



Nota van B&W

Onderwerp Vaststelling voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Oost'

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen
Collegevergadering 4 december 2012
Inlichtingen C. Blankestijn-van Haeringen (023-5676074)
Registratienummer 2012.0071942

Samenvatting

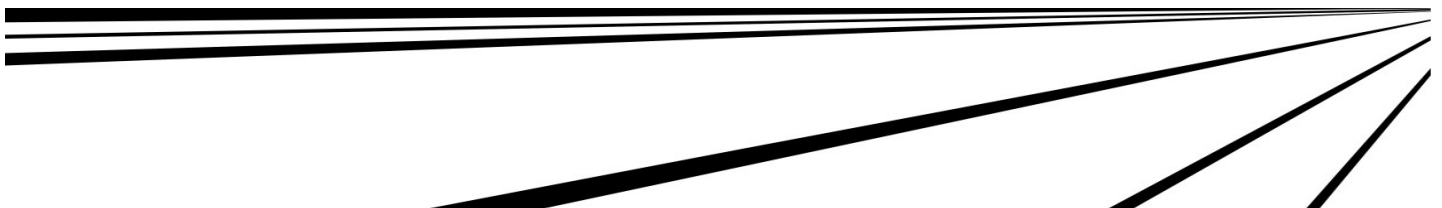
Met deze nota stemmen wij in met het voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Oost'. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt de planologische regeling vastgelegd voor het plangebied dat de oostflank van Nieuw Vennep buiten de dreven omvat; het bedrijventerrein Spoorzicht (inclusief Vicon), het stationsgebied 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.



Begrenzing plangebied

Inleiding en context

Het voorliggende voorontwerp 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 (onder andere woningen) mogelijk worden gemaakt via verschillende flexibiliteitbepalingen.



Het plan wordt in het kader van het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Na dit overleg en eventuele aanpassingen kan het plan als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Inhoud bestemmingsplan

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

Voor een aantal locaties zijn binnen de planperiode van 10 jaar ontwikkelingen voorzien die in het bestemmingsplan op verschillende manieren wordt meegenomen. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

1. Zone kantoorvilla's Hoofdvaart Nieuw Vennep Zuid (functieverruiming van dienstverlening en maatschappelijke functies, met wijzigingsbevoegdheid voor gestapeld wonen);
2. Tuincentrum Hoofdvaart (wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 10 woningen);
3. Horeca Nieuw-Vennep Zuid (mogelijkheid voor kleinschalige horecavestiging tot 150 m²);
4. Zuiderdreef en Kikkereiland (faciliteren van het doortrekken van de Zuiderdreef op de Spoorlaan en een nieuwe bedrijfsbestemming op het voormalige tennispark);
5. Sportvelden Oosterdreef / Vespohal e.o. (gezamenlijk toegestaan bebouwingspercentage, teneinde het faciliteren van enige flexibiliteit);
6. Zwembadterrein e.o. (het voormalige zwembadterrein en nabij gelegen terrein voor hondentrainingen is vigerend als recreatie bestemd, met een wijzigingsbevoegdheid voor Cultuur en Ontspanning, inclusief of exclusief de mogelijkheid tot gebruik als evenemententerrein, en/of de bestemming Horeca);
7. Voorzieningen Station (mogelijkheid voor kleinschalige detailhandel tot 200 m²);
8. Crossterrein Oosterdreef en volkstuintencomplex (wijzigingsbevoegdheid voor respectievelijk maximaal 200 en 80 woningen);
9. Noorderdreefzone (wijzigingsbevoegdheid voor functieverruiming met cultuur & ontspanning en/of sport);
10. Luzernestraat / hoek Spoorlaan (functieverruiming voor bedrijven met dienstverlening, met een aandeel kantoorruimte tot 50%).

In hoofdstuk 4 wordt de herontwikkeling van deze locaties beschreven en hoe deze zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

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 de 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 waarbinnen 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.

(Milieu)onderzoeken

Voor de ontwikkellocaties in dit bestemmingsplan is onderzocht of er in het kader van de bodemkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, milieuzoneringen en luchtkwaliteit belemmeringen zijn. Geconcludeerd is dat bovenstaande aspecten geen belemmeringen zijn om het plan met de voorgenomen inhoud vast te stellen.

In het voorontwerp bestemmingsplan zit nog een aantal punten die in de fase tussen voorontwerp en ontwerp nader onderzocht zullen worden:

Water

De door de ontwikkeling van het doortrekken van de Zuiderdreef in combinatie met de herontwikkeling van Kikkereiland als bedrijfslocatie zullen de te realiseren verhardingen worden gecompenseerd, waardoor hemelwateroverlast wordt voorkomen. Dit water zal elders, in hetzelfde peilgebied, worden gerealiseerd. Bij de aanvraag om de watervergunning wordt de exacte plaats nader ingevuld.

Geluid

Voor de ontwikkellocaties is onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van weg-, spoor-, en/of luchtverkeerslawaai noodzakelijk. Dit akoestisch onderzoek wordt door advies- en ingenieursbureau M+P verricht.

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

Externe veiligheid

Bij een bedrijf (bakkerij), aan de Gersteweg 18, zijn 5 bovengronds opslagtanks voor chloorbleekloog aanwezig. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid wordt door adviesbureau Aviv de risicoafstanden en het invloedsgebied berekend.

Aandachtspunt

Luchthavenindelingbesluit

De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw op het volkstuintencomplex en het crossterrein aan de Oosterdreef is gesitueerd op gronden waar beperkingen op grond van het Luchthavenindelingbesluit gelden. Gelet hierop dient er voor het toevoegen van woningen een verklaring van geen bezwaar ex artikel 8.9 Wet luchtvaart te worden afgegeven door het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M).

De daadwerkelijke afgifte van een verklaring van geen bezwaar zal pas op bouwplanniveau verstrekt kunnen worden. In het kader van het vooroverleg zullen wij het ministerie van I&M schriftelijk verzoeken een uitspraak te doen.

In de planregels is vastgelegd dat pas gebouwd mag worden na afgifte van een verklaring van geen bezwaar door de I&M-inspectie.

Wettelijk vooroverleg

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

Communicatie

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

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep Oost' vast te stellen;
2. het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het art. 3.1.1. Bro-overleg toe te zenden aan de vooroverlegpartners;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

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



drs. M. U. Bezuijen

Bijlage(n) Voorontwerpbestemmingsplan



Bestemmingsplan

Nieuw-Vennep Oost
Voorontwerp

toelichting
Oktober 2012



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.....	20
4.1. Planvorm.....	20
4.2. Ruimtelijke en functionele structuur.....	20
HOOFDSTUK 5: ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	24
5.1. Bodem	24
5.2. Water	25
5.3. Cultuurhistorie en archeologie.....	29
5.4. Flora en fauna.....	29
5.5. Luchthavenindelingbesluit	33
5.6. Bedrijven en milieuzonering	34
5.7. Licht- en geurhinder.....	36
5.8. Geluid	37
5.9. Luchtkwaliteit	38
5.10. Externe veiligheid.....	40
5.11. M.e.r.-procedure.....	42
5.12. Kabels, leidingen en telecommunicatie	43
HOOFDSTUK 6: Uitvoerbaarheid.....	45
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	45
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
HOOFDSTUK 7: Juridische aspecten	46
7.1. Algemeen.....	46
7.2. Opzet regels en planverbeelding.....	46
7.3. Inleidende regels	47

7.4.	Bestemmingsregels	47
7.5.	Algemene regels.....	51
7.6.	Overgangs- en slotregels	51
7.7.	Handhaafbaarheid	52

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 komt het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar. De digitale kaart met de geometrisch bepaalde planobjecten, regels en bijlagen staan in het GML-bestand: **PM**.

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 ^e 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

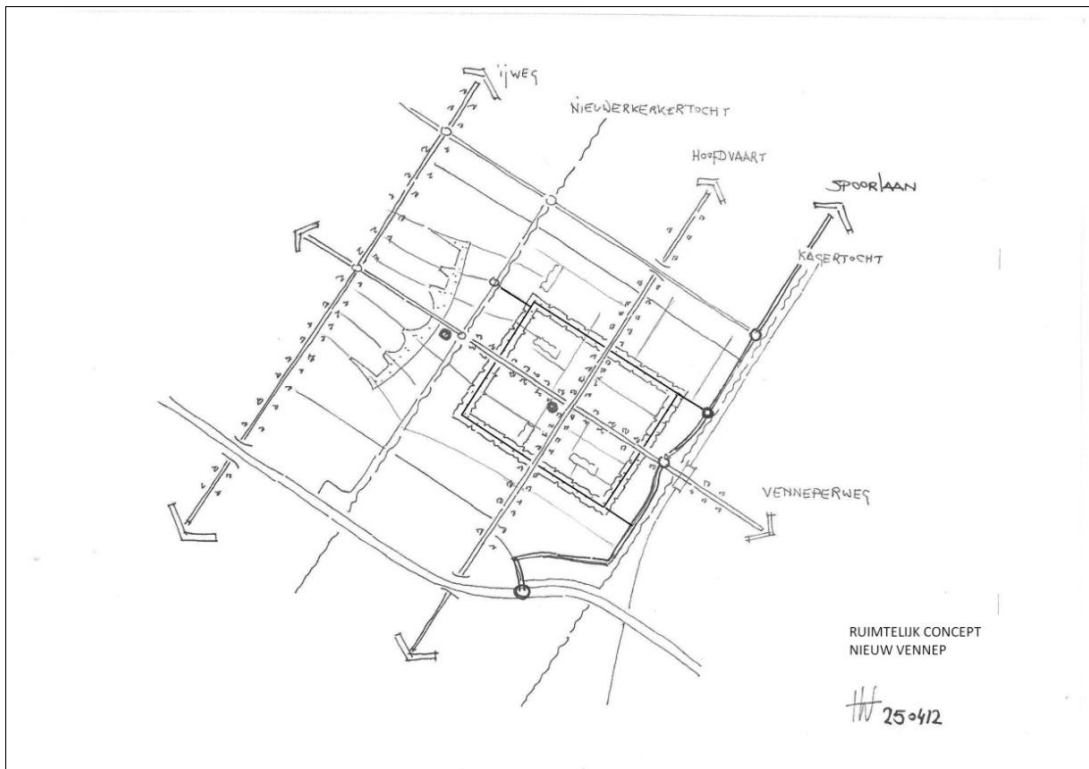
Nieuw-Vennep is te karakteriseren als typisch polderdorp, waarbij het oorspronkelijk plan zich laat samenvatten als 'Kruisdorp'. Net als Hoofddorp en Lijnden ligt het dorp op de kruising van de Hoofdvaart een belangrijke dwarsverbinding, i.c. de Vennepeweg.

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^e eeuw bleef alle bebouwing langs en rondom deze twee waterlijnen geconcentreerd. Direct na de 2^e WO werd een 2^e uitbreidingsplan vastgesteld waarin de huidige dreven het belangrijkste element vormden. Tot in de jaren 60 van de 20^e 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 1.1 Ruimtelijk concept Nieuw-Vennep

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 Venneep.

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^e 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 gecombineerde kantoor- en bedrijfsbebouwing (tot 50% kantoor) en agrarische handels- en hulpbedrijven toegestaan. Detailhandel is uitgesloten.

De zone met woningen langs de Hoofdvaart zijn als zodanig bestemd, waarbij uitbreiding van bedrijfsactiviteiten onmogelijk is gemaakt.

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 worden bedrijven in hinderklasse 1 t/m 4 toegelaten, 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.

Perifere en overige detailhandel zijn niet toegestaan, behalve als ondergeschikte nevenactiviteit. Bouwmarkten zijn niet toegestaan, detailhandel in volumineuze abc-goederen wel. Een bedrijfsgebonden kantoor is toegestaan tot een percentage van 30% in het middengebied en 50% aan de zuid- en zuidostrand. De kantoorfunctie dient in relatie te staan tot de behoefte van het bedrijf. Op de kavels westelijk van de Markweg, tot aan de Hoofdvaartzone, zijn bedrijfswoningen toegestaan, mits geïntegreerd in het bedrijfspand.

Tegen de achtergrond van een meer eigentijds, ruimer opgezet en levendig bedrijventerrein voorziet het plan ook in de vestiging van een hotel, een restaurant, een kinderdagverblijf en een benzineverkooppunt. Het hotel is geprojecteerd op een zichtlocatie bij de rotonde Valutaweg-Euroweg, het benzineverkooppunt er schuin achter, aan de Pesetaweg. Een kinderopvang was voorzien in de hoekkavel aan de noordgrens van het terrein, aan de Markweg. Deze kavel is echter ingevuld met een bedrijfsfunctie.

Aan de Hoofdweg is het tuincentrum Suidgeest gevestigd, inclusief een bedrijfswoning, op een terrein van ca. 7000 m². 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-Vennep 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 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).



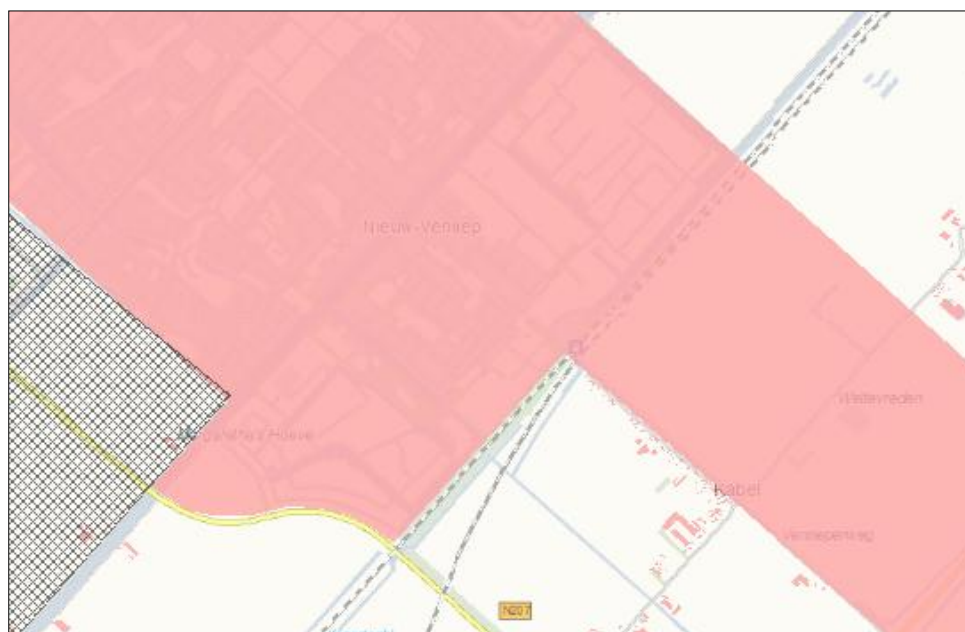
Figuur 3.2: Uitsnede Structuurvisie Noord-Holland 2040

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 achtneming 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 verordening.



Figuur 3.3: Uitsnede Provinciale 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.

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 topositie 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 (ontwerp)

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.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat iedere gemeente in een of meer structuurvisies haar ruimtelijk beleid moet vastleggen. De al eerder door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstvisie Haarlemmermeer is het vertrekpunt voor de strategie achter de structuurvisie. Hierbij is aandacht voor zowel de ruimtelijk-fysieke inrichting als voor de sociaal-maatschappelijke, economische en bestuurlijke inrichting. De ambities, de langetermijnvisie op Haarlemmermeer en grote maatschappelijke

opgaven vormen tezamen de contouren van de structuurvisie. De structuurvisie wordt daarna (ruimtelijk) verder geconcretiseerd in ondermeer bestemmingsplannen.

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 herbestemming in en rond het gebied voor meerdere functies gewenst; wonen, groen, niet-hinderlijke bedrijven en kantoren. Bij herbestemming 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 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 heroverwogen. Met dit bestemmingsplan vindt er 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.

De gemeente ziet ook 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.

In het uitvoeringsprogramma wordt prioriteit gegeven aan de doortrekking van Zuiderdreef naar Spoorlaan-Zuid om zo de Oosterdreef te ontlasten. Dit voornemen is op de planverbeelding opgenomen als 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 m² 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 m²) 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.

Verkoop/handel en detail op kantoor-/bedrijventerreinen

Op kantoor- en bedrijventerreinen 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 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 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 Venneperweg onder het reguliere regime. De Leimuiderweg, 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

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 CO2 de lucht in gaat teneinde het broeikaseffect te verminderen (realiseren van windmolens, energiebesparing, enzovoorts).

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

Klimaatbeleid Haarlemmermeer

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

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

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

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

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

Daarnaast zijn twee randvoorwaarden benoemd voor het realiseren van de doelstellingen binnen de thema's. Zo zal de cultuur en de kennis binnen de gemeentelijke organisatie moeten zorg dragen voor voldoende draagvlak. Verder 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 zijn 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 in het algemeen, maatschappelijke functies middels een directe bestemming Gemengd 1 met een wijzigingsbevoegdheid (1) naar Wonen Gestapeld. 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 Gestapeld.

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%.

Horeca in Nieuw Vennep Zuid

Het bestemmingsplan voldoet in een behoefte om een kleinschalige horecavestiging (lunchroom tot 200 m2) te kunnen realiseren op het bedrijvenpark. Er is een functieaanduiding voor horeca-2 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 Bedrijf gekregen. De toegestane bedrijfs categorie 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.

Zowel het voormalige zwembadterrein, als het terrein waarop hondentrainingen plaatsvinden wordt bestemd voor Recreatie. Ook de huidige volkstuinten daartegenover krijgen die bestemming. In deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Over het voormalige zwembadterrein en het hondentrainingsterrein wordt wijzigingsbevoegdheid (7) gelegd naar Cultuur en Ontspanning, inclusief of exclusief de mogelijkheid tot gebruik als evenemententerrein, en/of de bestemming Horeca.

Voorzieningen Station

Rondom het huidige stationsgebouw wordt voorzien in de mogelijkheid om een kleine supermarkt of verkooppunt voor dagelijkse boodschappen tot max. 200 m2 te realiseren. De verbeelding toont een functieaanduiding 'kleinschalige detailhandel'.

Crossterrein Oosterdreef en volkstuintencomplex

Het bestaande crossterrein 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 voor gestapelde woningbouw. Op basis van een bebouwingsdichtheid van ca. 60 wo/ha is hier een programma realiseerbaar van maximaal 200 woningen 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 medegebruik als openbaar parkeren ten behoeve van het station.

Voorwaarde voor een dergelijke woningbouwontwikkeling 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.

De volkstuinten worden vigerend als Recreatie bestemd. De wijzigingsbevoegdheid die hier van toepassing is, is dezelfde als die over het naastgelegen crossterrein is gelegd: Wonen- Gestapeld c.a.

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 een wijzigingsbevoegdheid (5) kan de bestemming Bedrijf worden omgezet naar Cultuur en Ontspanning en/of Sport. De bebouwingsmogelijkheden op de verbeelding blijven daarbij ongewijzigd.

Een speciale aanvulling geldt voor het perceel van Horecaondernemer 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 Gemengd (2). Tegen deze achtergrond is het aandeel van bij een bedrijf bijbehorende administratieve ruimte op

maximaal 50% bepaald. 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.

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 '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) 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 hoofdoelen 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 (voluit: 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

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 (figuur 5.1). Het plangebied kent twee peilvakken. Het bedrijventerrein Spoorzicht en het oostelijk van het stationsgebied ligt in peilvak 5.4, met een vast peil van minimaal 5,85 meter. Bedrijventerrein Nieuw-Vennep Zuid en het plangebied rondom het station zijn onderdeel van de polderboezem (geel aangegeven). Dit is waar de peilvakken en de Hoofdvaart lozen, ofwel via afstroming ofwel via pompen.

Er spelen in het gebied geen knelpunten.



Figuur 5.1: Waterhouding plangebied, 2007

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 ± 2500 m². 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 m² 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

PM

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

PM

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. Beschermd plantensoorten zijn eveneens aangewezen bij algemene maatregel van bestuur. De wet geeft aan dat het verboden is inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen 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 plekjes 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.

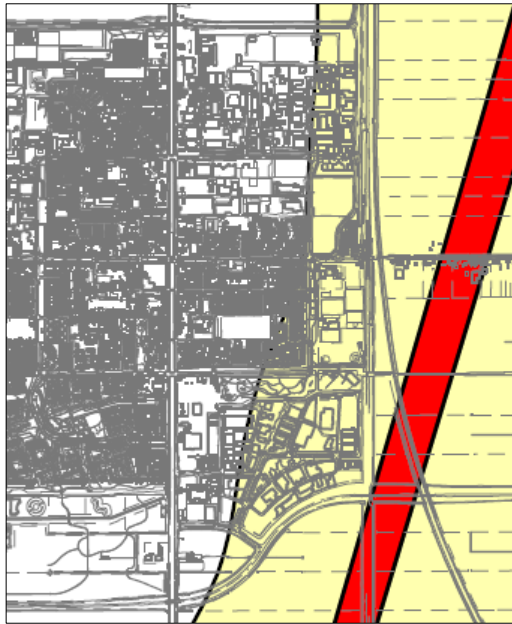
5.5.2. Onderzoek en conclusies

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 - om de bestemming te wijzigen naar wonen - voor het wijzigingsplan in procedure gaat, 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 extramuraal 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.

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.

Nieuwe bestemmingen

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.

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.

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 **PM**.

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.

Luchtverkeerslawaai

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. Tevens worden er in het bestemmingsplan - via een wijzigingsbevoegdheid - nieuwe woningen aan de Hoofdweg mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer 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 industrielawaai is daarom aan de orde.

Wat luchtverkeerslawaai betreft valt het plangebied (deels) binnen de gebieden waarvoor beperkingen ten aanzien van gebruik en bestemming zijn opgelegd op basis van het Luchthavenindelingbesluit.

PM akoestisch onderzoek adviesbureau M+P

5.8.3. Conclusie

PM

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 (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau blijkt dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan. In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

Toetsingskader

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

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

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

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

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

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' 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 objecten¹ als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten² als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn. Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke oriëntering 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.

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

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

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

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

5.10.2. 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 m³ met chloorbleekloog (15%) en vier kleinere tanks (12 (3x), 14 (1x) m³) met verdunningen van chloorbleekloog. Chloorbleekloog kan ontleden wanneer het in contact komt met zuren. Daarbij kan het giftige chloorgas als reactieproduct ontstaan.

In de Leidraad Risico Inventarisatie - Gevaarlijke Stoffen (LRI-GS) 6.1 zijn in Gevarenkaart 9 (tabel 2c) effectafstanden voor chloorbleekloog opgenomen voor de situatie dat de maximale hoeveelheid chloor zou kunnen vrijkomen. Voor de opslag van chloorbleekloog zijn geen generieke risicosafstanden en invloedsgebieden beschikbaar. Voor de opslag van maximaal 20.000 liter (grotere hoeveelheden worden niet vermeld) geldt wel een effectafstand (1% letaliteit) van 355 meter.

PM onderzoek adviesbureau Aviv

De gevarenkaart geeft ook, voor de opslag van maximaal 20.000 liter, een afstand aan van 3.500 m vanaf de opslagruimte voor chloorbleekloog, voor gezondheidsschade die kan ontstaan door het vrijkomen van chloorgas. Deze afstand kan relevant zijn voor de hulpverleningsdiensten. In het kader van het Bro-vooroverleg is contact opgenomen met de brandweer voor het advies met betrekking tot hoe om te gaan op het moment dat er een gifwolk ontstaat.

PM advies brandweer

(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

PM

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 belemmeringenstrook 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

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.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

PM

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 bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

Conserverend deel

Een groot deel van het plangebied 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 bouwvlakssystematiek

Voor het bouwen is uitgegaan van de 'bouwvlakssystematiek'. 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 hoofdwatergangen 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 zes 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 beperkingzone vanwege de luchthaven Schiphol.

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

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

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.

Voorontwerpbestemmingsplan Nieuw-Vennep oost

November 2012

Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Gebied West
November 2012

Inhoudsopgave

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

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-A001' 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, sluisen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken

kwetsbaar object:

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

ligplaats woonschepen:

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

maaiveld:

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

maatschappelijke voorzieningen:

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

monument:

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

natuurwaarden:

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

nutsvoorzieningen:

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

normaal onderhoud:

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

ondergronds bouwen:

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

ondersteunende horeca/ dienstverlening/ detailhandel:

activiteiten dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit op een perceel

permanente bewoning:

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

planverbeelding:

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

praktijkruimte:

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

prostitutie:

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

recreatie:

vrijtijdsbesteding gericht op ontspanning

recreatief medegebruik:

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

restaurant:

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

risicovolle inrichting:

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

seksinrichting:

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

snackbar:

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

stedenbouwkundige waarde:

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

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, trappenhuisen, 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. bedrijfscategorie 1 en 2, bedrijfscategorie 1, 2 en 3.1, bedrijfscategorie 1, 2, 3.1 en 3.2, bedrijfscategorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 en bedrijfscategorie 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 verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg';

met daarbij behorend(e):

- g. verhardingen, in- en uitritten;
 - h. fiets- en voetpaden;
 - i. groen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. parkeervoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- m. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - n. verkooppunten van motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
 - o. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen, niet zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, 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 m²;
- 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 500 m².

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;
- met daarbij behorend(e):
- b. verhardingen, in- en uitritten;
 - c. groen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. 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;
- c. van gebouwen buiten het bouwvlak mag de goothoogte niet meer zijn dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter;
- d. de 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 vloeroppervlakte.

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 m² ;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening;
 - b. kantoor;
 - c. maatschappelijk;
- met daarbij behorend(e):
- d. verhardingen;
 - e. erven
 - f. parkeren;
 - g. groen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. 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 goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage toegestaan;

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen 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 m² mag zijn;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 meter respectievelijk 5 meter;

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 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 goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en 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 m² 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 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

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 500 m².

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:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn bedoeld in 7.4.1 sub a;
- 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 7.4.1;
- 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.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'; met daaraan ondergeschikt;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;

- e. bergbezinkbassins;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. kunstobjecten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

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

Artikel 9 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 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag zijn dan 3 respectievelijk 5 meter.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer omvat dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
- b. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. 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 m²;
- 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 m²;
- 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 60 m², 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 m².

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, dieploegen, 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 blijkaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingvloer;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

Artikel 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, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per vestiging

23.2 Bouw- en gebruiksregels

De omvang van een horecavestiging of servicepunt bedraagt ten hoogste 200 m² ; 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 wegverkeerslawaaï vastgesteld;
- 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 wegverkeerslawaaï 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 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. het aantal woningen bedraagt maximaal 280;
- c. de maximale bouwhoogte varieert tussen 12 m aan de Vennepeweg en Oosterdreef en 24 m aan de oostzijde van het terrein (hoek Noorderdreef en Spoorlaan);
- d. de ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Oosterdreef;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen binnen het wijzigingsplan;
- f. in het woongebouw kan voorzien worden in parkeergelegenheid 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 bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheden 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,

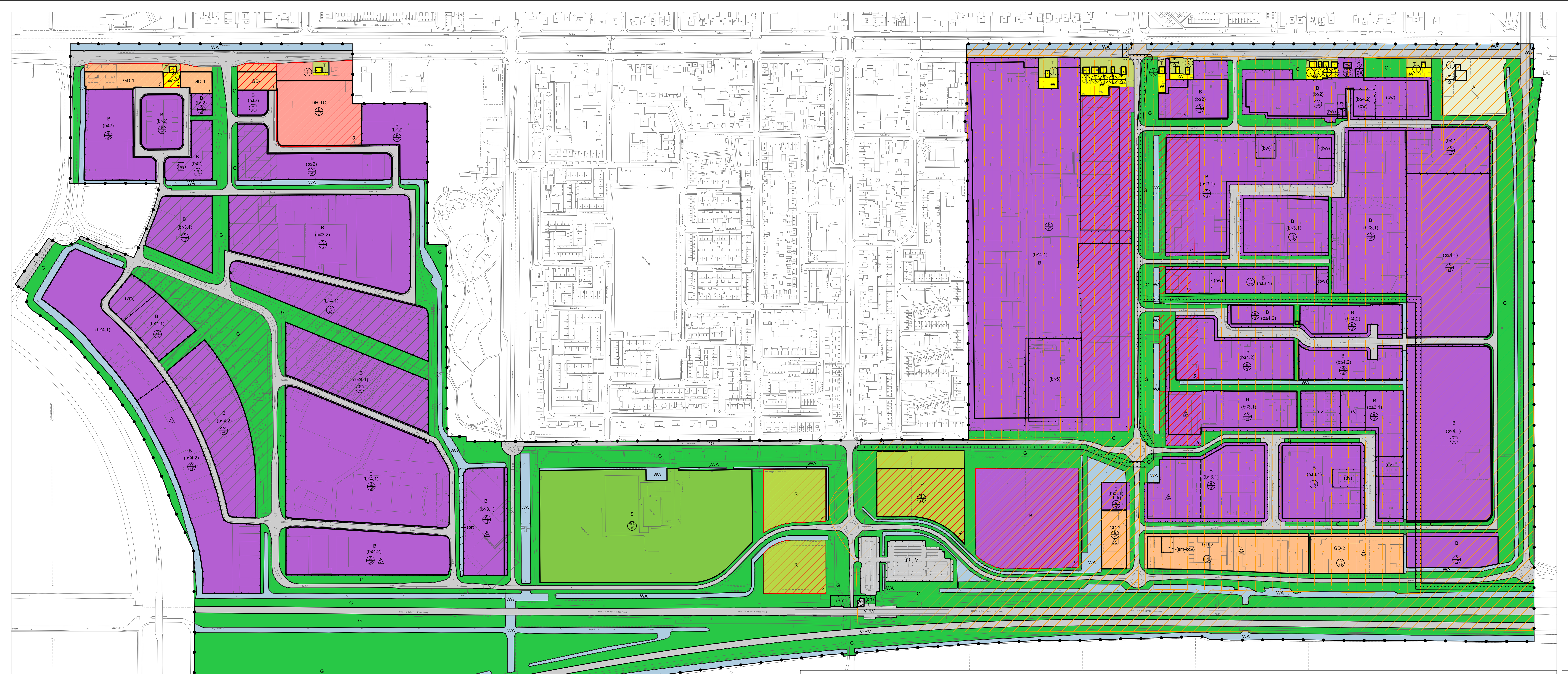
De griffier,

BIJLAGEN

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Horeca-activiteiten

LIB 221 en 222



Plangebied		Gebiedsaanduidingen		Bouwvlak	
[Line]	Plangebiedsgrens	[Orange]	gebiedzone - gezoneerd industrieterrein	[Symbol]	(bw) bedrijfswoning
[Purple]	A Agrarisch	[Yellow]	gebiedzone - industrie	[Symbol]	(br) brug
[Green]	B Bedrijf	[White]	functioneel - gemengd	[Symbol]	(brk) brandweerkazene
[Orange]	DH-TC Detailhandel - Tuincentrum	[Red 1]	wro-zone - wijzigingsgebied 1	[Symbol]	(dh) detailhandel
[Orange]	GD-1 Gemengd - 1	[Red 2]	wro-zone - wijzigingsgebied 2	[Symbol]	(dv) dienstverlening
[Orange]	GD-2 Gemengd - 2	[Red 3]	wro-zone - wijzigingsgebied 3	[Symbol]	(ga) garage
[Green]	G Groen	[Red 4]	wro-zone - wijzigingsgebied 4	[Symbol]	(h=2) horeca tot en met horecacategorie 2
[Green]	R Recreatie	[Red 5]	wro-zone - wijzigingsgebied 5	[Symbol]	(p) parkeerterrein
[Green]	S Sport	[Red 6]	wro-zone - wijzigingsgebied 6	[Symbol]	(sm-kdv) specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf
[Green]	T Tuin	[White]	Functioneelaanduidingen	[Symbol]	(s) sport
[Grey]	V Verkeer	[Symbol]	(b=2) bedrijf tot en met categorie 2	[Symbol]	(vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
[Grey]	V-RV Verkeer - Railverkeer	[Symbol]	(b=3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1	[Symbol]	Maatvoeringsaanduidingen
[Blue]	WA Water	[Symbol]	(b=3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2	[Symbol]	maatvoeringsvlak
[Yellow]	W Wonen	[Symbol]	(b=4.1) bedrijf tot en met categorie 4.1	[Symbol]	maximale bouwhoogte (m)
[Blue/W]	Dubbelbestemmingen Leiding - Water	[Symbol]	(b=4.2) bedrijf tot en met categorie 4.2	[Symbol]	maximale goot- en bouwhoogte (m)
		[Symbol]	(b=5) bedrijf tot en met categorie 5	[Symbol]	maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
				[Symbol]	maximale goot- bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
				[Symbol]	maximum percentage kantoor (%)

