crossterrein ZW	4,5	63	62	65
04_C nieuwbouw crossterrein ZW	7,5	63	64	65
04_D nieuwbouw crossterrein ZW	10,5	63	65	66
04_E nieuwbouw crossterrein ZW	16,5	63	66	66
04_F nieuwbouw crossterrein ZW	22,5	63	67	66
05_A nieuwbouw crossterrein ZW	1,5	54	57	59
05_B nieuwbouw crossterrein ZW	4,5	56	60	60
05_C nieuwbouw crossterrein ZW	7,5	57	61	61
05_D nieuwbouw crossterrein ZW	10,5	57	61	61
06_A nieuwbouw crossterrein NW	1,5	55	-	59
06_B nieuwbouw crossterrein NW	4,5	57	-	60
06_C nieuwbouw crossterrein NW	7,5	58	-	60
06_D nieuwbouw crossterrein NW	10,5	58	-	60
07_A nieuwbouw crossterrein NO	1,5	-	-	56
07_B nieuwbouw crossterrein NO	4,5	-	-	56
07_C nieuwbouw crossterrein NO	7,5	-	56	57
07_D nieuwbouw crossterrein NO	10,5	54	57	59

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de geluidsbelasting (excl.wettelijke aftrek) vanwege rail- en wegverkeer en railverkeer vergelijkbaar is bij onderzochte locatie. Bij de ontwikkeling van deze locatie dient rekening te worden gehouden met het cumulatieve effect van de geluidsbelasting.

### 3.4 Woningbouwlocatie kantoren langs Hoofdweg.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Berekend is de geluidsbelasting op de twee bestaande kantoorvilla's langs de Hoofdweg en ter plaatse van een leeg kavel aan de Hoofdweg nabij de aansluiting Guldenweg.

Berekend is de toekomstige situatie (2023). In figuur 8 is het rekenmodel opgenomen.

De door de gemeente Haarlemmermeer opgegeven verkeersintensiteiten zijn opgenomen in onderstaande tabel IX. De intensiteiten zijn opgegeven voor het peiljaar 2021 en met 3% per jaar opgehoogd voor 2023

*tabel IX* *geprognosticeerde verkeersintensiteiten Hoofdweg en Valutaweg*

wegvak	etmaalintensiteit [mvt/uur] en uurintensiteiten [%]			
	etmaal-intensiteit	dag	avond	nacht
Hoofdweg oostzijde	12.519	6,7 %	3,8 %	0,5 %
Hoofdweg westzijde	4.350	6,9 %	3,3 %	0,5 %
Valutaweg tussen Hoofdweg en rotonde	7.957	6,7 %	3,8 %	0,5 %

In de onderstaande tabel X is de verdeling van de verschillende voertuigcategorieën over de etmaalperiode voor bovengenoemde wegen.

*tabel X* *verdeling voertuigcategorieën*

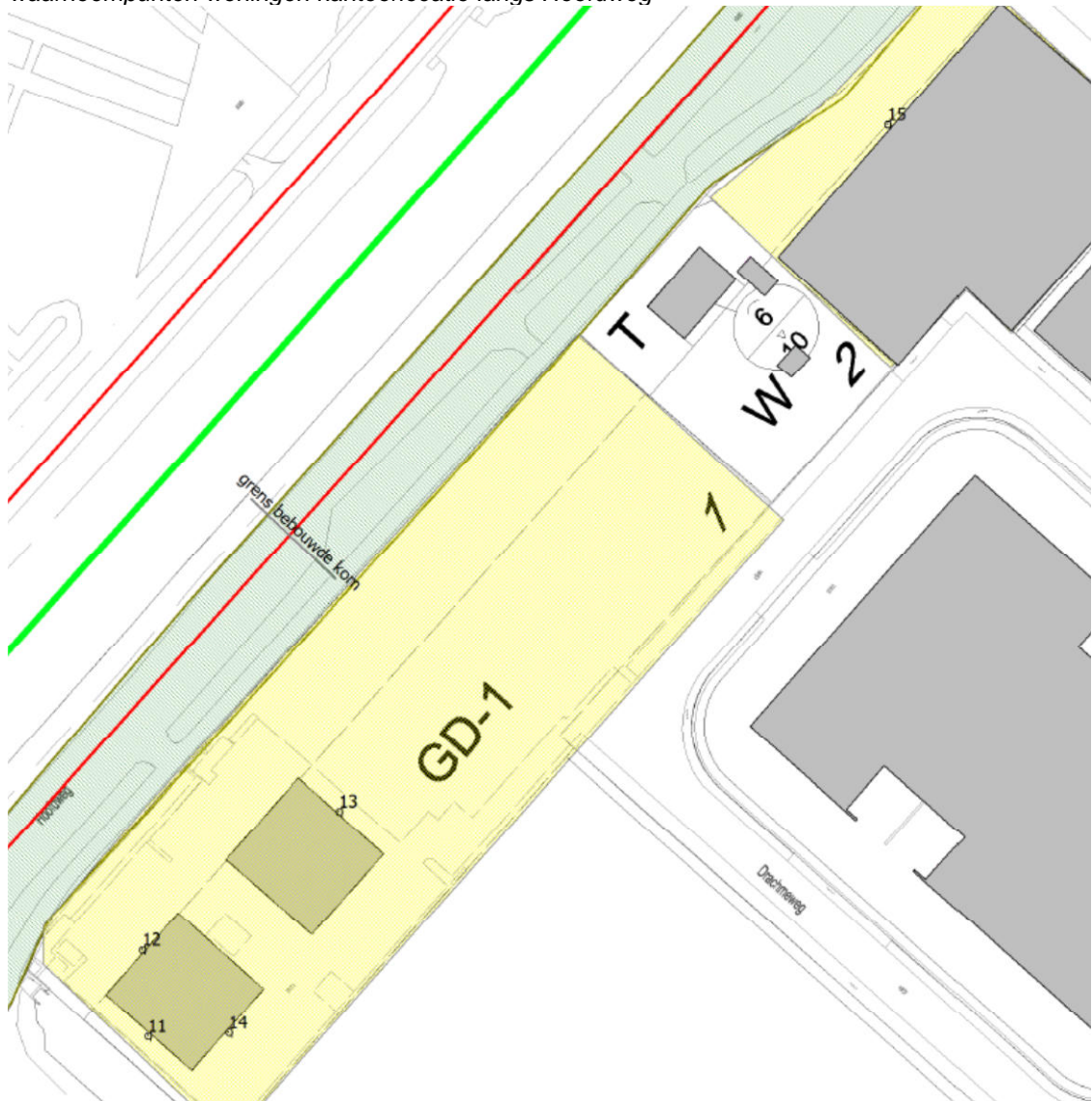
wegvak	verdeling in voertuigcategorie (dag/avond/nacht)		
	lichte motorvoertuigen	middelzwaar vrachtverkeer	zwaar vrachtverkeer
Hoofdweg oostzijde	91,1/91,4/91,7%	5,7/5,5/5,2%	3,2/3,1/3,1%
Hoofdweg westzijde	95,0/95,6/95,9%	3,4/3,0/2,8%	1,6/1,4/1,3%
Valutaweg tussen Hoofdweg en rotonde	90,8/90,9/91,2%	5,9/5,8/5,6%	3,3/3,3/3,2%

Uitgegaan is bij de berekeningen van de wettelijk toegestane rijsnelheid, te weten 80 en 50 km/u voor de Hoofdweg en 60 km/u voor de Valutaweg. De wegdekverharding bestaat uit een standaard DAB asfalt. Deze asfaltsoort is niet als geluidsreducerend aan te merken.

In onderstaand figuur 5 is de ligging van de waarneempunten weergegeven en in tabel XI zijn de rekenresultaten opgenomen.

figuur 5

waarneempunten woningen kantoorlocatie langs Hoofdweg



tabel XI

geluidsbelasting wegverkeer Hoofdweg en Valutadreef

waarneempunt (zie figuur 3)	waarneem- hoogte [m]	geluidsbelasting per weg $L_{den}$ [dB] (na aftrek art. 110g <i>Wgh</i> )			$L_{cum}$ [dB] (excl. aftrek art. 110g <i>Wgh</i> )
		Hoofdweg Oost	Hoofdweg West	Valutaweg	
11_A kantoorvilla Hoofdweg	1,5	<b>55</b>	46	<b>54</b>	62
11_B kantoorvilla Hoofdweg	4,5	<b>57</b>	47	<b>55</b>	64
11_C kantoorvilla Hoofdweg	7,5	<b>57</b>	48	<b>55</b>	64
11_D kantoorvilla Hoofdweg	10,5	<b>57</b>	48	<b>55</b>	64
12_A kantoorvilla Hoofdweg	1,5	<b>60</b>	<b>50</b>	46	66



waarneempunt (zie figuur 3)	waarneem- hoogte [m]	geluidsbelasting per weg $L_{den}$ [dB] (na aftrek art. 110g <i>Wgh</i> )			$L_{cum}$ [dB] (excl. aftrek art. 110g <i>Wgh</i> )
		Hoofdweg Oost	Hoofdweg West	Valutaweg	
12_B kantoorvilla Hoofdweg	4,5	<b>62</b>	<b>51</b>	48	67
12_C kantoorvilla Hoofdweg	7,5	<b>62</b>	<b>52</b>	48	67
12_D kantoorvilla Hoofdweg	10,5	<b>62</b>	<b>52</b>	48	67
13_A kantoorvilla Hoofdweg	1,5	<b>54</b>	45	< 40	59
13_B kantoorvilla Hoofdweg	4,5	<b>56</b>	47	< 40	61
13_C kantoorvilla Hoofdweg	7,5	<b>56</b>	48	< 40	61
13_D kantoorvilla Hoofdweg	10,5	<b>56</b>	48	< 40	61
14_A kantoorvilla Hoofdweg	1,5	< 40	< 40	<b>50</b>	54
14_B kantoorvilla Hoofdweg	4,5	< 40	< 40	<b>51</b>	56
14_C kantoorvilla Hoofdweg	7,5	< 40	< 40	<b>51</b>	56
14_D kantoorvilla Hoofdweg	10,5	< 40	< 40	<b>52</b>	56
15_A vrij kavel Hoofdweg	1,5	<b>56</b>	47	< 40	61
15_B vrij kavel Hoofdweg	4,5	<b>58</b>	48	< 40	63
15_C vrij kavel Hoofdweg	7,5	<b>58</b>	<b>49</b>	< 40	63
15_D vrij kavel Hoofdweg	10,5	<b>58</b>	<b>50</b>	< 40	63

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de geluidsbelasting bij de bestaande kantoorvilla's fors is. Voor beide kantoren geldt dat alle vier de gevels geluidsbelast zijn en dat er ook sprake is van een cumulatief effect door de verschillende wegen. De geluidsbelasting blijft wel onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, namelijk 62 dB op de noordoostgevel. Echter, indien het kantoor van functie zou wijzigen naar een woonbestemming is het redelijk te stellen dat er minimaal sprake zou moeten zijn van één geluidsluwe gevel. Dat is hier niet het geval zodat de bestaande bebouwing niet geschikt is voor een geluidsgevoelige bestemming. Bij eventuele nieuwbouw zou hier natuurlijk wel rekening mee gehouden kunnen worden.

Op een lege kavel verder langs de Hoofdweg is een gebouw gemodelleerd. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel circa 58 dB bedraagt (waarneempunt 15). Deze geluidsbelasting is ontheffbaar en er zal sprake zijn van een geluidsluwe achtergevel vanwege wegverkeer. Dit geeft een beter uitgangspunt voor eventuele woonbebouwing. Hierbij wordt wel de opmerking geplaatst dat dit weliswaar voor het wegverkeer geldt maar dat er wel sprake kan zijn van een geluidsbelasting vanwege bedrijven op het achtergelegen terrein. Dit zal per situatie onderzocht moeten worden.



## 4 Conclusie

### *Bedrijventerrein (ter plaatse van oude tennisbanen)*

Het realiseren van bedrijven uit de categorie 3.1 levert op deze locatie geen problemen op met betrekking tot geluidsoverlast.

### *Doortrekken Zuiderdreef*

Het doortrekken van de Zuiderdreef leidt niet tot een significante geluidsbelasting voor de langsegelegen woningen.

### *Woningbouwlocatie crossterrein en volkstuinen*

De geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeer is hoog. De geluidsbelasting vanwege industrie moet nog nader beschouwd worden. Cumulatie leidt tot een hoge geluidsbelasting. Bij een invulling van dit bestemmingsplan met woningen dient hier een rekening mee worden gehouden. Dit kan onder andere door de indeling te optimaliseren met hoge afscherpende bebouwing aan de spoorzijde. Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een hogere waarde vastgesteld te worden voor railverkeer, wegverkeer en mogelijk industrielawaai.

### *Woningbouwlocatie kantoren langs Hoofdweg.*

De beide bestaande kantoorvilla's op de hoek Hoofdweg/Valutaweg ondervinden een forse geluidsbelasting vanwege wegverkeer. Transformatie van deze gebouwen naar een mogelijk geluidsgevoelige bestemming is slecht uitvoerbaar omdat er geen sprake is van een geluidsluwe gevel.

Het realiseren van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen op deze locatie is mogelijk indien met het ontwerp rekening wordt gehouden met een verhoogde geluidsbelasting vanwege wegverkeer. Voor het wegverkeerslawaai zal een hogere waarde procedure nodig zijn.

## 5 Literatuur

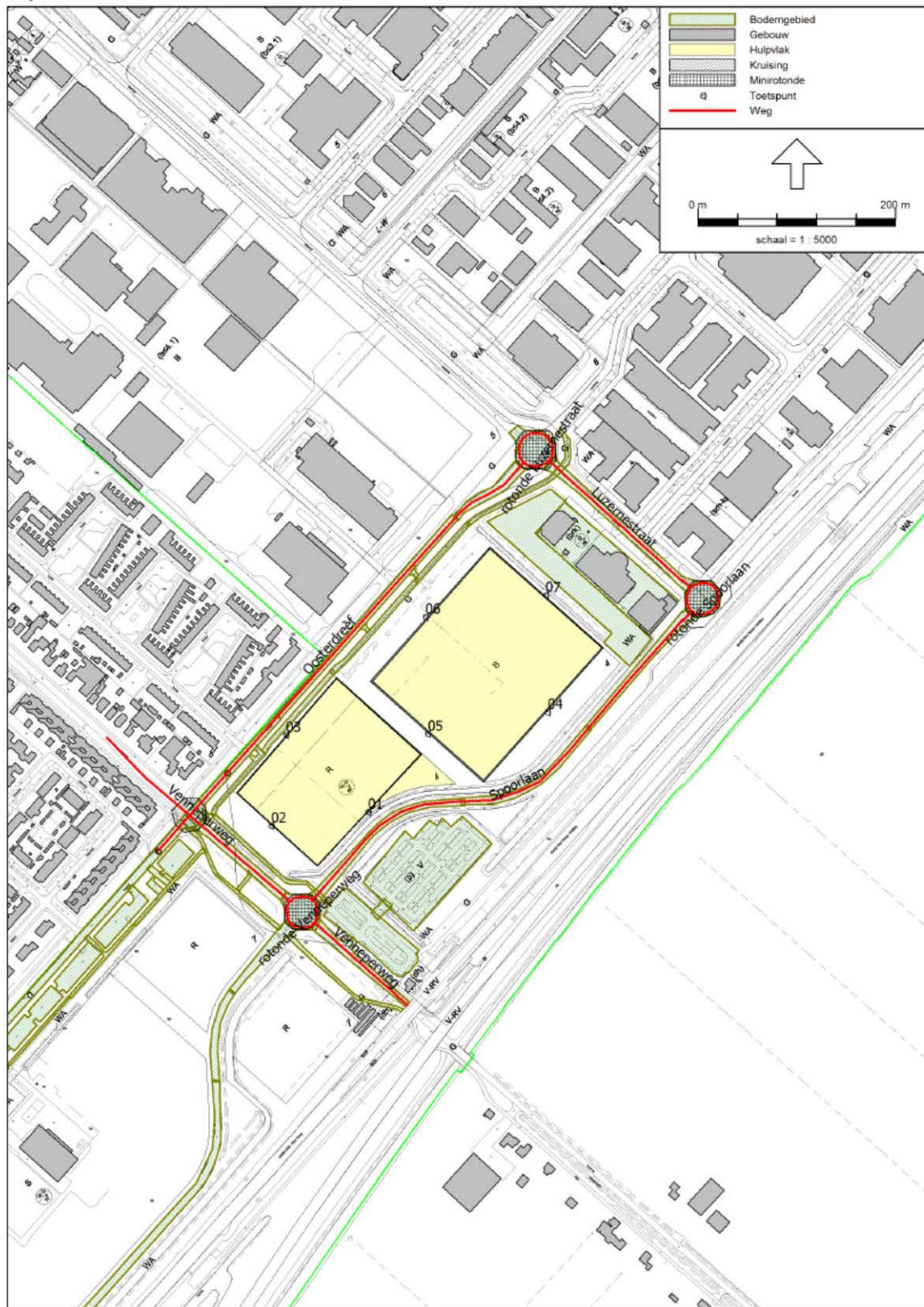
- [1] Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (*Wet geluidhinder*), Staatsblad 99 1979 inclusief de wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) van 5 juli 2006, Staatsblad 350 2006 en inclusief de invoeringswet geluidproductieplafonds van 24 november 2011, Staatsblad 267 2012;
- [2] *Activiteitenbesluit* (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer), in werking getreden op 1 januari 2008, van 19 oktober 2007 Staatsblad nr. 415, 2007;
- [3] Regeling van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, van 12 juni 2012, nr. IENM/BSK-2012/37333, houdende vaststelling van regels voor het berekenen en meten van de geluidsbelasting en de geluidproductie ingevolge de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer (Reken- en meetvoorschrift geluid 2012)



Bijlage A

**figuren**

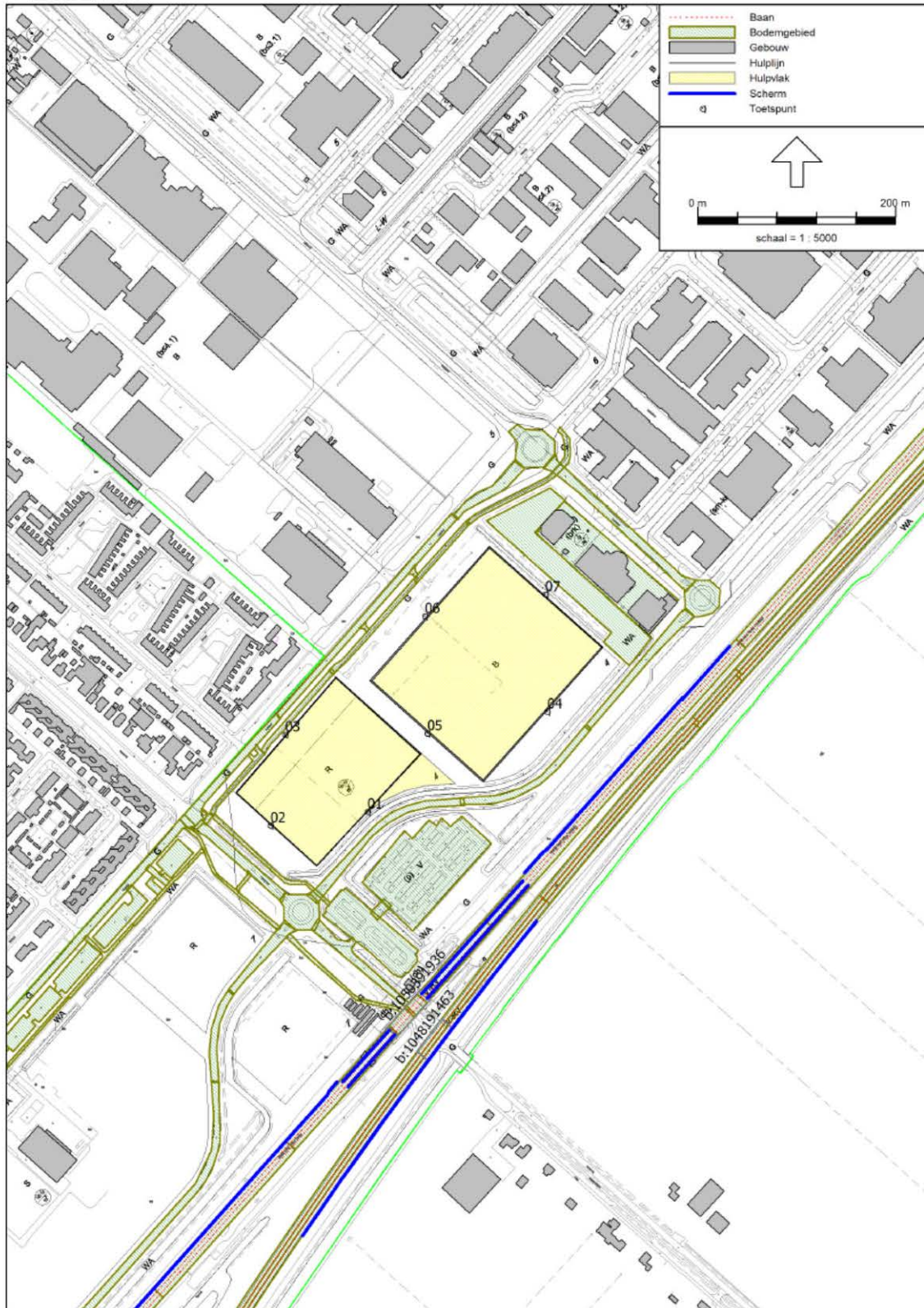




Wegverkeerslawaa - RMW-2012, [versie van Stationsgebied - Nieuw Vennepe oost wegverkeer] , Geomilieu V2.13

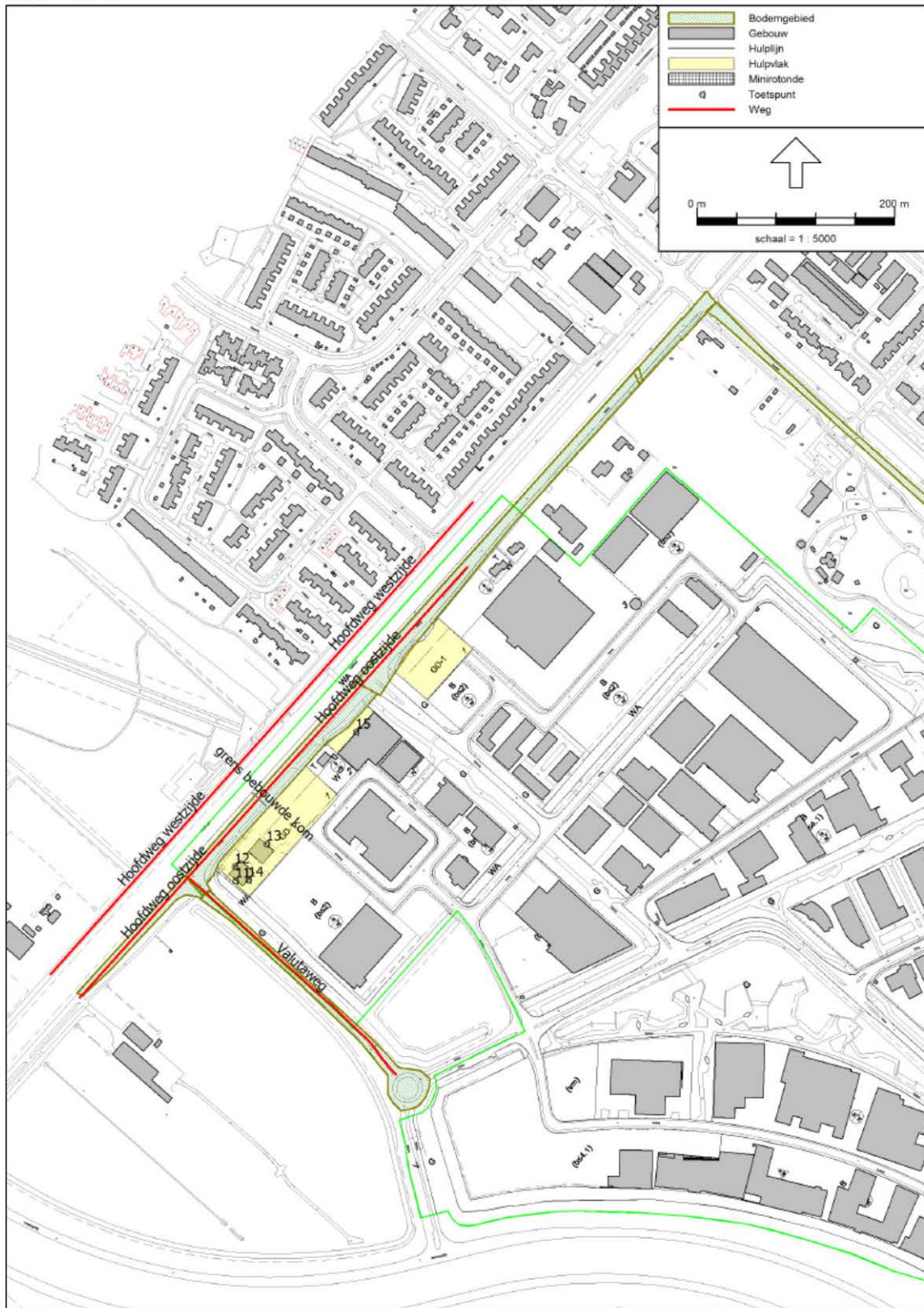
figuur 6 rekenmodel wegverkeer stationsgebied





Railverkeerslawaal - RMR-2012, [versie van Stationsgebied - Nieuw Vennepe Oost spoor], Geomilieu V2.13

figuur 7 rekenmodel railverkeer stationsgebied



Wegverkeerslawaaï - RMW-2012, [versie van Stationsgebied - Nieuw Vennep Hoofdweg wegverkeer] , Geomilieu V2.13

figuur 8 rekenmodel wegverkeer Hoofdweg

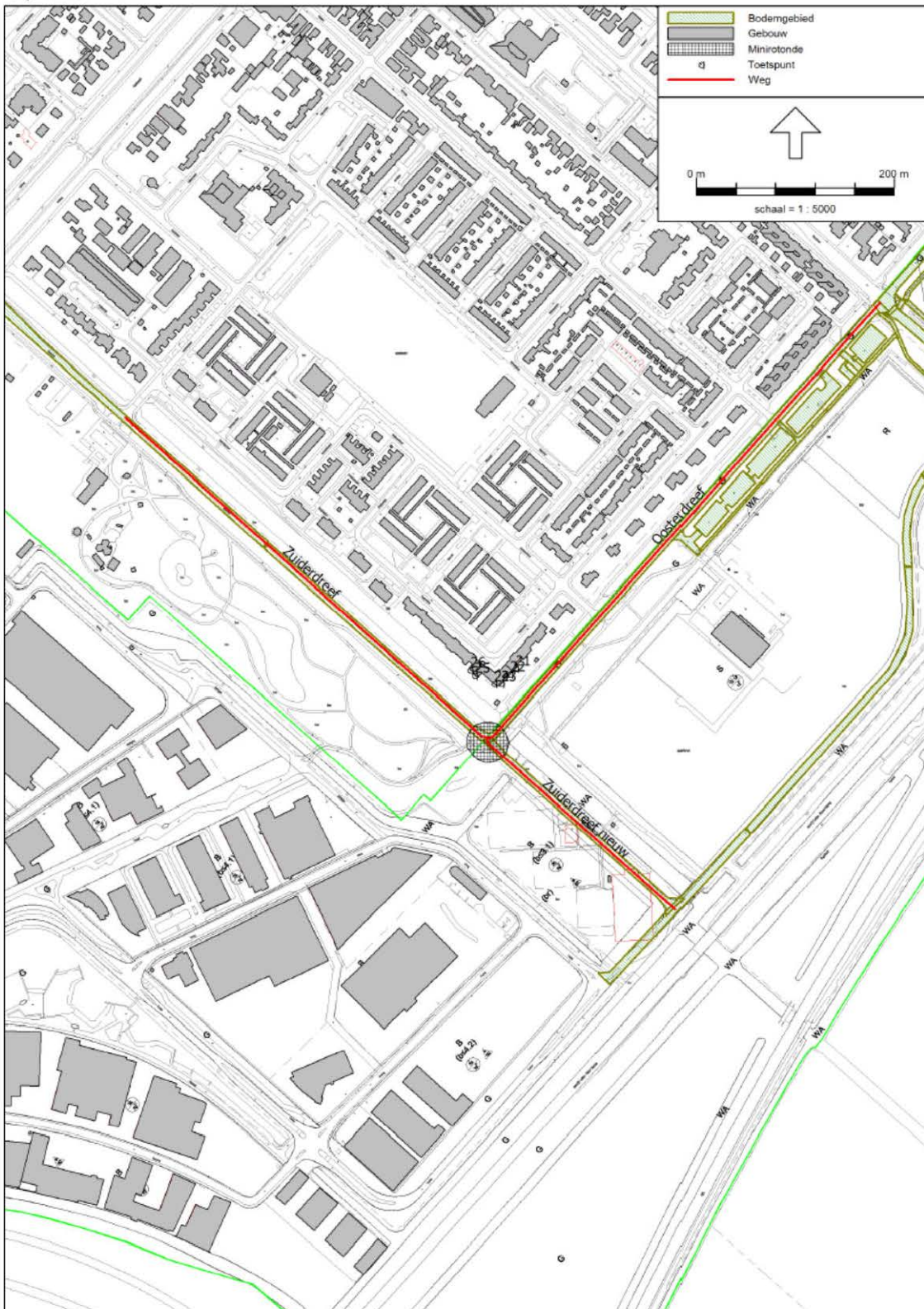




Wegverkeerslawai - RMW-2012, [versie van Stationsgebied - Nieuw Vennepe reconstructie Zuidreef bestaand], Geomilieu V2.13

figuur 9 rekenmodel reconstructie Zuidreef bestaand

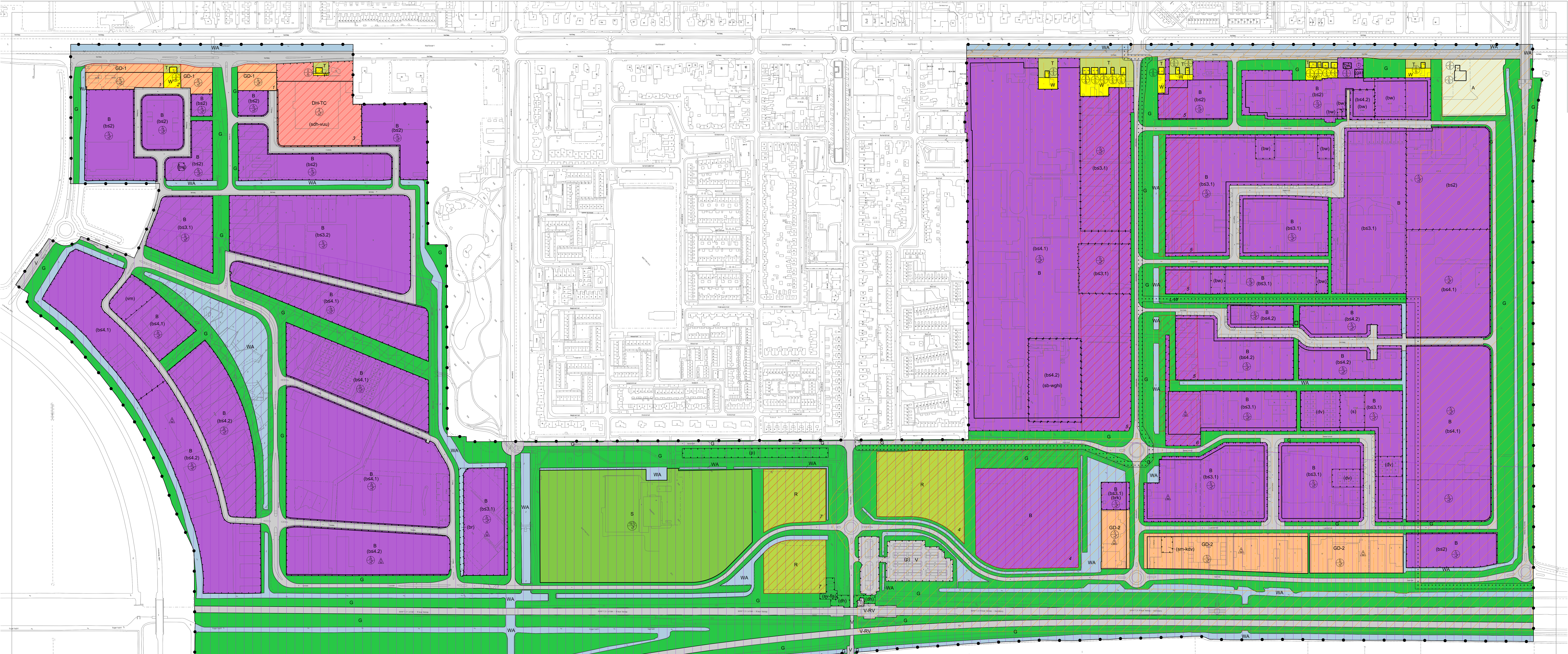




Wegverkeerlawaa - RMW-2012, [versie van Stationsgebied - Nieuw Vennepe reconstructie Zuiddreef nieuw] , Geomillieu V2.13

figuur 10 rekenmodel reconstructie Zuiddreef nieuw



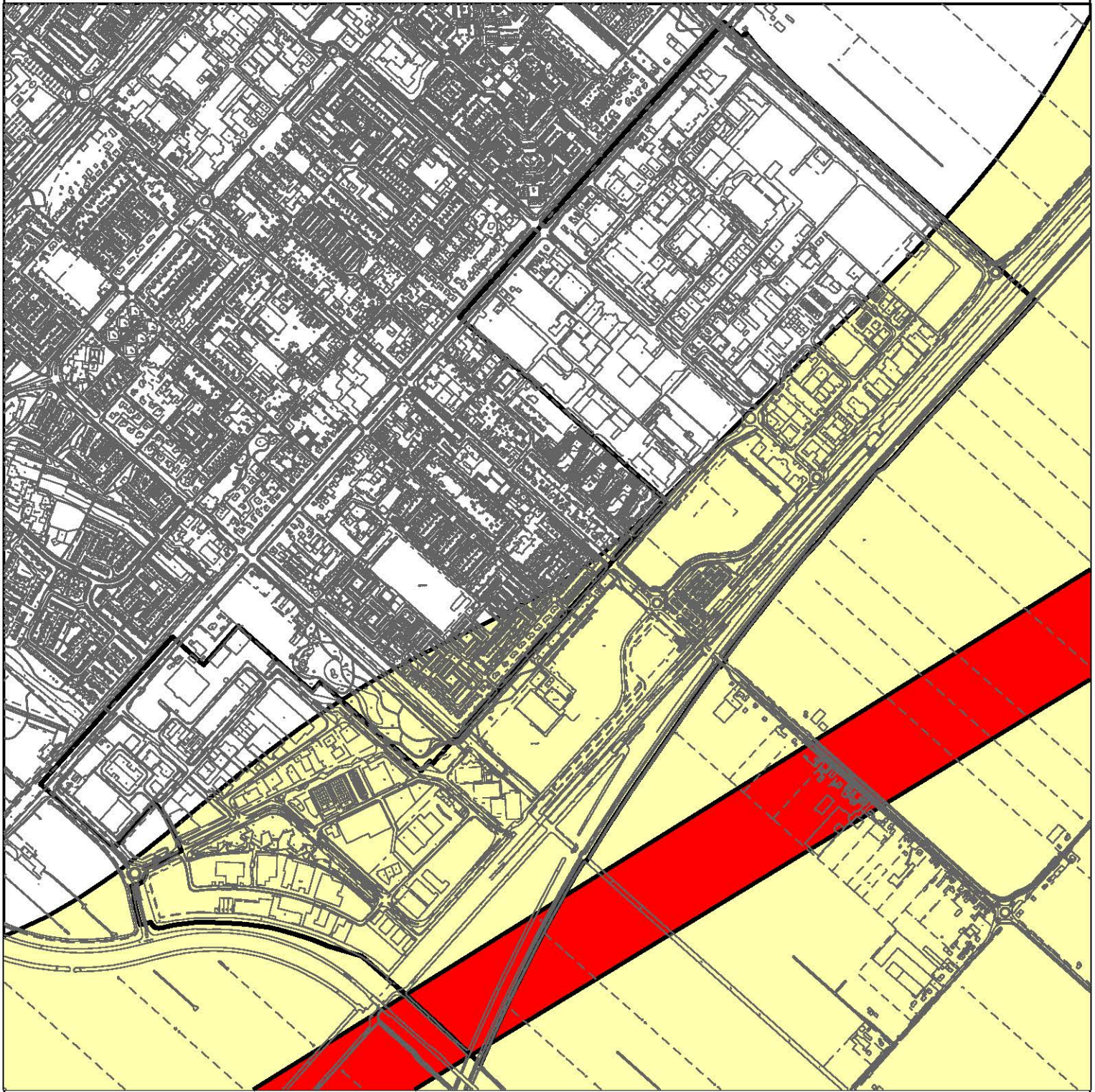


Plangebied		Bestemmingen		Gebiedsaanduidingen		Functionele aanduidingen		Bouwvlak		Maatvoeringsaanduidingen	
	A		B		1					3	maximale bouwhoogte (m)
	B		DH-TC		2					6	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	GD-1		G		3					8	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	GD-2		R		4					10	maximale goot- bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
	R		S		5					15	maximum percentage bijbehorende administratieve ruimte (%)
	S		T		6					20	
	T		V		7					25	
	V		V-RV							30	
	V-RV		WA							35	
	WA		W							40	
	W		W							45	
	W		W							50	
	W		W							55	
	W		W							60	
	W		W							65	
	W		W							70	
	W		W							75	
	W		W							80	
	W		W							85	
	W		W							90	
	W		W							95	
	W		W							100	





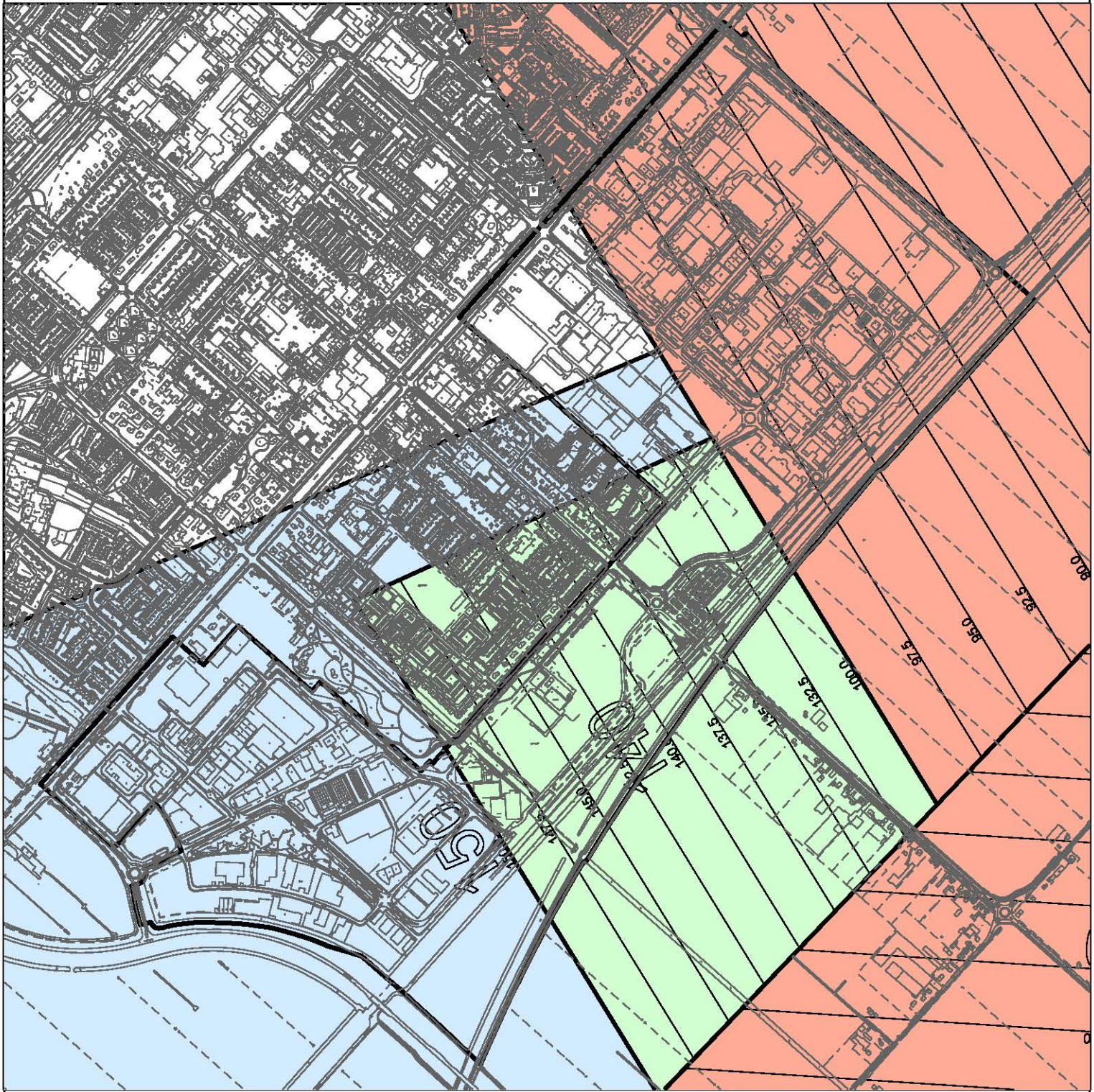
# Luchthaven Indelings Besluit - LIB art 2.2.1 BEPERKING BEBOUWING



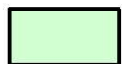
-  Bouwbepalingen geluidscontour
-  Bouwbepalingen risico contour



# Luchthaven Indelings Besluit - LIB art 2.2.2 HOOGTEBEPERKINGEN



XXXXX



XXXXXX



XXXXXX